



Der Rustler

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Mariahilfer Straße 196 · 1150 Wien

Telefon +43 1 891 39-0

www.rustler.eu



Der Rustler



(c) 2020 Rustler Gruppe GmbH

Medieninhaber, Anzeigenverwaltung, Herausgeber:

Rustler Gruppe GmbH, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196.

Koordination, Typografie und Satz: *rickdesign, Irene Rick, www.rickdesign.at*

Schriften: *Minion Pro, DTL Caspari, Axel.*

Portraitfotos, *Julia Wegerer.* Gebäudefotos, *Irene Rick.* Acrylbilder, *Voka.*

Druck: *Print Alliance HAV Produktions GmbH.*

ISBN 978-3-200-06908-4

Einleitung

Vorwort	11
Zur Geschichte des Hauses Rustler	13

Immobilienmärkte

Österreich

Marktsituation	25
Regionale Besonderheiten und Märkte	38

Deutschland

Rechtliche Rahmenbedingungen	49
Marktsituation	63

Rumänien

Rechtliche Rahmenbedingungen	71
Marktsituation	86

Serbien

Rechtliche Rahmenbedingungen	95
Marktsituation	114

Tschechische Republik

Rechtliche Rahmenbedingungen	127
Marktsituation	140

Ukraine

Rechtliche Rahmenbedingungen	147
Marktsituation	157

Ungarn

Rechtliche Rahmenbedingungen	163
Marktsituation	169



Immobilienbewirtschaftung

Ziele und Schwerpunkte der Verwaltungstätigkeit

1. Schlichtes Miteigentum	173
2. Wohnungseigentum	175
3. Wohnungsmanagement	176

Laufende Leistungen des Verwalters

a) Hausverwaltungsbuchhaltung	178
b) Immobilienbewirtschaftung	180
c) Mieterbetreuung	192

Ergänzende Leistungen des Verwalters

a) Hauptmietzins Potentiale im Altbau	195
b) Betriebskosten	197
c) Rustler Excellence Service (RES)	207
d) Rustler-RPS (rasch, permanent, sicher)	208
e) Bauträgerservice	209

Hausverwaltung 4.0 – Digitalisierung und Wohnrecht 211

Suche und Auswahl eines Hausverwalters

Honorare	217
Verwalterwechsel	218
Verwalterkündigung	218
Schlichtes Eigentum	219
Wohnungseigentum	219
Entscheidungskriterien bei der Verwaltersuche	220
Erreichbarkeit	221
Transparenz und Schnelligkeit	222
Zukünftige Herausforderungen	222
Haftung des Verwalters	224

Wichtige wiederkehrende Fragen

Haftung des Verwalters.....	224
Abgrenzung ordentliche oder außerordentliche Verwaltung.....	226
Überwälzung von Betriebskosten inkl. vom MRG vergessene BK, Einteilung.....	226
Gebäudesicherheit und Energieausweis.....	235
Mietzinsminderung.....	238

Steuerrecht für Liegenschaftseigentümer

1. Einnahmen und Werbungskosten.....	242
2. Unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften (oder von Anteilen).....	251
3. Änderung der Nutzungsform.....	253
4. Umsatzsteuer.....	254
5. Wohnungseigentum im Steuerrecht.....	257
6. Immobilienertragsteuer.....	258

Ausgewählte Rechtsfragen aus dem MRG und WEG

Mietrecht.....	263
1. Anwendung des MRG – Voll- und Teilanwendung, Ausnahmen.....	264
2. Erhaltung.....	269
3. Mieterrechte und Verwendungszweck.....	277
4. Investitionen durch Vermieter oder Mieter und Investitionsersatz.....	281
5. Geschäftsraummiete – Veräußerung und Verpachtung, Mieterwechsel.....	286
6. Mietzins.....	291
7. Kautions.....	296
8. Betriebskosten.....	298
9. Befristung.....	302
10. Kündigung und Räumung.....	304
11. Mietzinsminderung.....	312
Wohnungseigentumsrecht.....	315
1. Wohnungseigentumsobjekte, Verfügungsrechte und Nutzwerte.....	315
2. Willensbildung und Beschlussfassung.....	322
3. Eigentümergemeinschaft.....	325
4. Erhaltung und Verbesserung.....	329
5. Abrechnung und Rücklage.....	334
6. Verteilungsschlüssel.....	336
7. Datenschutz.....	340

Immobilienvermittlung

Arten von Vermittlungsaufträgen	345
Arten von Immobilientransaktionen.....	350
Beurteilung und Erwerb von Immobilien	362
Immobilienvermarktung.....	377

Bauprojektmanagement

1. Sanierung von Wohnungen	389
a) Vorbereitung	391
b) Grundsatzentscheidung des Auftraggebers.....	391
c) Entwurfsplanung	392
d) Festlegung Details und Standards	393
e) Kostenermittlung	394
f) Einreichung und Polierplanung.....	394
g) Entscheidung zur Durchführung	395
h) Weitere Projektbeteiligte im Gesamthaus.....	396
i) Gewährleistungsverfolgung.....	404
2. Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses.....	397
a) Vorbereitung	398
b) Grundsatzentscheidung.....	401
c) Festlegung Details und Standards	402
d) Kostenermittlung	402
e) Einreichung und Polierpläne	402
f) Entscheidung zur Durchführung.....	403
g) Weitere Projektbeteiligte im Gesamthaus.....	404
h) Gewährleistungsverfolgung.....	404
3. Dachgeschoßausbauten	404
a) Vorbereitung.....	404
b) Grundsatzentscheidung des Auftraggebers.....	408
c) Festlegung Details und Standards.....	409
d) Baubehördliche Genehmigung / Einreichplanung	409
e) Polier- und Detailplanung / Kostenermittlung	410
f) Entscheidung zur Durchführung / Bauphase	411
g) Gewährleistungsverfolgung.....	414

4. Projektablauf am Beispiel eines Neubaus	415
a) Konsulenten	415
b) Entwurf.....	415
c) Baubehördliche Genehmigung	419
d) Bauvorbereitung	421
e) Errichtung	422
f) Dokumentation	424
g) Gewährleistungsverfolgung.....	429
Research und Bewertung	431
Verkehrswertermittlung von Liegenschaften.....	441
Methoden	443
Facility Management für Hausverwalter	453
Unternehmen mit denen wir gut zusammenarbeiten	510
Anhang	
Mietrechtsgesetz	535
Richtwertgesetz.....	618
Wohnungseigentumsgesetz.....	623
Die mietrechtlichen Richtwerte für die Neuvermietung.....	673
Mietzinsbildung.....	680
Befristung von Mietverträgen.....	682
Kategoriemietzins und Mietzins gem. §45 MRG.....	685
Abkürzungsverzeichnis.....	686



Vorwort

Vor 25 Jahren wurde die erste Auflage unseres Buches herausgegeben. Seit damals hat sich »Der Rustler« zu einem Standardwerk für alle entwickelt, die sich mit Immobilien beschäftigen. Dies war der Ansporn, die Ihnen vorliegende 7. Auflage in weiten Teilen neu zu konzipieren, sodass diese bei Fragen der Immobilienbewirtschaftung noch mehr Lösungen anbietet und in Form eines Nachschlagewerkes allen Interessierten hilft.

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

Die Rustler Gruppe bietet alle Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand an. Die Gruppe steht auf sechs Säulen: kaufmännische Gebäudeverwaltung, Facility Management, Vermittlung, Baumanagement, Bewertung sowie Immobilienentwicklung. Diese sechs Geschäftsbereiche stellen unsere Kernkompetenzen dar und sind Inhalt des Buches. Die Experten für die einzelnen Teilbereiche haben ihre Beiträge unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verfasst.

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

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre und freue mich auf die weitere gute Zusammenarbeit.

Peter Rustler

Wien, im Herbst 2020

en gratis bei Wareneinkauf von je einer Krone bei Emil Storch, Wien,



Wien — Mariahilferstrasse mit Marktplatz.

*2/17
hier
pfe
d
Manns feiert Jahr Jahr gibt mir
die Welt der Frauen. Jeder will immer
mehr und mehr...*

Zur Geschichte des Hauses Rustler

PETER RUSTLER

Der Ursprung der Familie Die »Rustler« sind Dienstleister seit 1843

Meine Vorfahren lebten und arbeiteten bereits seit dem 18. Jahrhundert an dem Ort, an dem sich heute die Unternehmen der Rustler Gruppe befinden. Die Mariahilfer Straße war damals die Hauptstraße nach Linz und die Verbindung von der Hofburg zum Schloss Schönbrunn, die der Kaiser häufig befuhr. Hier betrieb meine Familie nahe der »Linie« gegenüber vom Schwendermarkt den Einkehrghasthof »Zum Goldenen Mondschein«. Der Markt diente 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 ein, um eine Stärkung für das harte Tagewerk zu sich zu nehmen. Das Anwesen gehörte 1819 dem Hauseigentümer und Wirt Friedrich Reichenbach.

Kurz nach dem Wiener Kongress kam mein aus Eger in Böhmen stammender Ururgroßvater Franz Rustler nach Wien, heiratete bald die hübsche Gastwirtstochter Theresia und kaufte mit ihr 1843 Haus und Betrieb von Friedrich Reichenbach. Damit war mein Ururgroßvater 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 Bezirks.

Der Sohn des Paares, mein Urgroßvater Adolf Rustler, führte die Gaststätte weiter.

Im Jahr 1828 wanderte mein aus Württemberg gebürtiger Urgroßvater Karl Ludwig Schwender, damals 22-jährig, zu. Wien war noch eine fast mittelalterliche Stadt, umgeben von hohen Stadtmauern und Toren. Als fleißiger Zahlkellner fand er bald Arbeit. Er wurde später Geschäftsführer des Restaurants »Paradeisgartl«, einem bekannten Lokal auf der Löwelbastei. Da er tüchtig war,



Theresia Rustler



Franz Rustler

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 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 geschaffen 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 größten Vergnügungsunternehmens 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 die 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 eigenen Pferdeomnibussen platzierte Werbung sorgten dafür, dass die von Karl Ludwig Schwender betriebenen Tanz- und Vergnügungstätten nicht nur von Einheimischen, sondern auch von fremden Gästen 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 Häuptionern 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 Eingangstür 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 Rückwirkungen auf Wien mit sich brachte. Für Vergnügungen war jedenfalls weniger Geld vorhanden. Damit war auch der Höhepunkt überschritten. Sein Sohn, Karl 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 Karl 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, die Grundstücke verkauft und parzelliert; das Cottagegebiet »Neue Welt« entstand.

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



Adolf Rustlers Sohn, Adolf Sigmund Rustler



Adolf Rustler

Die Gründung der Hausverwaltung

Mein Vater Günther, Sohn von Adolf Sigmund und Karoline Rustler geb. Schwender, studierte Jus. Im Jahre 1928 heiratete er Frieda Hoffmann, die Tochter des Gemeindefarztes Dr. Oskar Hoffmann aus St. Leonhard am Forst in Niederösterreich. 1935, zu einem Zeitpunkt, als die Hauseigentümer vor allem durch die 1929 in Kraft getretenen 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. Beide Betriebe waren am Standort Mariahilfer Straße 196.

Die Bombardements während des Zweiten Weltkrieges hatten für den Wiener Liegenschaftsbesitz schreckliche Folgen. Das Haus Mariahilfer Straße 196 und eine Unzahl an Häusern waren 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 Glas, Dachziegeln



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



Das Firmengebäude in Wien 15, Mariahilfer Straße 196

und Blech fehlte, sodass vielfach Provisorien, wie zB transparentes Papier statt Fensterglas und Teerpappe statt Dachziegeln und Blech als Ersatz verwendet werden mussten.

Nach einem bescheidenen Wachstum des Betriebes in den 1950er-Jahren brachte das darauf folgende Jahrzehnt insbesondere durch die persönliche Kundenbetreuung und Fachkenntnis eine wesentliche Ausweitung, wobei die Auftraggeber überwiegend private Hauseigentümer und Eigentümerfamilien mit Liegenschaftsbesitz waren. 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 Helfried 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 optimal zu bewirtschaften und auch im bestmöglichen Zustand zu erhalten und zu entwickeln, wodurch Wohnraum verbessert und geschaffen sowie auch ein Beitrag zur Verschönerung 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 Klimaanlage, 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, Handler Bau, Kollitsch, WAT, KKL, BEWO und Strobl Holzbau.

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

RUSTLER heute

Die Entwicklung der Rustler Gruppe

Die Marktentwicklung machte es notwendig, bestimmte Teilgebiete der Immobilienbewirtschaftung noch professioneller zu bearbeiten, sodass neben der klassischen Hausverwaltung im Jahr 1990 die von meiner Tochter Julia Wegerer-Rustler geleitete Schwesterfirma, »Rustler Immobilienreuehand GmbH«, als Maklerunternehmen zur Vermarktung der frei werdenden Objekte gegründet wurde. Vermietung und Verkauf erfolgen durch 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 Ver-

mittlung von Eigentumswohnungen, Anlageobjekten wie insbesondere Zinshäusern sowie Gewerbeimmobilien. Zunehmend wurde auch die Verwertung von Objekten von »hausverwaltungsfremden« Auftraggebern übernommen. Die Gesellschaft wird heute von Dr. Alexander Scheuch und Mag. Florian Wöhrle als Geschäftsführer geleitet.

1997 wurde auch dem Bedarf unserer Kunden mit einem Unternehmen für Bauplanung und Bauüberwachung Rechnung getragen. Das Unternehmen »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 nicht nur Instandhaltungen und Instandsetzungen schadhafter Gebäude geplant und überwacht, sondern ganze Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraumsanierungen und Dachgeschoßausbauten organisiert. Auch für Sockelsanierungen und die geförderte energieoptimierende Sanierung wie Thewosan stehen den Kunden Experten zur Verfügung. Geschäftsführender Gesellschafter ist DI Markus Brandstätter BSc.

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«. Unsere Facility-Management-Experten sind in der Lage, sämtliche technischen Gebäudeeinrichtungen zu kontrollieren und überwiegend auch zu warten. 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 Brand- und 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 Moshhammer und DI (FH) Guido Pfeifer.

Zu Beginn des neuen Jahrtausends hat die Hausverwaltung nach langen Vorbereitungsarbeiten die ISO-Zertifizierung erlangt, die mit Audits in den Folgejahren bestätigt wurde, sodass der Betrieb heute gemäß der internationalen Norm der EN ISO 9001:2015 geprüft ist. Dies bedeutet einen weiteren wichtigen Schritt

zur Erhöhung der Qualität unserer Leistungen im Dienst unserer Kunden. Eine solche Zertifizierung haben inzwischen auch die Rustler Immobilitentreuhand, die IFM und die Rustler Immobilienentwicklung erreicht.

Seit 2002 werden im Rahmen der Rustler Immobilitentreuhand 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, ferner Nutzwertgutachten für Wohnungseigentum. 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. Außerdem werden aktuelle Marktdaten erhoben und statistisch ausgewertet.

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

Seit 2003 wurden unsere Aktivitäten international um Unternehmen in Deutschland, Rumänien, Serbien, 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.

Ab 2011 wurde die Erweiterung in den Bundesländern konsequent in Angriff genommen, sodass heute Standorte mit der vollen Palette unserer Angebote in Graz, Klagenfurt, Innsbruck, Linz und Salzburg betrieben werden, jeweils mit lokalen Standortleitern und Mitarbeitern. Eine zusätzliche Expansion des Maklerunternehmens erfolgte durch eine Filiale in Mödling, NÖ.

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 geschäftsführenden Gesellschafter.

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 Lehnnergasse 3 erworben und einbezogen.

Im Jahr 2005 wurden die weiterhin selbständigen Gesellschaften unter dem Dach der »Rustler Gruppe GesmbH« zusammengeführt. An dieser sind heute neben meiner Familie auch DI Markus Brandstätter, Geschäftsführer von RBM und RDE, 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 50 Häusern auf über 1300 Immobilien zu erweitern, sodass von der Rustler Gruppe in Österreich und international heute über 4 Mio. Quadratmeter Nutzfläche und über 10.000 Wohnungseigentümer betreut werden. Mit einem betreuten Vermögen von geschätzt € 12,5 Milliarden und über 800 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 (unter anderem in der Rustler Akademie) und gute Arbeitsbedingungen unserer Mitarbeiter sowie klare interne Kommunikation nötig. Unser Leitmotiv ist es, das anvertraute Vermögen unserer Kunden wie unser eigenes zu betreuen.

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.).

Mir 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. Ich weiß, dass wir uns nur dadurch das Vertrauen unserer Kunden verdienen. Gleichzeitig bin ich stolz darauf, heuer auf 85 Jahre Familienbetrieb zurückblicken zu können.

Peter Rustler



Peter Rustler



Markus Brandstätter



Michael Moshammer



Martin Troger



Julia Wegerer



Robert Wegerer



Immobilienmarkt Österreich

ALEXANDER SCHEUCH · FLORIAN WÖHRLE



Die Marktsituation in Österreich

Österreich und im speziellen die Landeshauptstadt Wien weisen seit vielen Jahren im internationalen Vergleich und in entsprechenden Studien hohe Werte bei Kriterien wie Pro-Kopf-Einkommen, Wohlstand, Beschäftigungsquote oder Lebensqualität auf. So rangiert Wien 2019 bereits zum zehnten Mal auf Platz eins der sogenannten »Mercer-Studie«, in der die Lebensqualität von Städten erhoben wird. Wien punktet dabei insbesondere bei der medizinischen Versorgung, beim Kultur- und Freizeitangebot sowie den schulischen Einrichtungen.

Bei immobilienbezogenen Kennzahlen wie Miet- und Eigentumspreise zeigt sich hingegen ein anderes Bild. Hier rangiert Österreich oder einzelne Regionen bei europäischen Studien allenfalls im Mittelfeld, häufig sogar im unteren Drittel. Dieser internationale Kontext steht durchaus im Widerspruch zur heimischen Diskussion über das Themenfeld »Leistbares Wohnen«, gleichwohl wäre es eine unzulässige Schlussfolgerung, aus dieser vermeintlichen Unterbewertung der Immobilien zwingend Preissteigerungen abzuleiten oder zu erwarten. Die Preisentwicklung in Österreich wird – wie auch die nachstehenden Ausführungen zu den einzelnen Immobilienarten und Märkten zeigen – überwiegend durch das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage bestimmt, und nicht durch internationale Relationen. So kann der Tatsache, dass etwa eine vergleichbare Wohnung in Städten wie London oder Paris sowohl im Eigentum als auch in der Miete den rund dreifachen bis vierfachen Wert hat oder erzielt, nicht gefolgert werden, dass auch die Preise in Wien in Zukunft derart stark steigen müssen oder werden.

Betrachtet man die Assetklasse Immobilie aus Veranlagungssicht, mag zwar der Hype im Zuge und in der Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise nach grundbücherlicher Sicherheit und Immobilien als Anlage abgenommen haben, es fehlt aber dennoch an konkreten Alternativen. Dies ist nicht zuletzt durch das konstant niedrige Zinsniveau beeinflusst, das Immobilieninvestitionen auch bei rückläufigen und insgesamt »beschaulichen« Renditen gegenüber konventionellen Sparformen attraktiv hält. Deutlich an Bedeutung haben auch Immobilienwertpapiere verloren. Durch zahlreiche negative Erfahrungen mit Wertpapieren marktrelevanter Emittenten im Immobilienbereich war auch der (ohne dies falsche) Nimbus gebrochen, dass Immobilienwertpapiere per se sicherer seien als Wertpapiere anderer Branchen oder Emittenten. Da Immobilienwertpapiere den Anleger in den seltensten Fällen direkt an Immobilien beteiligen, galten und gelten die üblichen Börse-Mechanismen, die für die Kursentwicklungen verantwortlich sind.

Auch die Bevölkerungsentwicklung, der anhaltende Zuzug und die Konzentration auf Ballungsräume sprechen für die Assetklasse Immobilie und sichern auch hinkünftig einen unverminderten Wohnbedarf. Da Österreich im internationalen Kontext einen vergleichsweise hohen Anteil an Menschen aufweist, die eine Wohnung mieten und nicht besitzen, bleiben Eigentumswohnungen auch für Anleger aufgrund der guten Vermietbarkeit interessant.

In Zusammenhang mit der Konzentration auf Ballungsräume und der feststellbaren Landflucht, haben so genannte »Speckgürtel« in größeren Städten an Bedeutung und Attraktivität gewonnen, die 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 moderateren Preisen als in teuren innerstädtischen Lagen gestiegen, was dem »Speckgürtel« weiter positive Zukunftsperspektiven und auch Entwicklungspotenzial gibt.

Ein genereller Trend am österreichischen Immobilienmarkt ist das deutlich gestiegene Bewusstsein für Themen wie Betriebskosten, Energieeffizienz oder Nachhaltigkeit. Dies mag zwar auch mit dem generell höheren öffentlichen Interesse für derartige Themen zu tun haben, jedoch hat sich auch die Sichtweise der Entwickler und Investoren deutlich verändert.

Wurden gewerbliche Objekte oft innerhalb weniger Jahre unter Investoren oder Fonds mehrfach weiterveräußert und gehandelt, war dadurch bedingt dem ursprünglichen Entwickler oder Betreiber die Nachhaltigkeit meist gar



nicht sonderlich wichtig. Bei aktuellen gewerblichen Projekten wird 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. Nebenkosten beziehungsweise Energiekosten gewinnen neben Büroprojekten auch für Einzelhandelsimmobilien an Bedeutung, wie auch die Einhaltung von Zertifizierungsstandards (Green-Building, Blue-Building). Bei Wohnimmobilien war das Bewusstsein für Energieeffizienz lange Zeit trotz entsprechender Zertifikate (Energieausweis) nicht sehr ausgeprägt, gewinnt aber nunmehr für die langfristige Werthaltigkeit und künftige Vermietbarkeit beziehungsweise Veräußerbarkeit der Immobilie an Relevanz, da die Betriebskosten die Leistbarkeit von Wohnraum maßgeblich beeinflussen.

Immobilienarten und deren Rolle am heimischen Immobilienmarkt

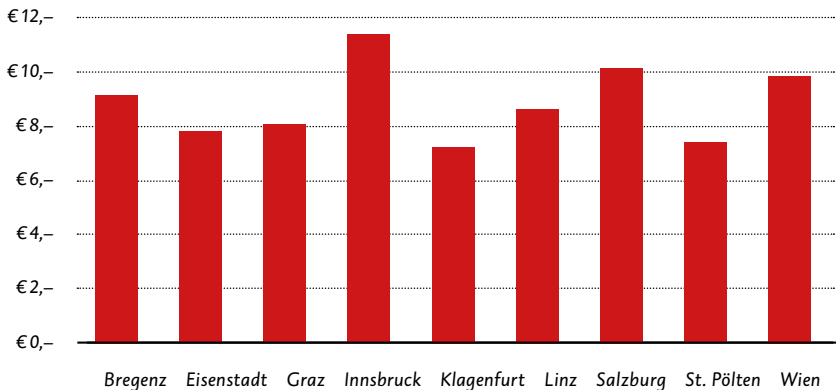
Mietwohnungen

Der Anteil an Haushalten in Österreich, der in Mietwohnungen lebt, ist höher als in den meisten anderen EU-Staaten. Während in der EU rund 70 % in den eigenen vier Wänden leben (wobei die verschiedenen veröffentlichten Statistiken leicht variieren), liegt dieser Wert für Österreich bei rund 55 %. In Österreich leben somit rund 45 % der Bevölkerung in Mietwohnungen, nur Schweiz und Deutschland weisen noch höhere Mietwerte auf.

Innerhalb Österreichs gibt es dabei eine starke Differenz, so ist der Wiener Wohnungsmarkt sowohl im Vergleich mit den Bundesländern wie im europäischen Städtevergleich ein besonderer. Rund drei Viertel der Wiener wohnen zur Miete, mehr als die Hälfte davon in Gemeindebauten. Nur in Basel und Genf liegt der Anteil an Mietwohnungen noch höher. In den Bundesländern wohnen hingegen rund 70 % in Eigentumswohnungen oder Häusern.

Preise Mietwohnungen in den Landeshauptstädten 2018

Quellen: Immobilienpreisspiegel 2019 der Wirtschaftskammer Österreich sowie Researchdaten von Rustler Immobilien



In Österreich sind rund 23 % des Wohnungsbestandes sozial gebundene Mietwohnungen (Gemeindewohnungen sowie Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger). Der Anteil liegt damit etwa zehn % über dem EU-Durchschnitt, und ist in Österreich insgesamt auch höher als der Anteil der privaten Mietwohnungen.

Neuwertige Mietwohnungen, für welche Mietobergrenzen im Sinne des MRG nicht gelten, wurden in Österreich laut Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich im Jahr 2018 im Durchschnitt um 7,62 Euro netto je Quadratmeter pro Monat vermietet, wobei die Veränderung zur Vorperiode mit einem Plus von knapp über einem % sehr moderat ausfiel und sich unterhalb der Inflationsrate bewegte.

Eine ähnliche Tendenz zeigt sich für die Bundeshauptstadt Wien, für die Rustler mehrere tausend Echtdaten aus den letzten Jahren erhoben hat. Demnach sind in 2018 die Mietpreise für Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche im Vergleich zum Vorjahr um 1,82 % und Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche um 0,76 % gestiegen. Die durchschnittliche Nettomiete der Wohnungen bis 60 m² liegt bei 10,16 Euro je Quadratmeter, bei Wohnungen ab 60 m² bei 9,75 Euro je Quadratmeter pro Monat. In diesem Zusammenhang sei auch auf die weiterführenden Statistiken und Ausführungen zu unseren Echtdaten im Abschnitt »Research und Bewertung« verwiesen. Der Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich kommt zu ähnlichen Werten, sieht

jedoch im Gesamtdurchschnitt der Neuvermietungen einen leichten Rückgang der Nettomiete von 9,76 Euro je Quadratmeter auf 9,53 Euro je Quadratmeter. Gemein ist all diesen vorliegenden Erhebungen, dass diese von der veröffentlichten Meinung von stark steigenden Mieten deutlich abweichen. Ein ähnliches, konstantes Bild zeigt sich auch in den beiden, von der Einwohnerzahl nächstfolgenden, Städten Graz und Linz.

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. In der Neuerrichtung von Wohnbauprojekten, die dem Mietmarkt zugeführt werden, wird darauf tendenziell mit kleineren Wohnungen und optimierten Grundrissen reagiert. Jedoch wäre es falsch, ausschließlich auf den vermeintlichen Trend zu Klein- und Kleinstwohnungen zu setzen, da bereits jetzt in einigen Städten ein Mangel an mietbaren Familienwohnungen herrscht.

Eigentumswohnungen

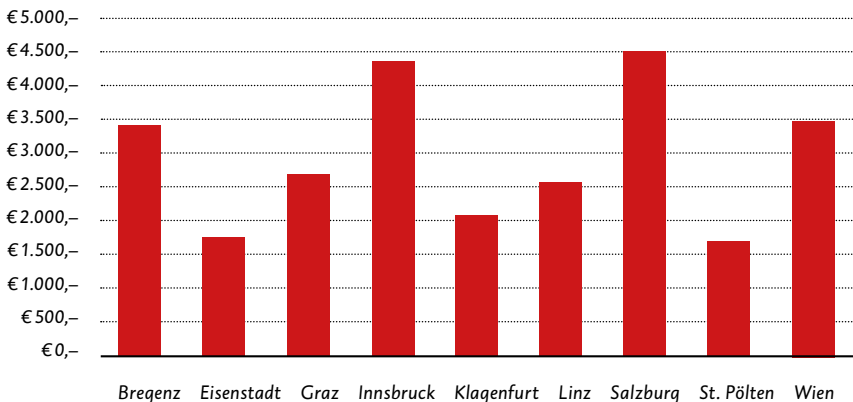
Der Eigentumswohnungsmarkt verhält sich in Österreich insofern anders als der Mietwohnungsmarkt, als dieser durch deutlich steigende Preise in den letzten Jahren geprägt war. Dies hat neben steigenden Baukosten mehrere weitere Ursachen. Zum einen führte und führt der Zuzug in die Ballungsräume dazu, dass Österreichs Städte und ihr Umland wachsen.

Insgesamt löst diese Entwicklung einen hohen Bedarf an Wohnraum und Wohnungen aus, der nicht immer mit dem Angebot einhergeht. Ein hoher Aufholbedarf bestand insbesondere in Wien, wo in den letzten Jahrzehnten ein massiver Rückgang des Neubauvolumens festzustellen war, weil die Bevölkerungsentwicklung vormals falsch eingeschätzt und Wien als »sterbende« Stadt eingestuft wurde. 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. Erst ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage könnte eine Abflachung dieser Entwicklung bringen.

Um dieser Angebotsknappheit entgegenzuwirken wird sowohl der Stadterneuerung als auch der Stadterweiterung eine entsprechende Bedeutung zukommen. 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-Düffel« zu beobachten, die sich auch bei Entwicklern und Investoren zeigt, die ebenso vermehrt auf diese aufstrebenden Lagen setzen. Dass die notwendige Schaffung von Wohnraum nicht ausschließlich durch Flächenwachstum am Stadtrand bewerkstelligt wer-

Kaufpreise für Eigentumswohnungen Erstbezug 2018

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2019 der Wirtschaftskammer Österreich

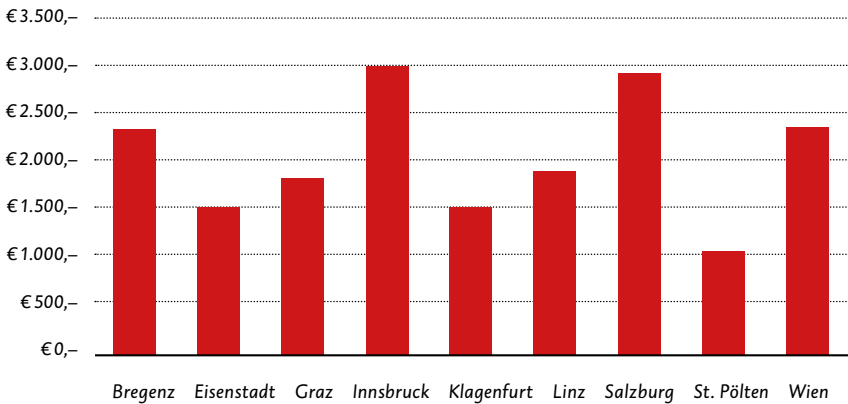


den kann, zeigen auch unsere Analysen der Transaktionen von Eigentumswohnungen in den Innenbezirken Wiens für die Jahre 2017 und 2018, aus denen hervorgeht, dass trotz weniger freier Grundstücke rege Bautätigkeit herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert und ausgebaut wurden. Zudem ist die Anzahl der Transaktionen gegenüber 2017 um rund 10 % gestiegen. Zu den konkreten Preisen wird auf die entsprechende Übersicht im Abschnitt »Research und Bewertung« verwiesen.

Österreichweit bewegt sich der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen mit Erstbezug laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich bei durchschnittlich rund 2.700 Euro je Quadratmeter, für gebrauchte Eigentumswohnungen bei rund 1.700 Euro je Quadratmeter. Aufgrund des Stadt-Land-Gefälles werden in vielen Landeshauptstädten deutlich höhere Werte erzielt. In Wien wird für eine Erstbezugswohnung im Gesamtdurchschnitt rund 3.970 Euro je Quadratmeter bezahlt, was eine Steigerung gegenüber 2017 von 6,5 % bedeutet, und für eine gebrauchte Eigentumswohnung rund 2.830 Euro je Quadratmeter, was einer Steigerung von knapp vier % entspricht. In den Bundesländern sind unverändert Salzburg und Innsbruck die teuersten Städte. So werden in Salzburg für Eigentumswohnungen bis 100 Quadratmeter in sehr guter Wohnlage mit sehr hohem Wohnwert rund 6.700 Euro je Quadratmeter bezahlt, in Innsbruck über 6.160 Euro je Quadratmeter. Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen sind diese beiden Städte mit jeweils knapp unter 3.000 Euro je Quadratmeter am teuersten, und liegen hier zudem vor der

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2018

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2019 der Wirtschaftskammer Österreich



Bundeshauptstadt, die wie oben angeführt in dieser Kategorie einen Wert von 2.830 Euro je Quadratmeter ausweist.

Da Österreich – wie oben erwähnt – ein Land der »Mieter« ist, wobei dieses Phänomen in Wien besonders stark ausgeprägt ist, werden Anlagewohnungen oder Vorsorgewohnungen weiterhin von Einzelinvestoren nachgefragt. Über die Jahre hat ein Umdenken dahingehend stattgefunden, dass die Käufer solcher Eigentumswohnungen zunehmend die gute Vermietbarkeit in das Zentrum der Überlegungen stellen und nicht mehr den Blickwinkel eines Selbstnutzers haben.

Die Wohnungen sollten daher hinsichtlich von Kriterien wie Wohnungsgröße, Gesamtmiete, Infrastruktur und Verkehrsanbindung in erster Linie 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, dass neben der schwierigeren Vermietbarkeit auch die Rendite tendenziell niedriger wird, je größer oder teurer die Wohnung ist. Weiters sind kleinere Wohnungen auch aufgrund steuerlicher Rahmenbedingungen (Liebhaberei) besser geeignet, um zeitgerecht einen steuerlichen Totalgewinn realisieren zu können.

Zinshäuser

Neben Eigentumswohnungen sind auch Zinshäuser als Veranlagungsform ungebrochen begehrt, was ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen in den letzten Jahren zu einem stetigen Wertzuwachs und Preissteigerungen geführt hat. Zudem handelt es sich um ein nicht vermehrbares Produkt, dessen Bestand auch kontinuierlich schrumpft, bedingt durch die Begründung von Wohnungseigentum, durch veränderte Nutzungsformen (wie etwa Hotelbetrieb) oder Abriss und Neubau. Hinsichtlich des klassischen Wiener Zinshauses aus der Zeit von 1848 bis 1918, der so genannten Gründerzeit, wird derzeit von einem Bestand von knapp 14.000 ausgegangen. Das bedeutet einen Rückgang von annähernd 10 % über einen Zeitraum der letzten zehn Jahre.

Im gleichen Zeitraum haben sich die Preise mehr als verdoppelt. Lagen diese im Jahre 2008 bei rund 1.250 Euro je Quadratmeter, liegt der Durchschnittswert quer über alle Wiener Bezirke in 2018 gemäß unserer Echtdatenanalyse bei knapp unter 3.000 Euro je Quadratmeter. Hinsichtlich der Renditen zeigt sich ein ähnlicher, jedoch rückläufiger Trend. Im Jahre 2008 konnte ein durchschnittliches Zinshaus noch eine Rendite von knapp unter fünf% erwirtschaften, für die Jahre 2017 und 2018 weist die Rustler-Analyse Werte von 2,6 bis 2,7 % aus. Details dazu finden Sie in den Tabellen im Abschnitt »Research und Bewertung«, die die Entwicklungen der letzten drei Jahre zeigen. Diese niedrigeren Renditen mindern jedoch – auch vor dem Hintergrund der niedrigen Zinslandschaft – offenkundig keineswegs das Interesse der Käufer, wie die unverändert hohen und im letzten Jahr sogar gestiegenen Transaktionszahlen bestätigen.

Der Hauptgrund für die rückläufigen Renditen liegt in der Tatsache, dass die Nettomieten nicht annähernd in demselben Ausmaß gestiegen sind, wie die Kaufpreise. Wie oben erwähnt stagnieren die Nettomieten in Wien derzeit sogar. Ähnlich wie bei Eigentumswohnungen werden auch Zinshäuser in Außenbezirken und in vormalig als nicht attraktiv eingeschätzte Lagen stärker nachgefragt. Auch hierbei kommt die Rendite als Argument ins Spiel, die in diesen Lagen tendenziell höher ist als in teuren Innenbezirken. In den innerstädtischen Regionen lassen sich zwar höhere Nettomieten je Quadratmeter erzielen, jedoch proportional nicht in demselben Ausmaß, wie dies die höheren Ankaufspreise der Zinshäuser erfordern würden.

Hinsichtlich der Eigentümerstruktur ist der überwiegende Teil der Zinshäuser in privater Hand, wenn auch der Anteil an Unternehmen in den letzten Jahren zugenommen hat. Für größere ausländische Investoren scheiden viele Objekte aufgrund ihrer Größe und dem zu niedrigen Transaktionsvolumen aus. Bei diesen ist hingegen eine verstärkte Nachfrage nach großvolumigen Neubaulprojekten in Ballungsräumen zu erkennen.



Zu erwähnen sind bei nicht entwickelten Zinshäusern Potenziale in Zusammenhang mit dem Altmieterbestand sowie Aufstockungs- und Ausbaumöglichkeiten. Der aktuelle und künftige Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kann, wie oben erwähnt, nicht alleine mit bisher unbebauten Flächenreserven der Stadt abgedeckt werden. Es ist daher wichtig, dass auch im bereits dicht bebauten Gebiet neuer Wohnraum geschaffen wird. Vertreter der Bauwirtschaft und der Immobilienbranche fordern in diesem Zusammenhang, dass diese sogenannte 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.

Anders als in Wien existiert kein vergleichbarer Zinshausmarkt in den Landeshauptstädten. Es gibt für Investoren vereinzelt interessante Objekte in Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck, was auch mit der historisch gewachsenen Eigentümerstruktur zusammenhängt. Der Eigentumsgedanke war in den Bundesländern seit jeher stärker, und es wurde generell weniger gemietet. Aufgrund der Größe Wiens während der Monarchie und des daraus resultierenden Bedarfs an Wohnraum hat das Wiener Zinshaus die, auch zahlenmäßig, besondere Bedeutung gewonnen.

Büroimmobilien

Für Büroflächen in Österreich zeigt sich ein gänzlich anderes Bild wie bei den beschriebenen dynamischen Wohnimmobilienmärkten. Der Hauptgrund dabei liegt in der Nachfragesituation. Diese ist dadurch geprägt, dass sehr wenig neue Unternehmen, die zuvor noch nicht in Österreich vertreten waren, Büroflächen suchen, und dadurch der überwiegende Teil der Mieter von Büroflächen in Österreich »Wechselmieter« sind. Im Zuge dieser Standortwechsel ist oft die Situation zu beobachten, dass die Unternehmen ihren Flächenbedarf redimensionieren und an den neuen Standorten weniger Fläche benötigen, bedingt durch Standortzusammenlegungen oder auch durch die Umsetzung neuer Arbeitswelten, die tendenziell in Richtung eines verminderten Flächenbedarfs gehen. Aufgrund der regelrechten Entwicklungsoffensive neuer Bürostandorte, insbesondere in Wien, die eine gewaltige Neuflächenproduktion in den letzten Jahren mit sich brachte, haben Mieter am Büromarkt die Auswahl unter einer größeren Zahl von Alternativen und dadurch auch eine stärkere Verhandlungsposition gegenüber den Vermietern.

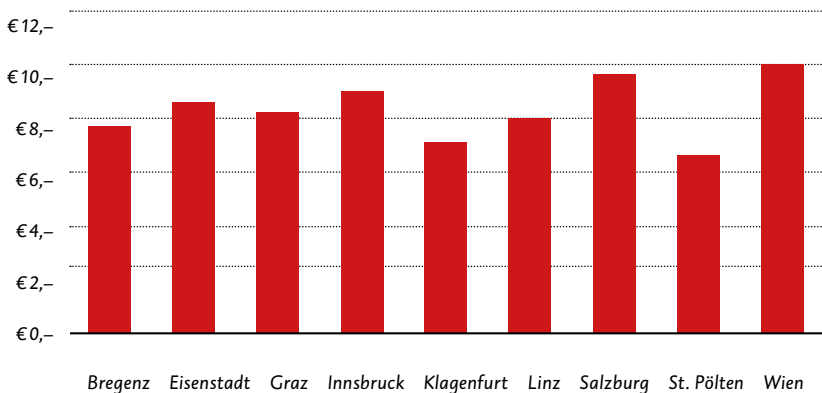
Durch all diese Umstände bedingt, sind in den Städten stagnierende oder allenfalls moderat steigende, in Wien sogar rückläufige Büromieten festzustellen. Ältere Objekte ohne entsprechende Sanierung und Neupositionierung, die dem heutigen Standard und den gewerblichen Mieterbedürfnissen nicht mehr genügen, scheiden zunehmend aus dem Markt aus oder müssen aufwendigen Umwidmungen oder Folgenutzungskonzepten zugeführt werden.

Die geringe Nachfrage von neuen Unternehmen am Markt überrascht insofern, als Österreich von bereits hierher entsandten Mitarbeitern eine extrem hohe Lebensqualität attestiert wird. Diese positive Stimmungslage überträgt sich aber offenkundig zu wenig auf jene Mitarbeiter und Unternehmen, die noch nicht in Österreich aktiv sind. Eine Ursache dafür könnte auch in den im internationalen Kontext unattraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen und Serviceleistungen liegen, mit denen andere Staaten offenbar erfolgreicher internationale Unternehmen ins Land »locken«.

Die erwähnten Wechselmieter, die den Markt dominieren, fragen aktuell moderne, neu errichtete oder aufwändig 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 Büroareale, die auch die Möglichkeiten sogenannter »Company Buildings« bieten, wo Unternehmen innerhalb einer Standortentwicklung ihr »eigenes« Gebäude haben. Diese Trends gehen mit der Tatsache einher, dass auch Entwickler und Investoren bei

Büromieten (in Euro pro m²) 2018

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2019 der Wirtschaftskammer Österreich



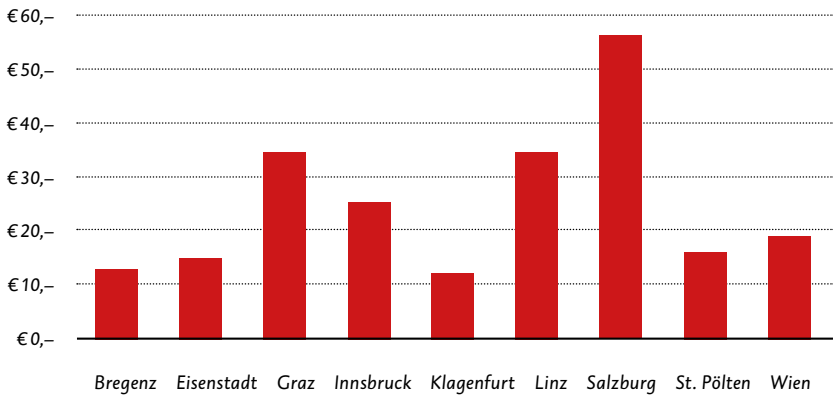
Büroflächen deutlich mehr Wert auf Punkte wie Mieternutzen, Betriebskosten, Nachhaltigkeit (auch im Rahmen von Zertifizierungen) sowie Infrastruktur und Standortattraktivität legen.

Hier zeigt sich der wesentliche Unterschied zu jenen Gebäuden, 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 Probleme in der Folgevermietung haben. Hier zeigt sich auch der Umstand, dass Büroimmobilien vergleichsweise schneller veralten und unattraktiv werden als dies bei Wohnimmobilien der Fall ist. Jedenfalls lassen sich die vormals an diesen Standorten erzielten hohen Mieten aus der Erstvermietung nicht mehr erzielen, und die Leerstandsproblematik erhöht sich selbst bei niedriger angesetzten Mieten.

In der Bundeshauptstadt Wien sind die Nettomieten gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich gegenüber 2017 rückläufig und bewegen sich im Gesamtdurchschnitt, ungeachtet hoher Spitzenmieten bis rund 25 Euro je Quadratmeter pro Monat, bei rund 10,25 Euro je Quadratmeter pro Monat. Die Durchschnittsmieten in den Bundesländern bewegen sich generell unter Wien, wobei in einzelnen Städten zumindest eine Stagnation oder eine leichte Zunahme festzustellen ist. Der gesamtösterreichische Durchschnitt liegt aktuell bei 7,87 Euro je Quadratmeter pro Monat, wobei Büroflächen in Vorarlberg mit 9,75 Euro je Quadratmeter am höchsten sind, gefolgt von Tirol mit 8,75 Euro je Quadratmeter.

Mieten Geschäftslokale (in Euro pro m²) 2018

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2019 der Wirtschaftskammer Österreich



Handelsimmobilien

Der österreichische Einzelhandel zeigt sich stabil, was auch dem Markt für Handelsimmobilien einen weiterhin positiven Befund attestiert, denn der stationäre Handel benötigt auch hinkünftig attraktive Verkaufsflächen. Österreich liegt in Bezug auf Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsumsatz pro Kopf im europäischen Spitzenfeld, wobei die aktuelle heimische Bevölkerungsentwicklung diesen Umstand unterstützt.

Einkaufen im Internet, anstatt in Einkaufsstrassen oder Shopping Centern, gewinnt zwar immer mehr an Bedeutung, jedoch wird nach wie vor ein Großteil der Retail-Umsätze im stationären Handel erwirtschaftet. In Österreich liegt der Onlinehandel aktuell bei 6,7 %, lässt aber weitere Steigerungen für die nächsten Jahre erwarten. Ein wesentlicher Unterschied zum Büroimmobilienmarkt besteht auch in der Tatsache, dass es zahlreiche neue Markteintritte internationaler Einzelhändler beziehungsweise Unternehmen gibt, die eine positive Nachfragesituation für Einzelhandelsflächen unterstützen.

Handelsimmobilien erleben trotz dieser grundsätzlich positiven Parameter einen deutlichen Wandel bei der Standortwahl, der Nutzungsart sowie der benötigten Flächen. So gibt es kaum mehr neue Einkaufszentren in der Peripherie beziehungsweise Neuerrichtungen »auf der grünen Wiese«, sondern einen klar erkennbaren Trend in Richtung städtischer und innerstädtischer Lagen.

Die massiven Flächenexpansionen von Einkaufs- und Fachmarktzentren in den letzten 20 Jahren flachen nunmehr deutlich ab. Einerseits gibt es deutlich weniger neue Projekte am Markt, andererseits werden von den Mietern auch kleine

Verkaufsflächen benötigt und nachgefragt. Das gilt insbesondere für Flächen in Branchen mit einem hohen Online-Anteil, wie etwa der Buch- oder Textilhandel. Die Flächen werden aber auch generell reduziert, um die Produktivität zu steigern. Darüber hinaus ändern viele Anbieter ihre Strategie und stellen im Geschäft nur mehr ausgewählte Produkte aus. Parallel dazu wird der Beratung und Abholung von im Internet bestellten Produkten eine größere Bedeutung zukommen. Somit stehen der stationäre Einzelhandel und der Online-Handel nicht zwingend in einem Widerspruch.

Der oben beschriebene Umstand, dass es deutlich weniger Neuentwicklungen in Österreich gibt, wird hinkünftig dem Refurbishment und der Neuausrichtung heimischer Handelsimmobilien eine größere Bedeutung zukommen lassen. Ähnlich wie Büroimmobilien veraltern Handelsimmobilien rascher als dies bei Wohnimmobilien der Fall ist. Bei einer Neugestaltung und Modernisierung wird es essentiell sein, entsprechende Erlebniswelten zu schaffen, wobei den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen positive Perspektiven attestiert werden. So ist die Gastronomie eine der wichtigsten Nachfragegruppen mit einem österreichweiten Bedarf von aktuell rund 400 (gesuchten) Standorten.

Die Spitzenmieten für Flächen in Einkaufszentren in A-Lage bewegen sich derzeit relativ konstant bei rund 120 Euro je Quadratmeter pro Monat. Höhere Werte für Einzelhandelsflächen werden in ausgewählten Einkaufsstrassen erzielt. Bei diesen innerstädtischen High Street-Immobilien, wie etwa in der Wiener Innenstadt, liegen die Spitzenmieten bei bis zu 400 Euro je Quadratmeter pro Monat. In den Bundesländern sind nach wie vor in Salzburg die Getreidegasse, in Linz die Landstraße, In Innsbruck die Maria Theresienstraße und in Graz der Hauptplatz begehrte Ziele des Luxus-Einzelhandels. Bei Fachmarktzentren liegen die Spitzenmieten bei vergleichsweise moderaten 14 Euro je Quadratmeter pro Monat. Die durchschnittliche Nettomiete für Geschäftslokale quer über Österreich und alle Lagen liegt für 2018 bei rund 11,50 Euro je Quadratmeter pro Monat, was ein leichtes Plus gegenüber 2017 von knapp über einem Prozent bedeutet. Die Gesamtanzahl von Einzelhandelsgeschäften in Österreich beläuft sich auf knapp über 40.000, wobei sich rund ein Viertel davon in insgesamt rund 200 Einkaufs- und Fachmarktzentren in Österreich befinden.

Regionale Besonderheiten und Märkte

In weiterer Folge soll auf jene Regionen und Märkte eingegangen werden, wo die Rustler Gruppe mit eigenen Niederlassungen vertreten und in der Immobilienvermittlung tätig ist:

Wien und der Speckgürtel Wiens

Ausgangslage & Entwicklung der letzten Jahre

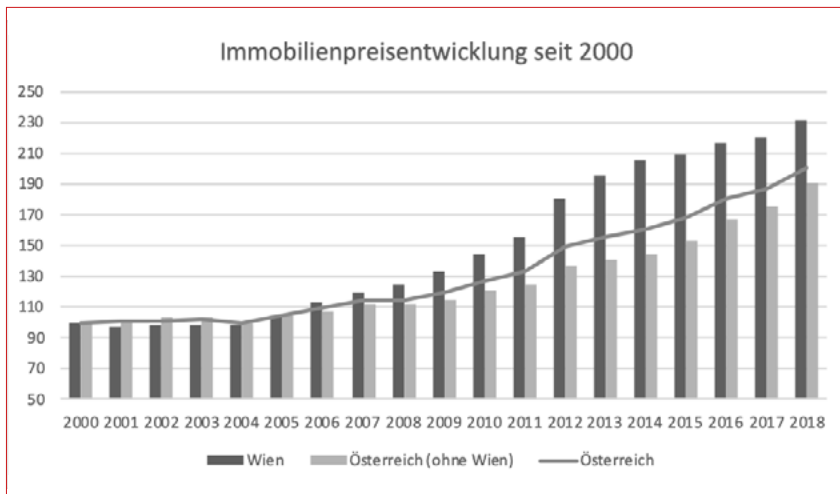
Das heimische Wirtschaftswachstum, die vorhandene Rechtssicherheit in Bezug auf Immobilienbesitz sowie die anhaltend günstigen Finanzierungszinsen lassen vor allem in den heimischen Ballungszentren eine weiterhin wachsende Investmentkurve erwarten. Kurz gesagt: Der österreichische Wirtschaftsmotor brummt und die Immobilienwirtschaft profitiert davon.

Wien ist nicht nur eine der lebenswertesten Städte der Welt, sondern zählt auch zu den rasantest wachsenden Großstädten Europas. Diese Dynamik zeigt sich vor allem dadurch, dass die Wohnbauaktivität in den letzten Jahren beachtlich zugenommen hat. War im Jahr 2016 aufgrund von rund 64.000 fehlenden Wohnungen gesamt ein Nachfrageüberhang vorhanden, so begann sich die Lage ab 2017 vor allem aufgrund der Ausweitung der Bauleistungen sowie einer etwas schwächeren Nachfrage zu entspannen. Laut der Immobilienmarktanalyse der Oesterreichischen Nationalbank (Ausgabe Q2/2019) dürfte der Nachfrageüberhang österreichweit zumindest noch bis zum Jahr 2020 vorhanden sein. Für Wien wird über das Jahr 2020 hinaus eine ungebrochen starke Nachfrage erwartet, sodass der damit verbundene Überhang länger vorhanden sein wird.

Festzustellen ist, dass der aktuelle Fertigstellungsboom bei Wohnbauprojekten durch die in der letzten Zeit stark gestiegenen Baupreise eine Dämpfung erfahren hat. Darüber hinaus bewirkte die Wiener Bauordnung mit ihren neuen Regelungen in Bezug auf Umwidmungen eine zwangsläufige Verzögerung von dringend benötigten Baubewilligungen. Erschwerend kommt ergänzend hinzu, dass restriktive Abbruchbestimmungen in zentrumsnahen Lagen die Realisierung von Neubauprojekten in den Innenstadtbezirken erheblich erschwert.

Immobilienpreisentwicklung

Laut einer Erhebung der TU Wien sowie der Nationalbank haben sich seit dem Jahr 2000 die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Schnitt um 170 % verteuert – neue Wohnungen durchschnittlich um 113 %. Im Vergleich dazu stiegen die Preise für Einfamilienhäuser außerhalb Wiens um rund 68 % sowie gebrauchte Eigentumswohnungen um durchschnittlich 121 %.



Wohnimmobilienpreisindex 2000–2018; OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien

Als Grund für diese starke Preiserhöhung ist vor allem die »Flucht in sichere Finanzanlagen« zu nennen, die aufgrund vergangener Wirtschafts- und Eurokrisen sowie der aktuellen Niedrigzinsphase massiv zugenommen hat. Die aktuelle Entscheidung der Europäischen Zentralbank, die negativen Zinsen für Einlagen von Geschäftsbanken bei den Zentralbanken auf 0,5 % zu erhöhen, dürfte diesen Trend fortsetzen und folglich einen weiteren Preisanstieg für Immobilien bewirken.

Auf die aktuelle Situation bezogen ist festzuhalten, dass sich die heimischen Immobilienpreise im vierten Quartal 2018 in Wien mit einem Plus von 6,4 % bzw. in den restlichen Bundesländern mit einem Plus 8,2 % ähnlich kräftig erhöhten wie im Vorquartal. Für Gesamtösterreich war der Anstieg im vierten Quartal mit 7,1 % im Vergleich zum Vorquartal (Plus 8 %) hingegen leicht.

Die Stadt wächst – Bedarf an Wohnraum steigt – neue Viertel entstehen

Die gestiegene Lebenserwartung, der Geburtenboom sowie die relativ starke Zuwanderung der letzten Jahre, haben in der Bundeshauptstadt für ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum gesorgt. Einer Berechnung der Magistratsabteilung 23 zufolge ist die Stadt seit 2011 um 340.000 Einwohner angewachsen. Für die nächsten 30 Jahre wird zwar ein moderateres Wachstum vorhergesagt, doch geht man davon aus, dass spätestens 2027 die 2-Millionen-Grenze überschritten wird.

Das Wachstum dürfte in den verschiedenen Bezirken unterschiedlich verlaufen, wobei es vor allem in den Randbezirken, also in jenen Gegenden, in denen die Stadt noch weiterwachsen kann, stärker erwartet wird, als in den Innenbezirken, die eher stagnieren dürften.

Ein vor allem für die Immobilienwirtschaft wesentlicher Aspekt der Entwicklung des Wiener Wohnungsmarktes ist die Zunahme von Einpersonenhaushalten. Von den rund 912.000 Privathaushalten im Jahr 2017 waren über 410.000 Einpersonenhaushalte. Das entspricht einem Anteil von über 45 % aller Haushalte. Laut einer ergänzenden Prognose der Statistik Austria, dürfte sich diese Zahl bis zum Jahr 2030 um rund 32 % erhöhen. Im Vergleich dazu, erwartet man bei Mehrpersonenhaushalten eine Erhöhung von rd. 22 %.

Die daraus resultierenden Markttrends für Immobilien sind nun jene, dass die Wohneinheiten noch kompakter und effizienter geplant, sowie stärker auf Singlehaushalte ausgelegt werden. Wohnungsgrößen zwischen 30 m² und 60 m² werden eine stärkere Nachfrage erfahren, als es derzeit der Fall ist und Parkplätze verlieren an Wichtigkeit. Dafür werden neue Trends wie »shared spaces« & »special services« erwartet, die beispielsweise die gemeinsame Nutzung von größeren Aufenthaltsflächen in einem Zinshaus sowie eine Wäscherei oder Portierservice umfassen. Auch das Thema »gemeinsame Mietküchen« dürfte sich in den kommenden Jahren verstärkt in den Köpfen junger Mieter verfestigen.

Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden, hat die Stadt Wien mehrere größere Projekte, wie beispielsweise die Seestadt Aspern oder die Bahnhofareale (v. a. den Nordbahnhof, Nordwestbahnhof sowie den Franz-Josef-Bahnhof) auf den Weg gebracht. Darüber hinaus kristallisierten sich in den Wiener Gemeindebezirken 2, 3, 10, 21 und 22 die Gegenden rund um die U-Bahnen, die Alte Donau sowie Town Town Erdberg als die aktuellen und kommenden Wiener-Immobilien-Hot-Spots heraus. In diesen Gegenden stieg die Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Miete als auch Eigentum erheblich an.

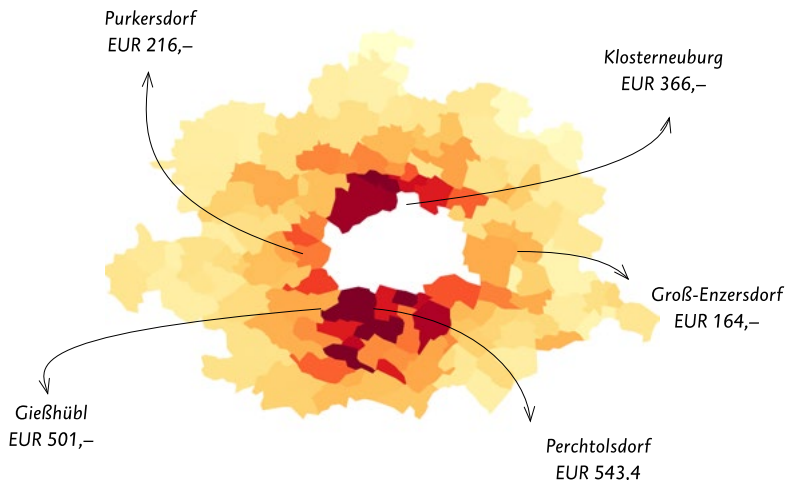
Leistbares Wohnen – nur ein politischer Wille?

Weiters wurde zu Jahresbeginn die neue Wiener Flächenwidmung »Geförderter Wohnbau« eingeführt, die bei jeder Neuwidmung ab einer Wohnnutzfläche von mehr als 5.000 m² zum Tragen kommt. Ab diese Größe müssen künftig zwei Drittel leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Der primäre Fokus dieser Regelung liegt in der Umwidmung von Grünland sowie Gewerbegebieten in Bauland, betrifft aber auch die Aufstockung sowie Zubauten von bestehenden Häusern in der Innenstadt. Ziel dieser Regelung ist vorrangig die Schaffung geförderter Wohnungen in den Außen- und Innenbezirken Wiens. Ob mit diesem politischen Signal an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen die

erhofften Effekte eintreten, ist jedoch fraglich und wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen.

Der Speckgürtel rund um Wien

Die Vororte rund um Wien sind der Sehnsuchtsort vieler Stadtbewohner mit Geld. Wer sich den Traum vom Haus im Grünen leisten kann, zieht in das Umland. Das Beispiel der Gemeinde Gießhübl (Bezirk Mödling) zeigt die Aus-



Überblick Grundstückspreise der Wiener Umlandgemeinden; Quelle Speckgürtelindex 2018

wirkungen besser als kein anderes. Seit 1970 hat sich die Bevölkerung des früher landwirtschaftlich geprägten Dorfes fast verdoppelt und der Akademikeranteil stieg auf knapp über 30 %. Dank der verkehrstechnisch guten Autobahn-Anbindung, wohnen hier viele Menschen, die in der Bundeshauptstadt arbeiten und täglich den Weg in die Wiener City auf sich nehmen. So bezeichnet die Bürgermeisterin von Gießhübl, Frau Michaela Vogl, ihre Gemeinde selbst als »Wohnschlafgemeinde« und bezifferte den Wert der Bewohner, die anderswo arbeiten mit 82 %. Demnach ist der Großteil der Einwohner in der Gemeinde zwar gemeldet, »lebt« jedoch nicht dort.

Diese starke Zuzugsentwicklung samt der damit verbundenen Nachfrage nach Baugründen, ließ deren Preise teilweise erheblich ansteigen. So liegen gemäß des »Speckgürtelindex 2018« die höchsten Grundstückspreise in den Gemeinden südlich der Wiener Stadtgrenze zwischenzeitlich bei durchschnitt-

lich EUR 543/m². Dieser Entwicklung folgend, verlagerte sich in diesen Gebieten die Nachfrage nach Baugrundstücken von mehr als 1.000 m² hin in Richtung 500 m² bis 700 m². Die Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken ist jedoch angesichts der zum Teil vorhandener Mindestgrößen von zumindest 500 m² pro Baugrund einer natürlichen Grenze unterworfen.

Der Zuzug in Wiener Umlandgemeinden ist auch im Westen und Norden zu verzeichnen, wenngleich in einem preislich günstigeren Umfeld. Von Purkersdorf, Gablitz über Pressbaum und Tulln bis hin nach Gänserndorf oder Groß-Enzersdorf – der nördliche Halbkreis rund um Wien ist für viele Jungfamilien, die sich den Wohntraum im Süden von Wien finanziell nicht verwirklichen können, eine realisierbare Alternative. Liegen die dort zu zahlenden Grundstückspreise mit Ausnahme von Klosterneuburg/Korneuburg/Bisamberg doch bei etwa der Hälfte zu den im südlich gelegenen Industrieviertel von Niederösterreich.

Oberösterreich

Der oberösterreichische Immobilienmarkt ist durch eine rege Bautätigkeit und eine gute Nachfrage gekennzeichnet, wobei eine deutliche Konzentration auf Städte und Speckgürtel festzustellen ist. In der Landeshauptstadt Linz gibt es zudem einen starken Bevölkerungszuzug. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das eine verstärkte Nachfrage, wobei der Bedarf an neuem Wohnraum in Linz auf rund 1.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt wird.

Diese Nachfrage ist sowohl bei gebrauchten Wohnungen als auch bei Erstbezugswohnungen festzustellen. Ein Preisanstieg ist auch in durchschnittlichen Lagen in den Städten spürbar, in guten Lagen mit gutem Wohnwert steigen die Preise jedoch stärker.

In der Landeshauptstadt Linz wurde in 2018 bei Eigentumswohnungen mit Erstbezug im Schnitt erstmals die 3.000 Euro-Marke überschritten, in sehr guten Wohnlagen liegen die Preise bei nunmehr durchschnittlich 4.500 Euro je Quadratmeter. Das bedeutet eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr, wo der Durchschnittswert für Linz noch bei 2.735 Euro je Quadratmeter lag. Bei den Mietpreisen fiel der Preisanstieg moderater aus, für eine durchschnittliche Mietwohnung werden in Linz aktuell 8,66 Euro netto je Quadratmeter pro Monat bezahlt.

Eine Sonderstellung nehmen in Oberösterreich wie auch in Tirol oder Kärnten Ferienimmobilien ein, insbesondere im Seengebiet des Salzkammerguts. Diese entkoppeln sich preislich vom konventionellen Immobilienmarkt und stehen einer unverändert starken Nachfrage gegenüber.

Abweichend vom bundesweiten Trend besteht in Linz eine hohe Nachfrage nach Büroflächen. Da der Bestand die aktuelle Nachfrage nicht abdecken kann,

haben einerseits die Mieten für Büroflächen, anders als beispielsweise in Wien, deutlich angezogen, andererseits sind neue Büroprojekte mit einem entsprechenden zusätzlichen Flächenangebot in Entwicklung. Was Linz im Gestaltungsbild von Büroflächen ebenfalls von Wien unterscheidet, ist der Trend zu Hochhäusern. In Linz werden gemäß Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich für Büroflächen aktuell durchschnittlich knapp 10 Euro netto je Quadratmeter pro Monat bezahlt. Das bedeutet einen Anstieg um rund 1,50 Euro je Quadratmeter gegenüber dem Jahr 2017 und stellt die höchste Steigerung in Österreich dar. Damit bewegen sich die Büromieten bereits nahezu auf dem Niveau von Wien. Im Bundeslandschnitt von Oberösterreich zeigt sich mit knapp über 7 Euro je Quadratmeter hingegen ein deutlich moderateres Bild.

Bei Einzelhandelsflächen rangiert die Landeshauptstadt auf einem unverändert hohen Niveau. Zwar waren im letzten Jahr keine Preissteigerungen mehr festzustellen, jedoch liegt Linz mit annähernd 34 Euro je Quadratmeter pro Monat an dritter Stelle im Ranking der Landeshauptstädte bei den Mietpreisen für Geschäftslokale.

Oberösterreich profitiert aufgrund der Anbindung an Transitachsen auch deutlich am heimischen Markt für Logistikimmobilien. Die Rhein-Donau-Achse, aber auch der Industriestandort machen Linz mit einem Gesamtbestand von fast zwei Millionen Quadratmeter Logistikfläche nach Wien zum zweitgrößten Logistikmarkt in Österreich.

Steiermark

Graz und sein Umfeld verzeichnen momentan prozentuell das stärkste Bevölkerungswachstum Österreichs. Die Zahl der Hauptwohnsitze in der steirischen Landeshauptstadt steigt seit vielen Jahren ungebrochen um rund 4.000 jährlich an. Hinzu kommt die Präsenz namhafter Industrie- und Technologieunternehmen, die Beschäftigung und Konsum fördern, und aufgrund ihrer aktuellen Joboffensiven auch positive Effekte auf die Immobilienwirtschaft haben. Dagegen sind Bezirke wie Leoben, Murau, Bruck-Mürzzuschlag oder Voitsberg mit abnehmenden Bevölkerungszahlen konfrontiert.

Neben Wien hat sich in den letzten Jahren in Graz ein interessanter Markt im Segment der Anlagewohnungen etabliert. Dies hängt auch mit der Tatsache eines hohen Studentenanteils zusammen, der auf kleinere Wohnungen fokussiert ist, wie auch mit dem ungebrochenen Zuzug nach Graz.

Da im gleichen Ausmaß aber in Graz seit Jahren ein regelrechter Neubauboom herrscht und annähernd so viele Wohnungen jedes Jahr neu auf den Markt kommen, wie Einwohner zuziehen, bewegen sich die Mieten auf einem stabilen und eher moderaten Niveau, bei einem Durchschnittswert für das Jahr

2018 von rund 8 Euro netto je Quadratmeter pro Monat. Aufgrund des ausgesprochen hohen Angebots an verfügbaren Wohnungen sind auch in nächster Zeit keine deutlichen Preisanstiege zu erwarten. Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen mit Erstbezug liegt für das Jahr 2018 laut Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich bei rund 3.200 Euro je Quadratmeter.

In der ländlichen Steiermark überwiegt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Hier steht anders als in den westlichen Bundesländern ausreichend Fläche zur Verfügung, und die Preise sind ebenfalls im Bundesschnitt günstig. Dadurch bedingt ist auch bei Eigentumswohnungen die durchschnittliche Wohnungsgröße in Regionen außerhalb der Landeshauptstadt um 10 bis 15 Quadratmeter höher als in Graz selbst, wo sich diese aktuell bei rund 65 bis 70 Quadratmeter bewegt.

Für Immobilienentwickler ist das ökonomische Umfeld insofern schwierig, als die Baukosten mit anderen Städten vergleichbar sind, die Preise für verfügbare Grundstücke sehr ambitioniert sind, auf der anderen Seite aber, wie oben beschrieben, keine deutlichen Preissteigerungen zu erwarten sind, und sich das Preisniveau deutlich unter anderen Landeshauptstädten wie Wien, Salzburg, Innsbruck oder Bregenz bewegt. Da Bauland in Graz selbst knapp ist, wird der Großraum Graz auch aufgrund der topografischen Lage vor allem im Süden am stärksten wachsen.

Kärnten

Der Kärntner Wohnimmobilienmarkt ist durch ein starkes Stadt-Land-Gefälle gekennzeichnet. Die größte Nachfrage konzentriert sich auf die Ballungszentren, während parallel eine Abwanderung aus ländlichen Regionen erfolgt. Einzige Ausnahme bilden hierbei Baugründe, da diese in ländlichen Regionen preislich attraktiv sind, und ein Eigenheim vielfach günstiger zu haben ist, als eine Wohnung in Klagenfurt oder Villach. Das starke Preisgefälle zwischen Ballungsräumen und Umland macht auch die Aufwertung der Speckgürtel zu einer Herausforderung für die Kärntner Immobilienwirtschaft.

Dennoch bewegen sich selbst in den Ballungsräumen die Preise auf einem moderaten Niveau. So weist Klagenfurt gemäß Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich bei den Mietpreisen im Durchschnitt mit rund 7,30 Euro je Quadratmeter pro Monat den niedrigsten Wert der Landeshauptstädte für 2018 auf. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Eigentumswohnungen, wo Klagenfurt mit 2.575 Euro je Quadratmeter bei den Erstbezugswohnungen zwar leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt, sich jedoch vor St. Pölten und Eisenstadt einordnet. Betrachtet man das gesamte Bundesland, liegt Kärnten zusätzlich zu Niederösterreich und dem Burgenland auch vor der Steiermark, wo lediglich Graz deutlich höhere Werte erzielt.

In den ländlichen Gebieten ist der Mietmarkt nicht sehr ausgeprägt, bei Einfamilienhäusern bewegen sich die Preise ebenfalls deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt. Auch in dieser Kategorie sind Kärnten, die Steiermark und das Burgenland die Regionen mit den günstigsten Preisen. 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.

Der gewerbliche Immobilienmarkt verhält sich teilweise anders als der Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere bei Handelsimmobilien beziehungsweise Gewerbeflächen zeigt sich ein Trend der Abwanderung aus den jeweiligen Zentren der Städte an die Peripherie, beispielsweise in Fachmarktzentren oder Shopping-Centers. Aufgrund dieses Umstandes sowie der schwachen konjunkturellen Situation des Bundeslandes stehen viele gebrauchte Gewerbeimmobilien in den Städten frei, und die Mieten bewegen sich für Büros und Geschäftslokale am unteren Ende der bundesweiten Entwicklung. Bei den Geschäftslokalen weist Klagenfurt im Durchschnitt mit knapp über 11,40 Euro je Quadratmeter pro Monat den niedrigsten Wert der Landeshauptstädte aus, bei den Büromieten liegt Klagenfurt mit durchschnittlich 8,13 Euro je Quadratmeter pro Monat nur knapp über dem Schlusslicht St. Pölten. Eine Belebung kann in erster Linie durch entsprechende Betriebsansiedelungen gefördert werden, und nicht durch steuernde Eingriffe, wie etwa ein Bau- und Widmungsstopp für Einkaufszentren außerhalb der Innenstädte. Wie oben das positive Beispiel der Region Graz zeigt, sind Betriebsansiedelungen und interessante Arbeitsplätze nicht nur für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Kärnten wichtig, sondern auch um die aktuelle Abwanderung junger Menschen aus Kärnten zu verhindern, was in weiterer Folge auch den Wohnimmobilienmarkt beeinflusst.

Tirol

Tirol weist ein unverändert hohes Preisniveau für Wohnimmobilien auf, welches sich über dem österreichischen Durchschnitt bewegt. So erzielen Eigentumswohnungen mit Erstbezug in Tirol im Schnitt rund 3.200 Euro je Quadratmeter gegenüber dem bundesweiten Gesamtschnitt von rund 2.700 Euro je Quadratmeter. Innsbruck ist dabei mit 4.345 Euro je Quadratmeter die zweit teuerste Landeshauptstadt Österreichs (nach Salzburg). Bei einer sehr guten Wohnlage hat Innsbruck bereits im Schnitt die 6.000-Euro-Marke durchbrochen, und liegt nahezu gleichauf mit Kitzbühel. Bei den Mietpreisen ist Innsbruck sogar österreichischer Spitzenreiter der Landeshauptstädte, gefolgt von Bregenz und

Salzburg. Mit einem Wert von durchschnittlich knapp 11,50 Euro netto je Quadratmeter pro Monat liegt Innsbruck annähernd zwei Euro je Quadratmeter über Wien.

Der Zuzug nach Tirol ist ungebrochen, allein in Innsbruck wollen jedes Jahr 2.000 Menschen mehr leben. In der Tiroler Hauptstadt gibt es jedoch einen Mangel an Angeboten von geförderten Eigentumswohnungen sowie an Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment. Da Innsbruck wenig Grundstücksflächen hat, wird ähnlich wie in Wien der Nachverdichtung eine wichtige Rolle zukommen, um den Wohnbedarf hinkünftig ausreichend zu decken.

Wohnungen in Innsbruck sind im Durchschnitt 64 Quadratmeter groß und liegen somit deutlich unter dem Mittelwert des gesamten Bundeslandes, der bei rund 83 Quadratmetern liegt, was auch eine Folge des sehr hohen Preisniveaus ist.

Einfamilienhäuser erzielen die geringsten Steigerungsraten. Es ist dabei zu beobachten, dass sich die Dynamik im Prämiumbereich abschwächt. Vielfach werden Einfamilienhäuser in guten Lagen von Bauträgern erworben, um dann verdichtet zu bauen. In den Bezirken Reutte, Landeck, Schwaz und Lienz waren die Preise in 2018 rückläufig.

Bei Gewerbeimmobilien zeigt sich ein ambivalenteres Bild, und es werden im bundesweiten Durchschnitt nicht so ausgeprägt hohe Werte erzielt wie bei Wohnungen. So rangiert Tirol bei neuwertigen Büroflächen mit 8,75 Euro insgesamt im bundesweiten Mittelfeld, wobei wiederum Innsbruck mit über 11 Euro je Quadratmeter pro Monat herausragt.

Geschäftslokale liegen im landesweiten Durchschnitt ebenfalls in Innsbruck am höchsten mit 25,40 Euro je Quadratmeter pro Monat. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr von über 4,5 % unterstreicht die positive Wirtschaftsleistung im Handel der Landeshauptstadt. Knapp darunter folgen Kitzbühel und St. Johann, hier liegen die Durchschnittsmietpreise bei 24,30 Euro je Quadratmeter. Im bundesweiten Schnitt liegen diese Städte jedoch anders als bei Wohnungen nicht am höchsten, Innsbruck rangiert hier an vierter Stelle der Landeshauptstädte hinter Salzburg, Graz und Linz.

Im Tourismusland Tirol spielen Hotel- und Gastgewerbeimmobilien eine besondere Rolle. Da die Nächtigungen nunmehr seit 2011 kontinuierlich ansteigen und Tirol mit fast 50 Millionen Nächtigungen im Jahr 2018 bundesweit mit Abstand führend ist, kann der Tiroler Tourismus-Immobilienmarkt wohl auch weiterhin positiv in die Zukunft blicken. In diesem Segment bieten sich jedenfalls auch rentable Investmentoptionen.

Mag. Florian Wöhrle
Geschäftsführer
Rustler Immobilienreuhand GmbH, Wien
Telefon + 43 1 894 97 49
woehrle@rustler.eu



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





Deutschland

UDO BICHLER



Berlin

Die folgenden Informationen sind zwar möglichst umfassend, aber dennoch beispielhaft und gelten gegebenenfalls nicht in vollem Umfang für alle Immobilien. Wir empfehlen daher die Einholung von Fachauskünften: Die Experten der RUSTLER-Gruppe können in allen Fragen rund um eine Immobilie helfen.

Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Maßgeblich ist zunächst das BGB = Bürgerliche 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 etwa Mieteinnahmen – zu, er muss aber auch alle Kosten – wie zB die Grundsteuer, die Müll- und Abwassergebühren – tragen. Üblicherweise erfolgt die kaufvertragliche Regelung bei Verkäufen von Miethäusern so, dass der Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. des Folgemonats nach Bezahlung des Kaufpreises eintritt. Bei selbstgenutzten Immobilien – Wohnungen – 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:

- 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 (bundesweit unterschiedlich, etwa in Berlin 6 %, in Hamburg 4,5 %, in Sachsen 3,5 % vom Kaufpreis).

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 (die Höhe) der 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 erzielenden 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, 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.

Preisankpassungsklausel: Die Miete steigt im Verhältnis bei vorab vereinbarter vertraglicher Regelung im Gewerbemietvertrag von Preisankpassungen. 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 in Bezug auf die Nutzung der Gewerbeflächen nach den gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, 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 überwält. 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 gekündigt 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 Versi-

cherung 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 Ersetzung 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 (die Höhe) der Schönheitsreparaturen, die Kündigungsfristen sowie gegebenenfalls Regelung zur Untervermietung.

Höhe/Indexierung der Miete

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Höhe und Anpassung der Miete in Deutschland zwar dem Grunde nach bundesweit geregelt ist – Thema Mietpreisbremse – jedoch die einzelnen Bundesländer einerseits selbst die Wohnungsmärkte bewerten dürfen und in der Regel in vielen Städten auch eigene qualifizierte Mietpreisspiegel zur grundsätzlichen Bewertung der Höhe der Miete für Wohnungen beschließen.

Die Berechnung der Höhe der Miete ist daher im Einzelfall je Bundesland, Wohnungsmarkt, Ausstattung und Baujahr der Wohnung selbst und allenfalls auch noch nach Bezirk zu berechnen.

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.

Mieterhöhungen erfolgen grundsätzlich durch die 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 Sachverständigen-gutachten oder – und das sind wohl die meisten Fälle – aber auf den örtlichen Mietspiegel (einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BCB sowie qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d) verwiesen werden. Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 20 % (in Berlin etwa 15 %) erhöhen dürfen – dies wird als Kappungsgrenze bezeichnet.

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 umzulegen. Dabei kann seit 1.1.2019 8 % 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.

Mietpreisbremse: grundsätzlich wurde in Deutschland 2015 bundesweit die sogenannte Mietpreisbremse gesetzlich umgesetzt. Bei der Wiedervermietung von Bestandwohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer. Diese Regelung gilt nicht für den Neubau.

Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, kann sich der Vermieter zudem auf den Bestandschutz berufen. Vermieter dürfen also eine – früher zulässig – vereinbarte Miete bei Wiedervermietung also auch weiterhin verlangen; dazu ist es notwendig, dass Vermieter seit Januar 2019 unaufgefordert und schriftlich gegenüber dem Neumieter offenlegen, wie viel Miete vom Vormieter

verlangt wurde. Maßgeblich dafür ist die Miete, die ein Jahr vor der Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses verlangt wurde. Diese Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

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.

Bis Oktober 2019 mussten Vermieter, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen haben, die Miete erst ab dem Zeitpunkt senken, in welchem der Mieter diese zu hohe Miete gerügt hat; ab Oktober 2019 können Mieter zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend für die ersten zweieinhalb Jahre des Mietverhältnisses zurückfordern.

Zudem wurde die Mietpreisbremse bundesweit bis 2025 verlängert.

Ein Überblick bundesweit über die Mietpreisbremse

Mietpreisbremse: Wo gilt sie? (Stand 12/2019)

Die Mietpreisbremse gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, legen die einzelnen Bundesländer fest. Hierzu bewerten sie die Region anhand von vier Indikatoren: Bevölkerungswachstum, Leerstandquote, Mietentwicklung und Mietbelastung.

Grundsätzlich gilt: Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einem bestimmten Region als angespannt erklärt hat, gilt dies für fünf Jahre. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer bis zum 31. Dezember 2025 eine Verlängerung beantragen.

Nicht alle Bundesländer machten bislang Gebrauch von der Mietpreisbremse, in anderen wurde sie von den zuständigen Landgerichten wegen Formfehlern gekippt. Wo die Mietpreisbremse gilt und in welchen Bundesländern sie aufgehoben bzw. gar nicht erst eingeführt wurde, zeigt der folgende Überblick:

Bayern

Im August 2015 führte Bayern die Mietpreisbremse unter anderem in Augsburg, München, Nürnberg, Regensburg und Würzburg ein. Im Dezember 2017 erklärte das Landgericht München die Mietpreisbremse für ungültig, da nicht bei allen Gemeinden ausreichend begründet werde, weshalb dort ein angespannter Wohnungsmarkt existiere und deshalb ein Preisdeckel eingeführt werden müsse.

Inzwischen hat die bayerische Staatsregierung nachgebessert. Seit 7. August gilt in 162 bayerischen Städten und Gemeinden die neue Mietpreisbremse, davon liegen 138 in Oberbayern.

Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg wurde die Mietpreisbremse im März 2019 ebenfalls aus formellen Gründen für unwirksam erklärt. Das Landgericht Stuttgart beanstandete auch hier, dass keine Begründung für die Anwendung der Mietpreisbremse veröffentlicht wurde. Die Verordnung zur Mietpreisbremse hatte die baden-württembergische Landesregierung im November 2015 erlassen.

Bis zum Urteil des Landgerichts galt der Preisdeckel in 68 Städten und Gemeinden, etwa in Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Karlsruhe, Konstanz, Ravensburg, Reutlingen, Stuttgart, Tübingen und Ulm. Das Land kündigte bereits an, eine neue Verordnung erlassen zu wollen – mit dieser sei aber frühestens im Frühjahr 2020 zu rechnen. Bis dahin können sich Mieter nicht auf die Mietpreisbremse berufen, sollte der Vermieter eine Miete oberhalb der Zehn-Prozent-Grenze verlangen.

Berlin

In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit Juni 2015 im gesamten Stadtgebiet. Zusätzlich wird ab 2020 der sogenannte »Mietendeckel« gesetzlich verankert werden.

Brandenburg

Brandenburg brachte die Verordnung zur Mietpreisbremse 2015 auf den Weg, jedoch ohne den Preisdeckel zu begründen. Ende März 2019 reichte die Landesregierung die fehlende Begründung nach. Ein Versuch, die Mietpreisbremse rückwirkend für gültig zu erklären, scheiterte vor dem Landgericht Potsdam. Mieter können sich damit erst seit April 2019 auf die Mietpreisbremse berufen.

Bremen

In Bremen wurde die Mietpreisbremse zum 1. Dezember 2015 eingeführt. Sie gilt ausschließlich für die Stadt Bremen, Bremerhaven ist von der Verordnung nicht betroffen.

Hamburg

Eigentlich hatte der Stadtstaat Hamburg bereits im Juli 2015 eine Verordnung zur Mietpreisbremse erlassen. Diese wurde jedoch 2018 vom zuständigen Landgericht wegen eines Formfehlers gekippt. Hamburg besserte nach, die Mietpreisbremse gilt nun seit Juli 2018 für alle Mietverhältnisse im Stadtgebiet.

Hessen

Die Landesregierung hatte die Mietpreisbremse im November 2015 umgesetzt, ehe die entsprechende Verordnung 2018 vom zuständigen Landgericht wieder gekippt wurde. Seit dem 28. Juni 2019 greift die Mietpreisbremse nun in 31 hes-

sischen Städten und Gemeinden, etwa in Bad Homburg, Bad Vilbel, Darmstadt sowie in allen Stadtteilen von Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Mecklenburg-Vorpommern

Mecklenburg-Vorpommern hat die Mietpreisbremse zum 1. Oktober 2018 in den Städten Rostock und Greifswald eingeführt.

Niedersachsen

Im Dezember 2016 hat Niedersachsen die Mietpreisbremse in 19 Städten und Gemeinden eingeführt. Seither gilt die Preisdeckelung etwa in Braunschweig, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Osnabrück, Wolfsburg sowie in allen sieben ostfriesischen Inselgemeinden.

Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen gilt die Mietpreisbremse seit Juli 2015 in 22 Kommunen, so etwa in Düsseldorf und Köln. Wie die Landesregierung bereits ankündigte, soll die Verordnung nicht verlängert werden.

Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz gilt die Mietpreisbremse seit Oktober 2015 in Mainz, Trier und Landau.

Saarland

Die saarländische Landesregierung sah bislang keine Notwendigkeit, die Preisbremse umzusetzen.

Sachsen

Auch hier machte die Landesregierung bislang keinen Gebrauch von der Mietpreisbremse.

Sachsen-Anhalt

Auch in Sachsen-Anhalt verzichtet man auf das Instrument zur Preisdeckelung.

Schleswig-Holstein

Im Dezember 2015 führte Schleswig-Holstein die Mietpreisbremse in zwölf Kommunen, darunter Kiel, Sylt und mehreren Orten im Hamburger Umland, ein. Obwohl die Verordnung noch länger gültig ist, hat die Landesregierung beschlossen, die Mietpreisbremse vorzeitig zum 30. November 2019 abzuschaffen.

Thüringen

In Thüringen gilt der Preisdeckel für neu abgeschlossene Mietverträge in Erfurt und Jena. Die entsprechende Verordnung wurde im März 2016 umgesetzt.

»Mietendeckel« in Berlin

Zum Zeitpunkt der Drucklegung des Rustler 7 wurde in Berlin am 30.1.2020 der Gesetzesentwurf für den Mietendeckel beschlossen. Nach entsprechender Veröffentlichung wird das Gesetz wahrscheinlich ab Ende Februar 2020 in Kraft treten. Grundsätzlich und vereinfacht erklärt soll diese neue Gesetz die Mieten für fünf Jahre rückwirkend ab 18.6.2018 einfrieren und bei Neuvermietungen konkrete Höchstmieten gelten; bestehende Mieten dürfen diese Grenzen nicht mehr als 20 % übersteigen, andernfalls der Mieter eine Absenkung fordern kann. Mieten, welche unter fünf Euro pro m² liegen, dürfen bei Neuvermietung auf maximal fünf Euro pro m² angehoben werden. Modernisierungen dürfen nicht mehr wie bisher zu einem bestimmten Prozentsatz auf die Mieter umgelegt werden, sondern nach konkreten und bestimmten Werten. Ab 2022 ist ein Inflationsausgleich, dh Anpassung der Mieten an die Inflation vorgesehen. Der »Mietendeckel« soll nicht für den Neubau gelten – das sind Wohnungen, die ab dem 1.1.2014 bezugsfähig waren.

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 grundsätzlich 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 Guthaben, 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 Wohnraummietrecht 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 (etwa Eigenbedarf).

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 Wohnraumietverhältnis kann gesetzlich zum dritten Werktag eines Monats mit dreimonatiger Kündigungsfrist gekündigt werden. Während der Mieter keine Gründe angeben muss, ist der Vermieter hierzu 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.

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 Immobilie 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 Wohnungseigentümergeinschaft.

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 sowie konstruktiv notwendig sind zB Fundament, Außenwände, Geschoß-

decken, 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 etwa bei Pkw-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Gartenflächen üblich.

Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

Alle Eigentümer von Sondereigentum bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Grundsätzlich ist die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Beschlussammlung 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 Einhaltung 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

Mit Stand 2019 leben ca. 57 % Prozent der Deutschen in Mietwohnungen – das ist ein einsamer Spitzenwert in Europa. Dementsprechend sind vor allem die Mietpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen.

Vor allem in Ballungsräumen wie München, Frankfurt am Main oder Stuttgart sind die Wohnkosten hoch – in München betrug die durchschnittliche Neuvertragsmiete etwa 17,28 Euro pro m². Das war auch der Grund, warum die deutsche Regierung die bereits erwähnte Regelung der Mietpreisbremse installiert hat.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Deutschland von 2004 bis 2019 (Ausgangsbasis 60–80 m²) ergibt einen Wert von EUR 1.410,- pro m² in 2004 bis EUR 3.370,- pro m² in 2019.

In Bezug auf Gewerbeimmobilien gilt 2018 als das Rekordjahr – mit der Umsetzung von mehr als 60 Milliarden Euro in diesem Segment. Ein diesbezügliches Ende ist nicht abzusehen, weiterhin wollen Investoren Gewerbeimmobilien in Deutschland kaufen. Besonders beliebt waren Büros, Handels- und Logistikflächen in den sieben größten Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. Mehr als die Hälfte der Transaktionssumme kommt aus diesen Ballungsgebieten.

Die Renditen sinken hingegen – waren es 2010 in den genannten Städten noch etwa 5 %, sind es 2019 kaum mehr als 3 %.

Immobilienmarkt speziell Berlin

Berlin wächst, aber nicht mehr so schnell wie in den vergangenen Jahren. Die Hauptstadt Deutschlands verbuchte 2018 noch ein Bevölkerungszuwachs von 31.300 Menschen, in den letzten Jahren hatte sich die Einwohnerzahl um durchschnittlich 47.700 pro Jahr erhöht.

Die historische Teilung der Stadt in Ost/West in eigentlich nur mehr in den touristisch genutzten Gebieten der Stadt und durch diverse Mahn- und Denkmäler ersichtlich – ein grundsätzliches Ost und West gibt es nicht mehr.

Am Bezirk Friedrichshain und Umgebung ist beispielhaft ersichtlich, wie die Entwicklung der Stadt in den letzten 5 Jahren fortgeschritten ist – ehemals leere Grundstücke wurden weitestgehend verbaut, die Ausmaße des Ausbaus sind am ehesten mit dem Potsdamer Platz nach dem Fall der Berliner Mauer vergleichbar.

Angesiedelt wurden in dieser Gegend sowohl Bürohäuser, als auch Wohngebäude und schließlich auch Hotels, um den zunehmenden Nächtigungen von Touristen Rechnung zu tragen.

Auch viele andere Bezirke Berlins entwickelten sich stark in den letzten Jahren, schlechte Lagen für Immobilien gibt es in Berlin eigentlich nicht mehr – Details zu den einzelnen Bezirken würden den vorhandenen Rahmen in diesem Beitrag sprengen.

Trotz schwierig werdender politischer Umstände bleibt der Berliner Immobilienmarkt weiterhin ein gefragter Investitionsstandort – solange das Angebot die Nachfrage vor allem bei Wohnungen – nicht decken kann, werden die staatlich festgelegten Eingriffe in die Mietpreise die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise zwar dämpfen, aber nicht stoppen können.

Eigentumswohnungen

Für eine 100 m² große Eigentumswohnung wurden im ersten Quartal 2019 durchschnittlich EUR 5.331,91 bezahlt (im Vergleich 2011 ca. EUR 2.370,-, 2016 ca. EUR 4.220,-).

Weiter werden in Berlin Neubauwohnungen mehr oder weniger in allen Bezirken errichtet, eine Stagnation der Preise oder gar eine Reduzierung ist derzeit nicht absehbar.

Wohnfläche	Berlin	DE
30 m ²	5.403,33 €	3.905,41 €
60 m ²	4.605,95 €	3.370,34 €
100 m ²	5.331,91 €	3.845,29 €

Auffällig ist, dass nun auch die vermeintlich unattraktiveren Randbezirke immer stärker in den Fokus von Käufern rücken – die Bezirke Reinickendorf, aber auch Marzahn-Hellersdorf und auch Spandau verzeichneten starke Anstiegsraten von Ankauf von Wohnungen.

Wohnungen außerhalb des S-Bahn-Rings mit einer guten Verkehrsanbindung werden mehr und mehr nachgefragt, der sogenannte Berliner Speckgürtel – das sind unter anderem die südlich gelegenen Städte Potsdam und Teltow – verzeichneten in 2018 mit ungefähr 15 Prozent ein stärkeres Bevölkerungswachstum als Berlin selbst, daher auch die vermehrte Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Mietwohnungen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in Berlin ungebrochen groß – der Markt ist ein reiner Vermietermarkt – meist gibt es für Mietwohnungen mehrere Bewerber, der Vermieter kann sich daher in der Regel seinen Mieter aussuchen.

Im Jahr 2011 zahlte man für eine 100 m² Mietwohnung EUR 6,68 pro m² und Monat, so sind es 2019 bereits EUR 13,77 pro m² und Monat.

Im Jahr 2018 standen ungefähr 0,9 Prozent der Wohnungen in Berlin leer – zum Vergleich: im umliegenden Brandenburg waren es 4,9 %.

Wohnfläche	Berlin	DE
30 m ²	16,36 €	11,09 €
60 m ²	12,94 €	7,70 €
100 m ²	13,77 €	9,00 €

Inwieweit der noch final als Gesetz zu beschließende Mietpreisdeckel die Situation der Wohnungsmietpreise für Altbauten (bezugsfertig bis 31.12.2013) beeinflusst, wird noch abzuwarten sein. Bei Neubauten werden die Mieten wohl unverändert weiter steigen und können auch derzeit schon Werte um die EUR 16,- pro m² und Monat erreichen.

Gewerbeimmobilien

Während 2013 auf dem Berliner Markt für Büroimmobilien ca. 18,6 Millionen m² verfügbar waren, wurden im Jahr 2018 ca. 835.000 m² umgesetzt, bei einer bestehenden Bürofläche von ca. 20 Millionen m², welche sich vorwiegend auf die Innenstadtlagen Nord und Süd sowie auf Lagen am Rande der Stadt verteilen.

Der größte Anteil an Vermietungen erfolgte mit Unternehmen der öffentlichen Verwaltung und Anbieter von Coworking Spaces, neben vielen großen Unternehmen hat etwa Zalando sein Europa-Headquarter mit 100.000 m² in Berlin-Friedrichshain errichtet, auch Amazon will mit dem noch zu errichtenden Amazon Tower (geplanter Büroturm an der Warschauer Straße, Bürohaus Edge East Side, geplante Fertigstellung 2024) 55.000 m² beziehen.

Die Leerstandquote betrug 2018 ca. 1,5 % – im Vergleich mit den höchsten Büromieten in Frankfurt am Main, München, Düsseldorf und Hamburg liegt Berlin preislich darunter – die Durchschnittsmieten für Büroflächen waren ca. EUR 21,70 pro m² und Monat.

Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien beträgt derzeit etwa EUR 7,4 Millionen, davon für Büroimmobilien etwa EUR 3,97 Millionen und die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt bei etwa 2,8 %.

Einzelhandels/Retail Mietpreise sind in Berlin dagegen höher – durchschnittlich wurden ca. EUR 70,- pro m² und Monat bezahlt, Spitzenmieten in Bestlagen können bis zu EUR 310,- pro m² und Monat betragen.

Logistikimmobilien wurden 2018 im Durchschnitt mit EUR 5,50 pro m² und Monate angemietet, Spitzen lagen bei EUR 7,20 pro m² und Monat. Das Gesamtvolumen auf diesen Sektor lag 2018 bei ca. 430.000 m².

Immobilienmarkt speziell Leipzig

Seit den folgenschweren Ereignissen, die Leipzig und viele andere ostdeutsche Großstädte in den Jahren 1989 und 1990 durchliefen, verzeichnete die Stadt im Norden Sachsens bis zur Jahrtausendwende einen kontinuierlichen Rückgang der eigenen Bevölkerung. Dadurch kam es zu einem hohen Leerbestand vieler Miethäuser, Wohnungen, gewerblicher wie auch industrieller Bauten auf dem gesamten Stadtgebiet – fallende Kaufpreise und Mieten waren das Ergebnis. Erst mit der Jahrtausendwende waren erneut langsam steigende Zuwanderungszahlen sichtbar.

Heute bezeichnet man Leipzig häufig als Klein-Paris, denn es bringt vieles mit, was eine moderne Großstadt heutzutage auszeichnet. Die Messe, eine hervorragende Universität, der internationale Flughafen, eine attraktive Innenstadt mit vielen kulinarischen und kulturellen Angeboten und nicht zuletzt die zentrale Lage als Logistikkreuz innerhalb Deutschlands, schnüren ein interessantes Gesamtpaket für Einwohner und Unternehmen zugleich. Die Ansiedlung namhafter Betriebe wie DHL, Porsche, BMW, Amazon bescheren der Stadt seither ein wirtschaftliches Wachstum auf der Überholspur.

Als eine der grünen Städte Deutschlands kann Leipzig mit zahlreichen offenen Plätzen und dem weitläufigen, innerstädtischen Auwald aufwarten. Hier kann man dem urbanen Trubel leicht entfliehen. Im Süden der Stadt hält das – teilweise noch im Entstehen begriffene – Leipziger Neuseenland eine weitere Naherholungsalternative für Einwohner und Besucher bereit.

Eigentumswohnungen

Der positive Trend ist auch an den Immobilienpreisen abzulesen. Seit der deutschen Wiedervereinigung sind nicht nur die Anzahl der Immobilienangebote

durch zahlreiche Neubauten und aufwändige Sanierungen von Altbauten in die Höhe geschneilt, sondern auch die Preise. Aktuell liegen die Preise für Eigentumswohnungen noch unter dem bundesweiten Durchschnitt, eilt jedoch dem sächsischen Durchschnitt weiterhin voraus und hat sogar die Landeshauptstadt Dresden abgehängt. Einige Leipziger Lagen können bereits jetzt problemlos mit den Preisen anderer deutscher Großstädte mithalten.

Wohnfläche	Leipzig	Sachsen	DE
30 m ²	2.815,70 €	2.308,80 €	3.905,41 €
60 m ²	2.791,64 €	2.200,54 €	3.370,34 €
100 m ²	3.880,56 €	3.502,77 €	3.845,29 €

Die Steigerung der Immobilienpreise in Leipzig hält weiter an. Beispielsweise zahlte man für eine 100-m²-Wohnung im Jahr 2011 noch durchschnittlich 1.590,69 €/m², so lag der Preis 2018 bei durchschnittlich 3.450,21 € – mehr als das Doppelte!

In besonders beliebten Lagen wie dem Zentrum innerhalb des Leipziger Rings, Gohlis im Norden oder die Südvorstadt und Connewitz bis zur Stadtgrenze nach Markkleeberg im Süden der Stadt, ist es mittlerweile schwierig, Immobilien zu finden. Große Projektentwickler und Bauträger weichen inzwischen bereits auf die noch nicht so nachgefragten Bezirke im Westen der Stadt aus, wo sich noch einiges Potenzial in unsanierten Industriebauten befindet. So kommen Kapitalanleger zB in Neulindenau oder Großzschocher an rentable Immobilien zu vergleichbar erschwinglichen Preisen bei teilweise unter 2.000,00 €/m².

In Randbezirken entstehen zahlreiche Neubaugebiete für Einfamilienhaussiedlungen, so dass Eigennutzer sogar gute Chancen auf ein Eigenheim mit Grundstück nah an der Stadt haben. Für ein Baugrundstück am Stadtrand werden Preise zwischen 400,00 € (Heiterblick, Abtaundorf, Neustadt-Schönefeld, Grünau) und 800,00 € (Engelsdorf, Baalsdorf, Holzhausen) aufgerufen.

Mietwohnungen

Auf Grund der Geschichte der Stadt waren die Leipziger schon immer mehr an Mietwohnungen als an Eigentumswohnungen interessiert. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zur Miete ist unverändert hoch. Der Bedarf an Wohnraum spiegelt sich seither auch in der Entwicklung der Mietpreise wider. Laut Mietspiegel steigen die Preise für Wohnungen in Leipzig aktuell, aber im Ver-

gleich zu anderen großen Städten in Deutschland, wie beispielsweise München oder Frankfurt am Main, sind die Preise natürlich immer noch sehr erschwinglich.

Wohnfläche	Leipzig	Sachsen	DE
30 m ²	7,75 €	7,49 €	11,09 €
60 m ²	6,70 €	5,98 €	7,70 €
100 m ²	8,56 €	7,66 €	9,00 €

Zahlte man 2011 für eine 100-m²-Wohnung noch durchschnittlich 5,14 €, sind die Mietpreise heute bei etwa 8,40 €/m².

Studenten und Singles suchen vor allem in den zentralen Lagen von Leipzig nach Wohnraum. Das können sowohl kleinere Apartments, als auch große WG-taugliche Wohnungen sein. Im Zentrum muss man hier mittlerweile mit einer Kaltmiete von bis zu 12,00 € pro m² rechnen. In den direkt angrenzenden Stadtteilen sind Mietpreise von 9,00 € bis 11,00 € pro m² inzwischen an der Tagesordnung. Für diese Preise kann man jedoch davon ausgehen, dass man gut ausgestatteten Wohnraum erhält.

Typisch für Großstädte: je weiter außerhalb man wohnen möchte, umso günstiger wird es! In den Randgebieten können Interessenten noch Wohnraum für 6,00 bis 7,00 €/m² finden. Das im Leipziger Süd-Westen liegende Grünau bietet in teilweise bereits sanierten Plattenbauten Sozialwohnungen Mieten von unter 6,00 €/m².

Entgegen anderen deutschen Großstädten, gilt in Leipzig keine Mietpreisbremse. Somit ist davon auszugehen, dass die Mieten in Leipzig weiterhin ansteigen und Kapitalanleger interessante Renditen erzielen können.

Gewerbeimmobilien

Wer Leipzig bisher nicht als veritablen Büroimmobilienmarkt auf dem Radar hatte, sollte nachjustieren. Denn nach Berlin ist die Sachsenmetropole die ostdeutsche Großstadt mit der größten Dynamik im Jahr 2016: Über 40.000 Neubürger zogen in die Stadt, rund 1,7 Milliarden Euro wurden in Bauprojekte investiert und bei den Büromieten gab es einen Zuwachs von 7,9%. Große Wirtschaftsspieler glauben an den Standort: Seit Juni 2016 testen VW und Porsche in ihren Leipziger Werken Elektrolastwagen, vor kurzem modernisierte Amazon für 1,2 Mio. € seine Fördertechnik und Softwareanbieter Comparex erweitert gerade seine Firmenzentrale auf 12.000 m². Außerdem arbeitet Leipzig an einer Digitalstrategie für die Industrie 4.0 und den smarten Mittelstand. Über-

aus angesagt ist »Hypezig« bei Kreativen, weil sie hier – anders als in anderen Metropolen – bezahlbare Ateliers finden und die Lebenshaltungskosten im bundesdeutschen Vergleich am niedrigsten sind.

Mit seiner prachtvollen Architektur ist das Leipziger Zentrum die Premiumlage der Stadt. Die höchste durchschnittliche Angebotsmiete liegt hier bei 14,00 €/m². Deutlich an Attraktivität gewonnen hat das ZentrumWest, wo die Preise im Schnitt um 17,3 % auf 8,08 €/m² geklettert sind. Kleine Flächen (25 bis 150 m²), zum Beispiel in einem der hübschen Gründerzeitbauten im Waldstraßenviertel, sind hier kaum unter 8,48 €/m² zu bekommen. Ebenso ist das Zentrum Südost in der Gunst gestiegen.

Flächen bis 150 m² sind stadtweit reichlich vorhanden. Erst recht in Plagwitz, wo ein erhebliches Überangebot an Kleinbüros besteht. Sollte sich das Viertel jedoch zum »Kreuzberg Leipzigs« entwickeln, dürfte es bald voller werden. Büromieter sind hier gemessen am Anstieg der Zahlungsbereitschaft von 16 % auf 11,30 €/m² gewillt am meisten zu zahlen.

Prok. Udo Bichler
Leiter Rustler International
Telefon + 43 1 904 2000 420
bichler@rustler.eu





RUMÄNIEN

DANIEL STATE



Bukarest

1. Rechtlicher Rahmen

Die folgenden Punkte sollen einen Überblick darüber geben, was beim Kauf einer Immobilie zu beachten ist, sowie über deren Verwaltung und Vermietung und im Umgang mit Eigentumswohnungen (Miteigentum).

Die folgenden Informationen sind zwar möglichst umfassend, aber dennoch beispielhaft und gelten gegebenenfalls nicht in vollem Umfang für alle Immobilien. Wir empfehlen daher die Einholung von Fachauskünften: Die Experten der RUSTLER-Gruppe können in allen Fragen rund um eine Immobilie helfen.

1.2 Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Allgemeine Bestimmungen

Ausländische Unternehmen mit Sitz in Rumänien können ohne Einschränkung Eigentum einschließlich Land erwerben, unabhängig von der Nationalität ihrer Gesellschafter.

Darüber hinaus können ausländische Personen und Unternehmen freiwillig Immobilien in Form von Bauten, Wohnungen, Gebäuden usw. erwerben, und das Recht, das Land zu nutzen, auf dem sich diese Immobilien befinden, dürfen aber kein Land erwerben.

Es ist ausländischen und staatenlosen Personen erlaubt, im Wege der Rechtsnachfolge Land zu erwerben.

→ Spezifisches Recht

Das Gesetz Nr. 312/2005 über den Erwerb von Eigentumsrechten an Grundstücken durch Ausländer, Expatriates und ausländischen juristischen Personen, das am 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist, sieht Folgendes vor:

→ Für die EU-Mitgliedstaaten

EU-Bürger (natürliche oder/und juristische Personen, die nach dem Recht eines EU-Mitgliedstaates gegründet wurden) und Staatenlose mit Wohnsitz in einem der EU-Mitgliedstaaten oder in Rumänien haben das Recht, Eigentumsrechte an dem Grundstück zu erwerben.

Das Gesetz 312/2005 sieht die folgenden Einschränkungen vor

- bei Bauland (für Zweitwohnsitze) – EU-Bürger (natürliche oder/und juristische Personen, die nach dem Recht eines EU-Mitgliedstaates gegründet wurden), die nicht in Rumänien ansässig sind, sowie Staatenlose, die nicht in Rumänien ansässig sind, dürfen fünf Jahre nach dem Beitritt Rumäniens zur EU Eigentum erwerben;
- bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen – EU-Bürger (natürliche oder/und juristische Personen, die nach dem Recht eines EU-Mitgliedstaates gegründet wurden) und Staatenlose, die in einem der EU-Mitgliedstaaten oder in Rumänien wohnen, dürfen sieben Jahre nach dem Beitritt Rumäniens zur EU Eigentumstitel erwerben.

→ Für Drittstaaten

Ausländische Personen, Staatenlose und Unternehmen mit Wohnsitz in Drittstaaten dürfen nur unter den Bedingungen erwerben, die sich aus den internationalen Verträgen ergeben, denen Rumänien beigetreten ist.

Erwerbsprozess

Im Rahmen des Erwerbsprozesses hat der Käufer den rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Zustand des Grundstücks zu überprüfen und die spezifischen Vorschriften (Beschränkungen) für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, zu beachten.

Titel-Historie

Es wird dringend empfohlen, dass der Käufer vor dem Erwerb einer Immobilie eine gründliche Titelsuche durchführt. Ein bloßer Auszug aus dem Grundbuch reicht unter Berücksichtigung des deklarativen Charakters der Eintragungen in das Grundbuch und der großen Zahl anhängiger Restitutionsansprüche nicht aus.

Während des kommunistischen Regimes, zwischen dem 6. März 1945 und dem 22. Dezember 1989, beschlagnahmte, verstaatlichte und enteignete der rumänische Staat Immobilien ohne angemessene Entschädigung an die Eigentümer, teils auf der Grundlage erlassener Gesetze, teils ohne jegliche Rechtsgrundlage. Solche Beschlagnahme-, Verstaatlichungs- und Enteignungsgesetze waren individuell oder allgemein, betrafen eine Gruppe von Personen mit bestimmten Merkmalen (dh Kriegsverräter, rumänische Sympathisanten, Eigentümer von Grundstücken mit mehr als 50 ha oder mehr als einem Grundstück usw.) oder bestimmte Produktions- oder Dienstleistungsbereiche (dh das Bankensystem, pharmazeutische Tätigkeit usw.).

Die nach dem 22. Dezember 1989 in Rumänien erlassenen Gesetze im Bereich des Immobilienvermögens zielten darauf ab, das gesamte bisher dem rumänischen Staat gehörende Erbe zu regeln und den Rahmen und die Kriterien festzulegen, nach denen (staatliche oder private) juristische und/oder natürliche Personen Eigentumsrechte an Immobilien erwerben können. Solche Gesetze, auf die verwiesen wird:

- Personen, die eine Immobilie beanspruchen, die vor der Beschlagnahme / Verstaatlichung / Enteignung im Besitz war,
- Personen, die die Zuweisung einer Immobilie beantragen (soweit dies aufgrund der Fläche möglich ist), staatliche Unternehmen, die sich in Form von gewerblichen Unternehmen und privaten Unternehmen reorganisieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass es praktisch unmöglich ist, alle Enteignungen/Verstaatlichungen aus dem Zeitraum 1945 bis 1989 aufzuspüren (zB wegen fehlender ordnungsgemäßer Aufzeichnungen, [möglicherweise zahlreicher] Abrechnungen und Vereinigung betroffener Grundstücke usw.). Dennoch werden zumindest offizielle Anfragen beim zuständigen Rathaus empfohlen (im Hinblick auf eingereichte/eingezahlte Rückstellungsansprüche). Darüber hinaus sollten Kaufverträge diesbezüglich angemessene Zusicherungen und Gewährleistungen enthalten.

Eigentumsübertragung

Allgemeine Bestimmungen

Das Eigentum an Grundstücken kann nur im Wege der notariellen Beurkundung übertragen und erworben werden. Übermittlungsunterlagen, die unter Verstoß gegen diese Regel abgeschlossen wurden, sind ungültig. Ähnliche Bestimmungen gelten für die Begründung anderer dinglicher Rechte (zB Dienstbarkeit, Hypothek usw.) über das Grundstück, mit Ausnahme des Konzessionsrechts, das besonderen Vorschriften unterliegt.

Derzeit unterliegen Übertragungen von Immobilien der Eintragung in das entsprechende Grundbuch, um gegenüber Dritten wirksam zu werden (Eintragung hat nur deklarativen Charakter).

Nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch werden Grundrechte an im Grundbuch eingetragenen Immobilien zwischen den Parteien und gegen Dritte nur durch Eintragung in das Grundbuch auf der Grundlage eines von einem öffentlichen Notar in beglaubigter Form abgeschlossenen Kaufvertrages oder aufgrund einer rechtskräftigen Gerichtsentscheidung erworben. Das Inkrafttreten dieser Bestimmungen setzt voraus, dass die Katasterarbeiten für die territoriale Verwaltungseinheit, in der sich das Grundstück befindet, abgeschlossen sind. Bei öffentlichen Grundstücken gelten besondere Regelungen.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag über das Grundstück muss beglaubigt werden, um als rechtskräftig zu gelten. Darüber hinaus ist vom Notar, der die Vereinbarung beglaubigt, ein Grundbuchauszug zur Beglaubigung erforderlich.

Für die Gültigkeit der Verträge über andere Arten von Immobilien (zB Gebäude) ist kein beglaubigtes Dokument erforderlich, aber für eine gültige Eintragung in das Grundbuch ist eine beglaubigte Vereinbarung erforderlich.

Nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch werden jedoch Grundrechte an im Grundbuch eingetragenen Immobilien zwischen den Parteien und gegen Dritte nur durch Eintragung in das Grundbuch auf der Grundlage eines von einem öffentlichen Notar in beglaubigter Form abgeschlossenen Kaufvertrages erworben. Die notarielle Urkunde wird in einer einzigen Kopie erstellt, die im Archiv des Notars aufbewahrt wird. Das Original der notariellen Urkunde zusammen mit den Anhängen, die Bestandteil dieses Dokuments sind, wird von den Parteien oder ihren Vertretern vor einem Notar unterzeichnet. Die Parteien erhalten ein Duplikat der ursprünglichen Urkunde und ein Duplikat wird vom Notar an das entsprechende Grundbuch übermittelt. Das Duplikat der notariellen Urkunde hat die gesetzlich vorgeschriebene Beweiskraft wie das Originaldokument.

Ein Kaufvertrag über Immobilien muss die folgenden wesentlichen Bestimmungen und Klauseln enthalten:

- Identifizierung der Parteien,
- Beschreibung der Immobilie (Lage, Katasternummer und Topographie, Oberfläche, Widmung des Grundstückes),
- Titelgeschichte,
- zu zahlende Gegenleistung oder eine Methode zu ihrer Berechnung,

- Übergabe und Zeitpunkt des Gefahrenübergangs,
- Vertretung und Gewährleistung in Bezug auf: Belastungen und Rechte Dritter, Widmung von Immobilien gemäß Bebauungsplan und Bauordnung, Umweltfragen, behördliche und unternehmerische Genehmigungen, Steuern usw. sowie Gewährleistung für einen störungsfreien, friedlichen Genuss der gekauften Immobilie (rum. »garanție pentru evicțiune«) und Gewährleistung, dass die verkaufte Immobilie nicht von Mängeln betroffen ist, die sich auf den Genuss der Immobilie durch den Käufer auswirken können (rum. »garanție pentru vicii«),
- gesetzliche Haftungsbestimmungen.

Grundbucheintragung

Rumänien führt derzeit ein Grundbuchamt für die Registrierung von Immobilien und Informationen ein, die sich unter anderem auf das Eigentum und alle Pfandrechte und/oder Belastungen an den eingetragenen Immobilien beziehen.

Ein Grundbuch besteht aus drei Teilen:

Teil I – mit Informationen zur Identifizierung der Immobilie;

Teil II – mit Informationen über das Eigentumsrecht an der Immobilie (Alleineigentum, Miteigentum, Sondereigentum);

Teil III – enthält Informationen über Pfandrechte und Rechte Dritter an der Immobilie (zB Dienstbarkeiten, Nutzung, Nutznießung, Leasing, Hypotheken, Verbot der Veräußerung oder Belastung der Immobilie, Verkaufsabsicht oder Belastungsabsicht der Immobilie).

Grundbuchauszüge zu Informationszwecken sowie vollständige Fotokopien eines Grundbuchs können jederzeit bei den zuständigen örtlichen rumänischen Katasterbehörden angefordert werden. Online-Anfragen sind nicht möglich.

Grundbuchauszüge enthalten die Beschreibung der Immobilie, die Identität des Eigentümers der Immobilie sowie Informationen über Pfandrechte, Belastungen und Rechte Dritter.

Derzeit unterliegen die Übertragungen von Grundstücken und Pfandrechten, Grundpfandrechten oder diesbezüglichen Forderungen der Eintragung in das entsprechende Grundbuch, um für Dritte wirksam zu werden (die Eintragung in das Grundbuch hat nur deklarativen Charakter).

Nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch wird die Eintragung in das Grundbuch eine Voraussetzung für die Übertragung von Grundrechten an Immobilien sein. Das Inkrafttreten der Bestimmungen über die rechtlich konstitutive Wirkung der Eintragung in das Grundbuch setzt voraus, dass die Katasterarbeiten für die territoriale Verwaltungseinheit, in der sich das Grundstück befindet, abgeschlossen sind.

Immobilienregistrierung

Der Antrag auf Eintragung der Vereinbarung über die Übertragung eines Grundrechts (abgeschlossen vor einem Notar in beglaubigter Form) ist vom Notar, der die betreffende Vereinbarung beglaubigt hat, beim zuständigen Gebietsbüro des Grundbuchs einzureichen. Der Vertrag muss die gesetzlichen Bestimmungen über seine Gültigkeit einhalten und die Parteien der Transaktion (persönliche Identifikationsnummer, Steueridentifikationsnummer, Einzelregistrierungsnummer oder Steuerregistrierungsnummer) und die vertragsgegenständlichen Immobilien (durch eine Reihe von Grundbuchämtern und eine Kataster- und/oder topografische Nummer, je nach Fall) eindeutig identifizieren. Falls die Dokumente in einer anderen Sprache als Rumänisch verfasst sind, ist auch eine beglaubigte Übersetzung erforderlich. Eine Kopie eines Grundbuchauszugs zur Authentifizierung ist zusammen mit der Vereinbarung vorzulegen.

Hinsichtlich der Eintragung des auf der Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigung errichteten Bauwerks in das Grundbuch sind die für diese Eintragung erforderlichen Unterlagen wie folgt:

- Baugenehmigung;
- Übernahmebericht über die Fertigstellung der Arbeiten oder eine Bescheinigung der Behörde, in deren Zuständigkeitsbereich das Gebäude gebaut wird;
- Steuerbescheinigung über den Bau;
- Katasterdokumentation, die für den Bau erforderlich ist.

Das Eigentumsrecht am Gebäude kann auch in der Ausführungsphase anhand der folgenden Dokumente in das Grundbuch eingetragen werden:

- Bescheinigung über den Abschluss der Bauphase, ausgestellt vom Bürgermeister;
- Erhebungsprotokoll über den Stand der Bauarbeiten und
- Katasterdokumentation.

Bei einer Immobilie mit einem Gebäude – einer Eigentumswohnung – von der einige Teile ungeteilte Gemeinschaftsteile und der Rest individuell sind, ist ein kollektives Grundbuch für das gesamte Gebäude zu erstellen und für jede einzelne Immobilie, die durch Wohnungen oder Räume mit anderer Bestimmung als der Wohnung gebildet wird, ein individuelles Grundbuch zu erstellen. Das Miteigentumsrecht an den gemeinsamen Teilen eines Gebäudes wird nur zusammen mit dem Eigentumsrecht an dem an ihm oder einem bestimmten Teil davon bestehenden exklusiven Eigentum bewertet.

Steuerliche Registrierung

Jede Person (natürliche oder juristische), die ein Grundstück (Land und/oder Gebäude) erwirbt oder ein Gebäude baut, muss die betreffende Immobilie innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum des Erwerbs oder der Errichtung zu Steuerzwecken beim Finanzamt anmelden.

Gleichzeitig muss jeder Betriebsstandort (»punct de lucru«) mit mehr als 5 Mitarbeitern, der von der Gesellschaft an der erworbenen Immobilie eröffnet wurde, beim Finanzamt als Zahler der arbeitsbezogenen Beiträge registriert werden.

Handelsregistereintragung

Jedes Unternehmen, das Immobilien (Grundstücke und/oder Gebäude) erwirbt, muss im Handelsregister einen Betriebsstandort eintragen, der an der Adresse der erworbenen Immobilie eröffnet wurde, für die die Betriebserlaubnis beantragt wird, und dass es zur Ausübung von Tätigkeiten berechtigt ist. Die Registrierung umfasst unter anderem Umwelt-, Hygiene-, Brandschutz- und Arbeitsgenehmigungen der verschiedenen zuständigen Behörden. Die Eintragung ist nicht für die Eigentumsübertragung erforderlich, sondern nur, um Dritten von der Beeinträchtigung der erworbenen Immobilie als Betriebsstätte abzuhalten.

Anwendbares Recht

Rumänische Verfassung

Gesetz Nr. 312/2005 über den Erwerb von Eigentumsrechten an Grundstücken durch Ausländer, Expatriates und ausländische juristische Personen;
Neues Bürgerliches Gesetzbuch;

Gesetz Nr. 71/2011 zur Umsetzung des Bürgerlichen Gesetzbuches;

Gesetz Nr. 7/1996 über die Kataster- und Immobilienwerbung;

Gesetz Nr. 36/1995 über die öffentliche und notarielle Tätigkeit des Notars;

Gesetz Nr. 215/1991 über die lokale öffentliche Verwaltung;

Gesetz Nr. 213/1998 über das öffentliche Eigentum und seine rechtliche Regelung;

Gesetz Nr. 18/1991 über die Bodenressourcen in der geänderten Fassung;

Gesetz Nr. 422/2001 über den Schutz historischer Denkmäler.

Gesetz Nr. 571/2003 über die Abgabenordnung;

Gesetz Nr. 26/1990 über das Handelsregister;

Verordnung des Justizministers Nr. 2594/2008 zur Genehmigung der Methodennormen für die Führung von Handelsregistern, die Registrierung und Freigabe von Informationen.

1.3 Miete und Mietrecht

Es gibt keine Standardform des gewerblichen Immobilien-Leasings. Die Parteien sind frei in der Aushandlung von Mietverträgen, sofern sie dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch entsprechen.

Das Neue Bürgerliche Gesetzbuch enthält jedoch spezifische Regeln für die Vermietung von landwirtschaftlichem Eigentum und die Vermietung von Wohnungen.

Im Falle der Vermietung von Immobilien, die sich im öffentlichen oder privaten Bereich des rumänischen Staates oder seiner Gebietskörperschaft befinden, ist es zwingend erforderlich, eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen, um die Transparenz und die Einhaltung der Grundsätze des fairen Wettbewerbs bei der Verwaltung der öffentlichen Vermögenswerte zu gewährleisten.

1.3.1 Vermietung von Geschäftsräumen wie Büros, Einzelhandel, etc.

Mit Ausnahme der Pachtverträge für landwirtschaftliches Eigentum, bei denen die Schriftform für ihre Gültigkeit zwingend vorgeschrieben ist, bedarf es für die Mietverträge nicht der Schriftform. Es wird jedoch empfohlen, die Mietverträge schriftlich abzuschließen; außerdem müssen die Mietverträge nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch für den Zweck der Anfechtbarkeit unabhängig von ihrer Laufzeit im Grundbuch eingetragen werden. Zu diesem Zweck werden die Mietverträge vor einem öffentlichen Notar in beglaubigter Form abgeschlossen. Wenn diese Registrierungsanforderungen erfüllt sind, ist der Mietvertrag gegen einen Drittübernehmer des Mietobjekts durchsetzbar.

Gleichzeitig sind nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch die in beglaubigter Form abgeschlossenen Mietverträge sowie die mit privater Unterschrift abgeschlossenen und bei den Steuerbehörden registrierten Mietverträge in Bezug auf die Zahlungsverpflichtung der Miete und in Bezug auf die Rückgabeverpflichtung (zum Zeitpunkt des Ablaufs des Mietverhältnisses und im Falle einer einseitigen Kündigung) vollstreckbar.

Die in beglaubigter Form abgeschlossenen Mietverträge für landwirtschaftliches Eigentum sowie die im Gemeindeamt registrierten Verträge sind für die Zahlung der Miete zu den Fälligkeitsterminen und in den im Vertrag festgelegten Modalitäten durchsetzbar.

Ist der Vermieter des Eigentums der rumänische Staat oder eine Unterabteilung davon (öffentliches Eigentum), muss eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden.

Anwendbares Recht

- Neues Bürgerliches Gesetzbuch;
- Gesetz Nr. 215/1991 über die lokale öffentliche Verwaltung;

- Gesetz Nr. 213/1998 über das öffentliche Eigentum und seine rechtliche Regelung.

1.3.1.1 Inhalt der Mietverträge

Ein Pachtvertrag über Immobilien muss folgende wesentliche Bestimmungen und Klauseln enthalten:

- Identifizierung der Parteien,
- Beschreibung der Immobilie (Lage, Katasternummer und Topographie, Oberfläche, Widmung des Grundstückes / Gebäudes),
- Mietdauer, Verlängerungsoption, automatische Verlängerung, Indexierung, Kautions,
- Wartung und Reparatur, Nebenkosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Wartungskosten,
- Untervermietung und Abtretung,
- Kündigung,
- Vorzugsrecht zu mieten,
- Kaufoption, Vorkaufsrecht.

Die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und die Ausnahmeregelungen werden im Folgenden erläutert.

Mietdauer

Die Mietverträge können auf unbestimmte oder bestimmte Zeit, in jedem Fall aber auf maximal 49 Jahre abgeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass das bisherige Bürgerliche Gesetzbuch keine maximale Dauer vorsah.

Miete

Die Miete wird von den Parteien frei festgelegt. Die Miete kann als Festbetrag oder durch eine Art und Weise, wie die Miete berechnet werden soll, festgelegt werden. Die Miete kann auch in anderen Waren oder Dienstleistungen festgelegt werden.

1.3.1.2 Miethöhe / Indexierung der Miete

Nach dem bisherigen Bürgerlichen Gesetzbuch wurde die Möglichkeit einer Neuberechnung der Miete in Abhängigkeit von der Inflationsrate zugelassen, auch wenn die Parteien keine entsprechende Klausel vereinbart haben.

Nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch wird davon ausgegangen, dass die Parteien vor dem Zivilgericht die Anpassung des Vertrages, einschließlich Änderungen der Miethöhe, verlangen können.

Anzahlung/Bankgarantie

Eine Anzahlung oder eine Bankgarantie ist gängige Praxis, die von den Parteien vereinbart wird, in der Regel das Dreifache des Wertes des vereinbarten Monats und der Nebenkosten.

2.1.3.1.3. Wartung und Instandhaltung

Der Vermieter ist verpflichtet, alle Reparaturen durchzuführen, die erforderlich sind, um die gemieteten Räume während der gesamten Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Sofern nicht anders vereinbart, führt der Mieter die Reparaturen im Zusammenhang mit der laufenden Wartung der gemieteten Räumlichkeiten durch.

Reparaturen an Hausteilen, die von mehreren Mietern verwendet werden, liegen in der Verantwortung des Eigentümers, wenn sich herausstellt, dass sie nicht von einem der Mieter, seinen Familienangehörigen oder Untermietern verursacht wurden.

Besondere Bestimmungen

Die Mieter sind verpflichtet, sich an den Kosten für Beleuchtung, Heizung, Reinigung und Gemeinschaftseinrichtungen zu beteiligen. In der Regel (sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren) ist der Beitrag jedes Mieters zu diesen Kosten proportional zu seiner Quote, die in der Regel im Verhältnis der Nutzfläche der gemieteten Räume zu der Gesamtnutzfläche des Gebäudes bestimmt wird.

Untervermietung und Abtretung

Bei Hauptmietverträgen ist die Untervermietung und Abtretung zulässig, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

1.3.1.4 Überwälzung von Betriebskosten

In Büro- und Geschäftsgebäuden (hauptsächlich in Bürogebäuden) werden alle Betriebskosten auf die Mieter nach einem offenen Buchsystem übertragen und die Abstimmung der Ist-Kosten auf die unterjährigen Vorauszahlungen zu Beginn des Jahres für das Vorjahr vorgenommen.

Weitere Details sind die Besonderheiten der einzelnen Vereinbarungen.

1.3.1.5 Kündigungsmöglichkeiten

Allgemeine Bestimmungen

Die Mietverträge können wie folgt gekündigt werden:

- nach Ablauf der Vertragslaufzeit – bei den auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen,

- durch einseitige Kündigung (nur mit Vorankündigung) – bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen,
- Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen,
- Beschädigung des Mietgegenstandes,
- Beendigung des Eigentums des Vermieters an dem Mietobjekt,
- durch den Verkauf des Mietobjekts (wenn die Parteien dies vereinbaren).

Wenn die Parteien dies vereinbaren, wird der Mietvertrag im Falle des Verkaufs des Mietobjekts beendet. Dennoch bleibt der Mietvertrag auch dann gegen den Erwerber durchsetzbar, wenn der Mieter über die Veräußerung informiert wurde, und zwar für einen Zeitraum, der doppelt so lang ist wie derjenige, der bei Vertragskündigung angewendet würde.

Ist das Mietobjekt vollständig zerstört oder es kann zur vereinbarten Bestimmung nicht genutzt werden, wird der Mietvertrag de jure beendet. Ist die Unmöglichkeit der Nutzung des Mietobjekts nur teilweise gegeben, kann der Mieter entweder die Kündigung oder die anteilige Reduzierung der Miete verlangen.

Die Annullierung des Eigentums des Vermieters, die es dem Vermieter ermöglichte, die Nutzung des Mietgegenstandes zu ermöglichen, bestimmt die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses. Der Mietvertrag bleibt jedoch auch nach der Kündigung des Eigentums des Vermieters für die von den Parteien festgelegte Dauer wirksam, jedoch nicht länger als ein Jahr ab dem Datum der Kündigung des Eigentums des Vermieters, sondern nur, wenn der Mieter zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages in gutem Glauben war.

Der Mietvertrag wird nicht durch den Tod des Vermieters oder des Mieters beendet.

Besondere Bestimmungen

Bei Hauptmietverträgen, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden, können die Erben des Mieters, wenn er stirbt, den Vertrag jedoch innerhalb von 60 Tagen nach Kenntnisnahme des Todes des Mieters und des Bestehens des Mietvertrags kündigen.

1.3.2 Vermietung von Wohnungen und anderen nicht gewerblichen Bereichen

Im Falle der Vermietung von Wohnungen ist die Untervermietung und Abtretung nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Im Falle der Pacht von landwirtschaftlichen Flächen ist eine Unterverpachtung nicht zulässig. Die Abtretung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters und nur zugunsten des Ehepartners oder zugunsten der erwachsenen Erben des Mieters zulässig.

Anwendbares Recht

- Neues Bürgerliches Gesetzbuch;
- Gesetz Nr. 215/1991 über die lokale öffentliche Verwaltung;
- Gesetz Nr. 213/1998 über das öffentliche Eigentum und seine rechtliche Regelung.

Automatische Verlängerung

Wenn der Mieter nach Ablauf des Vertrages weiterhin im Besitz des Mietobjekts ist und seinen Verpflichtungen ohne Widerspruch des Mieters nachkommt, so gilt dies als Abschluss eines neuen Mietvertrages im Sinne des alten Mietvertrages. Wenn gesetzlich oder durch Vereinbarung der Parteien nichts anderes vorgesehen ist, gilt der neue Mietvertrag auf unbestimmte Zeit.

Vorzugsrecht zur Miete

Im Falle der befristeten Vermietung von Wohnungen und der Vermietung von Flächen für die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch hat der Mieter ein Vorzugsrecht auf Vermietung, wenn er seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat.

Die vom Mieter vorgenommenen Verbesserungen

Der Vermieter hat das Recht, die Investitionen, die während des Mietvertrages in dem Objekt ausgeführt wurden, zu behalten und kann nicht zur Entschädigung gezwungen werden, es sei denn, der Mieter hat die Arbeiten mit vorheriger Zustimmung des Vermieters ausgeführt.

Bis zur Zahlung der Ersatzansprüche durch den Vermieter hat der Mieter nach Treu und Glauben ein Zurückbehaltungsrecht an dem Mietobjekt.

Wurden die Arbeiten ohne vorherige Zustimmung des Vermieters ausgeführt, kann er den Mieter auffordern, die Immobilie in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen und Ersatz für Schäden zu leisten, die der Mieter an der Immobilie verursacht hat.

Hat der Mieter nicht die vorherige Zustimmung des Vermieters eingeholt, kann sich der Mieter in keinem Fall auf das Zurückbehaltungsrecht berufen.

Kündigungsmöglichkeiten

Im Falle der Vermietung von Wohnungen gibt es eine besondere Regel, nach der der Vertrag innerhalb von 30 Tagen nach dem Datum der Registrierung des Todes des Mieters endet. Somit haben die Nachkommen des Mieters das Recht, sich für die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Fristablauf zu entscheiden, jedoch nur, wenn sie im Mietvertrag erwähnt sind und mit dem Mieter zusammenlebten.

Die Pacht von landwirtschaftlichen Flächen endet de jure, wenn der Pächter stirbt.

Im Falle der Vermietung von Wohnungen, die für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen werden, sieht das Neue Bürgerliche Gesetzbuch eine besondere Regelung vor, nach der der Mieter den Vertrag mit einer Frist von mindestens 60 Tagen schriftlich kündigen kann. Wenn die Parteien durch den Mietvertrag das Recht des Vermieters auf einseitige Kündigung zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse oder seiner Familie vereinbaren, muss der Vermieter die Kündigungsfrist einhalten (60 Tage oder 15 Tage, je nachdem, für welchen Zeitraum die Zahlung der Miete festgelegt wurde).

Im Falle der Vermietung von Wohnungen sieht das Neue Bürgerliche Gesetzbuch vor, dass der Mieter die Beendigung des Vertrages verlangen kann, wenn der vermietete Raum aufgrund seiner Struktur oder seines Zustands eine ernste Gefahr für die Gesundheit derjenigen darstellt, die in ihm wohnen.

Nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch kann der Vermieter im Falle der Vermietung von Wohnungen und der Vermietung von Räumen für die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit vor Gericht die Auflösung des Vertrages beantragen, wenn der Mieter oder seine Familienangehörigen oder andere Personen, die das Recht haben, den gemieteten Raum zu nutzen, ein Verhalten haben, dass es unmöglich macht, mit anderen Personen zusammenzuwohnen, die im gleichen Gebäude oder in den benachbarten Gebäuden wohnen und die normale Nutzung des gemieteten Raumes oder der gemeinsamen Teile verhindert.

1.4. Eigentumswohnung (Gemeinschaftsbesitz)

Im Falle eines Wohnensembles oder eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen und mehreren Eigentümern, erwerben ihre Eigentümer eine Quote des Eigentums an allen Teilen des Gebäudes und der Anlagen sowie an den Gesamtanlagen, die ihrer Natur nach nur gemeinsam genutzt werden können, unabhängig von Abschnitt, Treppe oder Stockwerk, auf dem sich ihr Eigentum befindet.

Die Eigentumsquote über die allgemeinen Teile ist ergänzend zum Eigentumsrecht an der Wohnung; eine Veräußerung oder Verpfändung der Quote über die allgemeinen Teile kann nur mit dem Eigentumsrecht über die Wohnung erfolgen.

Sofern in den Eigentumstiteln nicht anders angegeben, wird die Quote des Eigentums proportional zur Nutzfläche der Wohnung oder von Flächen mit anderer Bestimmung aus dem Gebäude bestimmt.

Bei der Bestimmung der allgemeinen Teile von Gebäuden mit mehreren Wohnungen und deren Rechtsstellung sollten auch die besonderen Gesetze berücksichtigt werden.

So definiert das Gesetz 230/2007 Eigentumswohnung als das Eigentum,

das aus einzelnen Immobilien (Wohnungen oder Räume mit anderen Bestimmungsorten als diesem Wohnen) und ungeteiltem Gemeinschaftseigentum besteht. Es kann ein Abschnitt mit einer oder mehreren Treppen innerhalb des Gebäudes definiert werden, unter den Bedingungen, unter denen das Gemeinschaftseigentum abgegrenzt werden kann.

In Gebäuden mit mehreren Wohnungen und Stockwerken oder in Wohnanlagen, die aus Einzelobjekten bestehen, isoliert aufgestellt, aufgereiht oder gekoppelt sind, wobei es sich um Einzelobjekte und Gemeinschaftsobjekte handelt, wird eine Eigentümergemeinschaft (rum. »asociația de proprietari«) gegründet, die nach dem Gesetz 230/2007 organisiert und betrieben wird.

Handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft, so schließen die Eigentümer der Flächen aus dem Gebäude, einen Assoziationsvertrag.

Jeder Miteigentümer kann im Rahmen des Assoziationsvertrags seine Wohnung und die gemeinsamen Teile des Gebäudes nutzen, ohne die Rechte anderer Eigentümer zu beeinträchtigen und ohne die Nutzung des Gebäudes zu ändern.

Die Gründung einer Eigentümergemeinschaft und der Abschluss eines Assoziationsvertrages sind nicht zwingend erforderlich. In Ermangelung eines Assoziierungsabkommens unterliegt die Verwendung von allgemeinen Teilen somit den Bestimmungen des Neuen Bürgerlichen Gesetzbuches.

Die Eigentümer können jedoch eine Vereinbarung über die Verwendung von allgemeinen Teilen abschließen, auch wenn keine Eigentümergemeinschaft gegründet wird.

1.4.1 Definition von »Eigentumswohnung«

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung – die Immobilie, bestehend aus Einzelobjekten, Wohnungen oder Räumen mit definierter Bestimmung, mit Ausnahme der Gemeinschaftseinrichtungen. Es kann auch ein Abschnitt mit einer oder mehreren Treppenhäusern als Eigentumswohnhaus definiert werden. Details/Definition nach Gesetz 230/2007

1.4.2 Wartung und Instandhaltung

Mangels gesetzlicher Bestimmungen oder anderweitiger Vereinbarungen trägt jeder Mitinhaber die Kosten für die Wartung, Reparatur und den Betrieb der allgemeinen Teile im Verhältnis zu seiner Quote.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Instandhaltung seines eigenen Eigentums sicherzustellen, damit das gesamte Gebäude in gutem Zustand bleibt.

Die Verwaltung, Instandhaltung, Investitionen und Reparaturen von Gemeinschaftseigentum liegen in der Verantwortung der Eigentümergemeinschaft. Bei der Gründung der Eigentümergemeinschaft vertritt der Vorstand den Verein bei der Verwaltung und dem Betrieb des Gebäudes. So schließt der Vorstand die

Verträge über die Tätigkeiten der Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes, der gemeinsamen Teile von Gebäuden / Anlagen und andere Tätigkeiten: Verwaltung, Buchhaltung, Finanzen, Pflege, Mechanik, Sanitär usw. ab.

Für die Verwaltungstätigkeit kann die Eigentümergemeinschaft entweder natürliche Personen beauftragen, die für die Verwaltung von Immobilien akkreditiert sind, oder einen Managementvertrag mit juristischen Personen abschließen, die von Behörden autorisiert sind.

Berechtigungen zur Verwaltung von Eigentumswohnungen

Um von den örtlichen Behörden zur Geschäftsführung zugelassen zu werden, müssen die spezialisierten juristischen Personen »Administrator« die folgenden Bedingungen erfüllen:

- den Bereich der Eigentümergemeinschaften als Gegenstand der Tätigkeit zu haben oder als Haupttätigkeit die Verwaltung von Gebäuden, auf Vertragsbasis,
- die nach den Normen des Gesetzes 230/2007 bescheinigten Arbeitnehmer zu haben und
- um zu beweisen, dass sie finanziell zuverlässig sind.

Die Verwalter sollten moralische, materielle und berufliche Garantien geben, die vom Vorstand der Eigentümergemeinschaft akzeptiert werden.

Natürliche Personen sowie die Beschäftigten der spezialisierten juristischen Personen, die Gebäudeverwalter sein wollen, müssen eine von spezialisierten Institutionen organisierte Ausbildung absolvieren und vom Bürgermeister durch Beschluss des Gemeinderates zertifiziert werden. Ziel des Zertifikats ist es, die beruflichen Fähigkeiten der Personen zu bescheinigen, die die Tätigkeit der Verwalter für Eigentümergemeinschaften ausüben wollen. Das Zertifikat wird auf unbestimmte Zeit ausgestellt und ist in ganz Rumänien erhältlich.

Pflichten des Verwalters

Der Verwalter, natürliche oder juristische Person, hat folgende Hauptaufgaben:

- Erbringung von Dienstleistungen auf professionelle Weise;
- Verwaltung von materiellen Gütern und Geldern;
- Erledigung aller notwendigen Formalitäten beim Abschluss von Verträgen mit Dienstleistern über den Betrieb und die Instandhaltung des Gebäudes, bei der Durchführung und Erfüllung dieser Verträge;
- Sicherstellung der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften über das gemeinsame Eigentum;
- Erfüllung der Verpflichtungen, die den Eigentümern gegenüber Behörden obliegen;
- Erfüllung aller anderen gesetzlich vorgesehenen Aufgaben.

Für den Fall, dass sich die Eigentümergemeinschaften für eine einfache Buchhaltung entscheiden (rum. »contabilitatea în partidă simplă«), können die Verwalter auch die Buchhaltung und das Inkasso übernehmen.

Um die Interessen der Eigentümer und der Eigentümergemeinschaft vor Risiken im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit in einer Wohnanlage zu schützen, können Hausverwalter, natürliche oder juristische Personen eine Versicherung über Berufshaftpflicht abschließen.

Gleichzeitig kann die Eigentümergemeinschaft für Risiken im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum im Namen der Eigentümer Versicherungen abschließen.

Kosten und Mittel im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum

Alle Eigentümer müssen monatlich ihre Beitragsquote zu den Kosten der Eigentümergemeinschaft (Anlagen im Miteigentum, Kosten für Verwaltung, Wartung, Betrieb, Reparaturen an Gemeinschaftsteilen), einschließlich derjenigen, die die betreffenden Reparaturfonds, dem Fonds für laufende Zahlungen, Sonderfonds, bestehend aus Einnahmen aus wirtschaftlichen Tätigkeiten oder anderen Aktivitäten der Eigentümergemeinschaft), zahlen. Die Aufteilung der Kosten oder finanziellen Verpflichtungen auf jedes einzelne Objekt erfolgt durch den Verwalter auf der Grundlage des mit den Vertretern der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Vertrages.

Die Eigentümergemeinschaft hat das Recht, jeden Eigentümer zu verklagen, der die Beitragsquote zu den Kosten der Eigentümergemeinschaft nicht binnen 90 Tagen nach Fristablauf bezahlt hat.

Für die fälligen Beträge in Bezug auf die Beitragsquote zu den Kosten der Eigentümergemeinschaft hat die Eigentümergemeinschaft ein Vorzugspfandrecht über die Wohnungen und sonstigen Flächen, die Einzeleigentum der Eigentümer der Eigentumswohnung sind. Das Vorzugspfandrecht wird im Grundbuch eingetragen.

2. Marktsituation

2.1 Der rumänische Immobilienmarkt auf einen Blick

Da die BIP-Expansion für das Gesamtjahr voraussichtlich über 4 % liegen wird, dürfte 2019 das neunte Jahr in Folge mit kontinuierlichem Wachstum für Rumänien werden, was dem bisherigen Rekordwerten zwischen 2000 und 2008 entspricht. Es gibt allerdings Anzeichen dafür, dass die Wirtschaft in diesem Zyklus bereits ihren Höhepunkt erreicht hat.

Der aktivste Sektor des Immobilienmarktes war erneut der Bürosektor mit einem Anteil von 53 % am Gesamtvolumen, gefolgt vom Einzelhandel (28 %),

während der Industrie- und Logistiksektor einen Anteil von 18 % hatte. Bukarest machte 40 % der gesamten Immobilieninvestitionen in Rumänien aus, gefolgt von Cluj-Napoca mit 32 %, während die anderen Transaktionen in mehreren Städten abgeschlossen wurden.

Der Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilienwerte verschärft sich mit zunehmender Aktivität in den Segmenten Büro, Industrie und Gastgewerbe. Die Übernahme des Projekts The Office durch Dedeman mit Sitz in Cluj von NEPI Rockcastle und dem Geschäftsmann Ovidiu Sandor im geschätzten Wert von 129 Mio. EUR war der Höhepunkt der Transaktionstätigkeit im ersten Halbjahr.

2.1.1. Marktstruktur des rumänischen Immobilienmarktes

Der aktuelle moderne Bürobestand in Rumänien beträgt über 3 Millionen m², was zu einer Dichte von 155 m² pro 1.000 Einwohner führt. Es wird geschätzt, dass bis Ende 2020 ca. 971.000 m² neue Büros gebaut werden. Center-West wird voraussichtlich der aktivste Teilmarkt von Bukarest bleiben.

Über 60 % der Gesamtnachfrage entfielen auf Logistikunternehmen, 53 % der Gesamtnachfrage entfielen auf Bukarest.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2019 hielten die Spitzenrenditen stabil an und lagen bei 7,00 % für Bürogebäude, 6,50 % für Shoppingcenter und 7,75 % für Industrieimmobilien.

2.1.2. Markttrends und -perspektiven mit Fokus auf die Region Bukarest

Rumänische Bauherren, die sich vor allem für das Wohnsegment interessierten, waren die aktivsten Käufer von Großflächen in Bukarest und Umgebung, eine Premiere des letzten Jahrzehnts, in dem ausländische Investoren die Mehrheit bildeten. Die zwischen 2017 und 2019 in Bukarest gehandelte Gesamtfläche war das höchste Volumen der letzten zehn Jahre. Die jährliche Preisveränderung für Wohnimmobilien lag im zweiten Quartal 2019 bei + 3,5 % und sank damit von + 4,6 % in den letzten drei Monaten. Der aktuelle Stand dieses Indikators ist der niedrigste der letzten vier Jahre.

Die aktivsten Mieter waren im ersten Halbjahr 2018 Technologie- und Telekommunikationsunternehmen mit einem Anteil von 30 % am Nettoumsatz, gefolgt von Oil & Gas – 13,5 % und Office Hubs – 13,4 %.

Vom Gesamtvolumen der Transaktionen entfallen 43 % auf Vorvermietungen und 18,6 % auf Verlängerungen. Neubauten (18,4 %), Erweiterungen (10 %) und Verlagerungen (10 % – fast zu gleichen Teilen Alt- und Neubauten) vervollständigen die Transaktionstabelle ab den ersten 6 Monaten 2018.

Die überwiegende Mehrheit der Bürodeals wurde in Bukarest abgeschlossen, die größte bundesweit unterzeichnete Einzeltransaktion betrug ca. 80 % des gesamten Bürovolumens.

2.2 Investitionen in Immobilien

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 belief sich das Investitionsvolumen Rumäniens auf rund 340 Mio. EUR und lag damit auf dem Niveau des ersten Halbjahres des Vorjahres mit einem durchschnittlichen Transaktionswert von 26 Mio. EUR.

60 % des gesamten Investitionsvolumens wurden landesweit getätigt, während Bukarest 40 % des Gesamtvolumens erzielte. Mit fast der Hälfte des Gesamtinvestitionsvolumens hat der Bürosektor die auch im ersten Halbjahr 2018 erreichte Spitzenposition nicht aufgegeben. Das Einzelhandelssegment erreichte 33 % der Gesamtzahl, während der Industrie- und Hotelsektor einen gemeinsamen Anteil von 19 % aufwies.

2.2.1 Mehrfamilienhäuser und Grundstücke mit Fokus auf die Region

Bukarest

Wohnen

- Die durchschnittliche Preisentwicklung von 2019 gegenüber 2018 ist in einigen Regionen des Landes unterschiedlich: In Bukarest war ein Anstieg um 35–38 % zu verzeichnen, in Constanta und Brasov nur 25 %, während in Cluj die Preise mit etwa 10–15 % gegenüber dem gleichen Zeitraum stiegen;
- für den Zeitraum 2019–2020 wird eine Preisobergrenze und für 2020 sogar ein Rückgang um 20–25 % prognostiziert. Sie wird durch den Baupreis von 750–800 EUR/m² und den Verkaufspreis von 2000–2.500 EUR/m² erklärt, die sich mit der Gehaltsobergrenze und der wirtschaftlichen Entwicklung überschneiden;
- Häuser und Villen sind in der Hauptstadt 2 % billiger, im Rest aber 3,5 % teurer. Ein Durchschnittswert von 1.310 Euro pro m² in Bukarest;
- im ersten Halbjahr 2019 wurden 241.583 Transaktionen verzeichnet, so die Daten der Nationalen Katasterbehörde und Immobilienwerbung (ANCPI);
- starke Entwickler: One United, Neo Development, Cordia Romania (Wohnungsbereich von Futureal), Forty Management, Maurer Immobiliare, Immoteca, Impact Developer&Contractor, Opus Land Development;
- bis 2020 werden in Bukarest 20.000 neu errichtete Wohnungen zur Verfügung stehen, 70 % davon werden bis Ende 2019 fertiggestellt;
- rund 25.000 Baugenehmigungen für das erste Halbjahr 2019 wurden eingeholt;
- das Volumen der Wohnungsbauarbeiten ist 2019 mit 31,8 % im Vergleich mit 2018 gestiegen.

2.2.2 Gewerbeflächen und Objekte

Büros in Geschäftszentren

- Im ersten Halbjahr 2019 überschritt der moderne Bürobestand die Schwelle von 3 Mio. m². Seit Anfang 2019 wurden 195.000 m² in das Angebot aufgenommen;
- Computer & High Tech war der aktivste Tätigkeitsbereich auf dem Büroimmobilienmarkt, während der Teilmarkt West der gefragteste war;
- die Neuvermietung (Gesamtgeschäfte ohne Verlängerungen/Neuverhandlungen) machten 74 % der gesamten Vermietungstätigkeiten aus;
- die Verlängerungs-/Neuverhandlungstransaktionen betrug 54.000 m² als Mieter wie Ericsson (16.000 m²) und ING Tech (5.500 m²);
- die Vorvermietungen machten fast die Hälfte aus, während neue Nachfrage- und Expansionstransaktionen 13 % der Gesamtzahl ausmachten;
- die gefragtesten Bereiche für Mieter, die Vorvermietungen abschließen, waren der Teilmarkt Pipera und Central;
- die durchschnittliche Mietfläche betrug 1.000 m² für Take-Up-Transaktionen, 3.600 m² für Verlängerungen und Neuverhandlungen sowie Vorvermietungen 4.300 m²;
- Prime Rent setzte seine stabile Entwicklung mit EUR 18,5 m²/Monat fort;
- 76 % der Entwicklungen verfügen über eine grüne Zertifizierung;
- typische Mietdauer 3–5 Jahre;
- Mieten: Hauptmiete zuzüglich Nebenkosten;
- die Mieten sind in EUR / m² zuzüglich Mehrwertsteuer angegeben, werden aber in RON bezahlt;
- Häufigkeit: monatlich;
- Kautions: 3 Monate;
- Agenturgebühren: 15–25 % vom Jahresmietpreis, ohne Extras, die der Vermieter den Mietern bietet;
- jährliche Indexierung ab dem 1. Jahr (Index HICP/MUICP);
- Mehrwertsteuer ist 19 %;
- die Gesamtleerstandsquote liegt derzeit bei 8,7 %;
- die Mehrheit der leerstehenden Flächen, 70 % der gesamten leerstehenden Fläche, befinden sich in Projekten der Klasse B;
- Bankfinanzierung – variiert je nach Projekt, durchschnittlich mindestens 40 %;
- Prime Rent Angebot in Bukarest: 18,5 €/m²/Monat;
- durchschnittliche Nebenkosten insgesamt Bukarest: €3,94/m²/Monat.

Einzelhandelsmarkt (Einkaufszentren)

- Mietdauer: 5 Jahre, bei den größeren Ankermietern 10 Jahre;
- Miete: feste und/oder Umsatzmiete;
- Zahlungsbedingungen: Mieten in EUR, aber in RON bezahlt;
- Frequenz: Monatlich oder vierteljährlich im Voraus;
- Kautions: 3 Monate;
- Indexierung: jährlich, im Allgemeinen Euro VPI;
- Einrichtungsbeitrag des Vermieters: nur für größere Ankermieter;
- Agenturgebühren: 12–15 % vom Jahresmietpreis, ohne jeglichen Extras, den der Vermieter den Mietern bietet;
- NEPI Rockcastle, der größte Eigentümer von Einzelhandelsgütern in Rumänien, plant die Fertigstellung des Festival Centrum im Jahr 2019, eines neuen 42.000 m² großen Einkaufszentrums in Sibiu, während die Iulius Group, der bedeutendste rumänische Einzelhandelsentwickler, ihr Projekt in Timisoara um 33.000 m² erweitern wird;
- die Gesamtfertigstellung in der zweiten Jahreshälfte 2019 wird sich auf fast 150.000 m² belaufen, was eines der aktivsten Semester der letzten Jahre in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung darstellt; 2019 wurde der zweite IKEA Store im Osten Bukarests eröffnet, während in der zweiten Jahreshälfte zwei neue Eröffnungen geplant sind, nämlich das DN1 Value Center Retail Park und die Erweiterung der Veranda Mall mit insgesamt 35.500 m²;
- der gesamte moderne Einzelhandelsbestand in Rumänien beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2019 3,74 Mio. m²;
- der größte Teil des Einzelhandelsbestands ist durch Einkaufszentren vertreten 57 %, gefolgt von Fachmarktzentren – 35 % und kommerziellen Galerien – 8 %;
- bis Ende 2019 sollen 97 % der Pipeline-Projekte bundesweit auf den Markt gebracht werden. 37 % der Pipeline-Projekte sind durch Einkaufszentren und die restlichen durch Fachmarktzentren vertreten;
- die Gesamtmieten für 100 m² in Bukarest liegen zwischen 80–100 €/m²/Monat;
- außerhalb von Bukarest lagen die Spitzenmieten in den großen Regionalstädten wie Cluj-Napoca, Timisoara, Iasi oder Constanta zwischen 37–42 €/m²/Monat;
- für Sekundärstädte liegen die Hauptmieten zwischen 28–33 €/m²/Monat;
- Bankfinanzierung: 60–65 %;
- Darlehen zum Wert: 60–65 %.

Logistik, Industrie

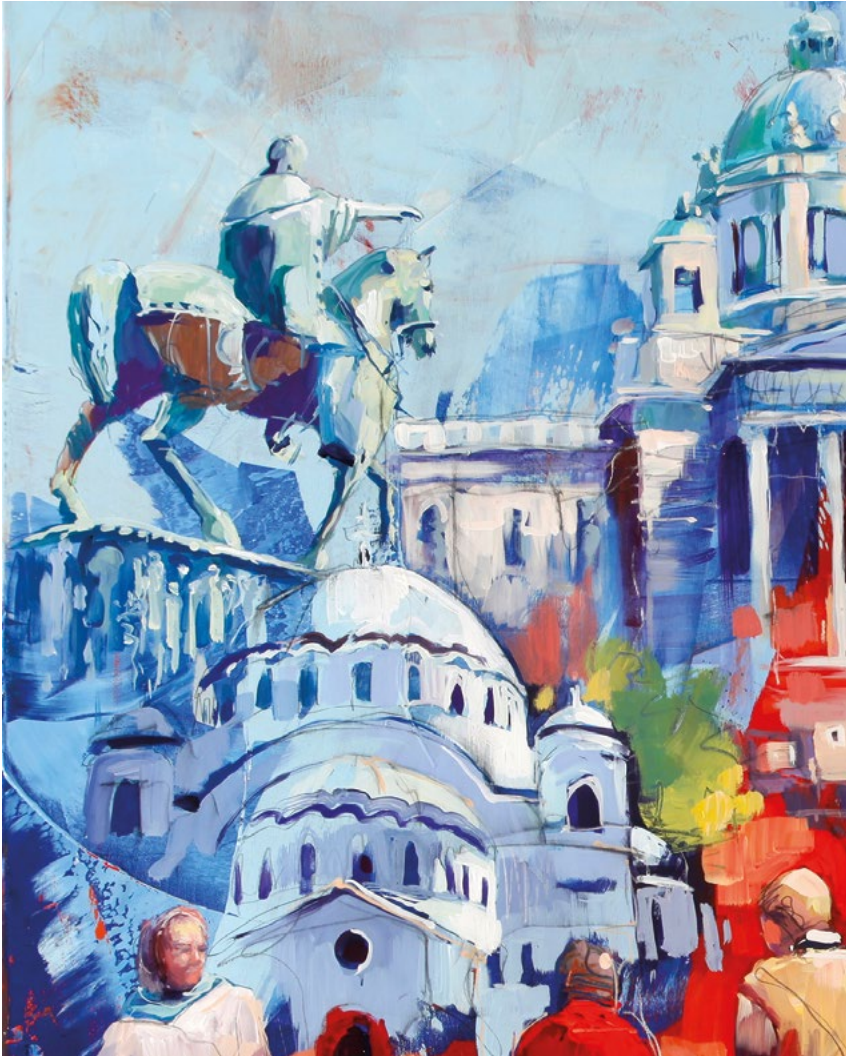
- Mietdauer: 3–5 Jahre für Logistik, 5–7 Jahre für Produktionsanlagen;
- Zahlungsbedingungen: Mieten in EUR, werden aber in RON bezahlt;
- Häufigkeit: monatlich im Voraus;
- Kautions: 3 Monate für die Logistik;
- Indexierung: jährlich, im Allgemeinen Euro VPI;
- Agenturgebühren: 12–20 % von der Jahresmiete;
- Leerstandsrate 5,9 %;
- rund 75 Industrieparks sind in ganz Rumänien verteilt;
- die gesamte Vermietungstätigkeit im ersten Halbjahr 2019 betrug bundesweit 113.000 m², 33 % mehr als die im ersten Halbjahr 2018 registrierte Vermietungstätigkeit;
- der moderne Industriebestand übertraf den Meilenstein von 4 Mio. m², da ein neues Angebot von 240.000 m² auf den Markt gebracht wurde.
- die Autobahn A1 – km 13 beherbergt 45 % des modernen Lagerbestandes, während Bukarest und die Nähe für die restlichen 55 % verantwortlich sind, der von industriellen Entwicklern am meisten gewünschte Ort in Rumänien;
- Bukarest bleibt mit fast 1,8 Mio., der größte Markt, gefolgt von Timisoara, das sich schnell der 500.000 m²-Schwelle nähert;
- für die zweite Jahreshälfte 2019 und Anfang 2020 sind ca. 300.000 m² Industrie- und Logistikfläche geplant; mehr als 60 % werden von WDP entwickelt, die neue Flächen in Bukarest und weiteren regionalen Städten wie Ploiesti, Deva und Oradea entwickeln wollen;
- die Spitzenmieten für A-Klasse-Einheiten liegen zwischen 3,7–4,1 EUR/m²/Monat;
- bei Einheiten über 5.000 m² beträgt das Nettomietniveau 3,5–3,6 EUR/m²/Monat. Zusätzlich zur Miete wird eine Nebenkostenpauschale zwischen 0,6–0,9 EUR/m²/Monat für Grundsteuer, Versicherung, Außenschutz, technische Wartungskosten und Landschaftsbau erhoben;
- die Zusammensetzung und Qualität der Industrieparks hat sich in den letzten Jahren verändert, und derzeit sind rund 83 % der gesamten Quadratmeterfläche A-bewertet. Die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen in Rumänien lag bei rund 234.000 m²;
- 90 % der Nachfrage entfielen auf die Nettoaufnahme, Erneuerungen und Neuverhandlungen decken die restlichen 10 % ab;
- Bukarest zog 75 % der gesamten vermieteten Fläche an, während die Regionalstädte ein Viertel der Gesamtfläche erhalten konnten;
- Bankfinanzierung: 60–65 %;
- Darlehen im Wert von 60–65 %.

Hotels

- 60 % werden durch Hotels repräsentiert, die restlichen Werte durch andere Arten von Unterkunftseinheiten wie Ferienhäuser, Pensionen, Hostels etc;
- Anfang 2019: 8449 Unterkunftsgebäude insgesamt und 1633 ist durch Hotels vertreten;
- Anfang 2019: 161.700 bestehende Zimmer in touristischen Empfangsgebäuden;
- Anfang 2019: der Hotelmarkt mit 5 Sternen bestand aus 36 Hotels, mit 4 Sternen aus 367 Hotels und 2- und 3-Sterne-Unterkünften machten 70 % des gesamten Unterkunftsbestands aus;
- Apex Alliance investiert 90 Millionen Euro in vier neue Hotels auf dem rumänischen Markt unter der Marke Marriot: Moxy von Marriott (119 Zimmer), Autogramm von Marriott (214 Zimmer), The Hilton Garden Inn (204 Zimmer) und Courtyard von Marriott (259 Zimmer). Die Arbeiten an den Projekten begannen 2017 und 2018 und sollen bis Ende 2019 und Anfang 2020 abgeschlossen sein;
- Die touristische UnterkunftsKapazität Rumäniens stieg 2018 um 2,8 % auf 353.300 Plätze im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2017, so die vom Nationalen Institut für Statistik (INS) veröffentlichten Daten.

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





SERBIEN

BOJAN STEVANOVIC



Rechtsrahmen 2019

Allgemeiner Überblick

Immobilien, Grundstücke und Gebäude in der Republik Serbien können sich im öffentlichen oder privaten Eigentum befinden, wie in der Verfassung der Republik Serbien anerkannt. Das private Eigentum an Immobilien kann sowohl das Eigentum von natürlichen Personen als auch das Eigentum von juristischen Personen Unternehmen – sein.

Der gesetzliche Rahmen für den Immobiliensektor in Serbien besteht aus zahlreichen Gesetzen und Verordnungen.

Die folgenden Informationen sind zwar möglichst umfassend, aber dennoch nur beispielhaft und gelten gegebenenfalls nicht in vollem Umfang für alle Immobilien. Wir empfehlen daher die Einholung von Fachauskünften: Die Experten der RUSTLER-Gruppe können in allen Fragen rund um eine Immobilie helfen.

Allgemeine Bemerkungen zu den Rechten an Immobilien

Die serbischen Gesetze erkennen das konstitutive Registrierungssystem beim Erwerb von Rechten an Immobilien an, was bedeutet, dass *modus acquirendi* für Immobilien die Eintragung von Rechten in das öffentliche Immobilienregister ist, das von einem lokalen autorisierten Katasteramt durchgeführt wird.

Die Registrierung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. eine Eigentumsurkunde/Vereinbarung oder
2. eine Gerichts- oder Verwaltungsentscheidung, die eine Reihe von obligatorischen Elementen enthalten muss:
 - a) genaue Definition einer Immobilie, einschließlich Adresse und Fläche, Katasterparzellennummer, Katastergemeinde,
 - b) ausdrückliche Zustimmung zur Registrierung (*clausula intabulandi*) durch einen Veräußerer,
 - c) Vereinbarungen müssen vor einem örtlich zuständigen öffentlichen Notar beglaubigt werden, während ein Gericht oder eine Verwaltungsentscheidung rechtskräftig sein muss.

Die im Katasteramt eingetragenen Daten über Immobilien sind öffentlich zugänglich.

Am 1. Juni 2018 wurde das Verfahren zur Registrierung von unbeweglichen Sachen und Grenzen im Katastergesetz beschlossen, um vor allem die Registrierungsprozesse im Kataster zu beschleunigen und zu vereinfachen. Als Rechtsgrundsatz ist der offizielle Grundsatz vorgeschrieben, dh das Eintragungsverfahren wird von Amts wegen eingeleitet. Notare, öffentliche Vollstrecker und Gerichte sind nun verpflichtet, den Kataster über durchgeführte Änderungen zu informieren und alle notwendigen Unterlagen vorzulegen, damit der Kataster eine Änderung durchführen kann. Gemäß diesem Gesetz werden in den kommenden Jahren schrittweise alle an den Kataster gelieferten Dokumente elektronisch sein, und nur Unternehmen, die ordnungsgemäß registriert und mit dem Kataster verbunden sind, können mit dem Kataster kommunizieren. Neben den oben genannten Notaren, Zwangsvollstreckern und Gerichten wird dies auch Anwälten erlaubt sein. Die in den Kataster eingetragenen Daten über das Eigentum gelten als korrekt und vertrauenswürdig, und eine Person oder ein Unternehmen darf nicht beeinträchtigt werden, wenn sie sich auf diese registrierten Daten verlässt. Der allgemeine Grundsatz sieht das Recht auf Haftungsbefreiung vom Übertragenden für den Fall vor, dass ein Erwerber sein Eigentum aufgrund falscher oder veralteter, im Kataster registrierter Daten verliert.

Ausländische natürliche Personen können Eigentum an Immobilien erwerben. Ausländische juristische Personen können Eigentum an Immobilien erwerben, die für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit in Serbien bestimmt sind. Die Liste der Länder, mit denen Serbien Gegenseitigkeit bei der Gewährung des Rechts auf Erwerb von Immobilien geschaffen hat, ist auf der Website des Justizministeriums der Republik Serbien (<http://www.mpravde.gov.rs/tekst/3579/pravo-stranaca-da-sticu-nepokretnosti.php>) veröffentlicht.

Nach dem Landwirtschaftsgrundbesitz-Gesetz waren Ausländer bis zu den letzten Änderungen und Änderungen des Landwirtschaftsgrundbesitz-Gesetzes, die 2017 erfolgten, nicht berechtigt, das Eigentumsrecht an landwirtschaftlichen Flächen in Serbien zu erwerben. Durch diese Änderungen können Ausländer theoretisch Eigentum an landwirtschaftlichen Flächen erwerben, aber eine Anzahl von Bedingungen muss erfüllt sein, um dies zu tun.

Im Allgemeinen hängt die Möglichkeit des Erwerbs von Immobilien in der Republik Serbien von verschiedenen Bedingungen ab. Die Erfüllung dieser Bedingungen sollte vor dem Erwerb von Immobilien und der Eintragung in das öffentliche Grundbuch erfolgen. Die Rolle eines Anwalts bei jeder Immobilientransaktion besteht darin, die Erfüllung der erforderlichen Bedingungen zu überprüfen, die Erstellung der Transaktionsdokumente abzuschließen und die einschlägigen anwendbaren Verfahren einzuhalten.

Grundstücksart

In Serbien kann das Land entweder als landwirtschaftliches Land oder als Bauland eingestuft werden. Die Kategorisierung des Grundstücks bestimmt weiterhin seinen Rechtsstatus und die geltenden Vorschriften, die sich auf den möglichen Erwerb, den Bau, die Nutzung des Grundstücks und andere wichtige Aspekte des Erwerbs auswirken.

(i) Landwirtschaftliche Grundstücke

Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch das Agrarflächengesetz geregelt, das spezifische Regeln für die landwirtschaftlichen Flächen festlegt. Eine dieser spezifischen Regeln ist ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Eigentümer benachbarter Parzellen. Das Vorkaufsrecht bedeutet, dass ein Eigentümer verpflichtet ist, das betreffende Grundstück den Eigentümern von Nachbargrundstücken zu den gleichen Bedingungen anzubieten, zu denen er es an einen interessierten Käufer verkaufen will. Das Angebot muss schriftlich erfolgen und Informationen über das Grundstück, den Kaufpreis und andere Kaufbedingungen enthalten. Wenn Eigentümer benachbarter Parzellen nicht innerhalb von 15 Tagen nach Erhalt des Angebots auf das Angebot reagieren, steht es dem Eigentümer

des Grundstücks frei, das betreffende Grundstück zu den im Angebot festgelegten Bedingungen an Dritte zu verkaufen.

Nach dem Agrarflächengesetz werden landwirtschaftliche Flächen für die landwirtschaftliche Produktion genutzt und dürfen nicht für andere Zwecke genutzt werden, es sei denn, dies ist gesetzlich ausdrücklich vorgesehen.

Diese Ausnahme umfasst die Zweckbestimmung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland, vorbehaltlich der Zahlung der Gebühr für die Zweckbestimmung, für den Fall, dass das betreffende Grundstück gemäß einem geltenden Raumordnungsplan in die Bauzone einbezogen wird.

Die Gebühr für die Änderung des Zwecks des Grundstücks wird in Höhe von 50 % des Marktwerts des landwirtschaftlichen Grundstücks (oder alternativ 20 % des Marktwerts des Baulandes, falls die Änderung des Zwecks der Nutzung im öffentlichen Interesse erfolgt) festgesetzt.

Die Zweckänderung von Agrar- auf Bauland kann kostenlos durchgeführt werden, wenn vor dem 15. Juli 1992 ein Raumordnungsplan verabschiedet wurde, der das betreffende Grundstück als Bauland beinhaltet bzw. kategorisiert.

(ii) Bauland

Das Bauland als solches wird durch einen Raumordnungsplan bestimmt. Bauland kann für die Entwicklung von Gebäuden unter den in einem Raumordnungsplan festgelegten städtebaulichen Bedingungen genutzt werden.

Bauland kann sich entweder im öffentlichen oder privaten Eigentum befinden.

Öffentliches Bauland kann von privaten Investoren im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung (öffentliche Ausschreibung oder Angebotseinholung) erworben werden.

Grundpfandrechte

(i) Eigentumsrecht

Sowohl das landwirtschaftliche als auch das Bauland in Serbien können sich in Privatbesitz befinden. Das Privateigentum ist gesetzlich geregelt. Die Beschränkungen der Nutzung/des Besitzes/der Veräußerung von in Privatbesitz befindlichem Land nur bestehen, wenn es durch Gesetze und andere Vorschriften vorgeschrieben und von seinem Eigentümer genehmigt ist.

(ii) Nutzungsrecht

Wesentliche Teile des Baulandes innerhalb von Städten in Serbien befinden sich im Eigentum der Republik Serbien. Es besteht die Möglichkeit des öffentlichen Eigentums mit eingetragener Inhaber des Nutzungsrechts am Grundstück. Das

Nutzungsrecht berechtigt den Inhaber allenfalls, Gebäude über dem betreffenden Grundstück zu errichten. Personen, die nach bisherigem Recht ein Nutzungsrecht an dem öffentlichen Grundstück haben, sind berechtigt, dieses Nutzungsrecht in das Eigentumsrecht umzuwandeln (»Umwandlung«).

Die Umwandlung kann entweder mit oder ohne Ausgleich erfolgen.

Die Umwandlung mit Ausgleich erfolgt für den Fall, dass Inhaber des Nutzungsrechts an öffentlichen Grundstücken sind:

1. Unternehmen, die nach den Gesetzen über Privatisierung, Vollstreckung oder Konkursverfahren und deren Rechtsnachfolger privatisiert wurden oder werden,
2. Personen, denen nach den bis zum 13. Mai 2003 geltenden Gesetzen das Nutzungsrecht zum Zwecke der Errichtung eingeräumt wurde,
3. Einrichtungen, die den Gesetzen über sportliche Aktivitäten unterliegen, und deren Verbände,
4. staatliche Unternehmen und
5. Unternehmen, die den Vorschriften über die Nachfolge des ehemaligen Jugoslawiens unterliegen.

Die Umwandlungsvergütung wird auf der Grundlage des Marktwerts des Grundstücks von der örtlichen Verwaltung (Stadt oder Gemeinde) festgelegt. Die Entschädigung kann in einer einzigen Zahlung oder in 60 gleichen Raten gezahlt werden. Im Falle einer Einmalzahlung wird dem Eigentümer ein Rabatt in Höhe von 30% gewährt. Bei mehrfacher Ratenzahlung muss der Eigentümer eine Bankgarantie, eine Hypothek oder ein eingetragenes Pfandrecht an beweglichen Sachen als Sicherheit für die fällige Zahlung der Raten stellen.

Das Umwandlungsgesetz mit Entschädigung schreibt vor, in welchen Fällen die Inhaber von Nutzungsrechten berechtigt sind.

Die Inhaber des Nutzungsrechts können ihr Recht in einen langfristigen Mietvertrages umwandeln, wodurch sie sich in der Lage sehen, einen Standort innerhalb eines vereinbarten Zeitraums zu entwickeln. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Fläche eines neuen Gebäudes von den Behörden bei der Festlegung der Abzüge von der anwendbaren Umwandlungsentschädigung zu berücksichtigen.

Das einem Investor nach dem bisher gültigen Planungs- und Baugesetz eingeräumte langfristige Pachtrecht an öffentlichem Bauland kann auch in Eigentumsrecht umgewandelt werden, wobei der gesamte Pachtbetrag für das betreffende Grundstück zu zahlen ist.

Bauführung

Der Bau von Gebäuden in der Republik Serbien wird durch das Planungs- und Baugesetz (»PKA«) geregelt. Jede Person, die beabsichtigt zu bauen, muss zuvor zwei wesentliche Bedingungen erfüllen: Erlangung geeigneter Rechte an Grundstücken, auf denen das Bauvorhaben beabsichtigt ist und Vorhandensein eines Bauplans, der den Bau darstellt und Bauparameter enthält. Die Erfüllung dieser beiden Bedingungen wird im Verfahren zur Erlangung der Baugenehmigung überprüft.

Der rechtliche Rahmen für den Bau hat sich seit der Änderung des PKA im Jahr 2014 mit dem Ziel, ein investorenfreundlicheres Umfeld zu schaffen, erheblich verändert. Das geänderte PKA bietet durch die Einführung des einheitlichen Verfahrens (»one-stop-shop«) wesentliche Verbesserungen im Verfahren zur Erlangung von Bau- und Benützungsgenehmigungen. Seit der Umsetzung der Änderungen können alle für den Bau erforderlichen Unterlagen bei einer einzigen Behörde eingereicht werden. Das geänderte PKA verkürzt die Fristen für die Erteilung von Baugenehmigungen. Das einheitliche Verfahren vor einem solchen »One-Stop-Shop« gilt für die Beschaffung aller für den Bau erforderlichen Unterlagen, von der Planungsphase bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung.

Seit 2016 erfolgt der gesamte Dokumentenaustausch zur Erlangung von Baugenehmigungen elektronisch.

1. Entwerfen

Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung muss ein Investor im einheitlichen Verfahren die nach den Standortbedingungen erstellte Baugenehmigung einholen und einreichen.

Nach Erhalt der Baugenehmigung und vor Beginn der zulässigen Arbeiten muss ein Investor den Entwurf für die Ausführung von Bauarbeiten beschaffen.

Alle technischen Unterlagen müssen von einem zugelassenen Architekten erstellt werden. Technische Unterlagen, die im Rahmen des Verfahrens zur Erlangung der Baugenehmigung vorzulegen sind, müssen durch die technische Kontrolle überprüft werden. Die technische Kontrolle zeigt, ob der Entwurf in Übereinstimmung mit dem Gesetz und den technischen Normen für bestimmte Arten von Gebäuden erstellt wurde. Die technische Kontrolle wird von einem lizenzierten Unternehmen mit entsprechender technischer Expertise durchgeführt.

2. Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wird von der örtlichen Verwaltung erteilt, mit Aus-

nahme bestimmter Einrichtungen, für die die Baugenehmigung vom Ministerium der Republik Serbien erteilt wird, das für Bauangelegenheiten zuständig ist (diplomatische Gebäude, Energieanlagen mit bestimmter Kapazität, Dämme, Sportstadien mit bestimmter Kapazität usw.).

Zusammen mit dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung reicht ein Investor den Nachweis des entsprechenden Landrechts und der Baugenehmigung ein, die durch die technische Kontrolle überprüft werden.

Nach dem PKA muss die Baugenehmigung innerhalb von 5 Tagen nach Einreichung eines vollständigen Antrags erteilt werden. Die Baugenehmigung ist 2 Jahre gültig. Beginnt ein Investor nicht mit den Bauarbeiten, erlischt die Baugenehmigung. Darüber hinaus erlischt die Baugenehmigung, wenn ein Investor die Benützungsbewilligung nicht innerhalb von 5 Jahren nach dem Datum, an dem die Baugenehmigung endgültig und durchsetzbar wurde, erhält.

Die Baugenehmigung ist übertragbar, dh im Falle des Erwerbs eines im Bau befindlichen Gebäudes kann ein Erwerber die Baugenehmigung auf seinen Namen als neuer Investor übertragen.

3. Infrastrukturgebühr

Die Baugenehmigung beinhaltet die Verpflichtung des Investors zur Zahlung der Infrastrukturgebühr. Die Höhe der Infrastrukturgebühr ergibt sich aus der Multiplikation der Nettogrundfläche des zukünftigen Gebäudes mit dem von der Gemeindeverwaltung veröffentlichten Index. Der Index variiert je nach Nutzungszweck eines Gebäudes (Wohnen, Gewerbe, Produktion usw.) und dem Standort des Grundstücks, auf dem der Bau geplant ist. So ist beispielsweise in Belgrad die Infrastrukturgebühr für den Bau von Produktionsanlagen nicht zu zahlen, dh der Index ist Null, während die Infrastrukturgebühr für den Bau von Geschäftsgebäuden in zentralen Zonen Belgrads etwa 220 € pro Quadratmeter Nettofläche eines zukünftigen Gebäudes beträgt.

Der Betrag der Infrastrukturgebühr kann für Kosten, die einem Investor durch die Finanzierung der Entwicklung der erforderlichen Infrastruktur entstehen, gesenkt werden.

Die Infrastrukturgebühr kann in einer einzigen Rate gezahlt werden, wobei in diesem Fall ein Rabatt von bis zu 30 % oder in mehreren Raten gewährt werden kann, wobei in diesem Fall eine geeignete Sicherheit (eine Bankgarantie oder eine Hypothek) zu stellen ist.

4. Technische Inspektion der abgeschlossenen Arbeiten

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Investor verpflichtet, auf eigene Kosten ein zugelassenes Unternehmen mit der technischen Abnahme der Arbeiten zu beauftragen.

Die technische Prüfung stellt fest, ob die Arbeiten vollständig in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, der genehmigten technischen Dokumentation und den technischen Normen und Vorschriften ausgeführt wurden.

5. Benützungsbewilligung

Nach Erhalt des technischen Abnahmeprotokolls mit der Empfehlung, die Benützungsbewilligung für den betreffenden Bau zu erteilen, wird einem Investor die Benützungsbewilligung erteilt. Die Benützungsbewilligung ist das Schlussdokument im Laufe des Baus und

- es beweist, dass das Bauvorhaben in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, der genehmigten technischen Dokumentation und den technischen Normen und Vorschriften abgeschlossen ist,
- es beweist, dass ein neu erbautes Gebäude geeignet und bezugsfertig ist, und
- es ist das Dokument, auf dessen Grundlage ein Investor sein Eigentum an dem neu errichteten Gebäude im Kataster registrieren kann.

Hypotheken

Der Erwerb von Immobilien und der Bau von Neubauten in der Republik Serbien wird in der Regel von Dritten – hauptsächlich Banken – finanziert. In den letzten zehn Jahren waren Hypotheken die Hauptsicherheit für Kredite, die von Banken zum Zwecke des Erwerbs und des Baus vergeben wurden.

Die Hypotheken in der Republik Serbien werden durch ein einziges Gesetz geregelt. Das Hypothekengesetz:

- a) ermöglicht eine einfachere und schnellere Konstituierung von Hypotheken und
- b) bietet die Möglichkeit eines zeiteffizienten Verkaufs bei Ausfall des Hypothekenschuldners.

Diese beiden Möglichkeiten bieten einem Gläubiger ausreichende Sicherheit und ermöglichen eine zeiteffiziente Kreditvergabe für Investoren und schaffen so ein investorenfreundlicheres Umfeld.

Regulatorischer Rahmen

Die folgenden Punkte sollen einen Überblick darüber geben, was beim Kauf einer Immobilie, bei der Verwaltung und Vermietung sowie im Umgang mit Eigentumswohnungen (Common Hold Ownership) zu beachten ist.

Die wichtigsten geltenden Gesetze in Serbien sind:

- (i) Obligationenrecht, das allgemeine Regeln für Form und Inhalt von Vereinbarungen definiert,
- (ii) Property Relations Act, der Eigentumsrechte, Dienstbarkeiten und andere Belastungen definiert,
- (iii) Immobilienübertragungsgesetz, das die Übertragung von Eigentumsrechten an Immobilien definiert,
- (iv) State Land Survey and Land Registry Act, das die Organisation und Registrierung von Informationen über Immobilien sowie die Organisation von Katastern regelt,
- (v) Hypothekengesetz, das die Feststellung der Hypothek und die Zwangsvollstreckung regelt,
- (vi) Gesetz über das öffentliche Eigentum, das die Nutzung, Erhaltung und Übertragung von staatlichem Grundbesitz sowie von autonomen Provinzen und lokalen Selbstverwaltungen regelt.

Da das serbische Recht seinen Ursprung im römischen Rechtssystem hat, hat der Gerichtsstand keine wesentlichen Auswirkungen auf das Immobilienrecht. Die Rechtsprechung (dh ein nicht bindender Präzedenzfall) der höheren serbischen Gerichte wird von den Richtern jedoch auch bei der Entscheidung neuer Fälle berücksichtigt.

Internationale Gesetze, wie internationale Verträge und Immobilienabkommen, sind anwendbar, wenn sie vom serbischen Parlament ratifiziert wurden. Die ratifizierten internationalen Verträge haben Vorrang vor der nationalen Gesetzgebung.

Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Es gibt keine gesetzlichen Beschränkungen für den Erwerb von Eigentum für bestimmte Personengruppen. Ausländische Staatsangehörige und Unternehmen, die in Serbien Geschäfte tätigen, können jedoch nur unter dem Grundsatz der Gegenseitigkeit Eigentumsrechte an Immobilien in Serbien erwerben. Das Prinzip der Gegenseitigkeit wird angenommen, aber die Vermutung ist widerlegbar. Gegebenenfalls kann eine interessierte Partei oder zuständige Behörde das Justizministerium ersuchen, darüber zu entscheiden, ob im Einzelfall Gegenseitigkeit besteht.

Das serbische Recht erkennt die folgenden Rechte an dem Land an:

- (i) Eigentum (Einzelbesitz, Mitbesitz und Sondereigentum),
- (ii) Dienstbarkeiten (real und persönlich),

- (iii) Hypothek,
- (iv) Vorkaufsrecht,
- (v) Nutzungsrecht,
- (vi) Mietrecht.

Erwähnenswert ist, dass das Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit vorsieht, das Nutzungsrecht in das Eigentum umzuwandeln und die Veräußerung nicht mit dem Nutzungsrecht vorsieht. Ziel der Einführung des Umwandlungsmechanismus ist es, die Entfernung des Nutzungsrechts aus der Immobilienrechtsordnung in Serbien sicherzustellen.

Um gegenüber Dritten wirksam zu sein, muss ein Recht oder eine Verpflichtung an der Immobilie ordnungsgemäß in das Grundbuch eingetragen werden. Nicht registrierte Rechte haben nur zwischen den Vertragsparteien Wirkung.

Es ist möglich, dass jemand das Recht zur Nutzung oder langfristigen Pacht von staatlichem Bauland und dem Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude hat. Darüber hinaus können Infrastrukturanlagen und Anlagen, die Strom aus erneuerbaren Energiequellen erzeugen, auf der Grundlage eines Mietvertrages oder einer Dienstbarkeit errichtet werden, wobei das Eigentum an diesen Anlagen aus dem Eigentum am Grundstück abgeleitet wird.

Generell gilt nach serbischem Recht, dass alle dinglichen Rechte, zB Eigentum (Alleineigentum, Miteigentum, gemeinsames und ungeteiltes Miteigentum und Sondereigentum), Hypothek, Pachtrecht, Nutzungsrecht, Dienstbarkeit usw., eingetragen werden müssen, um gegenüber Dritten wirksam zu werden. Darüber hinaus muss eine Person, die ein Grundstücksrecht erwirbt, nach dem Landesvermessungs- und Grundbuchgesetz jede Gewährung, Übertragung oder Beschränkung von Rechten an der Immobilie registrieren.

Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben werden Eintragungen im Grundbuchamt (dh in den Grundbüchern, soweit vorhanden) als korrekt angesehen. Danach ist jede Person, die sich in gutem Glauben auf die Informationen im Grundbuchamt verlässt, gegen Ansprüche Dritter geschützt, auch wenn sich die erfassten Informationen als unrichtig oder unvollständig erweisen. Außerdem ist das Eigentum nach Artikel 58 der serbischen Verfassung garantiert.

Nach dem Grundbuchregistrierungssystem ist es nicht erforderlich, das Eigentum am Grundstück zu registrieren. Allerdings muss jede Einräumung, Übertragung oder Beschränkung von Rechten an der Immobilie in die Grundbücher eingetragen werden, um gegen Dritte durchsetzbar zu werden. Dennoch ist nach dem Gesetz über das Landesvermessungsamt und das Grundbuchamt die Registrierung von Grundbesitz sowie von Eigentum an anderen Immobilien obligatorisch. Jede Person, die ein Recht auf ein Grundstück erwirbt, muss die

Übertragung von Rechten an Grundstücken registrieren. Diese Registrierung muss bei den zuständigen Behörden innerhalb von 30 Tagen nach dem Zeitpunkt der Übertragung erfolgen. Eine Partei, die der Registrierungspflicht nicht nachkommt, kann mit einer Geldstrafe belegt werden.

Nach serbischem Recht darf das Eigentumsrecht an Immobilien nur durch einen Kaufvertrag von dem registrierten Vorgänger erworben werden, der ein Recht auf Übertragung eines Eigentums an der Immobilie darstellt, während die Eintragung in das Grundbuch eine Voraussetzung für die Feststellung des Eigentums ist. Das Eigentum gilt mit der Eintragung des Eigentums im Grundbuch als übertragen.

Der allgemeine Grundsatz *prior in tempore potior in iure* gilt für die Eintragung von Rechten an Immobilien. Dies bedeutet, dass der Zeitpunkt der Einreichung des Antrags auf Eintragung bei der zuständigen Behörde (zB Kataster) für die Rechte an der Immobilie entscheidend ist, sofern alle Voraussetzungen für eine erfolgreiche Eintragung erfüllt sind. Bei eingetragenen Rechten hat der Inhaber eines Rechts (dh Erwerber), der sich zuerst registriert, Vorrang vor nachfolgenden Parteien, die diese Rechte geltend machen.

Derzeit erkennt das Grundbuchwesen in Serbien vier Arten von Registern an: Grundbuch, Grundbuchamt, Grundbücher und Urkundensystem.

Während der Grundbucheintrag (nicht zu verwechseln mit dem Immobilienkataster) die Sachverhalte widerspiegelt und Mess- und Vermessungsdaten über Grundstücke enthält, gelten die Grundbücher und das Grundbuch als juristische Aufzeichnungen (dh nur die Eintragung in das Grundbuch hat Auswirkungen gegenüber Dritten). Darüber hinaus unterliegen einige Regionen einem weniger sicheren Urkundensystem (im Vergleich zum Grundbuchamt und zu den Grundbüchern), da der Inhaber einer Urkunde, die sich auf seinen Eigentumsanspruch bezieht, lediglich die seriöse Annahme genießt, dass er der tatsächliche Eigentümer der jeweiligen Immobilie ist. Das Grundbuchamt als umfassendes Register ersetzt schrittweise das Grundbuch- und Urkundensystem.

Die Möglichkeit, eine Transaktion in Bezug auf eingetragene Immobilien elektronisch abzuschließen, ist nach serbischem Recht nicht vorgesehen. Darüber hinaus sieht das Landesvermessungs- und Grundbuchgesetz ein neues einheitliches geodätisch-katastertechnisches Informationssystem und die Möglichkeit des elektronischen Zugriffs auf Informationen über das Eigentum an eingetragenen Immobilien vor. Ein solcher elektronischer Zugang zum Grundbuch wurde jedoch bisher nicht zur Verfügung gestellt. Um ein Eigentumsrecht im Grundbuch einzutragen, muss ein Antrag mit den erforderlichen Unterlagen

gestellt werden. Je nach Art des Erwerbs des Eigentumsrechts am Grundstück kann das als Rechtstitel dienende Dokument, dh die Eintragungsgrundlage, entweder öffentlich (eine Entscheidung der Behörden, dh Gerichte) oder privat (in der Regel ein Kaufvertrag) nach dem Staatlichen Grundbuchamt und Grundbuchgesetz sein. Um für die Registrierung in Frage zu kommen, müssen sowohl private als auch öffentliche Dokumente in einem bestimmten Format vorliegen, Originale oder beglaubigte Kopien, die alle gesetzlich vorgeschriebenen Elemente enthalten. Bei privaten Dokumenten müssen sie schriftlich verfasst sein und beglaubigte Unterschriften beider Parteien enthalten, begleitet von der Klausel *intabulandi*, einer ausdrücklichen, bedingungslosen Zustimmungserklärung zur Registrierung durch den Vorgänger (Verkäufer), entweder als Teil des privaten Dokuments (Kaufvertrag) oder als separates gerichtlich beglaubigtes Dokument. Zusammen mit einem privaten Dokument müssen einige zusätzliche Dokumente beigefügt werden, wie zB eine Bescheinigung der Steuerbehörde über die Zahlung der Grunderwerbsteuer und im Falle der Übertragung des Eigentumsrechts auf Ausländer eine Bestätigung der zuständigen Behörde, die die Gegenseitigkeit zwischen den beiden Staaten überprüft.

Die Register sind öffentlich zugänglich. So kann jeder Interessent alle relevanten Informationen über die Immobilie erhalten (zB Eigentumstitel, Grundpfandrechte, etc.).

Ein Kaufvertrag wird abgeschlossen, wenn beide Parteien gegenseitig ihre Zustimmung zum Vertrag erklären. Der Vertrag muss die Parteien (dh Verkäufer und Käufer), die Immobilie, den Kaufpreis und die Zustimmung zur Registrierung (*clausula intabulandi*) benennen. Die Vereinbarung muss schriftlich erfolgen, und die Unterschriften der Parteien müssen beglaubigt werden.

Eine ausdrückliche Offenlegungspflicht des Verkäufers nach serbischem Recht besteht nicht. Der Verkäufer ist jedoch verpflichtet, nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu handeln, der mittelbar auch die Verpflichtung zur Offenlegung von Rechts- und Sachmängeln der Immobilie beinhaltet kann.

Der Verkäufer haftet dem Käufer gegenüber für falsche Angaben. Wenn der Verkäufer eine falsche Darstellung macht, um die andere Partei beim Abschluss des Vertrages zu täuschen, kann die andere Partei die Aufhebung des Vertrages verlangen. Darüber hinaus kann der Geschädigte Schadenersatz sowie entgangenen Gewinn verlangen.

In den meisten Fällen beinhaltet ein Kaufvertrag die Zusicherungen und Gewährleistungen des Verkäufers in Bezug auf Belastungen und Rechte Dritter, die Einhaltung von Bauvorschriften und Bauvorschriften durch die Immobilie, Umweltfragen, behördliche und unternehmerische Genehmigungen, Steuern usw. Die Hauptfunktion der Garantien besteht darin, die Haftung auf den Verkäufer zu übertragen. Generell kann der Verkäufer nicht für Tatsa-

chen haftbar gemacht werden, von denen der Käufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wusste oder hätte wissen müssen.

Im Allgemeinen garantiert der Verkäufer das alleinige und unbelastete Eigentumsrecht an der Immobilie. Darüber hinaus haftet der Verkäufer für alle bestehenden Rechte Dritter an der Immobilie, die die eigenen Rechte des Käufers ausschließen, mindern oder einschränken, wenn der Käufer nicht informiert wurde oder trotz der Belastung nicht zugestimmt hat, die Immobilie zu übernehmen. Die Vertragsparteien können die Haftung des Verkäufers für Rechtsmängel einschränken oder ganz ausschließen. Die Klausel über den Ausschluss der Haftung des Verkäufers ist jedoch nichtig, wenn der Verkäufer von dem Vorliegen eines Mangels in seinem Eigentum wusste oder hätte wissen müssen. Ein Käufer hat den Verkäufer über Rechtsmängel innerhalb eines Jahres nach Feststellung des Bestehens von Rechten Dritter zu informieren, andernfalls verliert er sein Gewährleistungsrecht.

Neben der Zahlung eines Kaufpreises ist ein Käufer grundsätzlich verpflichtet, die Immobilie in Besitz zu nehmen. Besteht ein Mietvertrag über gekaufte Immobilien, ist der Käufer an die Bedingungen des bestehenden Mietvertrages gebunden.

Miete und Mietrecht

Vermietung von Geschäftsräumen wie Büros, Einzelhandel, etc.

Der gewerbliche Mietvertrag zwischen den Parteien ist grundsätzlich frei verhandelbar: Es besteht keine formelle Verpflichtung. Die professionelle Vorbereitung eines solchen Mietvertrages ist daher besonders wichtig.

Mangels besonderer Regelungen für die Vermietung von Geschäftsräumen gelten die allgemeinen, im Schuldrecht vorgeschriebenen Mietvertragsbestimmungen. Das Obligationenrecht definiert Miete (und Untervermietung) und die Verpflichtungen der Parteien.

Typische Regelungen für die Anmietung von Geschäftsräumen in Serbien sind:

- Dauer der Laufzeit
- Ein Mietvertrag kann entweder als befristeter Vertrag oder als unbefristeter Vertrag abgeschlossen werden.
- Mieterhöhung: In Ermangelung von Regeln oder gesetzlichen Richtlinien für die Miete hängt der zu zahlende Betrag ganz von der Vereinbarung zwischen den Parteien ab. In der Regel basieren Mietsteigerungen auf Erhöhungen des Verbraucherpreisindex.
- Recht des Mieters auf Verkauf oder Untervermietung: Sofern es der

Mietvertrag nicht ausdrücklich untersagt, kann der Mieter die Räumlichkeiten untervermieten. Das Recht auf Untervermietung kann jedoch vertraglich ausgeschlossen werden.

- Versicherung: Für gemietete Objekte gibt es keine verbindlichen Versicherungsregeln. Diese Frage liegt im alleinigen Ermessen der Parteien. Es ist jedoch üblich, dass die Bestimmungen eines Mietvertrages vorsehen, dass der Vermieter das Mietobjekt versichern muss.
- Kontrollwechsel des Mieters und Übertragung des Mietvertrages als Folge einer Unternehmensrestrukturierung (zB Verschmelzung). Wird das Mietobjekt während der Laufzeit des Mietvertrages verkauft bzw. übertragen, bleibt der Mietvertrag wirksam und der neue Erwerber des Mietobjektes übernimmt die Rechte und Pflichten des Vormieters, sofern nicht anders vereinbart. Dem neuen Erwerber ist es untersagt, den Mietvertrag der Immobilie vor Ablauf des befristeten Mietvertrages zu kündigen. Im Falle eines Verkaufs / einer Übertragung der Immobilie kann der Mieter den Mietvertrag aufgrund des Wechsels des Vermieters kündigen.
- Reparaturen: Sofern nicht anders vereinbart, hat der Vermieter die gemieteten Räumlichkeiten in gutem Zustand zu halten, während die Kosten für kleinere Reparaturen, die durch normale Abnutzung verursacht werden, vom Mieter zu tragen sind. Vor wesentlichen Änderungen am Mietobjekt ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Bei einem Business-Mietvertrag zwischen Unternehmen/Unternehmern ist eine Mehrwertsteuer von 20 % zu zahlen, sofern der Vermieter für die Mehrwertsteuer registriert ist. Ist der Vermieter eine natürliche Person, unterliegt die Vermietung von Grundstücken der Grundsteuer in Höhe von 20 %.

Ein befristeter Mietvertrag läuft am Ende der angegebenen Laufzeit aus. Sofern im Vertrag nichts anderes bestimmt ist, kann ein befristeter Mietvertrag nur dann beendet werden, wenn eine Partei in Verzug gerät und dieser Verzug nicht behoben wird. Die Parteien können den Vertrag auch nach den im Mietvertrag vereinbarten Gründen oder kraft Gesetzes kündigen. Eine einseitige Kündigung ist zulässig, wenn die Laufzeit des Mietvertrages nicht definiert ist oder nicht aus den örtlichen Gegebenheiten ermittelt werden kann. Die Kündigung muss jedoch rechtzeitig angekündigt werden. Unabhängig von der Dauer des Mietvertrages kann der Mietvertrag auch aus folgenden Gründen gekündigt werden: Nichtzahlung der Miete für einen Zeitraum von 15 Tagen nach Abmahnung durch den Vermieter; Nutzung der Immobilie unter Verletzungen des vereinbarten Zwecks; oder aufgrund von Abtretung oder Untervermietung ohne vorherige Zustimmung, wenn eine solche Zustimmung erforderlich war.

Der Veräußerer (dh der ehemalige Vermieter) bleibt dem Mieter gegenüber

gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen des Erwerbers aus dem Mietvertrag haftbar. Der Erwerber hat nach dem Erwerb der Immobilie Anspruch auf den Mietzins, und der Veräußerer hat alle eventuell erhaltenen Mietvorauszahlungen zu übergeben.

Die Mieteinnahmen sind in den steuerpflichtigen Gewinnen einer immobilienbesitzenden Gesellschaft enthalten und unterliegen der Körperschaftsteuer von 15 %.

Ausländer, die in Serbien Mieteinnahmen erzielen, unterliegen einem Quellensteuersatz von 20 % (ohne Mieteinnahmen aus einer Betriebsstätte in Serbien). Dieser Satz kann im Rahmen des anwendbaren Netzes von Doppelbesteuerungsabkommen gesenkt werden. Serbien hat mit den meisten europäischen Ländern Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen (etwa mit Österreich mit 5 % Quellensteuersatz).

Einkünfte, die ein Ausländer aus der Vermietung einer Immobilie in Serbien erzielt, die seiner Betriebsstätte in Serbien zuzurechnen ist, werden zusammen mit anderen Gewinnen der Betriebsstätte mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % besteuert.

Inhalt des Mietvertrages

Die wichtigsten Punkte sollten in jedem Fall im Mietvertrag geregelt werden; dazu gehören insbesondere die Vertragsparteien, das Mietobjekt, der Zweck des Mietvertrages, der Beginn des Mietverhältnisses und seine Dauer, der Mietzins einschließlich aller Nebenkosten, die Mietanpassung, die Zahlungsbedingungen, eine Mietkaution, die Regeln für die Wartung und Reparatur des Mietobjektes und kosmetische Reparaturen, die Kündigungsfristen und alle Vereinbarungen über die Untervermietung.

Niveau / Indexierung der Miete

Die Höhe der Miete für Gewerbeflächen kann frei vereinbart werden.

- Feste Miete: Die Miete wird nach Vereinbarung zwischen den Parteien festgelegt.
- Staffelmiete: Die Miete erhöht sich um einen festen Prozentsatz oder einen festen Betrag an vertraglich vereinbarten Tagen.
- Indexierte Miete: Bei längeren Vertragslaufzeiten hat insbesondere der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, dass der inflationsbedingte Kaufkraftverlust ausgeglichen wird. Das ist nicht gesetzlich geregelt.
- Erfolgs- oder Umsatzbeteiligungsklausel: Im Falle der umsatzabhängigen Miete möchten die Parteien die in der Mietfläche erzielten Umsätze bei der Berechnung der Miete berücksichtigen. Diese Form der Vermietung wird in der Regel bei der Vermietung von Geschäften, Gastronomiebetrieben

oder Hotelanlagen angewendet. In der Regel besteht die umsatzabhängige Miete aus einem festen Mietbetrag und einem umsatzabhängigen Anteil, den der Mieter regelmäßig abzurechnen hat. Um beide Parteien zu schützen, sollte in jedem Fall eine Mindest- und eine Höchstmiete vereinbart werden.

Der Vermieter sollte sicherstellen, dass die Betriebspflicht des Mieters ausdrücklich vereinbart wird.

- Divergenzklausel: Vereinfacht ausgedrückt gilt dies für die Miete für eine Gewerbemiete und ist die Anpassung dieser Miete an die tatsächlich gezahlten Mieten für vergleichbare Immobilien. Die verglichenen Eigenschaften müssen sich jedoch an der gleichen Stelle, in der Nähe eines ähnlichen Ortes und von ähnlicher Art, Verwendung und Größe befinden.
- Leistungsreservierungsklausel: Die Mietzahlung wird um einen bestimmten Betrag oder Prozentsatz erhöht, wenn ein ganz bestimmtes Ereignis eintritt. Dies kann beispielsweise für eine Gewerbefläche erfolgen, wenn die Renovierung der Fassade abgeschlossen und genehmigt ist.
- Preisanzpassungsklausel: Die Miete erhöht sich im Verhältnis zu einer im Gewerbemietvertrag vereinbarten vertraglichen Vereinbarung. Steigen zB die Kapitalkosten des Vermieters, so steigt auch die Miete.

Wartung und Instandhaltung

Die Instandhaltung (Erhaltung eines funktionierenden Zustandes) und die Reparatur (Wiederherstellung eines funktionierenden Zustandes) gelten als Verpflichtungen des Vermieters, der den Mietgegenstand in einem »vertragsgemäßen« Zustand halten muss. Im Bereich der gewerblichen Vermietung wird diese Verpflichtung regelmäßig durch einen »Individualvertrag« auf den Mieter übertragen. Besonders kritisch sind vertragliche Regelungen, bei denen der Mieter auch in Bezug auf Gemeinschaftsflächen – unbegrenzt – belastet wird, so dass er verpflichtet ist, die Kosten für Wartung oder Reparatur zu übernehmen. Ebenso ist die Haftung des Mieters für Schäden an »Dach und Konstruktion« durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zu begründen. Es ist ratsam, insbesondere die vertraglichen Vereinbarungen zu prüfen, die sich auf den konkreten Fall beziehen, und die Verantwortlichkeiten der Parteien genau zu definieren. Dies gilt auch für Bestimmungen über bauliche Veränderungen des Mietobjekts im Zusammenhang mit der Nutzung von Gewerbeflächen nach den gesetzlichen und baurechtlichen Vorschriften, die Übernahme der damit verbundenen Kosten und insbesondere Rückbauverpflichtungen des Mieters.

Überwälzung von Betriebskosten

Die Kosten für den laufenden Betrieb der gemieteten Immobilie sind in die Mietzahlung einzubeziehen und gehen daher zu Lasten des Vermieters. Die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten wird jedoch regelmäßig im Mietvertrag an den Mieter weitergegeben. Die Hauptbetriebskosten sind Grundsteuer, Wasserversorgungs- und Entwässerungskosten, Kosten für Heizung und Warmwasser, Straßenreinigung/Müllabfuhr, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, FM-Gesellschaft mit technischem Team und Kosten der Antennenanlage/Breitbandkabelnetz. Bei der Zuordnung der Betriebskosten gibt es keine Begrenzung. So können auch andere Positionen, wie zB Verwaltungskosten, zugeordnet werden. Voraussetzung ist aber auch hier eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag. Es sollte auch eine Sonderregelung für die Kostenverteilung und gegebenenfalls die Verbrauchsübernahme vereinbart werden. Der Zeitraum für die Übernahme der Betriebskosten im gewerblichen Bereich unterliegt keiner gesetzlichen Verpflichtung, sondern wird in der Regel im Mietvertrag vereinbart.

Kündigungsmöglichkeiten

Die Kündigungsmöglichkeiten nach gängiger Praxis sind wie folgt:

- Ende des Mietverhältnisses aufgrund des Ablaufs: Ein Mietverhältnis ohne Verlängerungsklausel endet mit dem Ende der vereinbarten Mietdauer. Wurde jedoch im Mietvertrag eine Verlängerungsklausel vereinbart, wird die Verlängerung ohne vorherige Kündigung automatisch wirksam. Bei der Vereinbarung einer Verlängerungsoption kann die begünstigende Partei die Verlängerung der jeweiligen Mietdauer verlangen.
- Mietvertragskündigung: Die Kündigung des Gewerbemietvertrages ist jederzeit möglich, wenn alle Mietvertragsparteien dies vereinbaren.
- Vertraglich vereinbarte, außerordentliche, fristlose Kündigung: Der Mietvertrag kann Gründe für eine fristlose Kündigung enthalten, zB vertragswidrige Nutzung der Geschäftsräume, Offenbarungseid durch den Mieter, Insolvenz des Mieters oder des Vermieters, etc.
- Gesetzliche außerordentliche Kündigung ohne Einhaltung einer Frist: Der Mietvertrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von beiden Parteien fristlos gekündigt werden. Ein wichtiges Beispiel für einen »wichtigen Grund« ist immer dann anzunehmen, wenn eine Partei ihre Verpflichtungen so schwerwiegend verletzt hat, dass von der anderen Partei nicht erwartet werden kann, dass sie bis zum Ende der regulären Kündigungsfrist oder bis zum Ende eines befristeten Vertrages wartet. Dies sollte im Mietvertrag vereinbart werden.
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist (Sonder-

kündigungsrechte): Bitte beachten Sie diesbezüglich die besonderen Bestimmungen über die Insolvenz des Mieters / Vermieters, im Falle des Todes des Mieters oder im Falle des Erwerbs durch Versteigerung. Dies sollte im Mietvertrag vereinbart werden.

Vermietung von Wohnungen und anderen nicht gewerblichen Bereichen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich in erster Linie auf den privaten Wohnungsbau. Bitte beachten Sie, dass bei der Verwaltung und Vermietung von nicht privatwirtschaftlichen Wohnungen (= Sozialwohnungen) keine besonderen gesetzlichen Regelungen bestehen.

Wartung und Instandhaltung

Es bestehen keine gewerblichen Mietgesetze. Es gibt ein veraltetes allgemeines Gesetz über die Instandhaltung von Wohngebäuden (ab 1995). Der Großteil der Gebäude in Serbien ist Eigentum der Eigentümer von Eigentumswohnungen.

Das Wohngebäude ist eine juristische Person in Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Nutzung von Wohngebäuden. Ein Wohngebäude hat ein Konto und ein Siegel.

Eigentümer und Nutzer von Wohngebäuden und anderen Sonderteilen des Gebäudes sorgen für die regelmäßige Reinigung von Wohngebäuden und ergreifen andere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Hygiene in Übereinstimmung mit den Hygienevorschriften und Vorschriften für die Instandhaltung von Wohngebäuden. Instandhaltungsarbeiten in Wohngebäuden werden auf der Grundlage von Entscheidungen über die Verwaltung in Übereinstimmung mit diesem Gesetz durchgeführt. Die Mittel für die Instandhaltung von Wohngebäuden stellen die Eigentümer von Wohnungen und anderen Teilen des Gebäudes in der Art und Weise und unter den Bedingungen des Gesetzes zur Verfügung.

Eigentumswohnung (Miteigentum)

Das Miteigentum ist nur durch das Gesetz über die Instandhaltung von Wohngebäuden geregelt. Ein Wohnungseigentumsgesetz existiert nicht.

Definition von »Eigentumswohnung«

- Miteigentum: Miteigentum ist das individuelle Eigentum an einer Immobilie im Zusammenhang mit dem Miteigentum an dem Gemeinschaftseigentum, zu dem sie gehört.
- Bruchteileigentum: Bruchteileigentum ist das individuelle Eigentum an Nichtwohnräumen innerhalb eines Gebäudes in Verbindung mit einem Eigentumsanteil an dem Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.

Definition des Gemeinschaftseigentums

Zu den Gemeingütern gehören notwendigerweise Grundstücke, Teile, Ausrüstungen und Einrichtungen des Gebäudes, die kein einzelnes Eigentum oder Eigentum eines Dritten sind; diejenigen Teile des Gebäudes, die für seine Lieferung oder Sicherheit erforderlich sind; sowie Einrichtungen, die der gemeinsamen Nutzung durch die Wohnungseigentümer dienen. Für die Struktur sind erforderlich: zB Fundamente, Außenwände, Böden, Dach, tragende oder aussteifende Innenwände, Fenster (innen) und Türen (innen). Zur gemeinsamen Nutzung stehen zur Verfügung: zB Treppen, Eingangsbereiche, gemeinsamer Heizraum, gemeinsame Haustechnik, Kabel für Energie, Wasser, Abwasser, etc.

Vereinbarung über besondere Nutzungsrechte

Ein Sondereigentum oder Bruchteilseigentum kann durch Vereinbarung von Sonderrechten zur Nutzung für einen Teil des Gemeinschaftseigentums, insbesondere für Gemeinschaftsflächen, übertragen werden. Dies berechtigt den jeweiligen Eigentümer zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der anderen Eigentümer. Eine solche Vereinbarung ist für Parkplätze, Dachgeschosse, Keller und Gartenbereiche üblich.

Verwaltung von Eigentumswohnungen und Miteigentum

Alle Eigentümer bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Sondereigentumsversammlung ist im Wesentlichen berechtigt, sich selbst zu verwalten. Gemäß dem Gesetz entscheiden die Wohnungseigentümer mit Mehrheit über die Ernennung und Abberufung des Versammlungspräsidenten. Es gibt keine Begrenzung der Termindauer. Die Abberufung des Versammlungsleiters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt in der Regel vor, wenn der Manager seine Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllt. Andere Einschränkungen der Bestellung oder Entlassung des Managers sind nicht zulässig. Der Verwalter ist befugt und verpflichtet die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber allen Wohnungseigentümern umzusetzen; die Umsetzung der Hausordnung sicherzustellen; die notwendigen Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Reparatur der gemeinsamen Eigentumsmaßnahmen zu ergreifen; in dringenden Fällen die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinsamen Eigentums sowie die Beantragung, Entgegennahme und Zahlung von Gebühren und Kostenbeiträgen zu ergreifen und alle Vorteile und Dienstleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung des gemeinsamen Eigentums zu erbringen und zu erhalten. Eine Versammlung der Wohnungseigentümer wird vom Präsidenten der Versammlung mindestens einmal jährlich als übliche

Praxis einberufen und ist nicht gesetzlich verpflichtend. Die Sitzung ist schriftlich einzuberufen. Die Ankündigungsfrist beträgt, außer in Fällen besonderer Dringlichkeit, mindestens zwei Wochen.

Immobilienmarkt Übersicht 2019

Serbien wird in den kommenden Jahren ein starkes, nachhaltiges und breit angelegtes Wachstum beibehalten. Die makroökonomische Stabilisierung und die Verbesserung des Unternehmensumfelds trugen zu einem weiteren Wachstum der ausländischen Direktinvestitionen bei (netto über 3 Mrd. € im Jahr 2018), die sich auf die handelbaren Sektoren konzentrierten.

Das starke BIP-Wachstum im Jahr 2018 beschleunigte sich stärker als erwartet, unterstützt durch ein robustes Investitionswachstum, ein nachhaltiges Konsumwachstum, Exporte und eine Erholung des Arbeitsmarktes.

Die gesamtwirtschaftliche Aktivität im Jahr 2018, gemessen am BIP und zu konstanten Preisen, erreicht ein flächendeckendes Wachstum von 4,4 % im Vergleich zu 2017.

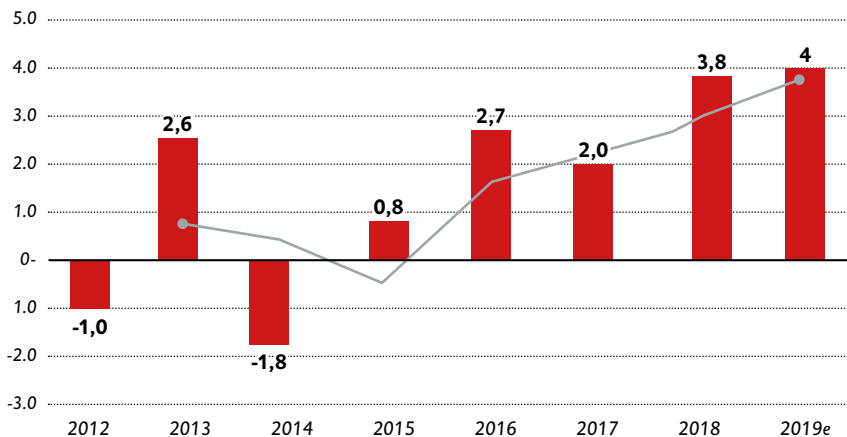
Das BIP-Wachstum vor der Krise wurde vom Konsum getragen, der Trend hat sich nach der Krise zugunsten von Investitionen und Exporten umgekehrt. In den letzten vier Jahren sind die Anlageinvestitionen durchschnittlich um rund 7 % gewachsen. Im Jahr 2018 nahm das Investitionswachstum auf 9,1 % zu, was einen wesentlichen Beitrag zum über den Erwartungen liegenden BIP-Wachstum leistet. Die Investitionen erreichten 2018 20,2 % des BIP, und ihr Anteil wird mittelfristig weiter steigen.

Der öffentliche Schuldenstand wurde von 61,5 % des BIP im Jahr 2017 auf 59,5 % des BIP im zweiten Quartal 2018 gesenkt. Dieser positive Trend dürfte sich jedoch nicht fortsetzen, da im weiteren Verlauf dieses Jahres bilaterale Darlehensvereinbarungen zur Finanzierung öffentlicher Infrastrukturprojekte stattfinden werden. Auch die Auslandsverschuldung (privat und öffentlich) ist von 69,7 % des BIP im letzten Jahr auf 67,5 % des BIP gesunken.

Die Inflation ist niedrig und sinkt im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Inflationsrate lag 2017 bei 3,0 %, während sie in diesem Jahr am Ende des ersten und zweiten Quartals bei 1,85 % bzw. 2,3 % lag. Sie wurde im Korridor des Zielpreisbandes verankert, das auf 3 % \pm 1,5 % festgelegt ist. Die durchschnittliche erwartete Inflationsrate für die nächsten 12 Monate beträgt 3 %, was der angestrebten Inflationsrate entspricht.

Was den internationalen Handel betrifft, so sind die Trends der letzten Jahre auch im ersten Halbjahr dieses Jahres präsent. Das Nominalvolumen der Exporte und Importe stieg um 9,5 % bzw. 11,7 %. Die Deckung der Importe durch den

GDP



Export liegt weiterhin bei rund 85 %.

Der Anteil der Investitionen am BIP liegt immer noch unter 20 %. Der Zufluss ausländischer Direktinvestitionen ist bisher höher als im Vorjahr, aber sein Nettobetrag wird kaum 2 Milliarden Euro übersteigen. Dennoch wird dieser Betrag ausreichen, um das Leistungsbilanzdefizit zu finanzieren.

Im Jahr 2018 wurden im Zuge des EU-Beitritts des Landes zwei weitere Verhandlungskapitel eröffnet (Fischerei sowie Finanz- und Haushaltsbestimmungen). Es wurden jedoch keine Kapitel mehr abgeschlossen. Im Prozess des Beitritts der gesamten Balkanregion zur EU gab es viele diplomatische Aktivitäten, aber konkrete Ergebnisse stehen noch aus.

Öffentliche Investitionen haben erhebliche Auswirkungen auf die Verbesserung des Geschäftsklimas, in dem die Unternehmen tätig sind. Diese Ausgaben machten 2,9 % des BIP 2017 und 2,8 % des BIP in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres aus. Die Regierung ist bestrebt, die Infrastruktur aus ausländischen Darlehen zu finanzieren, aber dies muss durch Haushaltsausgaben ergänzt werden. Die Regierung hat sich daher verpflichtet, die Investitionsausgaben mittelfristig auf 3,5 % des BIP zu erhöhen.

Die Steuerverwaltung ist eines der wichtigsten Finanzinstitute, dessen Tätigkeit nicht nur die Erhebung öffentlicher Einnahmen, sondern auch die Qualität des gesamten Unternehmensrahmens beeinflusst. Es gibt ein Programm zur Transformation der Steuerverwaltung bis 2020, das von der Regierung verabschiedet wurde, aber wir sehen keine effektive Umsetzung.

Das PCI-gestützte Programm des IWF baut auf der im Februar 2018 erfolgreich abgeschlossenen vorsorglichen Stand-by-Vereinbarung auf und zielt auf die Erhaltung der makroökonomischen und finanziellen Stabilität ab. Obwohl die PCI keine Verwendung von IWF-Finanzressourcen vorsieht, wird die erfolgreiche Umsetzung des Programms zeigen, dass Serbien sich für eine solide makroökonomische Politik und Strukturreformen einsetzt und das Risiko des Landes reduziert.

Aktuelle Situation Wirtschaft/Investitionen

Laut dem jüngsten Doing Business-Ranking der Weltbank belegt Serbien weltweit den 10. Platz bei der Erlangung von Baugenehmigungen, was einen außergewöhnlichen Sprung gegenüber dem 152. Platz vor zwei Jahren bedeutet. Dementsprechend hat die Einholung von Baugenehmigungen im Jahr 2018 den größten Fortschritt im White Book Fortschrittsindex gemacht und rangiert an der Spitze der Liste.

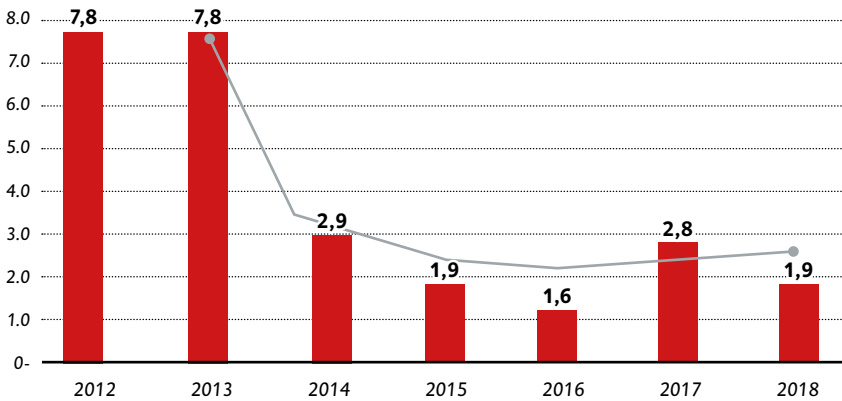
Im Hinblick auf das Umwandlungsverfahren sind einige Verbesserungen zu verzeichnen, und das Interesse der Investoren wächst.

Mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Änderung des Hypothekengesetzes im Juli 2015 wurden wesentliche Verbesserungen vorgenommen, weitere Gesetzesänderungen sind jedoch erforderlich. Das Gesetz über das Registrierungsverfahren beim Kataster für Immobilien und Versorgungsunternehmen wurde kürzlich erlassen. Bei der Tätigkeit des Katasters wurden einige Fortschritte erzielt, vor allem in Bezug auf die Effizienz bei der Lösung von Client-Anwendungen und bei der Kommunikation mit den Kunden. Grundsätzlich kann die Umsetzung des Gesetzes als positiv bewertet werden, aber es gibt noch viel Raum für Verbesserungen.

Mit der Änderung des Gesetzes über landwirtschaftliche Flächen wurde das Verbot des Erwerbs von landwirtschaftlichen Flächen für ausländische natürliche Personen, die EU-Bürger sind, bei Erfüllung der vorgeschriebenen Bedingungen, aufgehoben.

Im Vordergrund stehen nach wie vor die Umsetzung des Planungs- und Baurechts, insbesondere die Anwendung des integrierten Verfahrens zur Erlangung von Bauunterlagen und die Legalisierung bestehender Gebäude nach neuem Recht sowie die Umsetzung von Vorschriften über das Kataster und das Katasterverfahren. Neue Investitionen, die Einholung der erforderlichen Genehmigungen im Rahmen des integrierten Verfahrens und die Weiterverfolgung der verabschiedeten Rechtsvorschriften bleiben das Hauptinteresse. Die Frage der Eigentumsrechte und der gemischten Formen von privatem und öffentlichem Eigentum bleibt ein wesentliches Hindernis für den Bausektor in Serbien. Bis

CPI



2009 war der Staat alleiniger Eigentümer von städtischem Bauland, und das einzige Recht, das jemand auf dieses Land haben konnte, war ein dauerhaftes Nutzungsrecht oder eine langfristige Pacht von 99 Jahren.

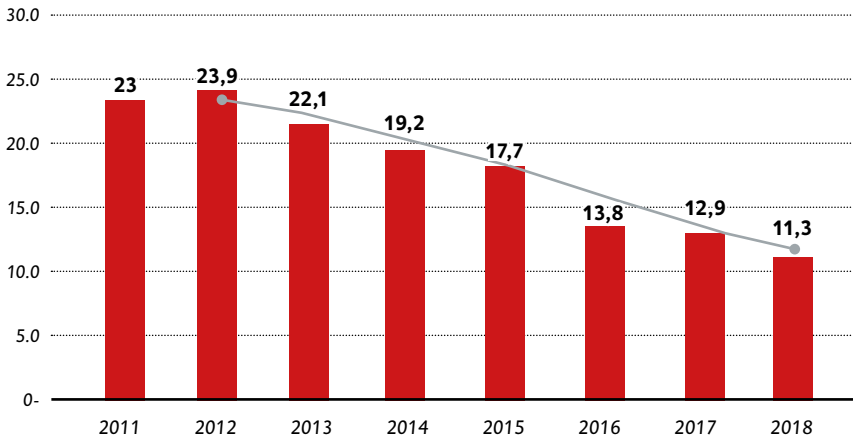
Da das Nutzungsrecht nach dem 28. Juli 2016 nicht mehr als Rechtsgrundlage für die Erlangung einer Baugenehmigung dienen konnte, sieht das Gebührenewandlungsgesetz für natürliche und juristische Personen, die zur Umwandlung gegen Entgelt berechtigt sind, die Möglichkeit vor, einen 99-jährigen Pachtvertrag mit dem Eigentümer des Baulandes abzuschließen, bis das Eigentumsrecht am Grundstück endgültig erworben und registriert ist. Auf diese Weise können die Mieter die Baugenehmigung einholen, bevor sie die Umwandlung in Bauland durchführen und die Gebühr dafür bezahlen.

Die Aufwärtsrevision des serbischen Rating-Ausblicks resultierte aus einem starken Wirtschaftswachstum und den Ergebnissen der Geldpolitik zur Wahrung der Preis- und Finanzstabilität. Der verbesserte Ausblick spiegelt auch den vorsichtigen finanzpolitischen Kurs wider, der auch durch die neue PCI-Vereinbarung mit dem IWF bestätigt wurde.

Serbien hatte einen geringen Inflationsdruck. Die Inflation wird sich weiterhin in der unteren Hälfte des Zielbandes bewegen.

Im Jahr 2018 blieb die y/y-Inflation niedrig und stabil, bewegte sich auf dem durchschnittlichen Niveau von 2,0 % und beendete das Jahr auf genau demselben Niveau. Die jährliche Inflationsrate wurde auf 2,1 % geschätzt.

Auch auf dem Arbeitsmarkt gibt es eine positive Entwicklung. Die Arbeitslosenquote im Jahr 2018 verzeichnete den niedrigsten Stand. Basierend auf den Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung für Q3 2018 lag die Arbeitslosen-



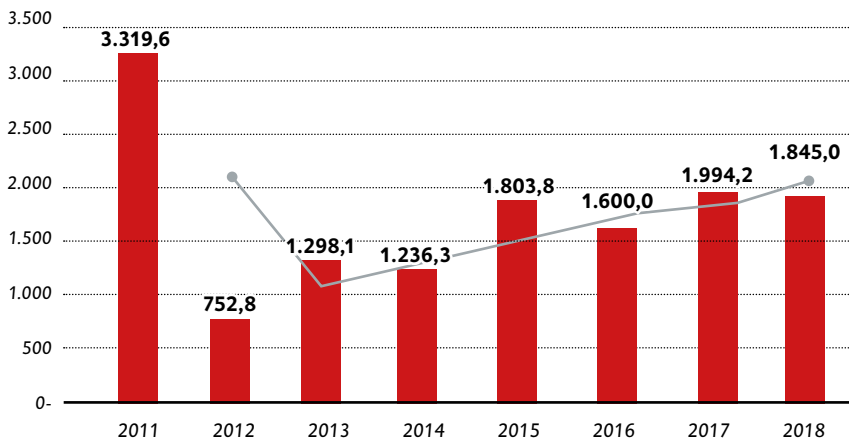
quote mit 11,3 % (-1,6pp.y/y) auf dem niedrigsten vergleichbaren Niveau. Die Beschäftigungsquote erreichte im dritten Quartal 49,2 % (+1,0pp/y), während die Arbeitslosenquote 11,3 % betrug.

Günstige Trends auf dem formalen Arbeitsmarkt kommen aus dem privaten Sektor, wo die Beschäftigung um 14,2 % zunahm (November 2018/November 2014), hauptsächlich in der verarbeitenden Industrie, im Dienstleistungssektor und im Baugewerbe. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die durchschnittlichen Bruttogehälter im November 2018 nominal um 6,5 % und real um 4,5 %, während die durchschnittlichen Nettogehälter und Löhne nominal um 7,0 % und real um 5,0 % stiegen. Die Arbeitslosenquote in Serbien wird auf über 12 % prognostiziert, die bis 2020 auf 10,9 % sinken wird.

Die serbische Wirtschaft weist ein stabiles Produktivitätswachstum auf. Die makroökonomische Stabilität in Verbindung mit Strukturreformen und verbesserten Rahmenbedingungen für Unternehmen hat ein günstigeres Klima für hohe Zuflüsse ausländischer Direktinvestitionen (DI) geschaffen. Im Jahr 2018 wurde ein großer Teil der FDI-Zuflüsse in exportorientierte Sektoren gelenkt. Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes gehen die meisten FDI-Zuflüsse in die Automobil-, Basismetall-, Nahrungsmittel-/Getränke- und Chemieindustrie. Dies führte zu einem hohen Wachstum der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe, der Produktion und der Exporte.

Die DI-Zuflüsse sind ebenfalls nach Herkunftsregionen diversifiziert, wobei ein größerer Anteil der Länder aus den Regionen Asien-Pazifik und Naher Osten sowie der wichtigste Investitionspartner Serbiens, die Europäische Union, stammen.

NET FDI



Im Jahr 2018 überstiegen die Netto-FDI 3 Mrd. € (einschließlich vorläufiger Daten für Dezember) und markierten damit eines der besten Jahre seit Bestehen und übertrafen die Prognose (2,6 Mrd. €). Die Netto-ADI im Jahr 2018 (offizielle Daten) (2,2 Mrd. €) lagen auf einem ähnlichen Niveau wie 2017.

Ein schnelleres BIP (4,5 % y/y) als das Beschäftigungswachstum bis Q3 2018 führte zu einem Produktivitätsanstieg der serbischen Wirtschaft um 1,2 % y/y. In den letzten drei Jahren wurde das höchste Produktivitätswachstum in den Industriezweigen mit den größten FDI-Zuflüssen verzeichnet – der Stahl-, Chemie- und Pharmaindustrie sowie in der Gummi- und Kunststoffindustrie und im Maschinen- und Anlagenbau sowie in der Getränkeherstellung.

Eine Fortsetzung der starken Leistung im Jahr 2019, wobei die Netto-DI-Zuflüsse auf 5,7 % des BIP (2,6 Mrd. €) geschätzt werden.

Der Wert der im Jahr 2018 ausgeführten Bauarbeiten verzeichnete ein reales Wachstum von 10,9 % im Vergleich zu 2017. Der Einzelhandelsumsatz verzeichnete ein reales Wachstum von 4,5 %, während der Großhandelsumsatz ein nominales Wachstum von 9,1 % verzeichnete.

Eine deutliche Erholung des Immobilienmarktes zeigen Daten der Serbischen Nationalbank, wo in den letzten zwei Jahren und in den elf Monaten des vergangenen Jahres 71,1 Milliarden Dinar an Wohnungsbaudarlehen genehmigt wurden, während diese Zahl im Jahr 2014 32,3 Milliarden betrug. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der Preis für Neubauten in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2017 um 7,7 % gestiegen, bei berechneter Kursrate.

Büromarkt

Angebot

Der aktuelle Bürobestand der Klassen A und B in Belgrad beträgt fast 800.000 m². Dazu gehören auch selbst genutzte und spekulative Flächen. Geografisch betrachtet befinden sich 90 % des gesamten Bürobestandes der Klassen A und B im Belgrader Central Business District, während das Broad Centre etwa 10 % ausmacht.

Das neue Belgrader Gebiet weist im Vergleich zu den übrigen Belgrader Bürobezirken die höchste Konzentration an Bürogebäuden der Klassen A und B auf. Die gebauten Bestände sind im Vergleich zu den Städten ähnlicher Größe in der Region immer noch bescheiden. Dies ist ein Indikator für die erwartete Entwicklung, wenn die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bei weiterem Wirtschaftswachstum stabil bleiben.

Der größte Neuzugang im Bürobestand ist Business Garden von AFI Europe und der Shikun&Binui Group, die sich zum größten modernen spekulativen Projekt im Stadtzentrum entwickelt hat. Darüber hinaus hat der polnische Bauherr GTC das dritte Gebäude des Green Heart-Projekts fertiggestellt, während der lokale Bauherr Napred den Ausbau seines bestehenden N-House Gebäudes abgeschlossen hat.

Weitere Projekte befinden sich im Bau, wobei neue in die Bauphase eintreten: Business Garden (16.000 m²), Skyline (30.000 m²) und Airport City 5. Phase (15.000 m²) von AFI, Usce Tower 2 (22.000 m²) und Navigator 2 (27.000 m²) von MPC, Sirius (12.500 m²) von Immorent, West 65 Tower (70.000 m²) von PSP Farman, Kalemegdan Business Center (17.000 m²).

Nachfrage

Die Vermietungsaktivitäten waren im gesamten Jahr 2018 stark und werden auch im Jahr 2019 den gleichen Trend beibehalten. Im Kurzvergleich lag der Umsatz im ersten Halbjahr 2018 auf dem Niveau des gesamten Jahres 2016, die stärkste Nachfrage kam aus der IT, gefolgt von professionellen Dienstleistungen, Pharmazeutika und Unternehmen, die sich mit »Kooperationsräumen« beschäftigen.

Mieten und Leerstandrate

Im zweiten Halbjahr 2018 blieb das Mietniveau im Vergleich zum ersten Halbjahr stabil. Die Spitzenmieten für Büroflächen der Klasse A liegen im Bereich von € 14,5–16,5/m²/Monat und zwischen € 10–12/m²/Monat für Gebäude der Klasse B. Im Einklang mit den bisherigen Trends auf dem Büromarkt bieten Vermieter weiterhin Anreize wie Mietfreistellungen, Ausstattungsbeiträge und zusätzliche kostenlose Parkplätze.

Retail Markt

Nach einer Stagnationsphase im Vorjahr, in der das Einkaufszentrum Promenada in Novi Sad eröffnet wurde, intensivierte sich die Bautätigkeit in der Hauptstadt im ersten Halbjahr 2019 mit der Fertigstellung der Ada Mall durch GTC, die zahlreiche Marken wie Kiehl's, Lee Cooper, The Body Shop und Piazza Italia in den Markt brachte. Darüber hinaus hat die Poseidon Group den Bau des Capitol Park Leskovac und des Capitol Park Zaječar abgeschlossen.

Die Aktivitäten in der Hauptstadt werden nach wie vor von Shoppingcentern dominiert. Das größte der noch zu eröffnenden Shoppingzentren ist BW Galerija, gefolgt von Beoby MPC und Big Fashion Vidikovac. Ein weiteres bemerkenswertes Projekt ist die West 65 Mall in kleinerem Maßstab. Darüber hinaus hat die Poseidon-Gruppe kürzlich mit der Erweiterung des bestehenden Fachmarktzentrens Capitol Park Rakovica begonnen, während der Bau des Fachmarktzentrens BIG Fashion im Gange ist. Im Raum Belgrad entsteht ein IKEA-Fachmarktzentrum. Der Bau von Fachmarktzentren im ganzen Land blieb stark, wobei mehrere Projekte bis Ende des Jahres abgeschlossen sein dürften. Der aktuelle Bestand an Einkaufszentren in Belgrad beträgt 284.000 m² und es befinden sich weitere 150.000 m² im Bau.

Neben den Marken, die über die Ada Mall in den Markt eingetreten sind, verzeichnete das erste Halbjahr 2019 mehrere weitere Markteintritte, darunter Nespresso, Xiaomi und Okov. Darüber hinaus wurden die ersten Starbucks im Rajičeva Shopping Center und der erste Adidas Originals Store im Stadtteil eröffnet.

Wohnungsmarkt

Die Bautätigkeit in der Hauptstadt blieb auch im ersten Halbjahr 2019 hoch. Zu den Projekten, die vor kurzem in die Bauphase eingetreten sind, gehören die Gebäude BW Arcadia und BW Aurora innerhalb des Belgrader Hafenfront Mischgebiets in der Altstadt. Mit der Fertigstellung von BW Vista lag die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des im Bau befindlichen Komplexes bei über 1.000. Weitere bemerkenswerte Projekte in der Nähe des Stadtzentrums sind unter anderem K District, Kneza Miloša Residence und Green Residence.

In der Gemeinde Neu-Belgrad und im zentralen Geschäftsviertel der Stadt werden zahlreiche weitere größere Projekte entwickelt. Ein solches Beispiel ist das Projekt Exing Home 65, das entlang einer neuen Hauptstraße liegt, die das Gebiet direkt mit der Ada-Brücke und dem Sakura-Park bei Goldberg Real Estate verbindet. Weitere bemerkenswerte Projekte in Neu-Belgrad sind West 65, A Blok, Blok 32, Wellport, Park 11 und Savada3.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2019 solide Ergebnisse. Nach Angaben der Geodätischen Behörde der Republik Belgrad wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres rund 8.800 Transaktionen mit Wohnungen in der Stadt Belgrad registriert, was einem Anstieg von rund 3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Industriemarkt

Nach einer Stagnationsphase in den letzten sechs Monaten des Jahres 2018 hat sich der Industriemarkt im Großraum Belgrad seit Anfang 2019 mit der Fertigstellung mehrerer Distributionslagerprojekte belebt.

Die erste nennenswerte Markterweiterung war die Fertigstellung der vierten Phase des Industrieparks Belgrad in Šimanovci, gefolgt von der Fertigstellung des fünften Logistikgebäudes von Nelt im zweiten Quartal des Jahres. Zu Beginn des dritten Quartals wurden ein kleineres spekulatives Projekt im Hafen von Belgrad sowie die Fertigstellung des CT Park Belgrade West in Šimanovci durchgeführt.

Zu den bemerkenswerten Fertigstellungen im Bereich der Leichtindustrie gehören die Fertigstellung der Fabrik Aptiv Packard in Leskovac, ZF Friedrichshafen in Pančevo, Euroconfortin Svrlijig und Selettrain Šabac. Darüber hinaus wurde in der ersten Jahreshälfte der zweite Standort des chinesischen Unternehmens Mei Ta in Obrenovac fertiggestellt, der eine Investition von 90 Millionen Euro umfasste.

In Anbetracht der weiteren geplanten Entwicklungen in der Region Belgrad im weiteren Sinne wird sich der Bau weiterhin auf die Lieferung von Logistik- und Lagerprojekten konzentrieren, wie beispielsweise die fünfte Phase des Industrieparks Belgrad, das 17.000 m² große Projekt in Šimanovci by KLP, die zweite Phase von Log Max Beta von Eyemaxx und mehrere andere eigengenutzte Projekte, die sich alle derzeit im Bau befinden.

In der letzten Zeit blieb die Nachfrage auf dem Markt stark. Die Marktaktivitäten wurden hauptsächlich von Produktionsunternehmen getrieben, während der dominante Sektor die Automobilindustrie war.

Marktpraxis

Mietmarktpraxis

Mietdauer

- Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 5 Jahre, 3–5 Jahre sind in der Innenstadt und 5 (selten 7) Jahre am Stadtrand üblich.

- In wenigen Fällen können auch längere Mietverträge vereinbart werden.
- 3-Jahres-Verlängerungsoptionen werden immer häufiger eingesetzt.

Zahlungsbedingungen

- Die Mieten sind in € angegeben und werden monatlich im Voraus in € oder RSD nach dem Wechselkurs am Tag der Zahlung bezahlt.

Mietkaution

- Es ist üblich, eine Barkaution oder Bankgarantie in Höhe von 3 Monatsmieten für alle Arten von Räumlichkeiten (Büro, Einzelhandel und Industrie) zu vereinbaren.
- Die Indexierung erfolgt jährlich in Übereinstimmung mit dem europäischen Verbraucherpreisindex.

Sonstige Kosten

- Service- und Energiekosten (Versorger und Direktverbrauch werden separat bezahlt) (Büro und Industrie)
- Nebenkosten und Marketingkosten (Einzelhandel)

Versicherung

- Der Vermieter übernimmt die Kosten der Gebäudeversicherung (durch Nebenkosten gedeckt). Der Mieter übernimmt die Versicherung der eigenen Räumlichkeiten, Inhalt- und Haftpflichtversicherung.

Anreize

- Wird von den Vermietern in Form von 3 Monaten Mietfreizeit, Ausstattungsbeiträgen und kostenlosem Zusatzparkplatz angeboten.

Zusammenfassung – Positive Entwicklungen

Eine gewisse Verbesserung ist im Hinblick auf das Umwandlungsverfahren zu verzeichnen, ebenso wie ein wachsendes Interesse der Investoren an der Einleitung und dem Abschluss des jeweiligen Verfahrens. Darüber hinaus werden die zuständigen Behörden auch in dieser Hinsicht immer kooperativer. Nach Angaben des Ministeriums für Bau, Verkehr und Infrastruktur sind die Umwand-

lungsverfahren nun effizienter geworden, und alle kommunalen Einheiten haben klare Anweisungen zur Beschleunigung der laufenden Verfahren erhalten.

Mit der Änderung des Planungs- und Baurechts wurde das integrierte Verfahren zur Erteilung aller baurelevanten Dokumente und Genehmigungen eingeführt, das ab dem 1. Januar 2016 funktionsfähig ist. Was die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen betrifft, so ist seit der Einführung des einheitlichen Verfahrens eine Zunahme der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen festzustellen.

Am 9. Oktober 2018 traf der Gesetzesvorschlag in Bezug auf die neuen Änderungen des Planungs- und Baurechts in das Parlament ein. Das Gesetz wurde von der Regierung gebilligt, und man hofft, dass es von der Nationalversammlung so bald wie möglich angenommen wird. Es wird erwartet, dass die vorgeschlagenen Änderungen eine noch effizientere Durchführung des integrierten Verfahrens ermöglichen, den Prozess der Annahme und Anwendung der Planungsunterlagen beschleunigen und das Planungs- und Baurecht an andere Rechtsakte anpassen werden.

Nach mehreren Versuchen, die Legalisierung von Gebäuden ohne gültige Genehmigung zu regeln, die nicht die gewünschte Wirkung zeigte, wurde 2015 das Gesetz über die Legalisierung von Gebäuden (RS-Amtsblatt Nr. 96/2015) verabschiedet und trat am 27. November 2015 in Kraft.

Für Einrichtungen, die ohne Benützungsbewilligung genutzt werden, ist die entsprechende Genehmigung nach dem Baurecht in einem regelmäßigen Verfahren einzuholen. In Ausnahmefällen wird die benannte Behörde nur dann eine Entscheidung über die Legalisierung treffen, wenn eine Baugenehmigung in einem früheren Legalisierungsverfahren erteilt wurde, aber keine Benützungsbewilligung erteilt wurde, ohne das in diesem Gesetz vorgeschriebene Verfahren anzuwenden. Nur ein Gebäude, bei dem ein Eigentumsnachweis für das Bauland oder das Gebäude selbst vorliegt, kann legalisiert werden.

Immobilien, bei denen ein früherer Legalisierungsantrag bereits abgelehnt wurde, können nicht erneut für die Legalisierung beantragt werden. Der am häufigsten genannte Grund für die Nichtdurchführung von Legalisierungsverfahren, die nach den bisher geltenden Gesetzen eingeleitet wurden, ist ein zu kompliziertes und teures Verfahren. Um dieses Hindernis zu überwinden, hat das Gesetz eine feste Legalisierungsgebühr eingeführt, die sich an mehreren Kriterien orientiert, wie zB der beabsichtigten Nutzung von Immobilien (Gewerbe oder Wohnen).

Darüber hinaus werden auch Gebäude, für die kein Legalisierungsantrag nach bisher geltendem Recht gestellt wurde, einer Legalisierung unterliegen, sofern diese Einrichtungen ab dem Jahr 2015 auf einem Satellitenbild der

Republik Serbien sichtbar sind. Wird ein Antrag auf Legalisierung eines Gebäudes abgelehnt, wird das Gebäude abgerissen. In der Praxis hat es keinen nennenswerten Widerstand bei der Durchsetzung von Abbruchanordnungen gegeben.

Zusammenfassung – verbleibende Probleme

Eine große Zahl von Umwandlungsfällen wurde ausgesetzt, vor allem aus Gründen des Artikels 1 Absatz 5 und des Artikels 11 Absatz 6 des Gesetzes über die Umwandlung gegen Gebühr, die vorsehen, dass das Umwandlungsverfahren von der zuständigen Behörde unverzüglich ausgesetzt wird, wenn festgestellt wird, dass das Grundstück der Rückgabe unterliegt, bis zum endgültigen Abschluss des Rückgabeverfahrens.

Artikel 9 des Gesetzes über die Rückgabe und Entschädigung von Eigentum (RS-Amtsblatt Nr. 72/2011, 108/2013, 142/2014 und 88/2015) sieht jedoch vor, dass nur ein öffentliches Unternehmen oder eine andere juristische Person (dh eine von der Republik Serbien gegründete Gesellschaft, eine autonome Provinz oder eine lokale Regierungseinheit, eine Gesellschaft mit mehrheitlichem Kapital und Genossenschaften, einschließlich Unternehmen und Genossenschaften im Konkurs- und Liquidationsverfahren) verpflichtet ist, verstaatlichtes Eigentum zurückzugeben, und dass eine Sachleistung nicht in allen anderen Fällen möglich ist, die Aussetzung des Umwandlungsverfahrens in all diesen anderen Fällen ungerechtfertigt ist.

Daher ist es unerlässlich, dass die Anwendung von Artikel 11 Absatz 6 des Gesetzes über die Umwandlung gegen eine Gebühr auf Fälle beschränkt wird, in denen der Umwandlungsantrag eine Gesellschaft mit mehrheitlich öffentlicher, dh staatlicher Kapitalbeteiligung ist. Darüber hinaus gibt es ernsthafte Probleme mit Inkonsistenzen bei der Berechnung der Umwandlungsgebühr durch die zuständigen Behörden. Daher können Investoren die Höhe der Umwandlungsgebühr für Großprojekte nicht im Voraus vorhersagen und die Mittel und ihre Investitionen entsprechend planen. Die Unvorhersehbarkeit der Kosten des Umwandlungsverfahrens hat erhebliche Auswirkungen auf die Pläne der Investoren zum Erwerb von Standorten, die ein Umwandlungsverfahren erfordern.

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





Tschechische Republik

ALEXEJ OSININ



Rechtliche Rahmenbedingungen

Die folgenden Punkte sollen einen Überblick darüber geben, was beim Kauf einer Immobilie in der Tschechischen Republik zu beachten ist, einschließlich deren Verwaltung und Vermietung, sowie beim Umgang mit Eigentumswohnungen, die wie jedes andere Land über eigene rechtliche Aspekte verfügen.

Die folgenden Informationen sind zwar möglichst umfassend, aber dennoch beispielhaft und gelten gegebenenfalls nicht in vollem Umfang für alle Immobilien. Wir empfehlen daher die Einholung von Fachauskünften: Die Experten der Rustler-Gruppe können in allen Fragen rund um eine Immobilie helfen.

Ab dem 1. Januar 2014 sind das neue Zivilgesetzbuch (im Folgenden »NCC«) und das Katastergesetz in Kraft und beide haben hier vorrangige Bedeutung. Das NCC gibt eine Definition von Eigentum, der Grundstücke sowie Verfahrensanforderungen in Bezug auf Kauf- und Pachtverträge wieder. Das Katastergesetz regelt die Funktion des tschechischen Grundbuchs. Das Gesetz über die

Besteuerung des Erwerbs von unbeweglichem Vermögen regelt die Steuergesetzgebung im Erwerbsprozess, während andere Steuergesetze die Besteuerung des Eigentums an einer Immobilie regeln.

1. Kauf von Immobilien

Der Begriff Immobilien umfasst nach tschechischem Recht Grundstücke und Bauten mit besonderer Zweckbestimmung. Im Allgemeinen bilden die fest mit dem Grundstück verbundenen Strukturen einen Teil der Grundstücke.

Gebäude können in separate Einheiten unterteilt werden. Einheiten sind Räume oder ein Komplex von Räumen, die entweder Wohn- oder Nichtwohnräume sein können. Einheiten alleine sind laut NCC nicht als Immobilien definiert.

Kataster

Das Kataster ist die wichtigste Informationsquelle in Bezug auf Immobilien in der Tschechischen Republik. Das Kataster weist Grundstücke und Gebäude, Wohneinheiten und Nichtwohneinheiten nach. Es ist auch möglich, im Bau befindliche Gebäude und Wohnungen oder Nichtwohneinheiten in das Kataster einzutragen. Kleinere Gebäude, unterirdische Strukturen und Gebäude, die als Ergänzung zum Hauptgebäude dienen, werden im Kataster nicht ausgewiesen, wenn sie auf demselben Grundstück errichtet wurden.

Das Kataster ist ein öffentliches Register, das von den jeweiligen regionalen Katasterämtern geführt wird. Wer sich auf die im Kataster enthaltenen Informationen verlässt, kann sich darauf verlassen, dass die Eintragung im Kataster korrekt ist, es sei denn, diese Person hat Grund zu der Annahme, dass die Eintragung nicht korrekt ist.

Das grundlegende Mittel, um Informationen aus dem Kataster zu erhalten, besteht darin, einen Auszug für die betreffende Immobilie zu erhalten. Der Auszug aus dem Kataster enthält unter anderem folgende Angaben zu den jeweiligen Grundstücken: (i) Angaben zum Eigentümer, Anteil des Eigentümers, (ii) Grundstücksfläche in Quadratmetern, (iii) Art des Schutzes (zB historisches Gebiet, falls zutreffend), (iv) Verweise auf einen Kaufvertrag oder ein anderes Eigentumsdokument, unter dem das Eigentum des derzeit eingetragenen Eigentümers an der Immobilie im Kataster eingetragen wurde, (v) Einschränkungen des Eigentumsrechts an der Immobilie, dh Grundpfandrechte, Erleichterungen und Vorkaufsrechte, und (vi) das Recht des Staates oder der kommunalen Organisationen zur Nutzung oder Verwaltung der Immobilie sowie Rechte Dritter zur dauerhaften Nutzung der Immobilie.

Auszüge aus dem Kataster sind auch im Internet erhältlich. Grundlegende Informationen können auch kostenlos aus dem Kataster im Internet abgeru-

fen werden. Für die Richtigkeit der Inhalte solcher Internetauszüge wird jedoch keine Gewähr übernommen. Für vertragliche Zwecke wird daher empfohlen, nur die neuesten Originalauszüge zu verwenden, die direkt von der Katasterbehörde oder einem Notar vor Unterzeichnung des jeweiligen Vertrags ausgestellt wurden.

Eigentum an Immobilien

Im Allgemeinen gibt es nach tschechischem Recht verschiedene Möglichkeiten, Eigentumsrechte an Immobilien zu erwerben, darunter insbesondere: (i) Erwerb durch schriftliche Vereinbarung, (ii) Erwerb durch Verordnung, (iii) Erwerb von einem Nicht-Eigentümer (zB Eigentumserwerb durch rechtmäßigen Besitz), (iv) Erwerb kraft Gesetzes und (v) Erwerb durch eine Entscheidung eines Gerichts oder einer anderen zuständigen staatlichen Behörde.

Bei der Erörterung des Erwerbs von Immobilien durch schriftliche Vereinbarung ist auf den Unterschied zwischen der Ausführung des Vertrags und der Eintragung des Eigentums in das Kataster hinzuweisen. Die ausgeführte Vereinbarung verpflichtet die Vertragsparteien, ihre jeweiligen Rechte und Pflichten zu übernehmen. Der Eigentumsübergang wird jedoch erst wirksam, wenn der Eigentumsübergang im Kataster eingetragen ist.

Vorkaufsrecht der Miteigentümer

Die Immobilie kann einer natürlichen oder juristischen Person sowie mehreren von ihnen gehören (Miteigentum an der Immobilie). Das Bezugsrecht der Miteigentümer auf die Beteiligung an Miteigentum wurde vom NCC zum 31. Dezember 2014 widerrufen. Das bedeutet, dass die Miteigentümer ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr verpflichtet sind, ihre Miteigentumsanteile den anderen Miteigentümern anzubieten, sondern können über die Person des zukünftigen Eigentümers frei entscheiden. Die Frage des Bezugsrechts ist jedoch ein häufig diskutiertes Thema, und die Regierung scheint in naher Zukunft die Wiederherstellung des Bezugsrechts zu planen.

Mögliche Rückerstattungsansprüche

In der Tschechischen Republik sind in Anbetracht der jeweiligen nationalen Vorgeschichte noch einige Rückerstattungsansprüche auf Immobilien anhängig, auch wenn die geltenden Fristen für die Einreichung neuer Ansprüche bereits abgelaufen sind. Rückerstattungsansprüche sind Ansprüche auf Rückgabe eines bestimmten Eigentums an eine Person oder Personen, von denen das Eigentum vor 1990 zu Unrecht enteignet oder auf andere Weise rechtswidrig genommen wurde. In Fällen, in denen die Rückerstattungsansprüche noch anhängig sind, kann das Eigentum an der betreffenden Immobilie geändert werden

durch zukünftige Gerichtsentscheidung. Informationen über mögliche Rückerstattungsansprüche in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen sind beim Landamt erhältlich (tschechisch: pozemkový úřad), Ansprüche für andere Arten von Immobilien werden jedoch nicht zentral erfasst.

Hypotheken

Gesetzliche und gerichtliche Grundpfandrechte

Immobilien können auch aufgrund eines Gerichtsurteils oder einer Entscheidung einer Regierungsbehörde (zB einer Steuer- oder Zollbehörde) einer gesetzlichen Grundschuld unterliegen. In diesen Fällen entsteht das Pfandrecht, wenn das entsprechende Urteil oder die Entscheidung rechtskräftig wird. Gesetzliche Grundpfandrechte sind ebenfalls im Kataster eingetragen, haben jedoch (anders als bei vertraglichen Grundpfandrechten) nur einen nachweislichen Zweck und sind für deren rechtliche Begründung nicht erforderlich. Ein Auszug aus dem Kataster bietet daher keine vollständige Gewähr dafür, dass es keine anderen gesetzlichen Grundpfandrechte als die tatsächlich eingetragenen gibt.

Dienstbarkeiten

Eine Dienstbarkeit schränkt den Eigentümer von Immobilien zugunsten einer anderen Person so ein, dass der Eigentümer verpflichtet ist, bestimmte Tätigkeiten zu tolerieren, zu unterlassen oder auszuführen. Die einer Dienstbarkeit entsprechenden Rechte gehen entweder mit dem Eigentum an einem bestimmten Grundstück einher oder sind an eine bestimmte natürliche oder juristische Person gebunden. Wenn ein einer Dienstbarkeit entsprechendes Recht einer bestimmten Person oder einer juristischen Person gehört, endet es spätestens mit dem Tod der Person oder der Auflösung der juristischen Person.

2. Steuern

In diesem Abschnitt sollen kurz die Steuern im Zusammenhang mit dem tschechischen Immobilienrecht beschrieben werden. Die folgende Beschreibung der Steuergrundsätze ist allgemeiner Natur, da die meisten Steuergrundsätze nur unter bestimmten Bedingungen oder Umständen gelten.

Grundsteuern

Die Grundsteuer ist jährlich vom Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden zu entrichten. Die Steuer ist ein abzugsfähiger Aufwand für Einkommensteuierzwecke, sobald sie tatsächlich gezahlt wurde. Die Grundsteuer wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße, der Grundfläche und der Anzahl der Stock-

werke von Gebäuden berechnet. Je nach Standort kann die Grundsteuer mit einem Faktor von bis zu 5 multipliziert werden. Der Grundsteuersatz für Grundstücke beträgt 0,2 CZK (0,007 €) pro Quadratmeter und 1, 2 oder 5 CZK (0,07 €, 0,14 € oder 0,35 €) pro Quadratmeter für Gebäude, abhängig von der Branche, in der sie eingesetzt werden. Für bestimmte Grundstücke und Gebäude gelten andere Steuersätze. Es gibt zahlreiche Befreiungen von der Grundsteuer.

Grunderwerbsteuern

Grunderwerbsteuer gilt im Allgemeinen für jede Übertragung von Grundstücken und Gebäuden gegen Entgelt in der Tschechischen Republik. Die Grunderwerbsteuer wird vom Verkäufer getragen, während der Käufer die Zahlung garantiert. Die Steuer beträgt 4 % des Kaufpreises oder des von einem Sachverständigen bestimmten Preises. Es gibt zahlreiche Ausnahmen, wie Sacheinlagen, die Übertragung von Immobilien in einer Fusion oder Spaltung und die erste Übertragung eines neuen Gebäudes durch einen Bauträger. Einmal gezahlt, ist die Grunderwerbsteuer ein einkommensteuerlich abzugsfähiger Aufwand.

3. Vermietung von Räumen für Geschäftszwecke

Ab dem 1. Januar 2014 unterliegt die Vermietung von Gewerbeflächen neu dem NCC, das unter anderem das Gesetz Nr. 116/1990 aufhebt und ersetzt. Bei der Anmietung und Untervermietung von Nichtwohngebäuden gibt es einen völlig neuen Begriff für diese Art der Anmietung – die frühere Anmietung von Nichtwohngebäuden wird als Anmietung von Geschäftsgebäuden oder vielmehr als Anmietung einer Fläche bezeichnet.

Die Anmietung von Geschäftsräumen ist in Ziff. 2302–2315 des NCC (nachfolgend der »Teil Nr. 3 des NCC«) geregelt. Gleichzeitig legt die NCC-Verordnung die dritte Kategorie von Räumlichkeiten fest, nämlich Räume und Bereiche deren Zweck weder das Wohnen noch das Betreiben von Geschäften ist. Diese Kategorie fällt unter die allgemeine Regelung des Mietvertrags.

Inhalte des Mietvertrages

Zunächst ist hervorzuheben, dass alle Regelungen in Unterabschnitt 3 des NCC dispositiv sind; dies bedeutet, dass es allgemeine Regeln für diese Art von Vermietung gibt und die Parteien ihr Verhältnis entsprechend ihren Bedürfnissen regeln dürfen, sofern dies unter den Grundsatz der guten Manieren fällt.

In Anbetracht des zuvor Erwähnten gibt es keine spezifischen Anforderungen mehr an den Mietvertrag, und es ist daher ausreichend, den Gegenstand des Mietvertrags und die Tatsache auszuhandeln, dass der Vermieter Anspruch auf eine Vergütung für seine Nutzung hat. Andere Bedingungen des gewerblichen

Mietverträge zwischen den Parteien sind frei verhandelbar, was jedoch dazu führen kann, dass die professionelle Vorbereitung eines solchen Mietvertrags besonders wichtig ist.

Zweitens hebt das NCC bestimmte Bedingungen auf, die im vorherigen Gesetz über die Vermietung und Untervermietung von Nichtwohngebäuden festgelegt sind. Hauptsächlich muss der Mietvertrag nicht mehr schriftlich sein. Es ist auch nicht mehr erforderlich, auf die endgültige Baugenehmigung (auf Tschechisch: kolaudace) zu warten, was Ausdruck einer in § 1 Abs. 1 NCC genannten Dualität von privatem und öffentlichem Recht ist.

Zwecke des Mietvertrages

Der Zweck des Mietvertrages muss nicht ausdrücklich im Mietvertrag angegeben werden, wenn der Raum oder die Fläche zumindest überwiegend für geschäftliche Zwecke genutzt wird. Der Mieter darf jedoch keine anderen Tätigkeiten ausüben oder die Art und Weise oder die Nutzungsbedingungen ändern (entgegen dem Zweck des Mietvertrages, einer Vereinbarung zwischen den Parteien oder angemessenen Erwartungen beim Abschluss des Vertrages).

Höhe/Indexierung der Miete

Entsprechend dem oben genannten Dispositivprinzip kann die Höhe der Miete für das Geschäftslokal zwischen den Parteien frei vereinbart werden. Die Miete wird monatlich im Voraus bezahlt, sofern nicht anders vereinbart. Wenn die Höhe der Miete nicht festgelegt ist, wird die Miete in Höhe der Marktmiete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gezahlt und berücksichtigt die Miete ähnlicher Räumlichkeiten unter ähnlichen Bedingungen.

Feste Miete: Die Miete wird durch Vereinbarung zwischen den Parteien festgelegt.

Staffelmiete: Die Miete erhöht sich zu vertraglich vereinbarten Terminen um einen festen Prozentsatz oder einen festen Betrag.

Inflationsklausel/Indexmiete: Bei längeren Vertragslaufzeiten hat insbesondere der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, den durch die Inflation bedingten Kaufkraftverlust auszugleichen.

Gewinn- oder Umsatzbeteiligungsklausel: Bei umsatzabhängiger Miete möchten die Parteien den im Mietraum erzielten Umsatz bei der Berechnung der Miete berücksichtigen. Diese Form der Miete wird in der Regel für die Vermietung von Geschäften, gastronomischen Einrichtungen oder Hoteleinrichtungen angewendet. Die umsatzabhängige Miete setzt sich in der Regel aus einem festen Mietbetrag und einem umsatzabhängigen Teil zusammen, den der Mieter regelmäßig abrechnen muss.

Abweichungsklausel: Dies gilt in einfachen Worten für die Miete eines gewerblichen Mietvertrags. Es stellt die Anpassung dieser Miete in Bezug auf tatsächlich bezahlte Mieten für vergleichbare Immobilien dar. Die verglichenen Immobilien müssen sich jedoch am selben Ort oder in der Nähe der betreffenden Immobilie befinden und von ähnlicher Art, Verwendung und Größe 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 Gewerbeflächen geschehen, wenn die Renovierung der Fassade abgeschlossen und genehmigt wurde.

Preisankpassungsklausel: Die Miete erhöht sich proportional zu einer im Gewerbemietvertrag vereinbarten vertraglichen Vereinbarung. Wenn sich beispielsweise die Kapitalkosten des Vermieters erhöhen, erhöht sich auch die Miete.

Wartung und Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten mit der gebotenen Sorgfalt für den vereinbarten Zweck zu nutzen. Das NCC stellt auch fest, dass der Mieter, sofern nicht anders vereinbart, nur die üblichen Wartungs- und Reparaturarbeiten vornimmt und die Räumlichkeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters verändern darf. Eine solche Änderung erfolgt auf Kosten des Mieters. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter jedoch Anspruch auf eine Entschädigung nach dem Wertzuwachs. Neu erlaubt das NCC die Platzierung von Werbetafeln und ähnlichen Zeichen auf einem Gebäude oder Grundstück mit Zustimmung des Vermieters, während das NCC gleichzeitig vorsieht, dass der Vermieter die Genehmigung nur aus wichtigem Grund verweigern kann. Sofern der Mieter diesbezüglich einen schriftlichen Antrag gestellt hat, gilt die Zustimmung als erteilt, wenn der Vermieter nicht innerhalb eines Monats auf den Antrag reagiert. Anschließend legt das NCC die Verpflichtung des Mieters fest, diese Zeichen zu entfernen und die Immobilie nach Beendigung des Mietverhältnisses in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Abtretungen des Mietvertrages

Der Mieter ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag im Zusammenhang mit der Übertragung seiner Geschäftstätigkeit, die in den gemieteten Räumlichkeiten stattfindet, mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters abzutreten. Sowohl die Zustimmung des Vermieters als auch der Abtretungsvertrag bedürfen der Schriftform.

Untervermietungen des Geschäftsraums

Der Mieter hat das Recht, die Geschäftsräume nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zu untervermieten, sofern nichts anderes vereinbart ist.

Beendigung des Mietverhältnisses

Der NCC führt Bestimmungen ein, die in der vorherigen Verordnung nicht enthalten waren. Diese enthalten insbesondere Bedingungen zur Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Kündigung des Mietvertrages muss zunächst einen Grund für die Kündigung enthalten, andernfalls ist sie ungültig. Änderungen wurden auch an der Kündigungsfrist vorgenommen, die derzeit am Tag nach der Zustellung der Kündigung beginnt und nicht ab dem ersten Tag des Monats nach der Zustellung der Kündigung, wie dies in der vorherigen Bestimmung vorgesehen ist.

Der Mietvertrag, der keine Verlängerungsklausel enthält, endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Wenn der Mieter die Räumlichkeiten jedoch mindestens 3 Monate nach Ablauf der Mietzeit weiter nutzt und der Vermieter den Mieter nicht schriftlich auffordert, die Räumlichkeiten zu verlassen, gilt der Mietvertrag für den gleichen Zeitraum als verlängert – jedoch nicht länger als 2 Jahre, sofern nicht anders vereinbart. Wurde im Mietvertrag eine Verlängerungsklausel vereinbart, wird die Verlängerung ohne vorherige Kündigung automatisch wirksam. Sofern eine Verlängerungsoption vereinbart wurde, kann der Begünstigte die Verlängerung der jeweiligen Mietdauer verlangen.

Die Kündigung des Mietvertrages ist jederzeit möglich, wenn alle Vertragsparteien dem zustimmen.

In Bezug auf die Kündigung des Mietvertrags durch die Kündigung unterscheidet das NCC zwischen einer Kündigung des Mietvertrags für eine feste Laufzeit nur aus bestimmten Gründen (3 Monate) und einer allgemeinen Kündigung des Mietvertrags für eine unbefristete Laufzeit – hier beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate bei einem Mietvertrag von mehr als 5 Jahren.

Der Vermieter hat auch das Recht, den Mietvertrag fristlos zu kündigen, wenn der Mieter seine Pflicht grob verletzt hat. Der Mieter verletzt seine Pflicht grob, insbesondere wenn er die Miet- und Nebenkosten für einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten nicht bezahlt, die Räumlichkeiten in schwerwiegender oder nicht wieder gutzumachender Weise beschädigt, die Räumlichkeiten widerrechtlich für nicht vertraglich festgelegte Zwecke nutzt oder Schwierigkeiten oder andere Schäden gegenüber dem Vermieter oder anderen Personen, die das Gebäude nutzen, verursacht

Ungeachtet dessen können die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag nur aus den im Mietvertrag enthaltenen Gründen gekündigt werden kann.

Darüber hinaus normiert der NCC Einwände gegen die Kündigung. Die Widersprüche müssen innerhalb eines Monats nach Zustellung der Mitteilung an die Gegenpartei schriftlich eingereicht werden. Es handelt sich um eine absolute Frist – danach erlischt das Recht auf Überprüfung der Gründe für die Kündigung. In diesem Zusammenhang legt das NCC ferner fest, dass die Kündi-

gung vom Mieter ohne Widerspruch als gültig angesehen und angenommen wird, wenn der Raum gemäß der Kündigung geräumt wird. Alle diese Bestimmungen bieten sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter eine größere Rechtsicherheit bei Streitigkeiten über die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine Kündigungserklärung.

Es ist zu betonen, dass der Mietvertrag durch die gesetzlichen Bestimmungen des neuen Zivilgesetzbuchs geregelt wird, auch wenn der Mietvertrag vor Inkrafttreten des neuen Zivilgesetzbuchs geschlossen wurde. Für die Gültigkeit eines Mietvertrags, der vor Inkrafttreten des neuen Zivilgesetzbuchs geschlossen wurde, gelten jedoch die zum Zeitpunkt des Abschlusses eines solchen Mietvertrags geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

4. Vermietung von Wohnimmobilien (Häuser und Wohnungen)

Im NCC gibt es besondere Bestimmungen für die Anmietung von Wohnungen oder Häusern, um die Bedürfnisse des Einzelnen zu befriedigen. Im Gegensatz zu den allgemeinen Vermietungsbestimmungen verbietet der Sonderteil jegliche Bestimmungen, die die Rechte des Mieters einschränken würden.

Inhalte des Mietvertrages

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine gültige Anmietung von Wohngebäuden sind ähnlich wie bei einer gewerblichen Anmietung: Vereinbarung über den Mietgegenstand und darüber, dass der Vermieter Anspruch auf Vergütung für seine Nutzung hat. Das zusätzliche Formerfordernis besteht darin, dass der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden muss. Auch wenn das Hinzufügen weiterer Bestimmungen für die Gültigkeit des Mietvertrags nicht erforderlich ist, wird dies dringend empfohlen, da es eine höhere Rechtssicherheit schafft. Insbesondere sollten folgende Bereiche geregelt werden: Mietdauer, Mietbeginn, Mietanpassungs- und Inflationsklausel, Zahlungsbedingungen, etwaige Mietzinsdepots, Regeln für die Wartung und Reparatur des Mietobjekts, Kündigungsfristen und Vereinbarungen zur Untervermietung. Bestimmungen, die eine Vertragsstrafenpflicht oder eine andere dem Mieter offensichtlich unzureichende Pflicht auferlegen, sind automatisch ungültig.

Höhe/Indexierung der Miete

Da die Mietvertragsregelung maßgeblich ist, kann die Höhe der Miete zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden. Die Miete wird monatlich im Voraus bezahlt, sofern nicht anders vereinbart. Ist die Höhe der Miete nicht festgelegt, wird die Miete in der Höhe gezahlt, die zum Zeitpunkt des Abschlusses

eines Mietvertrages üblich war, und berücksichtigt die Miete ähnlicher Wohnräume unter ähnlichen Bedingungen. Die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete sind nachfolgend zusammengefasst.

Mieterhöhung: Die Miete erhöht sich jährlich um einen festen Prozentsatz oder einen festen Betrag. Die Parteien müssen die Erhöhung der Miete vertraglich vereinbaren.

Einseitige Anpassung der Miete: Ist die Mieterhöhung im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen, ist der Vermieter berechtigt, eine Erhöhung bis zur jeweils üblichen Höhe vorzuschlagen. Der Vorschlag kann nur einmal alle 12 Monate eingereicht werden und muss den vorgeschlagenen Mietbetrag und die Unterlagen enthalten, die belegen, dass alle oben genannten Bedingungen erfüllt sind. Wenn der Mieter dem Angebot schriftlich zustimmt, erhöht sich die Miete ab dem dritten Monat ab der Übermittlung des Angebots des Vermieters. Wenn der Mieter keine positive Antwort auf den Vorschlag gibt, kann der Vermieter einen Antrag beim Gericht einreichen und ihn auffordern, die Höhe der Erhöhung zu bestimmen.

Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten: Hat der Vermieter Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die den Wert des gemieteten Hauses verbessern oder zu einer dauerhaften Einsparung von Wasser oder Energie führen, ist er berechtigt, dem Mieter eine jährliche Erhöhung der Miete um bis zu 10 % der für das Mietobjekt anfallenden Kosten vorzuschlagen (zurechenbare Kosten). Stimmen mindestens zwei Drittel der Mieter der Wohnungen im Haus dem Vorschlag zu, gilt die Erhöhung für alle Mieter.

Wartung und Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnräume unter Beachtung der Mietbedingungen zu nutzen. Der Mieter darf nur für die Nutzung der Wohnräume relevante Wartungsarbeiten und kleinere Reparaturen durchführen und abdecken. Die Auslegung von »gemeinsamer Instandhaltung« und »geringfügigen Reparaturen« ist im neuen Regierungserlass Nr. 308/2015, gültig ab 1. Januar 2016, definiert. Gemäß dieser Verordnung bedeutet gemeinsame Instandhaltung von Wohnungen »Instandhaltung und Reinigung der Wohnung«, einschließlich der Ausstattung und Einrichtung der Wohnung, die in der Regel während der Nutzung der Wohnung durchgeführt werden«, insbesondere das Verlegen und Reinigen von verschmutzten Oberflächenbelegen bis hin zur senkrechten Verkabelung. Unter gewöhnlicher Wartung versteht man, »die Ausstattung der Wohnung funktionsfähig zu halten, Gegenstände regelmäßig zu überprüfen und zu reinigen (zB Wasserauslässe, Dunstabzugshauben, Duschen, Warmwasserbereiter, Bidets, Waschbecken, Badewannen, Spülen, Küchenherde, Herde, Küchenschränke usw.), Funktionskontrolle der Thermostatköpfe mit elektronischer

Steuerung, Funktionskontrolle des Rauchmelders einschließlich Quellenwechsel oder Kontrolle und Wartung der Wasserhähne.«

Kleinere Reparaturen im Sinne der Verordnung gelten als »Reparaturen der Wohnung und ihrer Inneneinrichtung, wenn diese zum Wohnungsbestand gehören und dem Vermieter nach Maßgabe der Materialspezifikation oder der Höhe der Kosten gehören.« Der Betrag der Kosten gibt an, dass es sich bei geringfügigen Reparaturen um Reparaturen handelt, bei denen die Kosten für eine Reparatur 1.000 CZK nicht überschreiten.

Überwälzung von Betriebskosten

Nach Angaben des NCC muss der Vermieter die notwendigen Betriebsleistungen wie Wasserversorgung oder Wärmeversorgung sicherstellen. Weitere Regelungen finden sich in einem Sondergesetz (Nr. 67/2013 Slg.). Der Vermieter ist berechtigt, eine Vorauszahlung für die Betriebskosten zu verlangen, während der Betrag einer Vereinbarung mit dem Mieter bedarf. Wenn die Einigung über den Betrag nicht erzielt werden kann, wird er als Teil der geschätzten Gesamtbetriebskosten basierend auf dem Vorjahr ermittelt.

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen für Betriebskosten anzupassen. Der Vermieter macht in der Regel nach der jährlichen Abrechnung der Nebenkosten von dieser Möglichkeit Gebrauch, wenn die vom Mieter gezahlten Vorschüsse nicht ausreichen, um die Nebenkosten zu decken. Die Erhöhung gilt ab dem ersten Tag des nächsten Monats ab Zustellung der Kündigung.

Mietkautionen

Die Parteien können eine vom Mieter gezahlte Kautionsvertraglich aushandeln. In diesem Fall darf die Kautionshöhe von 6 Mieten nicht überschreiten. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Anspruch auf Zinsen aus der Kautions.

Untervermietungen

Wenn der Mieter dauerhaft in der Mietwohnung wohnt, ist er berechtigt, seinen Teil ohne Zustimmung des Vermieters weiter zu vermieten. In anderen Fällen ist die schriftliche Zustimmung erforderlich.

Kündigungsmöglichkeiten

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie der Mietvertrag gekündigt werden kann.

Durch Vereinbarung: Der Vermieter und der Mieter können jederzeit eine Kündigung des Mietverhältnisses vereinbaren, wobei die Vereinbarung schriftlich erfolgen muss.

Mit Ablauf: Wenn der Mietvertrag zeitlich befristet ist, endet er mit Ablauf. Wenn der Mieter jedoch, wie oben erwähnt, die Nutzung mindestens 3 Monate nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt und der Vermieter den Mieter nicht schriftlich auffordert, das Mietobjekt zu räumen, gilt der Mietvertrag als um denselben Zeitraum verlängert – dies jedoch nicht länger als 2 Jahre, sofern nicht anders vereinbart. Für den Tod des Mieters: Das Mietverhältnis endet in der Regel nicht mit dem Tod des Mieters, da es an ein Mitglied des Haushalts des Mieters oder dessen Erben weitergegeben wird. Wenn es jedoch niemanden gibt, der das Mietverhältnis weiterführt, wird der Mietvertrag beendet.

Der Mietvertrag kann auch einseitig vom Vermieter und Mieter gekündigt werden. Unabhängig davon, welche Partei den Mietvertrag kündigen wird, muss die Kündigung immer schriftlich erfolgen. Auch wenn ein Kündigungsgrund gesetzlich vorgeschrieben ist, sollte dieser in der Kündigung enthalten sein. Die Kündigungsfrist beginnt am ersten Tag des Monats, der auf die Zustellung der Kündigung folgt.

Der Mieter kann das Mietverhältnis unter verschiedenen Bedingungen kündigen, je nachdem, ob das Mietverhältnis zeitlich begrenzt ist oder nicht. Bei einem unbefristeten Mietvertrag kann der Mieter den Mietvertrag ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Im Falle eines befristeten Mietverhältnisses kann der Mieter das Mietverhältnis nur kündigen, wenn sich die Umstände, unter denen der Mietvertrag geschlossen wurde, wesentlich geändert haben.

Der Mieter kann den Mietvertrag jedoch auch kündigen, wenn der Vermieter seine Pflicht grob verletzt. Es gibt keine Kündigungsfrist, aber die Kündigung muss einen Kündigungsgrund enthalten, in dem der Mieter erklärt, wie der Vermieter seine Pflichten verletzt hat. Beispielsituationen sind bei einem solchen Verstoß: Die Wohnung wird aus Gründen, die nicht vom Mieter zu vertreten sind, unbrauchbar.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis auch aus anderen Gründen kündigen, je nachdem, ob das Mietverhältnis zeitlich begrenzt ist oder nicht. Zu erfüllende Gründe für die Kündigung des Mietvertrages in Ziff. 2288 sind bei unbefristeten Mietverträgen weiter gefasst (zB wenn der Vermieter die Wohnung zur Nutzung durch sein Familienmitglied benötigt). Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Der Mieter ist berechtigt, innerhalb von zwei Monaten bei einem Gericht einen Antrag auf Überprüfung der Gründe zu stellen.

Der Vermieter kann den Mietvertrag jedoch auch ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter in besonders schwerwiegender Weise gegen seine Pflicht verstößt. Ein solcher Verstoß ist insbesondere dadurch begangen, dass die Miete für die Dauer von mindestens 3 Monaten nicht bezahlt wird oder das Haus irreversibel beschädigt wird.

5. Condominium (Wohnungseigentum)

Die Eigentumswohnung ist nach tschechischem Recht eine Form des Miteigentums an einzelnen Wohnungen, die sich im selben Haus befinden. Eigentumswohnungen unterliegen dem NCC, der das Gesetz Nr. 72/1994 ersetzt und aufhebt.

Definitionen von »Eigentumswohnung« und »Einheit«

Nach §§ 1158 f. sind Eigentumswohnungen des NCC Miteigentum an Gebäuden, die auf dem Eigentum an Einheiten beruhen. Eine Eigentumswohnung ist rechtlich vorhanden, wenn sich mindestens zwei Wohnungen im selben Haus befinden. Dies gilt unabhängig von der Art des Immobiliennutzungszwecks gleichermaßen für Wohn- und Nichtwohngebäude. Einheit ist definiert als ein räumlich getrennter Teil des Hauses und ein Anteil am gemeinsamen Grundstück der Immobilie.

Definition von »gemeinsamem Eigentum«

Das NCC definiert eine gemeinsame Eigenschaft in den Abschnitten 1160 ff. als Teile des Grundstücks, das seiner Natur nach allen Eigentümern von Einheiten dient. Das Grundstück, auf dem sich das Haus befindet, ist immer ein gemeinsames Eigentum. Weitere Beispiele für gemeinschaftliches Eigentum sind: Grundstücke, die für den Betrieb und die Wartung des Hauses sowie für die Nutzung von Einheiten wie Vorgärten, Parkplätzen und Höfen, Fluren, Dächern und Außenwänden funktional relevant sind. Die Größe der Anteile bemisst sich nach dem Verhältnis der Grundfläche der Wohnung zur Gesamtgrundfläche aller Wohnungen im Haus, sofern nichts anderes vereinbart ist.

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Die Verwaltung der Eigentumswohnung (Haus und Grundstück) umfasst alles, was nicht zur Verwaltung des Eigentümers einer Einheit gehört und was für die Instandhaltung des Hauses und Grundstücks erforderlich oder zweckmäßig ist, wobei das Interesse aller Miteigentümer zu wahren ist. Die Geschäftsführung kann durch eine Eigentümergesellschaft oder eine Hausverwaltung erfolgen.

Der Eigentümergesellschaft ist eine juristische Person, die gegründet wurde, um die Instandhaltung des Hauses und des Grundstücks sicherzustellen. Sie wird durch Verabschiedung von Statuten und Eintragung in das öffentliche Register errichtet. Eine Eigentümergemeinschaft muss in einem Haus mit mindestens fünf Einheiten errichtet werden und mindestens drei Einheiten drei verschiedenen Eigentümern gehören. Das oberste Organ der Eigentümergemeinschaft ist die Versammlung, die alle wichtigen Entscheidungen trifft. Es muss

ein zweites gesetzliches Gremium namens Ausschuss geschaffen werden, dessen Hauptaufgabe darin besteht, die Versammlung einzuberufen und die Eigentümergemeinschaft zu vertreten.

Der Immobilienmarkt der tschechischen Republik

Konjunkturausblick

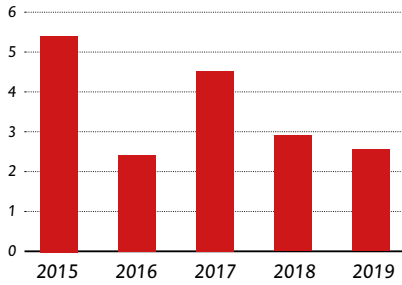
Die wirtschaftliche Aktivität der Tschechischen Republik wächst weiter, wird sich jedoch 2019 verlangsamen. Das BIP-Wachstum wird aufgrund der geringeren Investitionsaktivität im ersten Halbjahr 2019 voraussichtlich bei 2,6% liegen. Die Industrieproduktion legte im 2. Quartal 2019 wieder zu. Die weitere Entwicklung wird durch die starke Inlandsnachfrage nach Konsumgütern unterstützt.

Die Inflation war hauptsächlich auf die Wohnkosten zurückzuführen und liegt voraussichtlich auf dem Vorjahresniveau von 2,2%. Von der Nationalbank wird für 2019 kein Zinsanstieg erwartet. Die Arbeitslosenquote sinkt immer noch mit einem Rekordminimum von 3,0%. Das Investitionsvolumen blieb in den letzten 3 Jahren auf hohem Niveau.

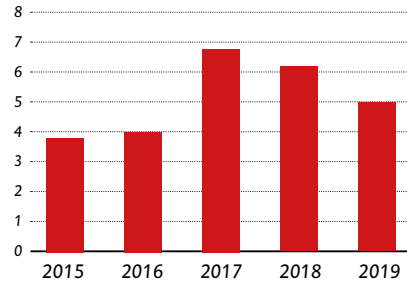
Wirtschaftliche Zusammenfassung

ECONOMIC INDICATORS	2015	2016	2017	2018	2019
GDP growth %	5,4	2,4	4,5	2,9	2,6
Consumer spending	3,8	4,1	6,7	6,3	5
Industrial production %	4,6	2,8	7	3	2,3
Investment vil. EUR %	2,2	3,6	3,5	2,5	2,4
Investment rate %	10,4	- 3,3	4,1	9,5	4,7
Unemployment rate %	6,5	5,5	4,2	3,2	3
Inflation %	0,3	0,7	2,4	2,2	2,2
CZK/EUR average	27,3	27	26,3	25,6	25,2

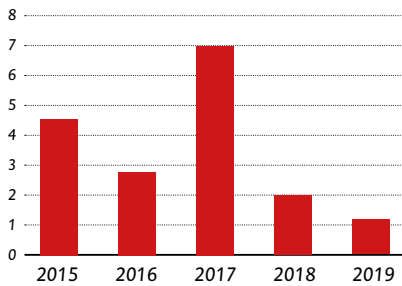
GDP growth %



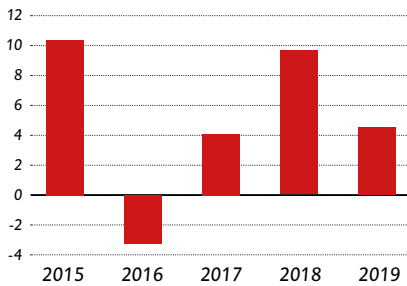
Consumer spending



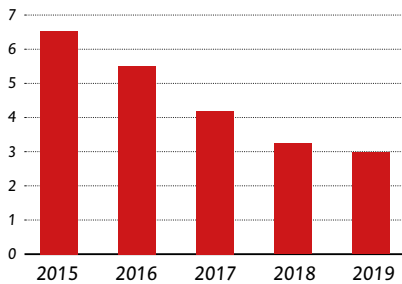
Industrial production %



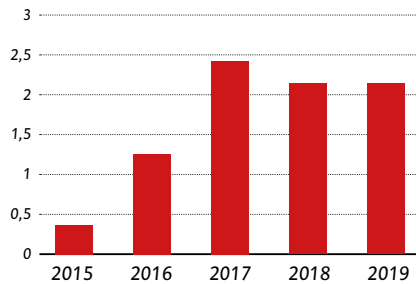
Investment rate %



Unemployment rate %



Inflation %



Büromarkt

Der Büromarkt ist jedes Quartal kontinuierlich um etwa 5 % im Jahresvergleich gewachsen, die Entwicklung am Bürosektor ist auch für die nächsten drei Jahre gut. Der Anteil der vorvermieteten neuen Flächen belief sich im letzten Quartal auf über 85 %, was ein weiteres Marktwachstumspotenzial sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite belegt. Prag 4 und Prag 8 bleiben traditionell die attraktivsten Bezirke.

Die Nachfragestruktur hat sich in letzter Zeit in Richtung eines höheren Anteils an Neuverhandlungen verlagert, während herkömmliche Sektoren wie professionelle Dienstleistungen, Finanzdienstleistungen und IT erneut die Haupttreiber der Nachfrage waren. Die Leerstandquote hat sich – wie erwartet – nicht erhöht und bleibt unter 5 %, was rund 162.500 m² Bürofläche entspricht, zwei Drittel der Fläche in Gebäuden der A-Klasse.

In den Premium-Zentrallagen ist ein gewisser Aufwärtsdruck auf die Mieten zu verzeichnen, in anderen Lagen bleibt das Mietniveau jedoch stabil.

Anfang 2019 wurden mehrere große Transaktionen mit Büroinvestitionen abgeschlossen. Während sie immer noch mehr als 50 % des Marktes halten, verlieren lokale Investoren langsam Marktanteile an nicht tschechische Investoren, da internationale Investoren mittlerweile die Möglichkeiten des Landes erkennen. Dies liegt daran, dass es trotz des jüngsten Abwärtstrends bei den Renditen immer noch sehr attraktive und risikoarme Optionen gibt. Die Mehrheit dieser abgeschlossenen und erwarteten Transaktionen im Jahr 2019 sind neu fertiggestellte moderne Bürogebäude.

Ausblick

Die anhaltend niedrige Arbeitslosenquote in der Tschechischen Republik stärkt die Bedeutung des Bürostandorts, seiner Qualität, der angebotenen Dienstleistungen und der umliegenden Möglichkeiten. Andererseits wird erwartet, dass die Absorption des Marktes aufgrund einer stabilen Nachfrage nach Büroflächen sowohl von lokalen als auch von multinationalen Unternehmen, die Prag häufig für ihren Umzug in Betracht ziehen, hoch bleibt.

Die Spitzenrenditen für Büroflächen erreichten in Prag ein historisches Minimum von 4,2 %, in Brunn von 6,25 %.

Der steigende Mietdruck in den Innenstadtlagen spiegelte sich eher in anspornenden Veränderungen wider. Die Spitzenmiete für Büros in Prag beträgt 22,5 €/m²/Monat, für Brunn 15,5 €/m²/Monat.

Der gesamte Büromarkt im Prager Teilmarkt ist 3,567 Mio. m², Verfügbarkeit 162.000 m², Leerstandquote 4,6 %, im Bau befindliche sind 317,8 Mio. m².

Einzelhandelsmarkt

Investitionen und Exporte gingen im ersten Quartal zurück, was jedoch durch den stärksten vierteljährlichen Anstieg des Verbrauchs seit fast zwei Jahren ausgeglichen wurde.

Dies spiegelt eine Wirtschaft mit einem extrem angespannten Arbeitsmarkt, einem starken Reallohnwachstum und einer lebhaften Inlandsnachfrage, aber auch einer starken Abhängigkeit von der Auslandsnachfrage wider. Der private Konsum wird in diesem Jahr voraussichtlich um 2,9 % wachsen, aber das jüngste Lohnwachstum wird sich verlangsamen. Die Einzelhandelsumsätze stiegen 2018 um 4,9 % und lagen damit über dem Durchschnitt der €-Zone. Mehr als 11 % der Gesamtumsätze stammten von E-Commerce-Einzelhändlern.

Ungefähr 30 neue Marken sind 2018 in den tschechischen Einzelhandelsmarkt eingetreten. Dies zeigt die anhaltende Attraktivität der Tschechischen Republik für internationale Einzelhändler, insbesondere im Bekleidungs- und F & B-Bereich. Während die Entwicklung in den Einkaufszentren begrenzt bleibt und sich auf Renovierungen konzentriert (mehr als ein Drittel aller Einkaufszentren in der Tschechischen Republik ist älter als 12 Jahre und noch nicht renoviert), bleibt die Tschechische Republik der größte Einzelhandelsmarkt in Mittel- und Osteuropa.

Im Jahr 2018 wurden 13 neue Fachmarktzentren mit einer Gesamtgröße von rund 52.000 m² fertiggestellt, gegenüber 18 eröffneten Projekten mit einer Gesamtfläche von 47.000 m² im Vorjahr. Es besteht eine zunehmende Nachfrage nach kleinen Gewerbegebietsanlagen, die nur der Hauptstadt oder dem nächstgelegenen regionalen Einzugsgebiet dienen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird von Neuankömmlingen gestützt, und das Interesse von F & B und Freizeitbetreibern, Value-Einzelhändlern und E-Commerce-Betreibern steigt.

Investitionsfokus

Aufgrund der negativen Stimmung in Westeuropa ist die Liquidität des Einzelhandelsmarktes für größere und erstklassige Vermögenswerte sehr begrenzt.

Ausblick

In der Tschechischen Republik nähert sich der Markt der Reife und sein verbleibendes Potenzial liegt in gemischt genutzten Bauten sowie in Standorten in der Innenstadt und an öffentlichen Verkehrsknotenpunkten. Retailmieten in Prag 230 €/m²/Monat, in Brünn 70 €/m²/Monat, Einkaufszentren in Prag 175 €/m²/Monat, Einzelhandelsparcs außerhalb der Stadt 10,50 €/m²/Monat.

Retail Renditen fielen in den Prager Hauptstraßen auf 3,75 %, in Brünn auf 6,25 % und in Einkaufszentren auf 4,50 %.

Industriemarkt

Die BIP-Wachstumsprognose wurde Ende 2019 nach unten auf 2,4 % revidiert. Da die Handelsaussichten weiterhin besorgniserregend sind, wird für 2020 ein BIP-Wachstum von 1,8 % prognostiziert. Die Industrieproduktion ging im ersten Quartal zurück, kehrte aber im April und Mai zum Wachstum zurück. Die Stärke war auf die starke Zunahme der Automobilproduktion zurückzuführen, doch die Spannungen zwischen den USA und China stellen nach wie vor ein Risiko für die künftige Entwicklung dar.

In der Tschechischen Republik lag der Gesamtbestand zum Ende des zweiten Quartals 2019 über 8 Mio. m², wobei mehr als ein Drittel des Gesamtbestands im Großraum Prag lag. Die größte Menge an neuem Angebot wurde im ersten Halbjahr in der Region Mähren-Schlesien geliefert, die nach wie vor die am schnellsten wachsende Region des Landes ist. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2019 314.000 m² Industriebestand fertiggestellt.

Während der Bruttoumsatz im letzten Quartal der höchste in den letzten 12 Monaten war, bestand er hauptsächlich aus neu verhandelten Mietverträgen und die Absorption des Marktes blieb relativ gering. Der Produktionssektor steuerte die Nachfrage im ersten Halbjahr 2019 mit einem mehr als dreimal höheren Umsatz im Vergleich zum Logistiksektor, der relativ schwach bleibt. Die Leerstandsquote blieb unter 5 %, die Leerstandsquote lag jedoch mit 356.000 m² auf dem höchsten Stand seit dem ersten Quartal 2015. Die Spitzenmieten blieben im ganzen Land stabil, dürften jedoch vor allem in Regionen mit zunehmendem Leerstand (Südmähren) wieder sinken.

Investitionsfokus

Der tschechische Industriemarkt ist nach wie vor unglaublich attraktiv für Anleger (spezialisierte Institute, allgemeine Fonds und lokale Privatpersonen), die Vorteile von langfristigen Mietverträgen, angemessenen Losgrößen und hoher Liquidität suchen, aber allgemein mit einem Produktmangel konfrontiert sind. Das Transaktionsvolumen wird daher von der zukünftigen Verfügbarkeit der Industrieanlagen abhängen.

Ausblick

Insgesamt scheint der Konjunkturzyklus seinen Höhepunkt überschritten zu haben, doch aufgrund einer diversifizierten industriellen Basis und wettbewerbsfähiger Exporte wird in Kürze kein deutlicher Rückgang erwartet. Auch die unterstützende Finanzpolitik und einer der angespanntesten Arbeitsmärkte in der EU stützen den privaten Konsum.

Die Mieten bleiben in den meisten Krisenregionen stabil. Gewerbliche Spitzenmiete für Prag 4,25 €/m²/Monat, für Brünn 4,0 €/m²/Monat.

Die Spitzenindustrirenditen gingen in Prag mit 5 % und in Brünn mit 5,5 % auf Rekordniveau zurück.

TOP-Deals auf dem Industriemarkt im Jahr 2018 waren der Verkauf der Logistikparks CTP Invest an DEKA (389.000 m²) und das Forum Nová Karolina von Meyer Bergman Hopp an REICO (58.500 m²).

Ing. Alexej Osinin
Geschäftsführer
RUSTLER Property Services CZ s.r.o.
Telefon: +420 222 101 170
osinin@rustler.eu





UKRAINE

TARAS SHELEMEKH



Kiew

Rechtliche Grundlagen

Die folgenden Informationen sind zwar möglichst umfassend, aber dennoch beispielhaft und gelten gegebenenfalls nicht in vollem Umfang für alle Immobilien. Wir empfehlen daher die Einholung von Fachauskünften: Die Experten der RUSTLER-Gruppe können in allen Fragen rund um eine Immobilie helfen.

Eigentum an Immobilien

Zu den für Privatpersonen und Unternehmen relevanten Eigentumsrechten an Immobilien (Gebäude, Anlagen und andere Immobilien auf Grundstücken) in der Ukraine gehören das Eigentum (Eigentum), dingliche Rechte (Pacht, Hypothek) und Rechte an Eigentum (zB Dienstbarkeiten).

Im Allgemeinen sind die nach ukrainischem Zivilrecht vorgeschriebenen Eigentumsrechte an Immobilien denjenigen der Länder Kontinentaleuropas zivilrechtlich ähnlich.

Die jüngste Rechtsprechung hat einen zusätzlichen Eigentumsanspruch an Immobilien anerkannt, der ähnlich dem deutschen Recht ist. Das Konzept befindet sich allerdings noch in der Entwicklung.

Die Eigentumsrechte an Grundstücken unterliegen einem besonderen, durch das Bodenrecht festgelegten Regulierungssystem. Grundstücke unterliegen der Regulierung durch das Zivilgesetzbuch und das Bodengesetzbuch der Ukraine. Nach dem Bodengesetzbuch kann Land Eigentum, dauerhafte Nutzung oder Pacht sein. Das Bodenrecht erkennt auch die Hypothek von Grundstücken und Rechten in re aliena an: wie etwa Dienstbarkeiten.

Das Bodengesetzbuch schreibt vor, dass die dauerhafte Nutzung nur staatlichen oder kommunalen (Gemeinde-)Unternehmen gestattet werden darf. Private Unternehmen dürfen in der Regel kein dauerhaft genutztes Land erwerben; sie müssen das Land gewerblich pachten oder Eigentumsrechte an dem Land erwerben.

System der Registrierung

Seit dem 1. Januar 2013 besteht das System der Grundbucheintragung aus zwei Elementen:

- eine Registrierung von Grundstücken im staatlichen Grundstückskataster durch die Bodenbehörden (in der Praxis die Zuweisung einer eindeutigen Katasternummer an jedes Grundstück und die Erhebung von Daten über Grenzen, Zweckbestimmung, Zoneneinschränkungen und andere Grundstücksmerkmale in der elektronischen Datenbank des öffentlichen Grundstückskatastersystems)
- Eintragung des Eigentums an der Immobilie (einschließlich der auf den Grundstücken befindlichen Gebäude, Einrichtungen und sonstigen unbeweglichen Sachen) in das staatliche Eigentumsregister (zB Erfassung von Informationen über den eingetragenen Eigentümer der Immobilie).

Die Eintragung des Eigentums an einer Immobilie ist für jede Transaktion im Zusammenhang mit der Immobilie unbedingt erforderlich; ein Vertrag über eine Immobilie, die nicht registriert wurde, gilt als nichtig – es ist daher die Gültigkeit und Wirksamkeit eines durch den Vertragsabschluss geschaffenen Eigentums an Immobilien unmittelbar von der späteren Eintragung des Eigentums in das staatliche Eigentumsregister abhängig. Gemäß Artikel 3 des Titelregistrierungsgesetzes gilt jedes Recht an Immobilien (zB Eigentum, Hypothek oder Pachtvertrag für eine Laufzeit von mehr als drei Jahren) ab der Eintragung in das staatliche Eigentumsregister. Das Eigentum geht nicht auf die Vertragspartei über, wenn sie es nicht registriert hat; wenn der Käufer das Eigentum nicht im Rahmen des Kaufvertrages registriert, wird der Käufer nicht Eigentümer der Immobilie, bis das Eigentum registriert ist.

Die Befugnisse zur Eintragung von Eigentumsrechten an Immobilien liegen bei privaten Notaren, öffentlichen Registern und Registern kommunaler Einrichtungen, dies über die Akkreditierung durch das Justizministerium.

Auslandsinvestitionen

Das Bodengesetzbuch der Ukraine verbietet Ausländern, ausländischen Unternehmen und anderen ausländischen juristischen Personen direkt den Besitz von

landwirtschaftlichen Flächen in der Ukraine. Darüber hinaus dürfen ausländische Investoren das Eigentum an einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück außerhalb einer Stadt nur dann erwerben, wenn der Investor gleichzeitig das Eigentum an Gebäuden erwirbt, die sich auf dem Grundstück befinden; die Aussicht auf eine Neuerschließung außerhalb der Städte ist daher für ausländische Investoren begrenzt.

Ungeachtet dieser Einschränkungen müssen ausländische Investitionen, einschließlich Investitionen in den Erwerb von Gewerbeimmobilien und des daraus resultierenden Gewinns (zB Miete), den währungspolitischen Vorschriften entsprechen.

Am 7. Februar 2019 trat das Gesetz der Ukraine über Währung und Währungsoperation sowie neue Währungsregularien der Nationalbank der Ukraine (die »NBU«) zur Liberalisierung des Fremdwährungsumlaufs innerhalb der Ukraine in Kraft.

Heute können ausländische Investoren Investitionskonten (in UAH oder in anderer Währung) nutzen, die in ukrainischen Banken eröffnet wurden, um Immobilien in der Ukraine zu erwerben und die Mittel auf die in der Ukraine eröffneten Verkaufskonten direkt aus dem Ausland zu transferieren. Darüber hinaus erhalten ausländische Investoren auch das Recht, jede beliebige Fremdwährung (der Kategorie I und II, die in der Verordnung Nr. 34 der NBU vom 4. 2. 1998 aufgeführt ist) zu verwenden, Zahlungen in ausländischer und nationaler Währung innerhalb der Ukraine an Gebietsansässige und Gebietsfremde zu leisten und Geld zwischen ihren in der Ukraine oder im Ausland eröffneten Konten zu transferieren.

Neben den Investitionskonten können ausländische Unternehmen ihre bei ukrainischen Banken eröffneten Girokonten auch für Investitionen in der Ukraine sowie für die Rückgabe von Investmentfonds ins Ausland nutzen.

Obwohl viele Beschränkungen für Fremdwährungstransaktionen aufgehoben wurden, verlangen die neuen Vorschriften immer noch, dass ukrainische Banken die meisten Fremdwährungstransaktionen im Zusammenhang mit ein- und ausgehenden Investitionen zusätzlich überprüfen.

Immobilienbesitz

Planung

Das ukrainische Recht klassifiziert Grundstücke mit »Zweckbestimmung«. Die »Zweckbestimmung«, die regelmäßig in der Bau- und Projektdokumentation zitiert wird, ist eine engere regulatorische Zoneneinteilung als die im Bodengesetzbuch verwendete allgemeine gesetzliche Zoneneinteilung. In den Grundstückstiteln sollte ausdrücklich die »Zweckbestimmung« eines Grundstücks

angegeben werden, damit festgestellt werden kann, ob das Grundstück für die Bebauung geeignet ist.

Die Klassifizierungen für die Zweckbestimmung entsprechen nicht ganz denjenigen für die Zweckbestimmung nach dem Bodengesetzbuch, da sich die Klassifizierungen für die Zweckbestimmung auf die städtebauliche Dokumentation beziehen (allgemeine Stadtpläne, detaillierter Geländeplan, Schema der Geländeplanung usw.). Daher ist es wichtig, sowohl die Zweckbestimmung (Landnutzung) als auch die Zoneneinteilung zu überprüfen, um Missverständnisse bezüglich der landesrechtlichen Einteilung eines Grundstücks bei der Einholung von Baugenehmigungen zu vermeiden.

Die Neuzuweisung von Zweckbestimmung erfordert in der Regel einen Gemeinderatsbeschluss; sie erfordert die Änderung des allgemeinen Bebauungsplans der Gemeinde, auch durch Ratsbeschluss.

Steuern

Es gibt drei wesentliche Transaktionskosten für den Kauf und Verkauf von Immobilien in der Ukraine:

- Eine staatliche Rentenabgabe in Höhe von 1 Prozent des Kaufpreises (ohne Mehrwertsteuer), die vom Käufer vor Abschluss des Kaufvertrags in Landeswährung zu zahlen ist. Der Zahlungsnachweis ist dem Notar, der die Vereinbarung beglaubigt, vorzulegen. Der Kauf und Verkauf von Grundstücken ist von der staatlichen Rentenabgabe befreit.
- Eine Notargebühr, in der Regel in Höhe von 1 % des Kaufpreises, die in der Regel vom Verkäufer getragen wird, da der Käufer die staatliche Rentenabgabe trägt. Die Parteien können eine Kostenbeteiligung vereinbaren; aufgrund der kürzlich geänderten Verordnung kann die Höhe der Notargebühren allerdings von Privatnotaren mit einem Notar verhandelt werden; der verbindliche Schwellenwert von 1 % wurde gestrichen.
- Eine Eigentumsregistrierungsgebühr, die ein relativ geringer Betrag ist und für alle Immobilien unabhängig von der Größe der Transaktion festgelegt wird. Die Höhe der Gebühr ist im Gesetz festgelegt und beginnt bei 200 hryvnjas, um das Eigentum innerhalb von 5 Tagen zu registrieren und kann unter Berücksichtigung der Registrierungsfrist erhöht werden. Wenn ein Käufer also seinen Titel innerhalb von 2 Werktagen registrieren möchte, sollte die Gebühr 1920 hryvnjas, 3840 – innerhalb eines Werktages und bis zu 9610 hryvnjas betragen, um den Titel innerhalb von 2 Stunden zu registrieren. Gleichzeitig kann, falls ein Notar den Titel anmeldet, die Höhe der Gebühr verhandelt werden.

Finanzen und Sicherheit

Nach dem ukrainischen Hypothekengesetz ist die Hypothek eine Art von Sicherheit mit unbeweglichem Vermögen, wobei der Hypothekengläubiger das Recht hat, seine Forderungen auf Kosten des verpfändeten Vermögens vor anderen Gläubigern zu befriedigen. Nach dem Hypothekengesetz soll der Hypothekenvertrag notariell beglaubigt und im Staatstitelregister (öffentliches Register) eingetragen werden.

Die Hypothek ist eines der am häufigsten verwendeten Wertpapiere bei Bankfinanzierungen in der Ukraine.

Die Finanzierung von Bauprojekten in der Ukraine wird oft mit einer speziellen Art von Hypothekensicherheiten strukturiert: einer »unfertigen Bauhypothek«. Das Hypothekengesetz bietet drei Hauptoptionen für die Hypothek von Immobilien, deren Bau zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hypothekenvertrages unvollständig ist:

- die Hypothek des »unfertigen Bauwerks« (die Hypothek des unfertigen Bauwerks per se);
- die Hypothek von »Eigentumsrechten an dem unfertigen Bauwerk«; und
- die Hypothek des »Eigentums am Grundstück, das dem unvollendeten Bau zugrunde liegt«

Nach Artikel 16 des Hypothekengesetzes ist der »Gegenstand des unfertigen Bauwerks« gleichzeitig mit der Grundschuld an dem zugrunde liegenden Grundstück zu verpfänden. Gemäß Artikel 331 des Zivilgesetzbuches der Ukraine wird das Eigentum an dem unvollendeten Bauwerk in das Staatstitelregister eingetragen, eine solche Registrierung ist eine notwendige Voraussetzung für die Durchführung des Hypothekenvertrages.

Vor kurzem hat das Parlament den Schutz eines gesicherten Gläubigers drastisch erweitert, indem es das Gesetz der Ukraine über Gesetzesänderungen zur Wiederaufnahme der Kreditvergabe vom 3. Juli 2018 erlassen hat. Das obige Gesetz hat klargestellt, dass eine Hypothek automatisch alle Änderungen, Renovierungen und Änderungen von Hypothekenobjekten umfasst; außerdem wurde der Mechanismus für die außergerichtliche Durchsetzung der Sicherheiten zugunsten der Hypothekengläubiger wesentlich verbessert.

Vermietung von Geschäftsräumen

Parteien, die einen Mietvertrag über gewerbliche Immobilien in der Ukraine abschließen, unterliegen bestimmten zwingenden Bestimmungen des ukrainischen Rechts.

Das Handelsgesetzbuch der Ukraine schreibt vor, dass jeder Mietvertrag meh-

rere wesentliche Bedingungen enthält, die von den Parteien vereinbart werden müssen. Solche Begriffe sind:

- eine Beschreibung des Mietobjekts,
- Schätzwert der Immobilie,
- Laufzeit des Mietvertrages,
- Mietbetrag und seine Indexierung,
- Abschreibungen auf das Mietobjekt,
- Wiederbeschaffung des Mietobjekts und
- Verfahren für seine Übertragung und Annahme oder Übernahme durch den Mieter.

Wird eine dieser Bedingungen von den Parteien nicht im Vertrag erwähnt, so gilt sie nicht als verbindlich.

Jeder langfristige Mietvertrag (ab drei Jahren) ist von einem Notar zu beurkunden. Das Mietrecht muss im Staatstitelregister eingetragen sein, um einen gültigen Titel zu erstellen. Der Mietvertrag über Geschäftsräume endet automatisch mit Ablauf der Mietdauer (sofern nicht verlängert) oder kann durch Vereinbarung der Parteien vorzeitig beendet werden. Darüber hinaus kann der Eigentümer gesetzlich einen Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietvertrages geltend machen, wenn:

- die Räumlichkeiten entgegen den Bestimmungen des Vertrages und der bestimmungsgemäßen Verwendung der Räumlichkeiten genutzt werden;
- die Räumlichkeiten ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet werden;
- der Mieter die Gefahr einer Beschädigung der Räumlichkeiten schafft; oder
- der Mieter es verabsäumt hat, wesentliche Reparaturen an den Räumlichkeiten vorzunehmen, wenn er im Rahmen des Mietvertrags für diese Reparaturen verantwortlich ist.

Darüber hinaus kann der Eigentümer vom Mietvertrag zurücktreten, wenn der Mieter in drei aufeinander folgenden Monaten die Miete nicht bezahlt.

Der Mieter hat nach dem Gesetz Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietvertrages, wenn:

- die Qualität der gemieteten Räumlichkeiten nicht mit den Bedingungen der Vereinbarung und der bestimmungsgemäßen Nutzung der Räumlichkeiten übereinstimmt; oder
- der Vermieter seiner Verpflichtung zur Durchführung wesentlicher Reparaturen an den Räumlichkeiten nicht nachkommt.

Vermietung von Wohnräumen

Das Zivilgesetzbuch der Ukraine (Artikel 811) sieht vor, dass der über eine Wohnung abgeschlossene Mietvertrag in einfacher schriftlicher Form zu errichten ist. Es werden keine zwingenden Anforderungen an die Beurkundung oder Registrierung von Titeln gestellt.

Allerdings können sich die Parteien freiwillig an den Notar wenden, der den Mietvertrag beglaubigt und den Mietvertrag registriert. Die Vorteile der notariellen Beurkundung von Mietverträgen sind wie folgt:

- einen zusätzlichen Mechanismus für die außergerichtliche Fälligkeitstellung überfälliger Mieten;
- Identifizierung der Person des Mieters, seines Familienstandes usw. durch den Notar;
- Einholung der notariell beglaubigten Zusicherungen und Gewährleistungen des Mieters gegenüber Minderjährigen.

Das Gesetz legt besondere Regeln für die Kündigung von Wohnraummietverträgen fest. Die Fälle, in denen ein Mietvertrag nach Ermessen des Vermieters vorzeitig beendet werden kann, sind durch zwingende gesetzliche Bestimmungen (Zivilgesetzbuch der Ukraine) begrenzt. Dies ist nur in den folgenden Fällen möglich:

- die Nichtzahlung der Miete durch einen Mieter für sechs Monate (oder für zwei Monate – wenn die Mietdauer nur weniger als ein Jahr beträgt);
- Zerstörung oder Beschädigung der Wohnung durch den Mieter oder andere Nutzer der Wohnung;
- der Vermieter will die Wohnung für eigene Wohnzwecke nutzen (der Mieter ist mindestens zwei Monate vor der Kündigung zu informieren);
- regelmäßigen Verletzung von Rechten und Interessen der Nachbarn durch den Mieter.

Zu beachten ist, dass die Gesetze und Vorschriften der Ukraine einen anderen Ansatz für langfristige Mietverträge von Wohnungen haben (für den Zeitraum von mehr als einem Jahr abgeschlossen) und für kurzfristige (für weniger als ein Jahr abgeschlossen). So besagt beispielsweise der Artikel 821 des Zivilgesetzbuches der Ukraine, dass der Mieter im Rahmen des kurzfristigen Mietvertrages nicht in den Genuss der folgenden Rechte kommt, die dem »langfristigen« Mieter gewährt werden:

- das Recht der »Mietmieter« (siehe weiter unten), die Wohnung zu nutzen, wenn es im Mietvertrag erwähnt wird;
- das Recht des Mieters, allen Mietmietern (was die Mitteilung an den

Vermieter erfordert) eine vorübergehende Nutzung der Wohnung zu ermöglichen;

- Vormietrecht des Mieters, den neuen Mietvertrag nach Beendigung des vorherigen Vertrages weiterzuführen;
das Recht des Mieters auf Untervermietung von Wohnungen etc.;

Nach Artikel 813 des Zivilgesetzbuches der Ukraine können juristische Personen (Unternehmen) und natürliche Personen die Parteien eines Wohnraummietvertrages sein. Ein Unternehmen, wenn es der Mieter der Wohnung ist, darf die Immobilie ausschließlich für Wohnzwecke von Einzelpersonen nutzen.

Gemäß Artikel 816 des Zivilgesetzbuches der Ukraine werden im Mietvertrag auch Personen angegeben, die ihren ständigen Wohnsitz bei einem Mieter haben. Versäumt die Partei jedoch, Minderjährige im Mietvertrag zu erwähnen, so steht das ihren Rechten zur Nutzung der Räumlichkeiten nicht entgegen.

Das Gesetz gewährt den »Mitmietern« des Mieters die gleichen Rechte und Pflichten, die einem Mieter gewährt werden. Ein Mieter ist dem Vermieter gegenüber für einen Verstoß der Mitmieter, die ständig bei ihm wohnen, verantwortlich. Sind mehrere Personen die Mieter, handeln sie gemeinsam und haften vertraglich.

Die Höhe der Miete ist im Mietvertrag anzugeben. Falls der Vermieter nicht in der Ukraine ansässig ist, kann die Miete in der ukrainischen Hryvnja (Landeswährung) oder in Fremdwährung angegeben werden. In der Regel legen die Parteien die monatliche Miete fest. Die einseitige Änderung der Miete ist nicht zulässig, jedoch können sich die Parteien auf eine Indexierung in Abhängigkeit von den Inflationsindizes oder Schwankungen der Wechselkurse der Landeswährung einigen.

Gemäß der Marktpraxis sind zwei Monatsmieten im Voraus zu zahlen, um eine so genannte »Kautions« für mögliche Sachschäden zu leisten. Die Miete beinhaltet in der Regel keine Nebenkosten. Die Kosten für die Versorgung (Wasser, Strom, Heizung und Telefon) sind in Regel vom Mieter zu tragen. Die meisten Mietverträge verlangen, dass die Miete zu Beginn jeder Mietperiode (im Voraus) bezahlt wird. Beispielsweise sollte in einem Mietvertrag von Monat zu Monat die Miete in der Regel am ersten Tag des Monats bezahlt werden. Der Mietvertrag kann jedoch jeden Tag des Monats als Tag der Fälligkeit der Miete angeben.

Immobilien- und Gebäudeverwaltungsvorschriften

Das ukrainische Zivilgesetzbuch erkennt den Begriff der Hausverwaltung. Es hat sich die Rechtskonstruktion der »Hausverwaltung«, wie sie im Zivilgesetzbuch der Ukraine entworfen wurde, aufgrund mehrerer Umstände allerdings nicht auf dem Immobilienmarkt etabliert:

- Auslegung des Immobilienverwaltungsvertrages als Grund für die Begründung des so genannten »treuhänderischen Eigentums« des Treuhänders über das verwaltete Vermögen gemäß den Artikeln 1029 und 1033 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Ukraine; und unklare rechtliche Regelung eines solchen »treuhänderischen Eigentums«;
- zwingende Anforderung des Zivilrechts der Ukraine, die Verwaltungsvereinbarung in Bezug auf Immobilien mit dem Notar zu bestätigen;
- komplexe steuerliche Auswirkungen, die sich speziell auf das Immobilienverwaltungsabkommen usw. beziehen.

In der Praxis sind die Immobilien- und Facility-Management-Aktivitäten in der Ukraine überwiegend durch Verträge über die Erbringung von Dienstleistungen zur Instandhaltung der Immobilien strukturiert. Ein solcher Ansatz ermöglicht es, die rechtlichen Komplikationen zu vermeiden, die auf den Mechanismus der »Hausverwaltung« zurückzuführen sind.

Schutz des Eigentumsrechts

Die Gesetze und Vorschriften der Ukraine erkennen das Konzept des »gutgläubigen« Käufers an, aber die Rechtsprechung setzt es nicht ausreichend um, um die absolute Sicherheit der Person zu gewährleisten, die eine Immobilie kauft.

Daher sollten beim Erwerb der Immobilien in der Ukraine folgende Mechanismen des Eigentumsschutzes berücksichtigt werden:

- Rechtliche Due Diligence-Prüfung mit Schwerpunkt auf der Titelgeschichte von Vermögenswerten, Rechten von Minderjährigen, Renovierung (Genehmigungen und Inbetriebnahmen), Pfandrechte und Belastungen (Hypotheken, Leasing etc.), Schulden bei Versorgungsunternehmen;
- Durchsuchungen des Eigentumsregisters in Bezug auf das eingetragene Eigentum des Verkäufers und die eingetragenen Pfandrechte unmittelbar vor dem Kauf (ist vom Notar obligatorisch durchzuführen);
- Risikominderungsmaßnahmen nach dem Erwerb (Auferlegung einer »einvernehmlichen« Hypothek auf den Vermögenswert zugunsten einer vom Käufer kontrollierten Person, die alle weiteren rechtlichen Schritte mit dem Vermögenswert ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Gläubigers einfriert).

Seit 2018 hat der neue Oberste Gerichtshof seine Arbeit aufgenommen, die die Situation beim Schutz der Eigentumsrechte wesentlich verbessert hat. Die Rechtsprechung wurde mit mehreren neuen Gesetzen versehen, die die Garantien von eingetragenen Eigentümern und Titelinhabern von Immobilien erheblich stärken.

Entwicklungen in der Praxis

Im Folgenden werden die wichtigsten Innovationen und Entwicklungen des ukrainischen Immobilienrechts vorgestellt.

Verfügung für landwirtschaftliche Flächen

Das letzte Hindernis für die Aufhebung der derzeitigen Verfügung über die wichtigsten Arten von Grundstücken, die für landwirtschaftliche Zwecke bestimmt sind, bleibt bestehen: Das scheidende Parlament hat es versäumt, das für diese Reform erforderliche Gesetz über den Grundstücksmarkt gemäß den Bestimmungen des Bodengesetzbuches der Ukraine zu verabschieden, das das Verfahren für den Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen streng regelt. Dennoch erklären sowohl die neue Mehrheitskoalition des Parlaments, die im Ergebnis der Schnellwahlen im Sommer 2019 gebildet wurde, als auch die Ende August 2019 ernannte neue Regierung, dass das die neue Gesetzgebung bis 2020 beschlossen werden soll.

Zuteilung von Bauland

Seit 2018 ist das seit Januar 2015 geltende Zuteilungsverbot für das Grundstück zu Bauzwecken gelockert; dies wurde durch das Stadtentwicklungsgesetz festgelegt. Es war nicht zulässig, Grundstücke zu erwerben oder zu pachten sowie einen bestimmten Zweck von Grundstücken für Entwicklungszwecke zu ändern, falls die Bebauungspläne nicht genehmigt wurden. Aufgrund der jüngsten Änderungen der Gesetzgebung kann das Grundstück auch ohne Bebauungsplan erworben oder verpachtet werden, wenn der Antragsteller die Immobilie auf diesem Grundstück besitzt.

Öffentliches Register für unbewegliche Sachen: einfacher Zugang

Daten aus dem Öffentlichen Register für Grundbesitz an unbeweglichen Sachen (dem »Titelregister«) kann nun jederzeit abgerufen werden. Alle natürlichen und juristischen Personen sind berechtigt, sich über eingetragene Titel, Pfandrechte und Grundpfandrechte zu informieren, allerdings nur in Bezug auf eine bestimmte Immobilie. Diese Daten sind über die Website der Registrierungsstelle oder auf Anfrage bei Registrierungsstellen oder Notaren frei zugänglich. Die Behörden sowie die Strafverfolgungsbehörden und Notare und Rechtsanwälte können sich entweder über eine Immobilie oder über eine bestimmte Person (Eigentümer, Mieter usw.) informieren. Das Verfahren für den Erhalt von Informationen aus dem öffentlichen Register wird vom Ministerkabinett der Ukraine festgelegt. Bitte beachten Sie, dass das Titelregister keine vollständigen Informationen über die vor dem 1. Januar 2013 erworbenen Titel hat.

Der Immobilienmarkt in der Ukraine, im Speziellen in Kiew

Die Ukraine mit derzeit ca. 42 Millionen Einwohnern liegt im geografischen Zentrum Europas, 1400 km von Wien entfernt. Die Hauptstadt ist Kiew mit ca. 4 Millionen Einwohnern.

Nach der wirtschaftlichen Krise in den Jahren 2014–2015, waren 2017–2019 bessere Jahre für den wirtschaftlichen und politischen Bereich.

Die Mehrheit der ukrainischen Bürger sieht ihre Zukunft deutlich gemeinsam mit den westeuropäischen Ländern und den USA. Das Land hat jedoch noch einen weiten Weg vor sich, um jene politische Stabilität und wirtschaftliche Mindeststandards zu erreichen, die es ermöglichen würden, in die EU aufgenommen zu werden.

Jede Krise der Wirtschaft wirkt sich aus folgenden Gründen sofort auf den Immobilienmarkt aus:

1. Der Einzelhandel leidet sofort, weil das Einkommen der Bevölkerung schnell sinkt und viele Einwohner ihren Arbeitsplatz verlieren. Der Einzelhandelsmarkt erholt sich erst nach der Krise im Vergleich zu Büro- und Wohnimmobilien.
2. Der Büromarkt beherbergt Unternehmen aus allen Geschäftsbereichen, die ebenfalls schnell von der Krise betroffen sind, aber die Erholung der Wirtschaft bzw. des Büroimmobilienmarktes dauert mehrere Jahre. Die einzige Branche, die von den jüngsten Krisen in der Ukraine fast nie betroffen war, ist die IT, da diese Unternehmen in der Regel langfristige Verträge in harten Währungen mit ausländischen Kunden haben. In den letzten 12–18 Monaten sieht der Büromarkt bei hoher Nachfrage der Mieter stabiler aus.
3. Der Wohnungsmarkt gerät auch dann in Bedrängnis, wenn es aufgrund von Entlassungen und Gehaltskürzungen sowie dem vollständigen Einfrieren der Bankfinanzierung zu Krisensituationen am Markt kommt.

Diejenigen Entwickler, die weniger von der Fremdfinanzierung abhängig sind und deren Immobilien am Markt erfolgreicher sind, überstehen die schwierigen Zeiten in einer viel besseren Position. Natürlich ist ihr Gewinn zurückgegangen, aber sie haben ihr Geschäft am Laufen gehalten.

Die wichtigsten Merkmale des Immobilienmarktes für 2019 sind die folgenden: Trotz des langsameren Tempos blieb die Wirtschaft in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 auf Wachstumskurs, wobei das reale BIP-Wachstum im ersten Quartal 2019 bei 2,5 % lag und die ukrainische Griwna im Allgemeinen stabil blieb. Oxford Economics prognostiziert für 2019 ein reales BIP-Wachstum in

der Ukraine von 2,7 % im Juli 2019, sieht aber auch das Risiko, dass das Wachstum für das Gesamtjahr aufgrund der Export- und Investitionsaussichten unter diese Prognose fällt.

- Die geringe Entwicklungsaktivität in Verbindung mit einer relativ starken Nutzernachfrage übt weiterhin Druck auf die Mieten aus. Die Prime Base Büromiete blieb im zweiten Quartal 2019 bei rund 30 USD pro m² und Monat und wird sich bis zum Jahresende voraussichtlich nicht ändern. Der primäre Leerstand im Büroimmobiliensektor in Kiew sank im zweiten Quartal 2019 auf 6,2 %.
- Im ersten Halbjahr 2019 betrug das Neuangebot auf dem ukrainischen Einzelhandelsimmobilienmarkt über 67.000 m², bestehend aus den benachbarten Einkaufszentren »Smart Plaza Obolon« und »Oasis« in Kiew sowie dem Einkaufs- und Unterhaltungszentrum »Spartak City« in Lemberg und dem Ausbau des Einkaufszentrums »Gagarinn Plaza« in Odessa. In der Ukraine sollen in den Jahren 2019–2021 weitere Einkaufszentren in Betrieb genommen werden, darunter rund 720.000 m² in Kiew, die dem Handel attraktive Möglichkeiten zur Marktdurchdringung bieten.
- Im ersten Halbjahr 2019 betrug das Neuangebot im Bereich Lager- und Logistikimmobilien im Großraum Kiew rund 16.800 m². Aufgrund des anhaltend niedrigen Neuangebots bei gleichzeitig steigender Nutzernachfrage sank der marktweite Leerstand per Ende Juni 2019 weiter auf 1,9 %.
- Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das Gesamtvolumen der Anlagetransaktionen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt auf rund 131 Mio. USD, was 23 % weniger ist als im ersten Halbjahr 2018, aber fast den Jahreswert 2017 erreicht und die Jahreswerte 2013–2016 deutlich übersteigt.

Wohnliegenschaften

Laut Statistik 2014 wurden rund 70 % der Geschäfte mit dem Kauf von Wohnungen in neuen Gebäuden getätigt. Diese Tendenz hält an und im Moment befinden sich viele Wohngebäude im Bau. Der Wettbewerb gibt mehr Qualität und modernes Konzept der Wohnblöcke auch im mittleren Preissegment.

Die Abwertung der lokalen Währung im Jahr 2014 veranlasste die Investoren, Immobilien von Bauherren zu erwerben, die den Verkaufspreis nicht an die Hartwährung gebunden hatten. Der Kauf von Immobilien gilt als sehr gute Gelegenheit, freie finanzielle Ressourcen zu investieren.

Die Verkaufspreise sind derzeit auf dem Niveau von 2008 für die zentralen und nahe den Zentrumsbezirken von Kiew (USD 1800–3500 pro m²), während die weiter entfernten Gebiete Möglichkeiten für billigere Investitionen auf dem Niveau von USD 600–850 pro m² bieten.

Mietobjekte

Der Mietmarkt besteht hauptsächlich aus den Wohnungen, die sich in den Gebäuden im Eigentum der Stadt und nur weniger Investoren befinden. Es gibt fast keine Fälle, in denen das Gebäude vollständig aus Mietwohnungen besteht.

In den Jahren 2018–2019 haben sich die Mietpreise stabilisiert und haben sich fast wieder auf das ursprüngliche Niveau von 2013 erholt und sind wiederum oft an die USD-Basismiete gekoppelt.

Büros

Im ersten Halbjahr 2019 blieb die Nachfrage der Nutzer auf dem Büroimmobilienmarkt in Kiew relativ robust und die Entwicklungsaktivitäten haben sich allmählich wieder belebt. Im zweiten Quartal 2019 sank der primäre Leerstand auf 6,2 %, nachdem er im ersten Quartal 2019 aufgrund der hohen Fertigstellungen in der Branche 6,7 % erreicht hatte.

Weitere Entwicklung

Zum Ende des ersten Halbjahres 2019 belief sich der gesamte Bürobestand in Kiew auf fast 2 Millionen m².

Von den gesamten Büroflächen in Kiew befinden sich rund 93 % am Westufer des Dnipro-Flusses, aufgeteilt auf die dezentralen Bereiche in diesem Teil der Stadt (34 %), den Central Business District (28 %), Podil (11 %) und andere zentrale Bereiche außerhalb des CBD.

Aufgrund der relativ robusten Nutzernachfrage, des sinkenden Leerstandes und des Mietpreisanstiegs im Büroimmobiliensektor in Kiew werden die Entwickler zuversichtlicher in Bezug auf die Marktlage und ihr Zukunftspotenzial. Obwohl die Entwicklungstätigkeit auf dem Büroimmobilienmarkt in Kiew in den Jahren 2015–2017 sehr gering war, nimmt sie seit 2018 allmählich zu.

Im ersten Halbjahr 2019 betrug das Neuangebot auf dem Büroimmobilienmarkt in Kiew rund 59.500 m² und lag damit mehr als doppelt so hoch wie im ersten Halbjahr 2018.

Bis Juli 2019 waren in Kiew rund 69.000 m² neue Büroflächen im Bau und sollen bis zum Jahresende fertiggestellt sein. Im Laufe des Jahres 2020 können rund 167.000 m² Büroflächen entwickelt werden.

Darüber hinaus prüfen die Eigentümer der für die Büroentwicklung in Kiew geeigneten Grundstücke nun aktiver die optimalen Projekte für ihre Standorte. Der derzeitige Mangel an Fremdfinanzierung bleibt jedoch nach wie vor ein wesentliches Hindernis für eine deutliche Erhöhung der Entwicklung Büroangebots auf kurze Sicht.

Einzelhandelsflächen

Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das neue Angebot auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Ukraine auf über 67.000 m². Im zweiten Halbjahr 2019–2021 sollen weitere Einkaufszentren in Betrieb gehen, darunter rund 720.000 m² in Kiew, die den Einzelhändlern attraktive Möglichkeiten zur Marktdurchdringung bieten.

Die fünf größten Städte der Ukraine – Kiew, Odessa, Lemberg, Dnipro und Charkow – stoßen bei Einzelhändlern, Entwicklern und Investoren auf besonderes Interesse. In letzter Zeit ist auch Zaporizhzhya für die Marktteilnehmer immer attraktiver geworden. Die kumulierte offizielle Bevölkerung dieser Großstädte beträgt rund ca. 7,9 Millionen Einwohner.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2019 überschritt der gesamte vorhandene moderne Einzelhandelsbestand in diesen sechs Großstädten 3,8 Millionen m², was durchschnittlich 486 m² pro 1.000 Einwohner entspricht. Diese Zahl umfasst alle Einzelhandelsentwicklungen in den Städten mit einer Bruttomietfläche von mehr als 5.000 m².

Kiew verfügt über den größten Bestand an modernen Einzelhandelsflächen, während der kleinste Einzelhandelsbestand in Zaporizhzhya und Lemberg besteht.

Im Jahr 2018 wurden in Kiew fast 119.000 m² eröffnet. So umfasste der Neubau 2018 die Anfangsphasen von »Retail Park Petrivka« und SEC »Rive Gauche« sowohl von CEETRUS, dem Einkaufszentrum des Baumarktes »Epicenter« als auch den benachbarten Einkaufszentren »Smart Plaza Polytech«, »Good Life« und »MegaMarket Nivky«.

Im ersten Halbjahr 2019 erreichte der Neubau rund 23.000 m², bestehend aus den benachbarten Einkaufszentren »Smart Plaza Obolon« und »Oasis«.

Ende Juni 2019 lag der gesamte moderne Einzelhandelsbestand in Kiew bei über 1,87 Millionen m² oder 634 m² pro 1.000 Einwohner.

Der vorhandene Bestand auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt in Kiew sind Einkaufszentren mit einer kumulierten GLA von ca. 1,32 Mio. m² oder 452 m² pro 1.000 Einwohner), was rund 71 % des gesamten Einzelhandels in der Stadt ausmacht.

Eine Reihe von Einkaufszentren rund 720.000 m² befinden sich derzeit im Bau und sollen in Kiew bis 2021 eröffnet werden. In den folgenden 18 Monaten wird der Einzelhandelsmarkt in Kiew die Fertigstellung von Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von über 560.000 m² verzeichnen. Dazu gehören die regionalen Einkaufszentren »River Mall«, »Retroville«, »Blockbuster Mall«, »Respublika« und die Erweiterung von »Aprel«, deren Fertigstellung den derzeitigen Einzelhandelsbestand in der ukrainischen Hauptstadt um 30 % erhöhen wird.

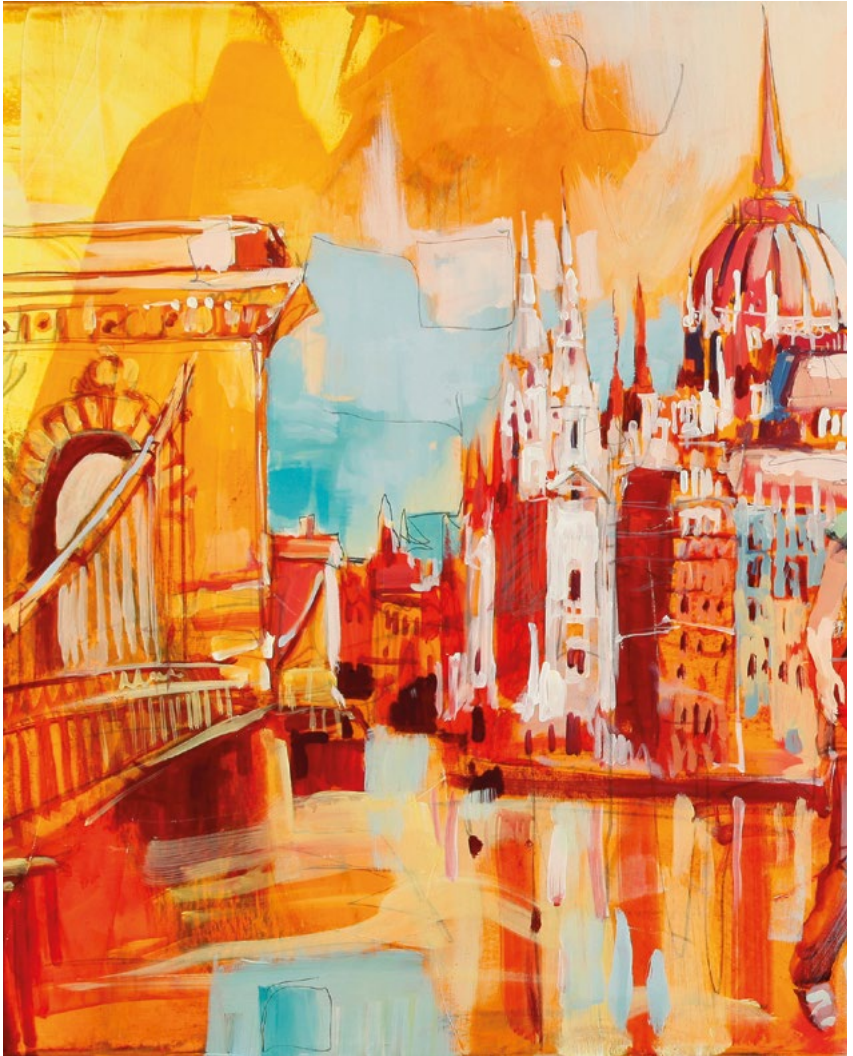
In den Regionalstädten der Ukraine wurde im März 2019 in Lemberg das Einkaufszentrum »Spartak« eröffnet. Auch im Erweiterungsbau des Einkaufszentrums »Gagarinn Plaza« in Odessa wurde das Kino »Multiplex« eröffnet.

Inflation

Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Rezession war ab 2016 eine wirtschaftliche Erholung in der Ukraine zu verzeichnen, wobei das Wirtschaftswachstum 2016 bei 2,3 %, 2017 bei 2,5 % und 2018 bei 3,3 % lag.

Mag. Taras Shelemekh
Geschäftsführer
Rustler Property Services LLC
Telefon: +380 444 96 52-42
E-Mail: shelemekh@rustler.eu





Ungarn

TIBOR KARSAI



Rechtliche Rahmenbedingungen/ Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Eigentum

Erwerb von land- und forstwirtschaftlich nutzbarem Boden

Für die Einordnung einer Fläche als land- und forstwirtschaftliche Grundfläche ist die konkrete Bezeichnung im Grundbuch entscheidend. Der Vertrag ist immer genehmigungsbedürftig durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde. Es gibt zahlreiche Vorkaufsrechte, zB der Staat, Nachbarn, regionale Landwirte.

Erwerbsbeschränkungen

Juristische und ausländische natürliche Personen (dh natürliche Personen, die nicht ungarische oder EU-Bürger sind) können land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen gar nicht erwerben.

Natürliche inländische Personen und Unionsbürger, die nicht als Landwirt registriert sind, dürfen maximal 1 Hektar von land- und forstwirtschaftlichen Flächen erwerben.

Natürliche inländische Personen und EU-Bürger mit einer Qualifikation in der Fachrichtung Landwirtschaft oder Forstwirtschaft, oder die nachweislich seit wenigstens drei Jahren in Ungarn eine land- bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit betreiben, können maximal 300 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen erwerben.

Erwerb von nicht landwirtschaftlichen Wohn-/Geschäftsimmobilien

Unionsbürger oder in der EU ansässige juristische Personen können ohne Beschränkung Wohn/Geschäftsimmobilien erwerben, ohne eine Genehmigung und mit gleichen Voraussetzungen, wie inländische natürliche und juristische Personen.

Erwerb durch ausländische natürliche/juristische Personen ist genehmigungsbedürftig durch die hauptstädtische oder regionale Regierungsstelle.

Erwerb von Immobilien in Ungarn

Erwerb von land- und forstwirtschaftlich nutzbarem Boden		
ausländische natürliche Personen und juristische Personen	EU/EWR Bürger, inländische natürliche Personen	EU/EWR Bürger, inländische natürliche Personen, mit einer Qualifikation in Landwirtschaft/ 3-jährige landwirtschaftliche Tätigkeit
können landwirtschaftliche Immobilien nicht erwerben	maximale Erwerbsgröße 1 Hektar, Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde erforderlich	maximale Erwerbsgröße 300 Hektar, Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde erforderlich
Erwerb von Wohn- und Geschäftsimmobilien		
ausländische natürliche/ juristische Personen	EU/ inländische Bürger, in der EU ansässige/ inländische juristische Personen	
Genehmigung durch die hauptstädtische/regionale Regierungsstelle	frei, ohne Genehmigung	

Eigentumswohnungsgemeinschaft

Seit dem Untergang der kommunistischen Diktatur in 1989 ist die Eigentumswohnung 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 Nichtwohnzwecke 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.

Das Wohnungseigentum ist in das Grundbuch einzutragen. Die im Sondereigentum der Eigentümer stehenden Immobilien sind auf gesondertem Grundbuchblatt registriert, und können zusammen mit den zu denen gehörenden gemeinsamen Anteilen frei veräußert werden.

Die Einberufung von Wohnungseigentümerversammlungen ist zumindest einmal pro Jahr erforderlich; hier werden Entscheidungen gefällt, unter anderem über Regelungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft, Verwendung, Nutzung und Veränderungen von allgemeinen Teilen, die notwendigen Budgets gefällt sowie ein Verwaltungsbeirat bestellt.

Grundbuch

Grundbuchämter in allen Städten und größeren Gemeinden führen das Grundbuch in Ungarn. Jedes Grundstück und Eigentum an Grundstücken und Gebäuden sind im Grundbuch erfasst. Jedes Grundstück ist auf einem eigenen Grundbuchblatt registriert, auf dem alle wesentlichen Informationen über das Eigentum selbst, die Art der Nutzung des Grundstücks sowie sonstige Rechte auch Dritter, welche an dem Grundstück bestehen (etwa Pfandrechte, Dienstbarkeiten) festgestellt sind.

Der Übergang des Eigentums erfolgt durch die Eintragung ins Grundbuch. Für die Eintragung fällt eine Gebühr von HUF 6.600,- an. In der Regel erfolgt die Eintragung innerhalb von 3–4 Wochen.

Es kann im Grundbuch nach Adresse/Parzellenummer des Grundstücks gesucht werden, jedoch nicht nach der Person des Eigentümers. Registrierte Nutzer (Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Banken, Anwälte, Immobilienbüros usw.) haben Zugang zu den Online-Diensten der ungarischen Grundbuchämter. Die Inanspruchnahme des Informationsdienstes ist kostenpflichtig.

Immobilientransaktionen

Immobilien können entweder direkt (durch Immobilienkaufvertrag / Asset Deal) oder indirekt (durch Anteils- oder Aktienübertragungsvertrag / Share Deal) erworben werden. Beide Verträge bedürfen der Mitwirkung eines Rechtsanwaltes oder eines Notars.

	Asset Deal	Share Deal
Transaktion	Immobilienkaufvertrag	Anteils- oder Aktienübertragungsvertrag
Kaufpreis	kapitalisierter Mietertrag (Nettoanfangsrendite = netto operative Mieteinnahmen / Kaufpreis)	Eigenkapital (Vermögen – Verbindlichkeiten). Vermögen gerechnet aufgrund des Mietertrags der Liegenschaft und nicht aufgrund des Buchwertes
Transaktionsort	Ungarn (steuerliche Aspekte der Gewinnausschüttung zu beachten)	Ungarn oder Ausland
Registrierung	Grundbuchamt	Registergericht
Bestehende Verträge	Kauf bricht nicht Miete, löst jedoch andere Verträge (Property and Facility Management, Versorgungsdienste) auf; Urheberrechte des Planers und Pfandrechte bleiben unverändert	Veräußerung hat keine Auswirkung auf die bestehenden Verträge, aber Change of Control Klausel und Finanzierungsaspekte sind zu beachten
Risiken, Due Diligence	Technische, finanzielle (triple net), rechtliche (Eigentumsrecht, Mietverträge, Gewährleistungen) Prüfung	Siehe Asset Deal + Prüfung der Projektgesellschaft (Altlastenrisiko / Steuergeschichte, verborgene Verbindlichkeiten / deferred tax liability bei niedrigem Buchwert)

Steuerliche Aspekte der Transaktionen

	Asset Deal	Share Deal
Ort der Besteuerung	Ungarn	Ungarn oder Ausland
Grundlage der Körperschaftsteuer	Kaufpreis minus Buchwert der Immobilie	Kaufpreis minus Buchwert der Anteile/ Aktien
Höhe der Körperschaftsteuer	9 %	9 %
Grundlage der MwSt	Marktwert (netto Kaufpreis)	Keine MwSt

Grundlage der Grunderwerbssteuer	Marktwert (netto Kaufpreis)	Steuerpflichtig nur wenn: Immobilien-gesellschaft (Immobilien der Gesellschaft machen mindestens 75 % des Buchwerts aus); Erwerb von mindestens 75 % der Anteile; Parteien sind keine verbundenen Unternehmen Steuergrundlage: Marktwert der Immobilie (netto Kaufpreis)
Höhe der Grunderwerbsteuer	4 % bis zu HUF 1 Mrd., 2 % jenes Anteiles, welcher über HUF 1 Mrd liegt, aber maximal HUF 200 Million (EUR 645,00)	siehe Asset Deal

Miete

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 gibt jedoch einige Sonderregelungen, wenn der Vermieter der Staat oder die Gemeinde ist.

Rechtliche Rahmenbedingungen sind im ung. BGB festgestellt, die Parteien können jedoch im Vertrag von den meisten Regelungen frei abweichen. Die Formulierung bzw. die Bestimmungen von Mietverträgen bzgl. gewerblichen Liegenschaften, wie Büros, Retail und Logistik entsprechen den international anerkannten Normen und Grundsätzen. Laufzeit, Kündigung, Indexierung, Bankgarantie/Kautions, mietfreie Periode, jährliche Abrechnung der Betriebskosten, Instandhaltung, bauliche Veränderungen, sowie Aufrechnungsverbot sind gleich geregelt wie in üblichen Mietverträgen in Österreich oder in Deutschland. Vertragssprache ist meistens Englisch, auch wenn der Vermieter in Österreich oder in Deutschland ansässig ist.

Kündigungsmöglichkeiten

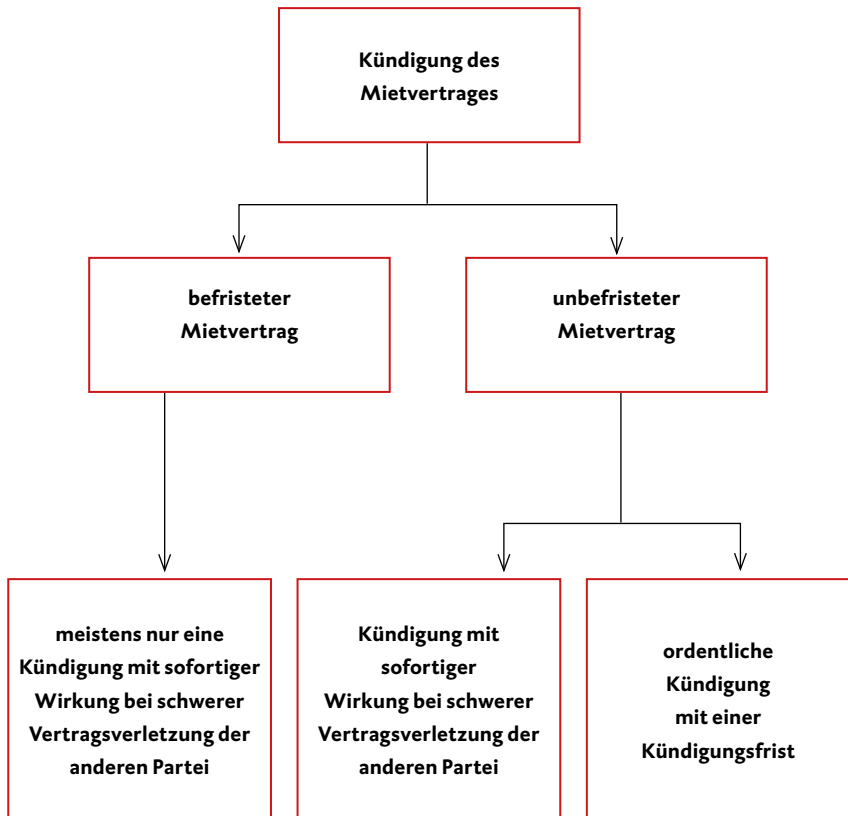
Auch hier sind die Parteien frei, entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Dennoch gibt es zusätzlich einige Erfordernisse sowie Kündigungsmöglichkeiten, welche auf Basis der geltenden Gesetze zu beachten sind, die wesentlichen sind: Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Es gibt die ordentliche Kündigung und Kündigung mit sofortiger Wirkung.

Bei befristeten Mietverträgen ist eine ordentliche Kündigung meistens ausgeschlossen, aber kann anders vereinbart werden. Bei einem unbefristeten Miet-

vertrag sind meistens beide Parteien zur Kündigung des Vertrages mit einer Kündigungsfrist, die im Vertrag bestimmt werden kann, berechtigt.

Zu einer Kündigung des Vertrages mit sofortiger Wirkung wird eine Partei im Falle einer schweren Vertragsverletzung der anderen Partei berechtigt (zB durch den Vermieter, wenn der Mieter die Miete nicht fristgerecht bezahlt, oder durch den Mieter, wenn das Mietobjekt zum vereinbarten Zweck nicht geeignet ist).

Eine einvernehmliche Auflösung ist natürlich jederzeit möglich.



Marktsituation Ungarn, im Speziellen der Immobilienmarkt in Budapest

1. Allgemein

Generell zeigt die Wirtschaft in Ungarn nach Jahren des Rückganges nunmehr wieder Zeichen der Erholung. Es gibt sogar ein Boom im Immobilienmarkt, dennoch sind Immobilien auch in guten Lagen verglichen mit anderen europäischen Ländern noch günstig zu erwerben.

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 Bruttoinlandsproduktes geblieben ist und somit auch die Vorgabe der Europäischen Union erreicht werden konnte.

Auch die Tätigkeit der Bauindustrie hat sich stetig seit 2006 verringert; diese negative Tendenz hat sich im Februar 2013 zusammen mit der Wirtschaft grundlich verändert. Im Jahr 2018 erreicht die Bruttowertschöpfung der Bauindustrie ein Plus von 22,9 % gegenüber dem Vorjahr.

2. Eigentumswohnungen

In Ungarn bricht sich der bereits seit mehreren Jahren andauernde negative Trend bezüglich der Errichtung von Wohnungen; verglichen mit dem Jahr 2017 wurden in 2018 23 % mehr Wohnbauten errichtet.

Diese Tendenz setzt sich in 2019 fort, aber im Jahre 2020 ist ein Rückgang zu erwarten, unter anderem im Zusammenhang mit der Abschaffung der 5 % MwSt. bei Neubauwohnungen.

3. Mietwohnungen

Der Markt in Bezug auf Mietwohnungen ist in Ungarn – wie bereits mehrfach erwähnt, üblich in Osteuropa – nicht so bedeutend, wie in den westeuropäischen Staaten.

4. Gewerbeimmobilien

Im Bereich der Gewerbeimmobilien ist festzustellen, dass Investoren in das Land, vorrangig nach Budapest, zurückkommen und in neue Projekte investieren.

Büros

Die zu vermietenden Büroflächen in Budapest betragen in 2018 etwa 3.630.000 m², während des Jahres wurden in dem Hauptstadt 231.000 m² neue Büroflächen fertiggebaut. Der Büromarkt zeigt eine sehr lebendige Aktivität, ohne das Zeichen eines Rückfalls.

Die Leerstandrate in 2018 in Budapest beträgt nur 7,3 % (davon 71 % Kategorie B, 29 % Kategorie A) – 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

- Typische Mietdauer beträgt 3–5 Jahre, eher kürzere Perioden werden nachgefragt
- Miete wird in € pro m² und Monat zuzüglich Mehrwertsteuer vorgeschrieben
- Mietindexierung mittels des Index HICP ist üblich
- Mehrwertsteuer beträgt 27 %
- In 2019 sollten etwa 138.000 m² an neuen Büroflächen fertig gestellt werden
- In Budapest sind gesamt 3.630.000 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 und erreichte höhere Vermietungen als in den vorigen Jahren.

Bis zum Ende 2019 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 € 20–60 pro m² und Monat
- Premium-Standorte in Budapest zwischen € 40–90 pro m² und Monat
- Höchste Mieten sind erzielbar in Vaci Street € 40–100 pro m² und Monat

Industrie-Immobilien

Vermietungen nahmen in den vorigen Jahren markant zu.

Generelle Fakten sind etwa:

- Leerstandrate war etwa 2,4 % am Ende 2018
- Gesamte verfügbare Fläche beträgt 2,180.000 m² in Budapest und in der Agglomeration
- Durchschnittliche Vermietungsdauer beträgt 3 Jahre
- Miete beträgt durchschnittlich € 4–4,5 pro m² und Monat (2019 Q1)

Tibor Karsai
Managing Director
RUSTLER Kft.
Hegyalja u. 7-13
1016 Budapest
Telefon: +36 (1) 434 26 90
karsai@rustler.hu





Ziele und Schwerpunkte der Verwaltungstätigkeit

MARTIN TROGER

Der Immobilienverwalter ist Immobilienrehänder

Die Gruppe der Immobilienrehänder umfasst Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter. Fälschlicher Weise wird der Verwalter oftmals mit dem Immobilieneigentümer gleichgesetzt. Der Verwalter ist zwar beauftragter und bevollmächtigter Vertreter des Eigentümers und als solcher vielfach wie der Eigentümer selbst handlungsbefugt, dennoch muss sich der Verwalter als Auftragnehmer an die Vorgaben der Eigentümerschaft halten. Er agiert also nicht in eigenem Namen sondern lediglich als Treuhänder.

Als Immobilienrehänder kommt dem Verwalter jedoch eine enorme Verantwortung zu. Ihm werden erhebliche immaterielle Werte wie auch Geldwerte (Mieten, Betriebskosten) anvertraut. Der Verwalter agiert ausschließlich mit dem Vermögen Dritter. In diesem Sinne muss er ein vertrauensvoller und zuverlässiger Partner für die durch ihn vertretenden Eigentümer (Hauseigentümer, Wohnungseigentümer) sein. Die große Verantwortung spiegelt sich auch bei der Personalauswahl wieder. Denn den Ansprüchen der Immobilieneigentümer muss jeder einzelne Mitarbeiter der Immobilienverwaltung selbstverständlich gerecht werden. Genauigkeit, Zuverlässigkeit und Integrität stehen daher bei den Immobilienverwaltern im Vordergrund.

Was unterscheidet schlichtes Miteigentum vom Wohnungseigentum?

1. Schlichtes Miteigentum

Wenn ein Objekt im Eigentum einer oder mehrerer Personen steht und die einzelnen Bestandseinheiten dieses Objekts (Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen, etc.) an Dritte vermietet werden so spricht man in der Immobilienwirtschaft von schlichtem Miteigentum. Man meint damit entweder das klassische Mietzinshaus oder eine gewerblich vermietete Immobilie, ein Bürohaus. In solchen Objekten arbeitet die durch den Eigentümer beauftragte Hausverwaltung



im Spannungsfeld zwischen den Nutzern (Mietern) und dem Eigentümer. Denn für den Eigentümer steht die optimale wirtschaftliche Situation des Objekts im Vordergrund. Insofern ist dieser daran interessiert, dass sämtliche Ausgaben so kostenoptimiert wie möglich getätigt werden. Ebenso ist der Eigentümer an der bestmöglichen Vermietung im wirtschaftlichen Sinne interessiert. Im Gegensatz dazu sind die Wohnungsmieter auf möglichst kostengünstigen Wohnraum, sowie die Büromieter auf geringste Büromieten aus. Allen Mietern gemeinsam ist wohl der Anspruch an einen optimalen Instandhaltungszustand des Objekts. Hier tut sich für die Hausverwaltung, als bestellter und beauftragter Vertreter des Eigentümers einerseits und als Kundenbetreuer der Mieter andererseits eine große Herausforderung auf. Die Aufgabe besteht jedenfalls darin zwischen diesen gegensätzlichen Interessen einen möglichst guten Ausgleich zu finden und beide Seiten zufrieden zu stellen. Um dies bestmöglich zu erreichen stellt Rustler viele zusätzliche Dienstleistungen zur Verfügung, welche über die ordentliche Verwaltungstätigkeit weit hinausgehen:

Allgemeines

- Verrichtung von baubehördlichen und gewerbebehördlichen Verhandlungen
- 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 im Rahmen von Rustler Permanent Service (RPS).

Steuerliche Betreuung

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

Weitere Leistungen

- Sanierungsverfahren gem. §18 MRG
- Förderungsverfahren
- Ausmietungen
- Verwertungskonzepte

Letztlich liegt es im Ermessen des Auftraggebers, welche Zusatzleistungen er beauftragen möchte.

Bei schlichtem Miteigentum wird in der Regel der Schwerpunkt auf der optimalen Bewirtschaftung des Immobilienvermögens liegen, die auch eine umfangreiche ausgleichende Betreuung der Eigentümer und der Mieter umfasst.

2. Wohnungseigentum

Das Besondere im Wohnungseigentum liegt in der Tatsache, dass Auftraggeber und Nutzer des Gebäudes meist zusammenfallen. Insofern der Wohnungseigentümer die Wohnung nicht lediglich zu Vorsorgezwecken angekauft hat und diese eben an Dritte vermietet, so ist der Wohnungseigentümer einerseits Bewohner und gleichzeitig auch gemeinsam mit seinen Miteigentümern Auftraggeber der Hausverwaltung. Im Gegensatz zum schlichten Eigentum (Mietzinshaus) vermittelt die Hausverwaltung nicht zwischen den Interessen von Hauseigentümer und Bewohner, denn im Wohnungseigentum fallen diese beiden Funktionen zusammen. Die große Herausforderung für die Verwaltung liegt anderswo. Nämlich darin, dass die Vielzahl der unterschiedlichen Wohnungseigentümer der Natur des Menschen entsprechend oftmals verschiedene Ansichten über die ordnungsgemäße Liegenschaftsbewirtschaftung haben.

In diesem Zusammenhang seien auch die unterschiedlichen Interessen der sogenannten Vorsorgeeigentümer und der im Objekt wohnenden Wohnungseigentümer erwähnt. Ein Wohnungseigentümer der selbst in seinem Objekt wohnt ist erfahrungsgemäß mehr an der ordnungsgemäßen Instandhaltung der Liegenschaft interessiert. Insbesondere liegen auch etwaige Verbesserungen, wie beispielsweise die Errichtung eines Fahrradständers oder die Neuausstattung einer Waschküche mehr im Interesse jener Wohnungseigentümer die auch tatsächlich im Objekt wohnen. Denn sie profitieren von solchen Verbesserungen direkt. Bei Vorsorgewohnungseigentümer, also einem Wohnungseigentümer der die Wohnung ausschließlich zum Zwecke der Vermietung angekauft hat liegen die Interessen oftmals anders. Der Vorsorgeeigentümer kann seinem Mieter aus zwingenden rechtlichen Gründen Instandhaltungskosten oder gar Kosten

von Verbesserungsmaßnahmen nicht weiter verrechnen. Insofern nun der Vorsorgeeigentümer die Wohnung langfristig vermietet hat, stellen sämtliche Investitionen im Objekt für ihn keinen direkten Mehrwert dar. Denn wegen etwaiger Verbesserungen kann ein Vorsorgeeigentümer dennoch nicht mehr Miete verlangen. Der Ausgleich zwischen diesen verschiedenen Interessen stellt für den Wohnungseigentumsverwalter eine große Herausforderung dar.

In jedem Fall wird der Hausverwalter bei seinen Aufgaben durch eine klare Gesetzeslage unterstützt. Einerseits sind die dem Hausverwalter, als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft, obliegenden Pflichten im Wohnungseigentumsgesetz als „ordentliche“ Verwaltung klar geregelt und andererseits gibt es auch Bestimmungen für die Beschlussfassungen der Eigentümer für Maßnahmen der „außerordentlichen“ Verwaltung. Hier ist der Hausverwalter quasi das ausführende Organ des zwingenden Wohnungseigentumsgesetzes, auch wenn dieses den Wünschen und Ansichten der einzelnen Wohnungseigentümer widersprechen sollte. Der Verwalter ist also gut beraten das Gesetz und seine zwingende Handlungsweise detailliert zu erläutern und die Wohnungseigentümer entsprechend zu überzeugen. Andernfalls läuft die Verwaltung Gefahr von der Mehrheit der Wohnungseigentümer gekündigt zu werden, wenngleich der Verwalter auch vollkommen gesetzeskonform gehandelt hat.

Als Auftragnehmer und Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft in Personalunion kommt insbesondere bei der Durchführung von gesetzlich zwingenden Instandhaltungsmaßnahmen und der damit verbundenen Investition des Geldes der Wohnungseigentümergeinschaft der Beratung und Überzeugung aller Wohnungseigentümer besondere Bedeutung zu.

- ☞ Im Wohnungseigentum stehen die beratende und unterstützende Funktion des Verwalters und die wirtschaftliche Verwendung der Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft im Vordergrund.

3. Wohnungsmanagement

Unter Wohnungsmanagement verstehen wir die Betreuung von vermietetem Wohnungseigentum. Unser Auftraggeber ist hier der oben erwähnte Vorsorgeeigentümer, der sich selbst nicht direkt um die Angelegenheiten seiner Mieter kümmern möchte, sondern hier unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchte. Der Verwalter vertritt hier einen einzelnen Wohnungseigentümer. Aus diesem Grund werden in unserem Unternehmen die Funktionen des Verwalters für den Bereich Vorsorgeeigentum und des Wohnungseigentumsverwalters streng getrennt. Denn andernfalls könnte es zu einem Interessenskonflikt kommen.

Für den Vorsorgeeigentümer stellen wir eine Vielzahl von Leistungspaketen zur Verfügung, je nachdem was der vermietende Wohnungseigentümer selbst machen möchte bzw. was er gerne durch unsere Unternehmen erledigen lassen will.

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



Laufende Leistungen des Verwalters

MARTIN TROGER

a) Hausverwaltungsbuchhaltung

Ein wesentlicher Leistungsbestandteil der Hausverwaltungsleistungen ist die Objektbuchhaltung. Um den Anforderungen des Objektbuchhalters gerecht zu werden, sind gut ausgebildete Immobilienbuchhaltungsexperten notwendig. Neben den selbstverständlichen Kenntnissen der allgemeinen Buchhaltung sowie des Umsatzsteuerrechts, sind auch noch die Besonderheiten für Wohnungseigentumsgemeinschaften und Immobiliensteuerrecht zu beachten. In unserer Rustler Akademie können sich unsere Mitarbeiter das erforderliche Wissen in angemessener Zeit aneignen.

i. Allgemeine Tätigkeiten

Jede Objektbuchhaltung beginnt mit der korrekten Anlage der Objektstammdaten. Diese sind mit der Neuanlage einer Unternehmensbuchhaltung vergleichbar. Es müssen allgemeine Daten des Liegenschaftseigentümers unter Berücksichtigung der steuerlichen Verhältnisse erfasst werden. Dazu gehört auch die Anlage einer Bankverbindung, die dem Eigentümer zuzurechnen ist. Hierbei kann es sich um ein treuhändisch verwaltetes Anderkonto oder um ein oder mehrere Eigenkonten des Hauseigentümers handeln. Anschließend wird die Struktur der Liegenschaft durch Anlage der Topografie sowie der darin befindlichen Bestandnehmer (Mieter) angelegt. Nach korrekter Erfassung der Mieten und Betriebskosten können die Vorschreibungen versendet werden. Die zugehörigen Buchungen werden vollautomatisiert durchgeführt. Bei Bestandnehmern mit erteiltem Sepa-Mandat werden die monatlichen Vorschreibungen automatisiert eingezogen. Die restlichen Mietzahlungen werden von der Debitorbuchhaltung taggenau bearbeitet und mit korrekter Widmung den Debitorkonten zugeordnet. Ein strenges und mit dem Eigentümer abgestimmtes monatliches Mahnwesen sichert die Liquidität des Hauseigentümers.

Da in der Regel alle mit der Liegenschaft zusammenhängenden Dienstleistungen und Reparaturen von der Hausverwaltung beauftragt werden, müs-

sen auch die dafür einlangenden Eingangsrechnungen verarbeitet werden. Die Rechnungen werden elektronisch archiviert und über einen zertifizierten Rechnungsprüfungsprozess kontrolliert und zur Zahlung freigegeben. Unter Sicherstellung der erforderlichen Liquidität werden die Zahlungen von der Kreditorbuchhaltung durchgeführt.

Monatliche oder quartalsweise Umsatzsteuervoranmeldungen sowie die jährlichen Umsatzsteuererklärungen und Erklärungen zur Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bilden den Abschluss der jeweiligen Buchungsperioden. Hier findet noch eine abschließende Plausibilitätsprüfung und Kontrolle statt.

ii. Abrechnungen

Einen wesentlichen Bestandteil der Hausverwaltungsbuchhaltung bildet die transparente Darstellung der vereinnahmten Entgelte und verausgabten Betriebs- und Hauseigentümerkosten.

Die jährliche Betriebskostenabrechnung der gesamten Liegenschaft bildet die Grundlage für die Einzelabrechnung an die Bestandnehmer der Liegenschaft. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verteilerschlüssel (m², Nutzwerte, etc.) werden die Betriebskosten alloziert. Bei Wohnungseigentümergeinschaften ist auch noch die Abrechnung über die Rücklage zu erstellen. Dabei ist auf die korrekte Versteuerung der Leistungen an die Wohnungseigentümer sowie die Nachverrechnung der bezahlten Mehrwertsteuer zu achten. Die Sicherstellung einer korrekt verteilten Vermögensmasse bei komplexen Liegenschaften erfordert neben erfahrenen und gut ausgebildeten Mitarbeitern auch ein leistungsfähiges und flexibles Hausverwaltungssystem.

Da die Mieten von der Hausverwaltung treuhändisch vereinnahmt werden, ist im Rahmen einer transparenten Buchhaltung eine übersichtliche und leicht verständliche Hauseigentümergegenrechnung zu erstellen. Diese soll einen Überblick über die Einnahmen und Ausgaben des Hauseigentümers geben und bildet die Grundlage für die Auszahlung des jeweiligen Guthabens. Die Jahresertragsrechnung erfolgt durch Erstellung eines Einkommensteuerbeiblattes zur Einkommensteuererklärung. Dabei können auf Wunsch auch die steuerlichen Abschreibungen berücksichtigt werden um für die Finanzbehörde eine übersichtliche Aufstellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung parat zu haben. Auch die Steuerberater unserer Kunden schätzen die vollinhaltliche Erstellung eines Einkommensteuerbeiblattes.

iii. Reporting

Neben der Übermittlung der Hauseigentümergegenrechnung werden auf Wunsch auch weitere für den Hauseigentümer nützliche Informationen übermittelt.

Dazu zählen beispielsweise eine Übersicht der Mietrückstände, eine aktuelle Zinsliste und diverse Saldenlisten und Buchungsdetails. Sämtliche Reports, Geschäftsfälle und Buchhaltungsdaten können vom Kunden zusätzlich elektronisch über unseren Smart-Manager taggenau eingesehen und abgerufen werden.

Zu den Herausforderungen einer modernen Hausverwaltung gehört auch ein Reporting an gewerbliche Immobilieneigentümer. Diese Eigentümer müssen die Buchungen der Hausverwaltung in ihre eigene Buchhaltung einfließen lassen. Dies erfolgt in der Praxis durch vereinfachtes Nachbuchen der Einnahmen und Ausgaben oder durch elektronisches Einspielen der Einzelbuchungen in das eigene Buchhaltungssystem. Sehr oft wird diese Leistung durch Steuerberatungen erbracht.

Für uns als Dienstleister bedeutet das die Bereitstellung von Datenschnittstellen zu unterschiedlichsten marktüblichen Buchhaltungssystemen. Die fortschreitende Digitalisierung wird dazu führen, dass Großkunden die Daten der Hausverwaltung über eine gemeinsame Datencloud in ihre Systeme einspielen. Dadurch werden nicht mehr nur Stamm- und Buchhaltungsdaten übermittelt, sondern auch alle damit verbundenen Dokumente wie Eingangsrechnungen, Mietverträge, etc. zum Massendownload bereit gestellt werden.

Die Hausverwaltungsbuchhaltung geht bereits jetzt weit über Vorschreibungen zu versenden und Betriebskosten-Abrechnungen erstellen hinaus. Die Anforderungen werden sowohl inhaltlich, wie zB das ganze Thema Immobiliensteuern, als auch technisch in Zuge der Digitalisierung immer größer. Nur jene Hausverwaltungen, die in der Lage sind diese Entwicklungen mitzugehen, werden zukünftig konkurrenzfähig bleiben.

b) Immobilienbewirtschaftung

Als Bewirtschaftungskosten gelten die zum laufenden Betrieb und zum Unterhalt einer Immobilie notwendigen Auslagen. In diesem Bereich ist der Hausverwalter gefordert, die Ausgaben des laufenden Betriebs, die direkt durch den Eigentümer zu zahlen sind, so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren hat der Hausverwalter dem Eigentümer Investitionsvorschläge zu unterbreiten, welche die Substanz der Immobilie erhalten bzw. die Vermietbarkeit steigern und mittel- bis langfristig bessere Hauptmietzinse zulassen.

Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Durch diese Aufwendungen sollen der Ertrag und ein guter Erhaltungszustand der Immobilie langfristig gewährleistet sein. Die Instandhaltung wird in vier Teile gesplittet:

1. Wartung – 2. Inspektion – 3. Instandsetzung – 4. Verbesserung

Grundlegend sind die vier obenstehenden Begriffe in zwei Gruppen zu teilen welche der Eigentümer zu zahlen hat und welche mittels Betriebskosten dem Mieter weiterverrechnet werden. Wenn im Bereich der Gebäudeerhaltung bzw. Weiterentwicklung von dem Begriff Instandhaltung gesprochen wird, sind ausschließlich die Bereiche Instandsetzung und Verbesserung gemeint, die der Eigentümer zu tragen hat. Wartung und Inspektion sind umlagefähige Betriebskosten und werden dem Mieter weiterverrechnet.

Instandsetzung und Verbesserung

Bei Instandsetzung und Verbesserung gibt es 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 der folgenden Abbildung 1 zusammengefasst sind:

Strategie	Instandsetzung vor Ausfall oder Schaden	Planung der Instandsetzung anhand von Inspektionsergebnissen	Instandsetzung bei Erreichen der Ausfallgrenze (im Schadensfall)
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> 0 Planung und Abstimmung der Maßnahmen möglich 0 Garantierte Flächenverfügbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> 0 optimale Ausnutzung der Lebensdauer 0 Gute Planbarkeit der Maßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> 0 Optimale Ausnutzung der Lebensdauer 0 Kein Planungsaufwand
	<ul style="list-style-type: none"> 0 Senkung der Ausfallkosten 	<ul style="list-style-type: none"> 0 Hohes Maß an Flächenverfügbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> 0 Scheinbare Kostenminimierung
	<ul style="list-style-type: none"> 0 Optimierung der Instandhaltungskosten (Preisvergleich durch Ausschreibung) 	<ul style="list-style-type: none"> 0 Optimierung der Instandhaltungskosten (Preisvergleich durch Ausschreibung) 0 Senkung der Ausfallkosten 	
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> 0 Hoher Planungsaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> 0 Kostennachteile durch höhere Inspektionsleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> 0 Hohe Schadensfolgekosten möglich
	<ul style="list-style-type: none"> 0 Technische Lebensdauer wird nicht voll ausgenutzt 		<ul style="list-style-type: none"> 0 Verkürzung der Lebensdauer betroffener Gebäudeteile
	<ul style="list-style-type: none"> 0 Hohe Instandhaltungskosten 		<ul style="list-style-type: none"> 0 Hoher zeitlicher Druck der Schadensbehebung 0 Mögliche Engpässe und höhere Preise der Ersatzbeschaffung keine garantierte

Abb. 1: 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)*



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 Instandhaltungsschulden. 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 Verwalter 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 Präventivstrategie auf, da im Zuge der Inspektionen genaue Aufzeichnungen zum Ausfall- und Abnutzungsverhalten der Gebäudeteile bzw. der haustechnischen Anlagen gibt. Aufgrund dieser Dokumentation ist der Verwalter 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). Die technische Weiterentwicklung hat dazu geführt, dass viele Gebäude, speziell bei gewerblicher Nutzung, mit jeder Menge an haustechnischen Anlagen ausgestattet sind. Für den Betrieb solcher Gebäude ist ein funktionierendes Facility Management unumgänglich. Ein gut abgestimmtes Zusammenspiel zwischen Verwalter und Facility Management wird bei der Inspektionsstrategie das Optimum von Verfügbarkeit und Lebensdauer der haustechnischen Anlagen realisiert. Dabei 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.

Die Korrektivstrategie

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 ent-

stehen 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 Immobiliendienstleister 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 Immobiliendienstleister 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 Korrektivstrategie wird bei Immobilien angewandt, deren wirtschaftliche Lebensdauer endet und eine Revitalisierung bzw. ein Abriss und Neubau kurz bevorsteht.

Die Erfassung der Instandhaltungsmaßnahmen muss durch den Verwalter 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 den nächsten fünf Jahren und langfristige Maßnahmen der nächsten zehn Jahren 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 Verwalter zu erbringen. Wichtig ist bei Modernisierungsmaßnahmen, die Reduktion von Betriebskosten durch energetische Maßnahmen, damit der Verwalter 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. Mietzinserhöhungspotentiale 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.

Wartung und Inspektion

Unter Begriff Wartung können alle Maßnahmen zusammengefasst werden, die zur Bewahrung des Sollzustandes einer Anlage oder Gebäudeteils führen. Die Aufgabe des Verwalters besteht darin die regelmäßig wiederkehrenden Wartungstätigkeiten durchführen zu lassen. Welche Anlage oder Gebäudeteil wie bzw. in welchem Intervall zu warten ist, geben Gesetze, Bescheide, Bewilligungen, Normen, Vorschriften, Richtlinien, Stand und Regeln der Technik, sowie Herstellervorschriften vor. Je nach Gebäudeart ist der Verwalter selber in der Lage, diese zu beauftragen bzw. erledigt diese Aufgabe das Facility Management und der Verwalter hat noch die Erledigung laut Anlagenliste zu kontrollieren. Eine regelmäßige Wartung aller Einrichtungen erhöht die Lebensdauer und minimiert die Ausfallzeiten.

Zur Inspektion zählen alle Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes. Die Inspektionen haben eine hohe Bedeutung bei der Planung von Wartung und Instandsetzungen. Wie bei den Wartungen, gibt es auch bei der Inspektion Gesetze, Bescheide, Bewilligungen, Normen, Vorschriften und Richtlinien, in welcher Form bzw. Intervall diese durchzuführen sind. Inspektionen dienen vor allem auch zur Früherkennung von möglichen Schäden oder Gefahrenpotentialen. Durch rechtzeitiges Reagieren können meist größere Schäden vermieden und Gefahrenpotentiale bereits im Vorfeld beseitigt werden.

Sowohl bei der Wartung, als auch bei der Inspektion ist eine lückenlose Dokumentation Grundvoraussetzung für einen reibungslosen Betrieb ihrer Immobilie. Des Weiteren ist diese auch in einem Schadensfall notwendig, um nicht als Verwalter oder Eigentümer in eine Haftungsdiskussion zu kommen.

Gebäudeversicherung

Eine Immobilie stellt einen erheblichen Wert dar und egal wie gut instandgehalten, wie neu oder wie durchdacht eine Immobilie gebaut ist, Elementarereig-

nisse und Schadensfälle können jedes Haus treffen. Unwetter, Feuer oder Installationsgebrechen treten unvermittelt auf und richten oft großen Schaden an. Selbst die Falschbenutzung der Sanitäreinrichtungen durch Mieter kann Ablaufverstopfungen und somit nicht unerhebliche Behebungskosten nach sich ziehen, die die Eigentümer treffen.

Prinzipiell hat sich die Versicherungslandschaft in den letzten Jahren zu einer immer komplexeren Materie entwickelt. Durch Entwicklung sehr unterschiedlicher Tarife mit unterschiedlichen Deckungen und Bedingungswerken einzelner Versicherer, ist es für den Endkunden mittlerweile fast unmöglich, valide Vergleiche anzustellen. Das Grundprinzip der Versicherung ist eine wirtschaftliche Absicherung für den Versicherungsnehmer bei einem existenzbedrohenden Großschaden, wie viele Beispiele – zB Gasexplosionen – zeigen. Durch die Entwicklung von immer mehr Deckungen werden auch vermehrt Frequenzschäden durch die Versicherung getragen.

? Welche Gebäudeversicherungssumme ist die richtige?

Es ist jedenfalls unverzichtbar, das Gebäude durch einen Sachverständigen bewerten zu lassen, um den korrekten Neubauwert nach versicherungstechnischen Kriterien zu ermitteln. Die Kosten dieser Schätzungen werden, bis auf wenige Ausnahmen, von der Versicherungsgesellschaft übernommen. Dieser Neubauwert bildet die Grundlage für die notwendige Versicherungssumme. Wesentlich ist außerdem die Nutzungsart der Liegenschaft. Es wird bei den Versicherungen tariflich unterschieden zwischen großteils als Wohn-/Bürogebäude genutzten Liegenschaften und gewerblich genutzten Liegenschaften (Geschäftslokale, Werkstätten, etc.).

? Was ist der Unterschied zwischen Verkehrswert und Neubauwert?

Der ortsübliche Neubauwert (= Was es kostet, wenn das Haus neu gebaut wird) inkludiert neben den Baukosten auch Architektengebühren, sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten. Selbstverständlich sind die Bodenkosten hier nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert (= was sie bei einem Verkauf bekommen) ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Bestimmt wird der Verkehrswert besonders von den Nutzungsmöglichkeiten, den Mieteinnahmen (Erträgen), der Lage und der Bauqualität (Zeitwert) der Immobilie.

? Was gehört alles zum Haus?

Neben dem Gebäude selbst ist auch das Gebäudezubehör in der Versicherungs-

summe zu berücksichtigen, zB Vordächer, Flugdächer und Gegenstände, die wegen ihres baulichen Zusammenhanges mit dem Gebäude als dessen Bestandteil zu gelten haben und sich im Besitz des Gebäudeeigentümers befinden (zB Markisen, Balkonverkleidungen, Antennenanlagen, Tor- und Gegensprechanlagen). Außenanlagen, Einfriedungen aller Art und Anlagen in Gärten. Diese können mitversichert werden.

? Was geschieht nach Zubauten und Risikoänderungen?

Werterhöhungen, wie zB Lifteinbauten oder Dachgeschoßausbauten, sind dem Versicherer anzuzeigen, die Versicherungssumme ist entsprechend anzupassen. Risikoerhöhungen (zB Einbau von Schwimmbädern, dauernde Leerstellung, gewerbliche Nutzung) sind anzeigepflichtig. Bei Objekten, die gewerblich genutzt sind, ist dem Versicherer die Betriebsart bekannt zu geben. Ebenso wenn sich durch die Nutzung eines Objektes das Risiko ändert.

? Welche Risiken werden bei Hausversicherungen jedenfalls poliziert?

Die Feuerversicherung deckt Schäden durch Brand, Explosion, Blitzschlag und Absturz bzw. Anprall bemannter Flugkörper.

Zusätzlich versicherbar sind:

- Es kann auch zu Schäden durch Überspannung oder durch Induktion infolge Blitzschlages, atmosphärischer Entladung an gebäudegebundenen Elektroinstallationen oder Leitungen im Freien kommen. Dieser indirekte Blitzschlagschaden kann gegen einen Prämienzuschlag versichert werden.
- Aufräum-, Abbruch- und Feuerlöschkosten (werden oftmals prämienfrei mitversichert),
- Mehrkosten durch Behandlung von gefährlichem Abfall, Problemstoffen und/oder kontaminiertem Erdreich,
- Mehrkosten für bauliche Verbesserungen nach einem ersatzpflichtigen Schadensfall aufgrund geänderter behördlicher oder feuerpolizeilicher Vorschriften,
- Mehrkosten infolge Preissteigerungen,
- Schäden an Einfriedungen und Kulturen anlässlich eines versuchten oder vollbrachten Einbruchdiebstahles,
- Schäden durch unbekannte Kraftfahrzeuge,
- Schäden, die im Falle eines versicherten Schadens im Zuge von Schadenbekämpfungs bzw. Rettungsmaßnahmen entstehen,
- Kosten für eine Ersatzunterkunft oder Mietverlust im Falle der Unbenützbareit der Versicherungsräumlichkeiten nach einem ersatzpflichtigen Schadensfall,

- Kosten, die dem Versicherungsnehmer im Schadenfall für Behördenwege, Stempelmarken und zusätzliche Telefon- bzw. Fahrtspesen entstehen,
- Wertminderungsverzicht (Neuwert),
- Folgeschäden durch Rauch und Ruß,
- Beschädigung durch unbemannte Flugkörper,
- Unterversicherungsverzicht kann vereinbart werden,
- Planungs- und Architektenkosten.

Die Leitungswasserschadenversicherung erstreckt sich auf Schäden am Gebäude (inklusive den beschädigten Rohrleitungen, allerdings je nach Deckungsvariante in unterschiedlichem Ausmaß), die durch den Austritt von Leitungswasser aus Zu- oder Ableitungsrohren oder angeschlossenen Einrichtungen entstehen. Dies gilt auch für Folgeschäden aufgrund von defekten Waschmaschinen oder Geschirrspülern sowie allenfalls übergelaufenen Waschbecken und Bädewannen. Folgeschaden ist zB die beschädigte Malerei nach einem Wasseraustritt – Voraussetzung für einen Ersatz ist, dass die beschädigten Gegenstände fix mit dem Haus verbunden sind, was zB auch für einen vollflächig verklebten Teppich gilt. Als Ersatzwert bei textilen Wand- und Bodenbelägen, Tapeten und Maleereien gilt der Zeitwert. Ebenso werden die Kosten für Demontage und Wiederinstallation von Gegenständen, welche zur Schadenbehebung entfernt werden müssen, ersetzt. Ferner sind Kosten für die Behebung von Bruch- und Frostschäden am Rohrsystem mitversichert.

Zusätzlich versicherbar sind:

- Kosten für eine Ersatzunterkunft oder Mietverlust im Falle der Unbenützbarkeit der Versicherungsräumlichkeiten nach einem ersatzpflichtigen Schadenfall,
- Kosten, die dem Versicherungsnehmer im Schadenfall für Behördenwege, Stempelmarken und zusätzliche Telefon- bzw. Fahrtspesen entstehen,
- Mehrkosten für bauliche Verbesserungen nach einem ersatzpflichtigen Schadenfall aufgrund geänderter behördlicher oder feuerpolizeilicher Vorschriften,
- Zu- und Ableitungsrohre außerhalb des Versicherungsgrundstückes bis zum öffentlichen Kanalnetz,
- Schäden durch Planschwasser,
- Schadenssuchkosten,
- Mehrkosten durch Behandlung von gefährlichem Abfall, Problemstoffen und/oder kontaminiertem Erdreich,
- Schäden durch Rückstau und Niederschlagswasser,
- Unterversicherungsverzicht kann vereinbart werden,

- Kosten für Verfließung, Malerei oder Tapeten innerhalb eines Raumes werden zur Gänze ersetzt, auch wenn die Beschädigung nicht den gesamten Raum betrifft,
- Solar- und Klimaanlageanlagen.

Weitere Risiken, die üblicherweise im Altbau versichert sind

Oftmals ist es auch sinnvoll, für ein Gebäude eine Sturmschadenversicherung abzuschließen. Hier gewährt der Versicherer Schutz gegen Schäden durch Sturm, Hagel, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdbeben. Sturmschäden sind Schäden, die am versicherten Gebäude durch einen außerordentlich heftigen Wind (Stundengeschwindigkeit von mehr als 60 km) verursacht werden.

Zusätzlich versicherbar sind:

- Mitversicherung von Antennenanlagen, Solaranlagen und Außenanlagen sowie Beleuchtungskörper am Versicherungsgrundstück sowie Grundstücksumzäunungen,
- Aufräumungs- und Abbruchkosten,
- Mehrkosten für bauliche Verbesserungen nach einem ersatzpflichtigen Schadenfall aufgrund geänderter behördlicher oder feuerpolizeilicher Vorschriften,
- Mehrkosten infolge Preissteigerungen,
- Kosten, die dem Versicherungsnehmer im Schadenfall für Behördenwege, Stempelmarken und zusätzliche Telefon- bzw. Fahrtspesen entstehen,
- Kosten für eine Ersatzunterkunft oder Mietverlust im Falle der Unbenützbarkeit der Versicherungsräumlichkeiten nach einem ersatzpflichtigen Schadenfall,
- Unterversicherungsverzicht kann vereinbart werden,
- Schneesuttschäden am Gebäude (Dachlawine),
- Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben, Lawinen, Lawinenluftdruck und Vermurungen,
- Hangsicherungskosten nach einem Erdbeben,
- Mehrkosten durch Behandlung von gefährlichem Abfall, Problemstoffen und/oder kontaminiertem Erdreich.

Die Glasbruchversicherung umfasst sämtliche Scheiben des Gebäudes bis zu einer Größe von 3 m², gleichgültig ob diese dem allgemeinen Gebrauch dienen, oder zu vermieteten Räumlichkeiten gehören. Es besteht die Möglichkeit die vermieteten Räumlichkeiten gegen Prämienachlass auszuschließen.

Zusätzlich versicherbar sind:

- Überstundenzuschläge,
- Kosten für die Beseitigung und Wiederanbringung von Hindernissen, die dem Einsetzen von Ersatzscheiben entgegenstehen, zB Schutzgitter und Schutzstangen,
- Kosten für eine erforderliche Notverglasung oder Notverschalung,
- Kosten für Gerüste, die zur Ersatzausführung erforderlich sind,
- Kosten für eine kurzfristig erforderliche Bewachung der versicherten Räumlichkeiten,
- Kosten für die behördlich auferlegte Behandlung von versicherten und zerbrochenen Glasscheiben (Entsorgungskosten),
- der Versicherungsschutz kann auf Glasscheiben bis zu einer Größe von 6 m² erweitert werden,
- Schäden, welche durch Gewalttätigkeit anlässlich einer öffentlichen Ansammlung oder Kundgebung entstehen,
- Mehrkosten für bauliche Verbesserungen nach einem ersatzpflichtigen Schadenfall aufgrund geänderter behördlicher oder feuerpolizeilicher Vorschriften,
- Kunststoffverglasungen incl. Acryl- und Plexiglaskuppeln,
- Verglasungen von Sonnenkollektoren, welche am oder im Gebäude integriert sind.

? Welche Versicherungen sind bei Sanierungen/Dachgeschosßausbauten zweckmäßig?

Bei umfangreicheren Bauvorhaben empfehlen wir für alle Beteiligten – A) Bauherr, B) Planer, C) Generalunternehmer (oder die Professionisten) den Abschluss einer gemeinsamen »ABC-Versicherung«. Da bei Schäden auf der Baustelle die Abgrenzung, welcher Versicherer in welcher Höhe Schadenersatz zu leisten hat, immer wieder zu Problemen führt, ist der gemeinsame Abschluss einer Versicherung für ein konkretes Bauvorhaben zweckmäßig, aber nicht zwingend erforderlich. Bauherren sollten aber darauf achten, dass jedenfalls eine Bauwesenversicherung und eine Bauherrnhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

? Wozu ist die Bauwesenversicherung notwendig, haftet der Professionist nicht ohnehin für alle eintretenden Schäden auf der Baustelle?

In der Bauwesenversicherung wird der Versicherungsschutz geboten für unvorhergesehene eintretende Sachschäden an der versicherten Bauleistung oder an sonstigen versicherten Sachen durch Beschädigung oder Zerstörung soweit der Auftragnehmer hierfür nach ÖNORM B 2110, Ausgabe 1. 1. 2009 die Gefahr zu

tragen hat. Diese Versicherung schützt einerseits den Professionisten bei einem möglichen kostenintensiven Ereignis, das er nicht schuldhaft verursacht hat, sohin auch nicht seine Haftpflichtversicherung ersetzt, andererseits den Bauherrn, wenn der Professionist zu einem Ersatz nicht in der Lage sein sollte.

Wenn zum Beispiel ein Dachboden ausgebaut wird, die Detailplanung ordnungsgemäß erfolgte, alle behördlichen Genehmigungen eingeholt sind und das Bauvorhaben gemäß Bauzeitplan termingerecht verläuft, kann immer etwas Unvorhergesehenes geschehen. Nachfolgend einige Beispiele aus der Praxis:

- Einflüsse durch Berechnungsfehler,
- mangelhafter Beton,
- Fehlverhalten von am Bau Tätigen
- Versagen von Gerüsten und Schalungen,
- Sturmböen, Hochwasser, Überschwemmungen, Erdbeben,
- Feuer, Vandalenakte, Lawinen und viele andere Ursachen.

? Wozu ist der Abschluss einer Bauherrnhaftpflichtversicherung notwendig, worauf ist zu achten?

Fragen Sie rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei Ihrem Hausverwalter nach, ob in der Haftpflichtversicherung Ihres Objekts auch eine Bauherrnhaftpflichtversicherung als prämienfreie Zusatzdeckung inkludiert ist und in welcher Höhe, damit Sie eine Doppelversicherung vermeiden.

Tragen Sie dafür Sorge, dass Sie bereits bei Start der Arbeiten zumindest eine vorläufige Deckungsbestätigung haben.

Neben der Baudauer sind die geplanten Kosten und die Art der Arbeiten im Antrag einzufügen, wobei die Versicherung besonders daran interessiert ist zu erfahren, welche Veränderungen an den tragenden Bauteilen erfolgen sollen.

Durch die Bautätigkeit selbst schafft der Bauherr nämlich eine Gefahrenquelle, die von ihm die Einhaltung der allgemeinen Sorgfalts- und Verkehrsicherungspflicht verlangt. Auch wenn er sich durch die Beauftragung von Fachleuten und Fachfirmen von einem Großteil seiner Risiken in Bezug auf Drittschäden entledigen kann, bleibt in einigen Fällen nach außen eine gesamtschuldnerische Haftung (zB Nachbar) – zumindest verbleibt das Risiko beim Bauherrn, wenn der Professionist keine ausreichende Bonität hat.

Der Geschädigte kann sich aussuchen, ob er aufgrund deliktischer Haftung gegen das ausführende Unternehmen oder aufgrund einer bestehenden, aus dem Gesetz abgeleiteten Erfolgshaftung – gegen den Bauherrn direkt vorgeht. Mit der Versicherung sind Personen-, Sachschäden Dritter – und daraus abgeleitete Vermögensschäden soweit der Bauherr aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhaltes ersatzpflichtig wird oder werden könnte, versichert.

Hilfreich ist bereits die Abwehr unberechtigter Ansprüche in einem Gerichtsverfahren, aber sehr rasch können dem Bauherrn Schadenersatzklagen wegen verschuldeter Sach- oder Personenschäden infolge unterlassener Absicherung der Baustelle ins Haus stehen oder wegen Verstößen bei Aufsichts- und Überwachungspflichten der beauftragten Professionisten. Haftungen können wegen Schäden entstehen, die ein Subunternehmer verursachte und zu deren Ersatz der Bauherr verpflichtet wird. Regresse und damit der Ersatz der vorab ausgelegten Kosten erfolgen sehr oft nur im Zuge jahrelanger und teurer Gerichtsverfahren gegen die Haftpflichtversicherungen der Professionisten.

Klar muss sein, dass bestimmte zwangsläufig eintretende Nachbarschaftschäden nicht vom Versicherungsschutz umfasst sind, sondern den nicht versicherbaren Baukosten zuzuordnen sind.

Auch wenn dafür kein Versicherungsschutz besteht, haftet gemäß § 364 ABGB der Bauherr dem geschädigten Nachbarn für alle Schäden, die durch die Errichtung des Bauwerkes verursacht werden, verschuldensunabhängig.

? Was tun bei einem Schadenfall?

Um einen reibungslosen Ablauf nach einem Schadenfall zu gewährleisten, sollten einige wichtige Punkte eingehalten werden. Hier ein Leitfaden für eine rasche Schadenabwicklung:

Obliegenheiten vor dem Schadenfall

- Regelmäßige Instandhaltung sowie schadenvermeidende Vorkehrungen treffen (zB sind bei Abwesenheit länger als 72 Stunden Wasserzuleitungen zu sperren)

Obliegenheiten nach dem Schadenfall

- Schadenminderungspflicht (wenn nötig Sofortmaßnahmen setzen, jedenfalls alles gründlich dokumentieren)
- Schadenmeldungspflicht
- Schadenaufklärungspflicht

Umgehende Schadensmeldung beim Versicherer

- Abgrenzung der Schadenursache
- Dokumentation (zB Fotos) sollte so lückenlos wie möglich erstellt werden
- Möglichkeit zur Ansicht des Versicherers bzw. durch einen Sachverständigen
- Kostenvoranschläge einholen und diese zur Prüfung an die Versicherung senden
- Verjährung von 3 Jahren beachten

c) Mieterbetreuung

Geringe Mieteinnahmen und hohe Leerstände führen zu erheblichen Reduktionen auf der Einnahmenseite und Erhöhung der Kosten auf der Ausgabenseite. Der Verwalter kann durch laufenden Kontakt mit den Mietern bereits im Vorfeld viele Probleme, Anliegen oder Sorgen erkennen und sofort geeignete Maßnahmen setzen. Die Betreuung der Mieter kann nicht nur vom Schreibtisch aus passieren, sondern ein persönlicher Kontakt in den jeweiligen Liegenschaften ist unumgänglich. Dadurch kann sich der Verwalter zum einen ein genaues Bild vor Ort machen und zum anderen die anstehenden Themen direkt besprechen. Vielfach können die Faktoren, die den Mieter dazu bewegen, Beschwerde zu führen, überzogene Forderungen zu stellen oder berechnigte Anfragen einzubringen, durch guten persönlichen Kontakt rasch und unbürokratisch gelöst und abgewickelt werden.

Sollte der Mieter aufgrund von Platzmangel oder anderen Faktoren eine neue Mietfläche benötigen, ist der Verwalter in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer vielfach in der Lage, den Mieter im Portfolio zu halten.

Durch die laufende Mieterbetreuung ist der Verwalter auch in der Lage zukünftige Veränderungen in den betreuten Objekten besser abzuschätzen und kann gemeinsam mit dem Eigentümer auch Investitionen besser einschätzen.

Der Eigentümer stellt ein Gut zur Verfügung, das der Mieter benötigt. Je attraktiver das Gut bzw. Wohnung oder Geschäftsfläche beim Kunden ankommt, desto wahrscheinlicher ist eine harmonische Geschäftsbeziehung. Der moderne Verwalter sieht den Mieter nicht als »notwendiges Übel«, sondern ganz klar als Kunde dem eine optimale Betreuung zukommen muss.

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 des Vermieters zu erklären – frei nach dem Sprichwort »*Drum prüfe, wer sich ewig bindet.*« – die Mietinteressenten nach Kriterien der Zuverlässigkeit und Seriosität auszuwählen. Wie bei einem Bewerbungsgespräch ist der Unternehmer gut beraten, sich die Bewerbungsunterlagen genau anzusehen und bei einem persönlichen Gespräch zu

relativieren. Bei der Auswahl der Mietinteressenten sollten ausschließlich klar definierte und faktenbezogene Auswahlkriterien herangezogen werden. Sympathie oder Antipathie sind in solchen Fällen schlechte Berater. Der Verwalter bringt die nötige Erfahrung und Objektivität mit.

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 bedeuten enorme Kosten für entgangene Mieten, Reparaturen und Gerichtsverfahren oft in Höhe der Mieteinnahmen von mehreren 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 soll.

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. Bei Vermietung von Wohnungen gilt als Faustregel, die monatliche Miete sollte nicht mehr als ca. 30 % des Haushaltseinkommens ausmachen. Sollte das nicht ausreichen, besteht auch die Möglichkeit, einen Bürgen (Garanten) zu verlangen.

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...

Ein rasches und strenges Mahnwesen hilft nachhaltig die Außenstände zu reduzieren. Es ist wichtig, auf säumige Zahler rasch zu reagieren. Da es sich fast ausschließlich um Dauerschuldverhältnisse handelt, können recht schnell große Außenstände entstehen. 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.

Ergänzende Leistungen des Verwalters

MARTIN TROGER

Im Bereich der Weiterentwicklung von Liegenschaften sind hier nicht die klassischen Verwaltungstätigkeiten gemeint, die über die umlegbaren Betriebskosten an den Mieter verrechenbar sind. Die Tätigkeiten sind zusätzlich verrechenbare Leistungen, die der Verwalter 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. Speziell im kaufmännischen Verwaltungsbereich werden die Anforderungen immer größer und nähern sich dem Asset-Management an.

a) Hauptmietzins Potentiale im Altbau

Die Entwicklung von Immobilien ist meist ein langfristiger Prozess und 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 Mietzinspotentials durch Umwidmungen

Wenn im Altbau Wohnungen in Büros umgewidmet werden, dann steigert sich in der Regel das Potential, höhere Mieteinnahmen zu erzielen, da die Mietzinsbildung für zB Büros (Geschäftsräumlichkeiten) weniger restriktiv ist. 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 eher restriktive Bestimmungen, was die Umwidmung von Wohnungen in Geschäftsräumlichkeiten betrifft.

Erhöhung des Mietzinspotentials durch Zusammenlegung und Umsiedlung

Im Laufe des Lebens ist die Wohnraumsituation bei Gründung einer Familie meist sehr beengend und wird zur Pension hin wieder großzügiger. In vielen Altbauten gibt es Möglichkeiten, durch Zusammenlegungen von Kleinwohnungen diesen benötigten Raum zu schaffen. Eine andere Möglichkeit ist, Menschen, die oft alleine in viel zu großen Wohnungen leben durch Umsiedlung in kleine Wohnungen zu helfen. Hier entsteht eine »win-win-« Situation, da die kleinere, auf die Bedürfnisse der jeweiligen Person zugeschnittene Wohnung, einen höheren Wohnkomfort darstellt und die große Wohnung neu saniert meist einen höheren Ertrag für den Eigentümer bringt.

Erhöhung des Mietzinspotentials durch konsequentes Sanieren alter Wohnungen

Durch gezieltes Reinvestieren im Altbestand kann langfristig die Rendite doch erheblich gesteigert werden. Der Verwalter ist hier gefordert, bereits bei der Kündigung einer Wohnung zu überlegen, welche Maßnahmen hier die richtigen sind. Weitervermieten im zurückgegebenen Zustand, eine Teilsanierung oder Komplettsanierung, womöglich macht es Sinn, die Wohnung leer stehen zu lassen, da die Nachbarwohnung in absehbarer Zeit frei wird, um diese anschließend zusammen zu legen. Die Wohnung ist viel zu groß und eine Teilung würde die Vermietbarkeit wesentlich erhöhen. All diese Überlegungen konsequent umgesetzt, wird langfristig das Mietzinsniveau steigern. In diesem Zusammenhang darf der Gesamteindruck des Gebäudes nicht vernachlässigt werden. Nur wenn das Erscheinungsbild des Gebäudes mit dem Standard der Wohnungen harmoniert, wird eine nachhaltige Steigerung möglich sein.

Vertragliche Regelungen

Im Rahmen der 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.

b) Betriebskosten

Bei den Betriebskosten handelt es sich um Kosten des laufenden Betriebs der Immobilie, die durch den Eigentümer vorgeschrieben und abgerechnet werden. Das Betriebskostenkonto wird durch den Verwalter festgelegt und monatlich 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 Verwalter 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 gutgeschrie-

ben bekommt. Dies ist besonders bei Gewerbemieter 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. Für den 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, dass 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 1,8 bis 6 Euro 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 Bestandsstück 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 ABGB – die taxativen Aufzählungen sind in den §§ 21 bis 24 MRG zu finden – und sind als zwingendes Recht zu sehen.

Bei den Betriebskosten sind zwei Arten bzw. Bereiche zu unterscheiden:

- 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 MRG, sind nur solche Kosten auf den Mieter umlegbar, die in §21 ff MRG taxativ aufgezählt sind. Im Teilanwendungsbereich bzw. Vollaussnahme 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. In weiterer Folge, wenn wir von Betriebskosten sprechen, sprechen wir ausschließlich von Betriebskosten, die über den Eigentümer verrechnet werden.

Einteilung der Betriebskosten

Prinzipiell können die Betriebskosten in zwei Hauptgruppen eingeteilt werden. (Abb. 1)

- Betriebskosten, die nicht beeinflussbar sind
- Betriebskosten, die durch den Eigentümer bzw. Verwalter 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

Möglichkeiten der Optimierung der umlegbaren Betriebskosten

Es gibt viele Möglichkeiten, Betriebskosten zu sparen bzw. zu optimieren. Der Verwalter ist jedenfalls angehalten, die Möglichkeiten laufend zu überprüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen.

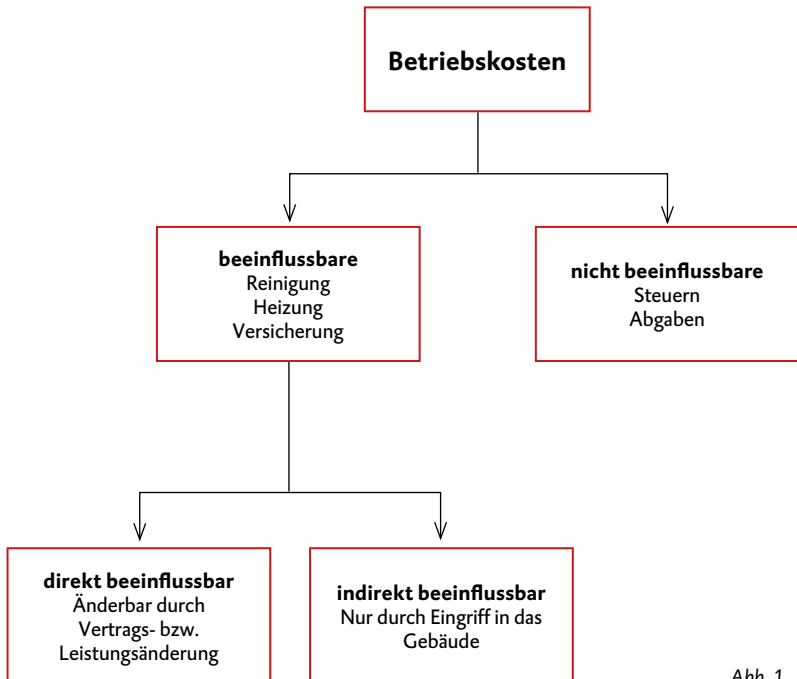


Abb. 1

i. Direkt beeinflussbare Betriebskosten

Unter diese Gruppe fallen alle Betriebskosten, die durch einen Vertrag- bzw. Leistungsänderung optimiert werden können. Betriebskosten, die hauptsächlich durch eine vertragliche Änderung beeinflussbar sind:

- Versicherungen
- Müllentsorgung
- Hausverwaltung
- Stromkosten
- Heizkosten (Gas/Öl)
- usw.

Jeder ordentliche Verwalter 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 zusammenzufassen (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. Wertsteigerung 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 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 der 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 die 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 Verwalter 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 durch den Verwalter 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.

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 Rustler Gruppe auf die Dauer von 10 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 auseinandergesetzt und halten das auch für einen Trend der Zukunft. Die garantierten Betriebskosten sind nur dann möglich, wenn der Immobiliendienstleister bereits in der Konzeptionsphase mit ins Boot geholt wird. Des Weiteren sind starke Partner, die Planungs- und Umsetzungssicherheit sichern, eine wichtige Grundvoraussetzung. Diese sehr intensive Zusam-

menarbeit 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 Kostensicherheit, dem Eigentümer (Bauträger, Investor) eine weiteres starkes Vermietungs- bzw. Verkaufsargument und dem Verwalter die Möglichkeit, sein Know-how erfolgsrelevant einzusetzen.

Beispiel

Planungsstart	12/2009
Baubeginn	12/2012
Flächen	
BGF _{Foi}	ca. 15.300 m ²
BGF _{ges.}	ca. 18.300 m ²
NGF _{Foi}	ca. 13.000 m ²
NGF/BGF _{Foi}	85 %
Stellplätze	
UG	84 Pkw
EG	103 Pkw

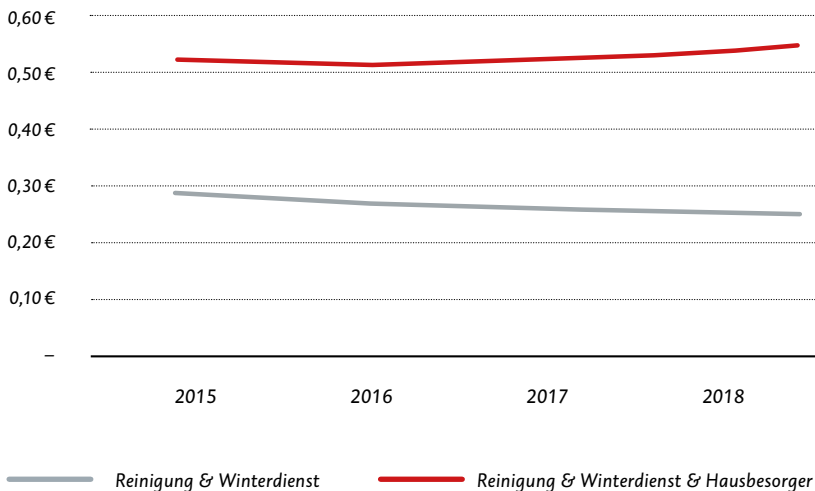


Die Rustler Gruppe hat das Produkt Betriebskostengarantie entwickelt. Gemeinsam mit der Erste Group Immorent wird das beim Projekt Silo erstmalig umgesetzt. Das Projekt Silo ist ein Bürogebäude mit ca. 13.000 m² Gesamtmietfläche, das von der Erste Group Immorent entwickelt wurde. Das Gebäude ist ein Klima-Aktiv-Passivhaus mit einer umfangreichen Haustechnik. Das Objekt ist im November 2014 in Betrieb genommen worden und war bereits bei Fertigstellung vollvermietet. Für ein Bürogebäude dieser Größe und in dieser Lage (Liesing Offices Lemböckgasse 61) war 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 Euro je m² und Monat garantiert. Dieser Wert wird in den nächsten zehn Jahren nur mit den Verbraucherpreisindex valorisiert und somit für alle Mieter klar kalkulierbar.

Betriebskostenkennzahlen

Im Rahmen einer aktuellen Echtzeiten-Analyse von Rustler Immobilien wurden die Betriebskosten von 60 Zinshäusern sowie 60 Wohnungseigentumsanlagen in Wien für die Jahre 2015 bis 2018 ausgewertet. Die Gebührenlandschaft ist österreichweit sehr unterschiedlich, aber der Trend, in welchen Bereichen es teurer bzw. in welchen es billiger wird, lässt sich auf ganz Österreich umlegen.

Reinigung und Winterdienst



Auf Basis der Betriebskostenabrechnungen wurden die bedeutendsten Betriebskostenpositionen, die laut Mietrechtsgesetz dem Mieter weiterverrechnet werden dürfen, ausgewertet und in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat dargestellt (Nettowerte). Die analysierten Wohnhäuser sind mit marktüblichen technischen Einrichtungen ausgestattet.

Als Beispiel, wo großes Einsparungspotential besteht, zeigt obige Tabelle sehr deutlich, dass die Reinigungs- und Winterdienstkosten bei einem Objekt mit Hausbesorger nahezu doppelt so hoch sind als bei einem Haus, das von externen Dienstleistungsunternehmen betreut wird. Während die Kosten bei Dienstleistern in den letzten Jahren leicht gesunken sind, kam es durch die Wert sicherungen der Dienstverträge der Hausbesorger zu entsprechenden Preisanstiegen.

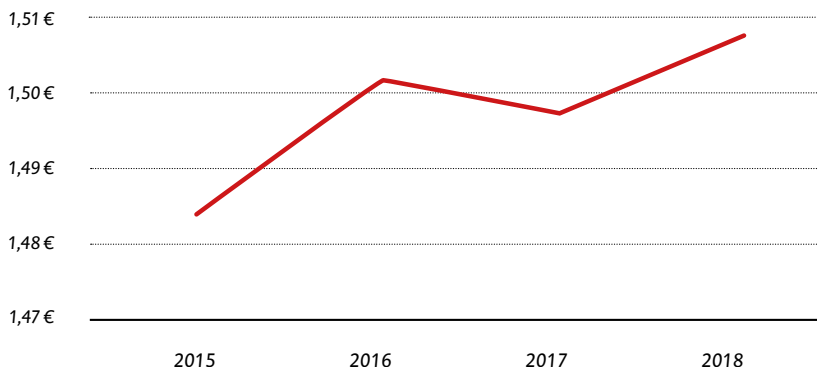
In Wien sind in den letzten 10 Jahren (2009–2018) die Wasser- und Abwasserkosten um rund 27 %, die Müllgebühren um rund 14 % gestiegen. Bei den erwähnten Positionen handelt es sich zudem um kostenintensive Betriebskosten-Positionen, die in einem durchschnittlichen Objekt rund 30 % der umseitig dargestellten allgemeinen Betriebskosten ausmachen.

In der folgenden Tabelle werden die durchschnittlichen allgemeinen Betriebskosten (ohne Heizung und Wartung) der letzten vier Jahre in Euro pro Quadratmeter und Monat zusammengefasst.

Aus den Kennzahlen geht deutlich hervor, dass einer der Gründe des immer teurer werdenden Wohnens bei den Betriebskosten zu suchen ist.

Hier einen Anreiz für die Eigentümer zu schaffen, um die Betriebskosten zu senken, hätte nicht nur einen positiven Einfluss auf die Bruttomieten, sondern auch eine ökologische Komponente, die nicht vernachlässigbar ist.

Betriebskosten gesamt



c) 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 (eine zumindest monatliche) Begehung der Liegenschaft zwecks Erfüllung aller den Eigentümer treffenden Aufsichts-, Kontroll- und Betreuungspflichten samt allen damit verbundenen Handlungen. Des Weiteren wird der persönliche Kontakt mit den Mietern verstärkt und bietet eine Dienstleistungserweiterung auch speziell für die Mieter. 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 sofortige Entfernung, Funktionskontrolle der Verschließbarkeit der Eingangstüren, Einleiten erster Maßnahmen bei verdächtigen Vorkommnissen wie häufiges Antreffen hausfremder Personen.
- Optische Kontrolle der technischen Anlagen (Gasleitung, elektrischen 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.
- Persönliche Kontaktaufnahme mit den Mietern, um Anliegen gleich vor Ort klären zu können. Das erspart den Mietern Zeit und umfangreiche Korrespondenz mit der Verwaltung.

Durch diese Zusatzleistung wird der Betreuungsgrad wesentlich erhöht. Hierbei wichtig ist der persönliche Kontakt zwischen Mieter und Verwalter. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die erbrachten Leistungen durch den Verwalter besser verstanden und umgekehrt die Schilderung eines Anliegens dem Verwalter verständlicher erläutert werden können. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass durch die kontinuierliche Anwesenheit des Verwalters, sowohl die Kosten für den Eigentümer, als auch die Betriebskosten für den Mieter gesenkt werden konnten. Das grundsätzlich weiterverrechenbare Nettohonorar beträgt je nach Objektgröße monatlich € 0,11 bis € 0,18, je Quadratmeter.

d) Rustler-RPS (rasch, permanent, sicher)

Grundsätzlich ist die Hausverwaltung an Werktagen Montag bis Freitag, 7:00 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 Druckrohr- oder Elektrogebrechen auch nachts, oder an Wochenenden und Feiertagen auftreten, bietet die Hausverwaltung Rustler ein Notfallservice (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 überbezahlten 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 Schadenserfassung und Abwicklung Mehrfachbeauftragungen vermieden und die sofort eingeleitete Behebung, Schäden für Hausbewohner oder Dritte verhindert werden. Tritt ein Notfall ein und ein Mieter nimmt außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung telefonisch Kontakt mit der Verwaltung auf, wird zunächst die Situation geklärt und dann entschieden, ob eine sofortige Notfallmaßnahme notwendig ist oder die Maßnahme auch am nächsten Arbeitstag durch den zuständigen Verwalter gesetzt werden kann. Ist eine sofortige Maßnahme notwendig, begibt sich der Hausbetreuer/Haustechniker persönlich vor Ort und überprüft den Notfall. Leicht behebbare Schäden und Störungen werden dann direkt von diesem Hausbetreuer/Haustechniker behoben.

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

gibt es bereits gerichtliche Entscheidungen. Da es sich hier immer um Einzelbetrachtungen handelt, besteht natürlich auch die Möglichkeit einer anderslautenden Entscheidung in der Zukunft.

RES und RPS in Wohnungseigentumsobjekten

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) Bauträgerservice

Das Zusammenspiel zwischen Bauträger, Wohnungseigentümer und Verwalter ist aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen nicht immer ganz einfach. Aus der langjährigen Erfahrung mit Bauträgerprojekten wurde dieses Service, basierend auf konkreten Bedürfnissen unserer Kunden, entwickelt und trägt zu einem reibungslosen Zusammenspiel von Bauträger, Wohnungseigentümern und Verwaltung bei. Der Verwalter fungiert während der Planungs- und Bauphase als Auftragnehmer für den Bauträger. In dieser Phase kann der Bauträger das Know-how des Verwalters als Betreuer von Eigentumswohnungsanlagen und für die Erledigung vieler vorbereitender Tätigkeiten nutzen wie zum Beispiel:

- Gestaltung bzw. Beratung bei der Erstellung des Wohnungseigentumsvertrags.
- Gestaltung bzw. Beratung bei der Erstellung des Nutzwertgutachtens. Erstellung einer genauen Betriebskostenberechnung für die Vermarktungsunterlagen.
- Abschließen diverser Dienstleistungsverträgen (Müllerversorgung, Energieverträge, ...).
- Korrespondenz mit Wohnungseigentümern, die vor Fertigstellung gekauft haben.
- Mit Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer, die durch den Verwalter begleitet wird, übernimmt der Verwalter die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter begleitet das Projekt bereits seit der Planungsphase und kann dadurch der Wohnungseigentümergeinschaft als kompetenter Dienstleister zur Seite stehen.
- Der Verwalter kennt die Liegenschaft genau und es gibt keinen Wissensverlust. Unterstützung bei der Dokumentation und Koordination von Gewährleistungsmängeln
- Bereits im Vorfeld optimierte Betriebskosten.

- Verwalter fungiert als Bindeglied zwischen Wohnungseigentümern und Bauträger, dadurch können Fragestellungen rasch gelöst werden.

Es ist durch das frühzeitige Mitwirken der Verwaltung zu wesentlich weniger Missverständnissen und Unklarheiten, sowohl bei den Bauträgern, als auch bei den Wohnungseigentümern gekommen. Alle Beteiligten konnten sich auf das jeweilige Kerngeschäft konzentrieren und dadurch wird viel Zeit und Geld eingespart.

Dieses Service ist für den Bauträger kostenlos bis zur Übergabe der ersten Wohnungen an die Nutzer. Diese Vorleistungen sind für die weiterführende Betreuung der Liegenschaft gut investierte Zeit, da der Übergang nicht abrupt erfolgt und der Verwalter auch dadurch in der ersten Betreuungsphase wesentlich weniger Aufwand haben wird.

Hausverwaltung 4.0

Digitalisierung und Wohnrecht

WALTER SEIERL

Digitale Transformation, Industrie 4.0, Dienstleistung 4.0, Disruption, Internet der Dinge, Industrialisierung von Dienstleistungen. Viele Begriffe schwirren um das Thema Digitalisierung.

Einleitung

Digitalisierung bedeutet in der ursprünglichen Form die Umwandlung von analogen Werten in digitale Formate. Dieser Umwandlungsprozess ist in vielen Bereichen der Wirtschaft bereits abgeschlossen, vielmehr geht es in Zukunft darum, die digitalen Daten in Prozesse einzubinden, die Kommunikation zu verbessern, um damit die Dienstleistungsqualität und somit die Kundenzufriedenheit zu erhöhen.

Im Alltag von Immobiliendienstleistern ist die Digitalisierung bereits weit verbreitet. Eine professionelle Gebäudeverwaltung ohne ein dafür spezifisches Hausverwaltungsprogramm ist kaum mehr vorstellbar. Viele Arbeitsschritte werden bereits digital unterstützt, mitunter auch teilweise bereits vollautomatisch erledigt. Diese Vollautomatisierung betrifft dabei zunächst Abläufe, die in der Verwaltung selbst angesiedelt sind. Herausfordernder stellt sich die Situation hinsichtlich der Digitalisierung bei der Kommunikation mit Kunden, also sowohl Liegenschaftseigentümern als auch Mietern, dar.

Sowohl im Mietrechtsgesetz als auch im Wohnungseigentumsgesetz hat die Digitalisierung zwar Einzug genommen, jedoch befindet sich der Verwalter immer wieder in einem Graubereich, ob analoge Vorgänge in die digitale Welt übertragen werden können. Es gibt bereits einige Beispiele, welche auch hervorragend funktionieren, die aber möglicherweise bei ganz genauer Betrachtung der rechtlichen Auslegung gegebenenfalls nicht standhalten würden. Aus unserer Sicht ist es unbedingt notwendig, das Thema digitale Kommunikation in das Wohnrecht mit aufzunehmen.

Informationsbedarf und -beschaffung für Eigentümer und Mieter

Heute reicht es in der modernen Liegenschaftsverwaltung zunehmend nicht mehr, Kunden – und zwar Liegenschaftseigentümern und Nutzern gleichermaßen – Informationen erst auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. Vielmehr

möchten Kunden, vom konventionellen Bürobetrieb des Dienstleisters entkoppelt, die Möglichkeit haben, Informationen abzurufen und anzusehen.

Hier ist eine leistungsfähige Webplattform notwendig. Wichtig ist, dass der Kunde umfassend und transparent alle für ihn respektive für die Liegenschaft relevante Daten abrufen kann. Diese Transparenz schafft die Möglichkeit für Kunden die laufende Tätigkeit des Verwalters nachzuverfolgen und wesentliche Informationen zu erhalten. Dabei geht es nicht nur um statische Daten wie Kontostände und Abrechnungen, sondern de facto dem Verwalter bei seiner Tätigkeit in Echtzeit »über die Schulter« schauen zu können.

Die steigende Mobilität der Gesellschaft fordert Lösungen, die jederzeit von überall zugänglich sind. Des Weiteren wird durch die Möglichkeit alle Dokumente und vor allem alle Zahlen wie Eigentümerabrechnungen, Betriebskosten oder sämtliche Kontostände einsehen zu können, die Transparenz enorm erhöht. Diese Transparenz ist äußerst wichtig, um das Vertrauen in die Branche, das generell immer noch nicht sehr hoch ist, weiter zu stärken.

Der Rustler Smart Manager

Für Haus- und Wohnungseigentümer ermöglicht Rustler den umfassenden Einblick in sämtliche Bereiche der Hausverwaltung. Dieses Service steht in entsprechend reduzierter Form auch den Mietern zur Verfügung.


Warum verwenden Kunden RUSTLER Smart Manager?



**Dem Hausverwalter
über die Schulter schauen**
Jede Kommunikation und Leistung einsehbar



**Alle Betriebskosten
und Aktivitäten im Blick**
Informationen schnell und einfach zugänglich



**Jederzeit und von
überall einsehbar**
Mit persönlichem Ansprechpartner



**Alle Unterlagen
immer dabei**
Papierlose Dokumentation und Archiv

Der **RUSTLER Smart Manager** stellt transparent und vollständig dar:

- Informationen zu Mietern (Konto, Verträge, etc.)
- Informationen zu Haus bzw. Wohnung (Verträge, Leerstände, Pläne, etc.)
- Abrechnungen Betriebskosten
- Konten (Wohnbeitragskonten, Hauskonten, etc.)
- Aktivitäten (Reparaturen, Sanierungen, Vermietungen, etc.)
- Vorschreibungen / Vorausschauen
- Statistiken



RUSTLER Smart Manager ist die führende Online-Plattform mit transparenter Kosten-, Dokumenten- und Aktivitäteneinsicht. Für eine gute Partnerschaft zwischen Eigentümern und Hausverwaltung.



- tagesaktuell
- überall zu jeder Zeit einsehbar
- einfach und kostenfrei

Behalten auch Sie immer alles im Blick!
Kontaktieren Sie uns.

Prok. Walter Seierl
Tel: +43 1 891 39 110

E-Mail: seierl@rustler.eu
Web: www.rustler.eu/smartmanager



Rustler Immovote

Umlaufbeschlüsse im Wohnungseigentum unter Nutzung moderner Technologien

Als innovatives Instrument für die Beschlussfassung im Wohnungseigentum ist bei der Gebäudeverwaltung Rustler das Programm »Immovote« im Einsatz. Den zur Abstimmung aufgerufenen Wohnungseigentümern wird auf die in unserem System hinterlegte E-Mail-Adresse ein Link je Antwortmöglichkeit (in der Regel »einverstanden« beziehungsweise »nicht einverstanden«). Durch Aufrufen des Links wird in einem Internet Browser der Abstimmungsbogen geöffnet. Nach erfolgtem Klick erhält der User ein Feedback, dass seine Stimme erfolgreich gezählt wurde. Eine zweimalige Stimmabgabe ist durch das System ausgeschlossen, der Link funktioniert nach dem Abstimmen nicht mehr. Derartige Systeme tragen maßgeblich zur Erleichterung für die zur Abstimmung aufgerufenen Wohnungseigentümer bei. Das Ausdrucken des Abstimmungsbogens, das Unterschreiben, sowie das Rücksenden entfällt. Auch der Verwalter erspart sich die Auswertung der Stimmen, da dies durch das System automatisch passiert. Allerdings wirft diese Art der Abstimmung auch bislang nicht ausjudizierte Rechtsfragen auf.

Hat beispielsweise eine Eigentümerpartnerschaft lediglich eine E-Mail-Adresse hinterlegt, so bekommen diese Eigentümer auch nur einen Link zugeschickt – im Gegensatz zu einem schriftlichen Abstimmungsbogen, wo beide Partner unterfertigen können. Eine gültige Stimme ist hier kaum nachweisbar. Man kann lediglich argumentieren, dass sich die Partner vor dem Abstimmen über das Thema wohl verständigt haben. Gesichert ist dies jedoch nicht, nachweisbar ebenso wenig.

Generell ist das Thema der Unterschriftlichkeit zu bedenken. Bei einer Online-Abstimmung kann lediglich das Serverprotokoll überprüft werden. Dies ist für Laien in der Regel nicht einfach möglich. Insofern ist zu vermuten, dass der Verwalter seiner Offenlegungspflicht nach § 20 (7) WEG nicht ausreichend nachkommen wird können. Eine Beschlussaufhebung durch die Gerichte wegen fehlender Offenlegung des Abstimmverhaltens der Miteigentümer ist zu befürchten. Ebenso könnte ein abstimmender Eigentümer behaupten, anders gestimmt zu haben, als online erfasst. Hier ist der Nachweis bei einem physischen Abstimmungsbogen mit der eigenen Unterschrift gegenüber diesem Eigentümer sehr einfach. Bei der Online-Abstimmung kann sich der Eigentümer »verklickt« haben und sich dessen gar nicht bewusst sein. Allein mit dem Serverprotokoll seine Überzeugung in Frage zu stellen, dass er anders abgestimmt hat als gedacht, ist eher unwahrscheinlich.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Online Abstimmung eine wesentliche Erleichterung in der Abwicklung, sowohl für den Verwalter als auch für die abstimmenden Miteigentümer, darstellt. Bei Abstimmungen, wo große Differenzen zwischen den Eigentümern zu erwarten sind und die formellen Regeln der Beschlussfassung von überstimmten Eigentümern wohl geprüft werden würden oder gar ein Einspruch bei Gericht zu erwarten ist, empfiehlt es sich aus Sicht des Verwalters vorerst auf die Online-Abstimmung zu verzichten. Denn sollte ein Gericht einen mehrheitlich gefassten Beschluss aufheben, weil Formfehler in der Online-Abstimmung festgestellt werden, die bei unterschriftlichen Abstimmungsbögen leichter hätten vermieden werden können, ist unserer Einschätzung nach davon ausgehen, dass die beschließende Mehrheit der Eigentümer dies der Verwaltung zur Last legen wird. Bei entsprechender Verbreitung der Bürgerkarte in Verbindung mit der Handysignatur könnten in Zukunft sicherlich Anwendungen geschaffen werden, die die oben geschilderten Vorbehalte ausräumen.

Reporting über Schnittstellen

Auch der klassische »Bericht an den Eigentümer« hat sich speziell in der Betreuung von institutionellen Kunden wesentlich verändert, insbesondere hinsichtlich des Inhalts und der gewünschten Intervalle. Wo in der Vergangenheit halbjährlich oder mitunter nur jährlich mittels auf konventionellem postalischem Wege informiert wurde, haben sich die »Usancen« in Richtung wesentlich kürzerer Intervalle, längstens monatlich, sowie in Richtung der Informationsübertragung via Schnittstellen verändert.

Ein moderner Hausverwalter muss in der Lage sein, Daten aus dem jeweiligen Hausverwaltungsprogramm über direkte Schnittstellen in das Programm des Eigentümers zu liefern.

So sind jedenfalls auch die Entwickler von Software-Programmen gefordert, neue Wege zu beschreiten. Eine erfolgreiche Software muss den beteiligten Personen durch Vereinfachung in der Benutzung, Vernetzung der Funktionalitäten, Assistenten und intelligente Weiterverarbeitung Arbeit abnehmen, um ihre Ressourcen sinnvoller einsetzen zu können, oder einfach effizienter zu sein.

Da es im Reporting keinerlei Normen oder Richtlinien gibt, ist jeder Kunde individuell zu betreuen. Hierbei variiert das Maß an Anforderungen, Detaillierungsgrad und Intervall der Informationsbereitstellung erheblich. Bereits bei der Auswahl der richtigen Hausverwaltungssoftware muss der Verwalter dieses Thema berücksichtigen, um flexibel auf Anforderungen der Informationsempfänger respektive Liegenschaftseigentümern oder deren Asset Managern reagieren können.

Neue Informationskanäle

Die Art und Intensität der Kommunikation im Bereich der Hausverwaltung hat sich in den letzten 10 Jahren enorm verändert. Mittlerweile wird fast ausschließlich über Mail und Telefon kommuniziert, der postalische Schriftverkehr hingegen hat an Bedeutung enorm verloren.

Der moderne Hausverwalter muss auch bei den aktuellen Kommunikationstechnologien weiter innovativ bleiben. Mittlerweile unterstützen moderne Hausverwaltungssoftwareprogramme auch den Versand von Nachrichten via SMS oder App. Die Strategie dabei ist, die in einem hohen Maße genutzten mobilen Endgeräte in den Informationsflüssen zu berücksichtigen, und die Möglichkeit für einen raschen Informationstransfer zu gewährleisten. Ein konkreter Anwendungsfall ist der Versand wichtiger Informationen – wie beispielsweise eine Liftdefekt – an alle Bewohner einer Liegenschaft.

Zum oben erwähnten Trend zu Apps ist anzumerken, dass unserer Einschätzung nach Kunden nicht dauerhaft eine große Menge an Apps bedienen wollen. Die Informationen sollten vielmehr zentral zusammenlaufen, um eine Übersicht zu gewährleisten und auch die Dokumentation zu ermöglichen. Neben den bestehenden Systemen wird die Zukunft zeigen, ob und welche zentralen Kommunikationsplattformen sich durchsetzen

Resumee

Die Arbeitswelten moderner Hausverwaltungen werden maßgeblich von den in Veränderung begriffenen Informationsbedürfnissen von Liegenschaftseignern und Nutzern beeinflusst. Der vorliegende Beitrag zeigt die wichtigsten Trends und konkrete Anwendungsbeispiele, in wie weit die Beteiligten von der Digitalisierung profitieren können und die Zusammenarbeit zwischen Verwaltungen und Kunden effizienter gestaltet werden kann. Gleichwohl werfen die neuen Informationskanäle auch rechtliche Fragen auf, die unserer Einschätzung nach noch nicht zur Gänze gelöst sind. Es bleibt spannend.

Prok. Walter Seierl
allg. beed. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Telefon + 43 1 89 139
seierl@rustler.eu



Honorare

MARTIN TROGER

Das Verwaltungshonorar ist nicht gesetzlich geregelt und unterliegt den Regeln von Angebot und Nachfrage. Seit 2006 gibt es auch keine offizielle Empfehlung zu den Honorarsätzen für Immobilienverwalter mehr. Es wird oft bei Liegenschaften, die sich im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes befinden, die gesetzliche Regelung der Weiterverrechenbarkeit des Hausverwalterhonorars in den Betriebskosten, mit der Honorarvereinbarung zwischen Verwalter und Eigentümer verwechselt.

Die bis dahin geltende Honorarrichtlinie für Immobilienverwalter 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 Leistung 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.

Die Leistungsanforderung an den Hausverwalter haben sich in den letzten 15 Jahren massiv verändert. Eine Kalkulation XX Euro pro Quadratmeter halten wir für nicht aussagekräftig. Diese Zahl gibt weder Auskunft über die Qualität der Leistung noch über dem Umfang dieser. Bevor Honorare verglichen werden können, ist eine klare Definition über Art und Umfang der Leistung zu erstellen.

Wenn ein Verwalter für eine Angebotslegung nur nach der Größe der Liegenschaft und nicht nach den gewünschten Leistungen und Anforderungen fragt, sollte die Frage erlaubt sein, nach welchen Kriterien die Preisgestaltung stattfindet. Aus unserer Sicht ist eine solche Vorgehensweise nicht mehr zeitgemäß und in vielen Fällen unseriös. Es gehört auch klar definiert, welche Leistungen im laufenden Honorar enthalten sind und welche nach Anforderung mittels Zeitaufzeichnung oder pauschal verrechnet werden. Eine genaue Zuordnung wird eine lange diskussionsfreie Zusammenarbeit gewährleisten.

Verwalterwechsel

Es kommt aus den unterschiedlichsten Gründen zu Verwalterwechsel. Oft wird im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft auch gleich der Verwalter gewechselt, da der neue Eigentümer bereits einen Verwalter 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 Verwalter dar, da die Vorstellungen der Nachfolgeneration oft ganz andere sind, 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 Verwalter 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.

Verwalterkündigung

Verwaltungsmandate 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 ganz unterschiedlicher Anzahl von Wohnungseigentümern gibt. Im schlichten Eigentum mit mehreren Eigentümern sind die Voraussetzungen für den Verwalterwechsel wie im Wohnungseigentum auch eine einfache Mehrheit der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsanteile gleich, aber die Formvorschriften der Kündigung bzw. Bestellung des Verwalters sind wesentlich geringer.

Schlichtes Eigentum

Noch vor wenigen Jahren war es durchaus üblich, keinen Verwaltungsvertrag zu unterfertigen, sondern die Verwaltung wurde mit Unterfertigung der Vollmacht beauftragt. In den letzten Jahren haben sich die Aufgaben eines Verwalters wesentlich verändert und sind immer umfangreicher geworden. Aus diesen Gründen ist es jedenfalls anzuraten, einen Verwaltungsvertrag 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 Verwaltungsvertrag. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags sind in § 21 WEG genau geregelt. 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 WEG) kündigen. Wurde ein Verwaltungsvertrag auf bestimmte Zeit, mehr als drei Jahre 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 WEG) kündigen. Ein Verwaltungsvertrag kann jederzeit aus wichtigen Gründen von der Eigentümergemeinschaft gekündigt, oder bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht aufgelöst werden. Wird ein auf bestimmte Zeit geschlossener Verwaltungsvertrag nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend verlängert (§ 863 ABGB), so gilt dies als Verlängerung auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung bzw. Neubestellung eines neuen Verwalters wird mittels Beschluss durchgeführt. Diesen Beschluss kann jeder Wohnungseigentümer, oder Eigentümervertreter anregen. 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 Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer Gelegenheit hatten, sich über den Beschlussgegenstand zu äußern, auch wenn sie es tatsächlich nicht tun.

Der den Umlaufbeschluss der 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 ein Monat. Erfolgte eine schriftliche Abstimmung, muss der Durchführende auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft geben.

Entscheidungskriterien bei der Verwaltersuche

Wer ist ein guter Hausverwalter und wer ist ein schlechter Hausverwalter bzw. was macht einen guten Hausverwalter aus? Diese Frage ist nicht so einfach zu beantworten. Die erste Frage, bevor sich ein Eigentümer oder eine Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Suche nach einem Verwalter machen sollte, lautet: Was erwarte ich von meinem Verwalter 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 Verwaltung hinaus verlangen. Die Frage, ob gute oder schlechte Verwaltung, hat nicht direkt mit der Größe der Verwaltung 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 eine gute Verwaltung von weniger guten unterscheiden. Die Standardtätigkeiten eines Hausverwalters, wie die Abwicklung von Mieten und Betriebskosten, das Erstellen von Abrechnungen aller 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 letzten zehn Jahren stark verändert. Die Herausforderung als Immobiliendienstleister 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 die Kunden zugeschnitten sind. Im Hausverwaltungsbereich hat Rustler bereits die Erreichbarkeitszeiten auf 60 Wochenstunden (Montag bis Freitag von 7:00 bis 19:00 Uhr) und im Immobilienservicebereich (Facility Service) auf 168 Wochenstunden (24h/365 Tage) erhöht. Ein häufiger Fehler, dem die Verwalter oft unterliegen, ist dem Kunden über das Getane nicht zu berichten. Wir halten eine Rückmeldung auf eine Anfrage innerhalb von 24 Stunden als unbedingt notwendig, um dem Kunden das Gefühl zu geben, ernst genommen zu werden. Somit hat der Kunde die Sicherheit, es wird wirklich an seinem Anliegen gearbeitet und es kann auch meist ein Erledigungsdatum bekanntgegeben werden. Des Weiteren sehen wir den Verwalter 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 Verwalter 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. Der Kunde darf sich von der Verwaltung aktives Agieren erwarten, ohne selber mehrfach nachfragen zu müssen. Es existiert ein Spannungsdreieck zwischen Eigentümer, Mieter und Verwalter 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 Verwalter 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 Smart Manager die Möglichkeit für die Kunden geschaffen, die laufende Tätigkeit des Verwalters nachzuverfolgen und wesentliche Informationen auf Knopfdruck zu erhalten. Das wirklich einzigartige daran ist, Rustler stellt nicht nur statische Daten wie Kontostände und Abrechnungen zu Verfügung, sondern der Kunde kann de facto den Verwalter bei seiner Tätigkeit in Echtzeit über die Schulter schauen. Transparenz schafft Vertrauen und Vertrauen ist die Grundvoraussetzung für eine solide Geschäftsbeziehung.

Zukünftige Herausforderungen

Verwalter 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 Ausführer 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 Verwalter Anlaufstelle für alle Anliegen sein und diese mit einer hohen Serviceorientiertheit erledigen.

Für die Kunden werden auch in der Zukunft Erreichbarkeit, Transparenz und Schnelligkeit sowie Serviceorientierung des Verwalters bzw. Immobiliendienstleisters die Schlüsselfaktoren darstellen. Auch die Digitalisierung hat bereits im Verwaltungsbereich Einzug genommen. Im Zeitalter der Digitalisierung werden noch einige Veränderungen auf die Verwalter und deren Kunden zukommen. Hier gilt es, den gordischen Knoten von traditioneller (veralteter) Gesetzgebung und neuen Technologien zu lösen. Rustler versucht immer aktiv, auf Marktveränderungen zu reagieren, wir sehen diese Veränderungen als Chance und nicht als Bedrohung. Im Bereich der Immobiliendienstleistung 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 Rustler-Gruppe ist sicher ein Unternehmen, das versucht neue Wege zu gehen, um sich von der Masse abzuheben.

Wichtige wiederkehrende Fragen

MARTIN TROGER · WALTER SEIERL

Haftung des Verwalters

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 er 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 Verwalter demnach berechtigt, die erforderliche Winterbetreuung durch ein Unternehmen durchführen zu lassen, trifft ihn nur ein allfälliges

Auswahlverschulden und unter Umständen die Pflicht, den Substituten ausreichend zu informieren und bezüglich seiner Tätigkeit eine gewisse begleitende Kontrolle auszuüben (2 Ob 6, 7/96).

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.

Abgrenzung ordentliche oder außerordentliche Verwaltung

Ob eine konkrete Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist, hat für das Wohnungseigentumsrecht ebenso wie auch für das schlichte Miteigentumsrecht des MRG bzw. ABGB ganz erhebliche Bedeutung und weitreichende Folgen für den Verwalter.

Die Regelungen für die Verwaltung im WEG finden sich insbesondere in dessen § 28 (»ordentliche Verwaltung«) und § 29 (»außerordentliche Verwaltung«). Im Bereich »schlichtes Eigentum« finden sich insbesondere Regelungen im § 3 MRG sowie ABGB. Schon daraus ergibt sich eine auf den ersten Blick schwierige Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung in den Gesetzen WEG, MRG und ABGB.

Speziell im Wohnungseigentum ergeben sich im Außenverhältnis keine Unterschiede der Verwalterbefugnisse, da dem Verwalter nach außen hin im Bereich der gesamten Verwaltung unbeschränkte Vertretungsmacht zukommt. Im Innenverhältnis hingegen darf der Verwalter im Bereich der ordentlichen Verwaltung ohne Beschluss tätig werden, während er dies im Bereich der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses darf. Der Verwalter kann sohin im Außenverhältnis mehr, als er im Innenverhältnis darf.

Im schlichten Eigentum sollte die Vertretungsbefugnis zwischen Eigentümer und Verwalter im Verwaltungsvertrag und in der Ausgestaltung der Vollmacht genau geregelt werden. Hierbei ist die Festlegung von Betragsgrenzen und Befugnissen besonders wichtig um keine Haftungsdiskussion entstehen zu lassen.

Überwälzung von Betriebskosten inkl. vom MRG vergessene BK, Einteilung

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 im Falle der Vollausnahme oder im Teilanwendungsbereich des MRG (siehe Punkt 6).

a) 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.

Zur Gänze kommt das MRG bei Altbauten und geförderten Neubauten zur Anwendung. Als Altbauten gelten:

Mietwohnungen in Gebäuden,

- die vor dem 1. Juli 1953 erbaut wurden und
- mehr als zwei Mietgegenstände besitzen.

Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden,

- die vor dem 9. 5. 1945 gebaut wurden und
- mehr als zwei Mietgegenstände besitzen.

Zu »geförderten Neubauten« zählen:

- Wohnungen in geförderten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Mietgegenständen. Das betrifft zum Beispiel die nach dem Zweiten Weltkrieg in Wien gefördert erbauten Gemeindewohnungen.

b) Teilanwendungsbereich des MRG und Vollaussnahme

Es besteht Vertragsfreiheit. Die zwingenden Bestimmungen des MRG im Zusammenhang mit den verrechenbaren Betriebskosten und den Verwaltungshonoraren gelten nicht für Teilaussnahmen gem. § 1(4) MRG (besonders nach 1953 ohne Förderung errichtete Objekte und neu errichtete Dachgeschoßausbauten) oder bei Vollaussnahmen §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 deshalb 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 Wohnungseigentums-

einheit 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 Mietvertrag 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«

c) Verwaltungshonorar

Im Vollenwendungsbereich des MRG strebt der Gesetzgeber einen weitreichenden Schutz der Mieter an, das beinhaltet auch, dass er die Verrechenbarkeit von Verwalterhonoraren auf niedrigem Niveau gesetzlich strikt begrenzt.

Die zugehörige Festlegung ist in § 22 Mietrechtsgesetz, wonach ohne Rücksicht darauf, ob ein (gewerblich befugter) Verwalter bestellt ist oder nicht und unabhängig von den tatsächlichen Kosten der Verwaltung nur der jeweilige Kategoriesatz für Wohnungen der Ausstattungskategorie A zulässigerweise den Mietern als Betriebskostenposition verrechnet werden darf. Ab 1. 2. 2018 können jährlich 3,60 Euro/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 darf insbesondere:

- Kosten der Verfassung und Erstellung eines Hauptmietvertrages, die Beziehung 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 Verwalters, 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,

d) Betriebskosten

Im Vollenwendungsbereich 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 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.

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). Sogar 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 (= EW r 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 »typischen« 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 ergangene Entscheidung: OGH 14. 4. 2009, 5 Ob 270/08d (= EWv 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.

e) 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 nichts 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) – kann nur dann als Betriebskosten 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 Bau-

meister-, 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 überwältzbaren 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 dies 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 den 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.

Gebäudesicherheit und Energieausweis

Umwelt und Sicherheit haben in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Diese Themen haben sich auch in diversen Gesetzen und Normen niedergeschlagen. Grundsätzlich soll für den Konsumenten die Transparenz und die Sicherheit von Liegenschaften erhöht werden.

a) Objektsicherheitsüberprüfung ÖNORM B1300/B1301

Seit 2012 gibt es hierzu die ÖNORM B1300 und seit 2016 die ÖNORM B1301. Diese Richtlinien dienen als Orientierungshilfe. Mit ihren standardisierten Verfahrensregeln lassen sich auf einfache und übersichtliche Weise die erforderlichen Vorkehrungen für wiederkehrende Sichtkontrollen als »präventives Instrument der Objektsicherheit« festhalten.

Der Titel der ÖNORM B 1300 lautet »Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen«. Der Titel der ÖNORM B 1301 lautet »Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen«.

Gemäß des Vorwortes ist es Ziel dieser ÖNORM, Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Vermietern, Verwaltern oder deren Beauftragten eine Orientierungshilfe in Form von standardisierten Verfahrensregeln zur Verfügung zu stellen, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen für wiederkehrende Sichtkontrollen als präventives Objektsicherheitsinstrument treffen zu können. Des Weiteren sollen Verantwortliche auf Art und Umfang der sich aus einem Gebäude erwachsenden Gefahrenquellen aufmerksam gemacht und für die aus einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen, ÖNORMEN u. dgl. sich ergebenden Kontrollpflichten und zerstörungsfreien Sichtprüfungen sensibilisiert werden.

Die von der ÖNORM B 1300/1301 vorgesehenen »Objektsicherheits-Prüfroutinen« sollen anhand von wiederkehrenden **Sichtkontrollen** und **zerstörungsfreien Sicherheitsbegehungen** erfolgen. Die Prüfung ist in regelmäßigen Abständen und zumindest einmal jährlich durchzuführen. Wird bei einer solchen Begehung ein Schaden ersichtlich, ist dieser zufolge der ÖNORM B 1300/1301 zu melden und binnen einer angemessenen Frist zu beheben. Bei sicherheitsgefährdenden Mängeln soll die Behebung des Mangels jedoch unverzüglich veranlasst werden.

Eigentümer und Eigentümergemeinschaften von Gebäuden und Liegenschaften haben für diese die Verantwortung und sind verpflichtet, Sorge dafür zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Perso-

nen oder deren Eigentum ausgeht. Diese Gefahren können lockere Dachziegel, lose Fassadenteile, wackelige Geländer und augenscheinliche Mängel bei haustechnischen Anlagen und am Bauwerk sein. Darüber hinaus spielt auch der optischen Eindruck eine Rolle.

ÖNORMEN werden durch das »Austrian Standards Institute« erarbeitet. Ihnen kommt grundsätzlich keine Rechtsqualität zu, es sei denn, dass sie per Gesetz oder Verordnung ganz oder teilweise für verbindlich erklärt werden (§ 9 NormenG 2016). Eine solche explizite Verbindlicherklärung hat für die seit 1.11.2012 existente ÖNORM B 1300 bislang nicht stattgefunden. Die ÖNORM B 1300/1301 hat daher grundsätzlich keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Das bedeutet aber nicht, dass der ÖNORM B 1300/1301 keinerlei rechtliche Bedeutung für eine mögliche Schadenersatzrechtliche Verantwortlichkeit für Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Vermieter, Verwalter oder deren Beauftragten zukommt. Terminologisch kann die ÖNORM B 1300/1301 vorläufig als unverbindliche Richtlinie bezeichnet werden, die eine Zusammenfassung üblicher Sorgfaltsstandards enthält. Im Vorwort zur ÖNORM B 1300/1301 ist dementsprechend die Rede von einem »*technischen Regelwerk sowie einer praxisorientierten Empfehlung zur ganzheitlichen Betrachtung der Objektsicherheit in Wohngebäuden bzw. Nicht-Wohngebäuden*«.

b) Energieausweis

Als Rechtsgrundlagen zum Energieausweis hat die Europäische Union in Verbindung mit der Nutzung von Energie und dem damit verbundenen Ausstoß von Schadstoffen die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zum Gegenstand einer Richtlinie gemacht. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu unterstützen. Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates 2010/31/EU (Gebäuderichtlinie).

In Österreich ist die europäische Richtlinie im so genannten Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) umgesetzt und trat 2008 in Kraft. 2012 wurde das Gesetz (EAVG 2012) neu in der nun vorliegenden Version überarbeitet. Darin ist geregelt, dass der beim Verkauf beziehungsweise Vermietung eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes erforderliche Energieausweis höchstens 10 Jahre alt sein darf. Die ersten berechneten Energieausweise wurden sohin 2018 wieder fällig.

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter. Die Informationspflicht über den energietechnischen Zustand des Gebäudes gilt grundsätzlich bereits in Immobilieninseraten.

Die Energieausweisvorlage bzw. die unterlassene Vorlage oder Aushändigung eines Energieausweises hat gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Folgen. Bei Verstoß gegen die Pflichten gibt es außerdem Verwaltungsstrafbestimmungen.

*Prok. Walter Seierl
allg. beeidet. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Telefon + 43 1 89 139
seierl@rustler.eu*



Mietzinsminderung

Die Mietzinsminderung nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB ist als wichtigster Gewährleistungsbehelf des Bestandsrechtes anzusehen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung des Mietvertrages durch den Vermieter kann der Mieter ohne Rücksicht auf Verschulden des Vermieters entweder die Zuhaltung des Vertrages begehren, zurücktreten oder aufgrund des § 1096 Abs 1 ABGB seinen Anspruch auf Mietzinsminderung geltend machen. Für das Ausmaß der Zinsbefreiung ist der Grad der Unbrauchbarkeit entscheidend, wobei Parteiwille, Verkehrssitte und Dauer der Unbrauchbarkeit zu berücksichtigen sind.

Bei diesem Anspruch geht es nicht um die rechtliche Unwirksamkeit einer getroffenen Mietzinsvereinbarung, sondern um die – meist vorübergehende – Korrektur ein Äquivalenzstörung. Die zu zahlende Miete entspricht auf Grund eines Mangels nicht mehr der vereinbarten Gegenleistung.

Aufgrund der allgemeinen Gefahrtragungsregel des § 1096 ABGB trifft den Bestandgeber das Risiko, für alle auf Zufälle beruhenden Umstände, welche den Ausfall oder eine wesentliche Einschränkung des Gebrauchsnutzens der Bestandsache zur Folge haben. Dies kann bis zum Verlust des ganzen Mietzinsanspruchs des Vermieters gehen.

Der Zinsminderungsanspruch umfasst alle Bestandteile des Mietzinses, also auch allfällige Betriebskosten. Die Mietzinsminderung ist vom Mieter geltend zu machen. Die vorbehaltlose Zahlung des gesamten Mietzinses in Kenntnis der Mängel bedeutet den Verzicht auf Mietzinsminderung.

Beeinträchtigungen durch Mängel innerhalb des Mietobjekts

Hier geht es meist um folgende Mängel:

- Unbrauchbarkeit der Wohnung (zB gefährliche elektrische Anlage),
- Schimmelbildung,
- Heizungsausfall.

Die Höhe des Mietzinsminderungsanspruchs richtet sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten, ein Heizungsausfall im Winter kann zu einem Anspruch bis 100 % führen, im Sommer – wenn nur kein Warmwasser vorhanden – ist, wird sich dieser auf einige Prozent reduzieren. Ebenso kommt es darauf an, wieviel und welche Teile des Bestandsobjekts von den Mängeln betroffen sind.

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

Im Rahmen der Rechtsprechung durch den OGH wurde der Begriff »Risiko des täglichen Lebens« geprägt. Wenn zB in einem Althaus die Fassade repariert wird, musste der Mieter damit rechnen, dass diese einmal saniert wird, er hat daher keinen Anspruch auf Mietzinsminderung. Dies betrifft auch Immissionen, die nicht vom Gebäude ausgehen.

Klassisches Beispiel ist die Gleisbaustelle vor dem Haus. Auch hier muss der Mieter damit rechnen, dass in regelmäßigen Abständen Gleise getauscht werden. Beeinträchtigungen durch Schattenwurf, Entziehung von Licht durch Bauwerke auf einem Nachbargrundstück sowie der Entzug der Aussicht, sind nach der Regelung des § 364 Abs 2 ABGB zu beurteilen. Nach Ansicht des OGH sind Einwirkungen, die sich als Änderungen gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages darstellen, vom Mieter zu dulden, wenn sie das ortsübliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Grenze vom »Risiko des täglichen Lebens« zum »außerordentlichen Zufall« – welcher eine Mietzinsminderung rechtfertigen würde – sind fließend. Eine Beurteilung muss wie immer im Einzelfall erfolgen.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

Mangel	Minderung
Benützung der Dusche nicht möglich	33 %
Schimmelbildung in 2 Haupträumen	20 %
erheblicher Schimmelpilzbefall in der ganzen Wohnung	100 %
gänzlichliches Fehlen der Wasserversorgung	50 %
Bleibelastung im Trinkwasser	10 %
Einsturzgefahr	100 %
Baufeuchtigkeit Neubau	0 %
defekte Heizung im Winter	100 %
undichte Gasleitung	100 %
Beeinträchtigung durch Lärm in der darüber liegenden Wohnung	5 %
Lärm von üblichen Kinderverhalten	0 %
Lärm durch Klimaanlage	3 %
erhöhter Lkw-Verkehr	0 %
Mobilfunkanlage	0 %
lebensgefährliche Elektroinstallation	100 %
Warten auf Warmwasserzulauf	0 %

§ 1096 ABGB

- (1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.
- (2) Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit selbst zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können.

§ 364 ABGB

- (1) Überhaupt findet die Ausübung des Eigentumsrechtes nur in so fern Statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.
- (2) Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.
- (3) Ebenso kann der Grundstückseigentümer einem Nachbarn die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft insoweit untersagen, als diese das Maß des Abs. 2 überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führen. Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von oder vor Bäumen und anderen Pflanzen, insbesondere über den Wald-, Flur-, Feld-, Ortsbild-, Natur- und Baumschutz, bleiben unberührt.

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 Wohnungseigentümergeinschaften werden gesondert behandelt. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen werden in einem eigenen Abschnitt ausgeführt.

1. 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 Einnahmen

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, Möbelmierte, 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 Einnahmenezufluss 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 Einnahmenezufluss 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 veranlass-

ten Arbeiten. Die Höhe der diesbezüglichen Einnahmen errechnet sich, laut den aktuellen Einkommensteuerrichtlinien, aus der Differenz des Liegenschaftswertes mit und ohne Investition zum Zeitpunkt des Zuflusses.

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, sofern die zugehörigen Einnahmen nicht als durchlaufende Posten behandelt werden (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.

a) Absetzung für Abnutzung (AfA)

AfA-Basis

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 gemäß Grundanteilverordnung 2016. Als Basis für die Berechnung der AfA sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten heranzuziehen. Im Falle des unentgeltlichen Erwerbs einer innerhalb der letzten zehn Jahre bereits vermieteten Liegenschaft (Schenkung, Erbschaft) ist die AfA vom Rechtsvorgänger (Geschenkegeber) 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. 3. 2012 erstmals zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden und die zum 31. 3. 2012 nicht (mehr)steuerverfangen waren.

Steuerverfangen zum 31. 3. 2012 sind Gebäude, die nach dem 31. 3. 2002 angeschafft oder hergestellt wurden, nicht steuerverfangen sind Gebäude, die vor dem 1. 4. 2003 angeschafft oder hergestellt wurden. Wurden seinerzeit innerhalb von zehn Jahren ab Anschaffung der Liegenschaft Herstellungskosten begünstigt auf fünfzehn Jahre abgeschrieben, gelten diese Liegenschaften als nicht steuerverfangen, so sie vor dem 1. 4. 1998 angeschafft oder hergestellt wurden (verlängerte Spekulationsfrist).

Für steuerverfangene Gebäude, die nach dem 31. 12. 2012 erstmalig der Einkünfteerzielung dienen, werden für die Bemessung der AfA die tatsächlichen, historischen 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 bis zu 2,5 Prozent der oben ermittelten AfA-Basis abgesetzt werden. Davon abweichend können für Wohnzwecke überlassene Gebäude ohne Nachweis der Nutzungs-

dauer grundsätzlich nur maximal 1,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt werden. Wurde das Gebäude vor 1915 erbaut bestehen keine Bedenken, wenn der AfA-Satz nicht mehr als 2 % beträgt. Ein höherer AfA-Satz (kürzere Nutzungsdauer) kann nur bei Vorlage eines entsprechenden Gutachtens erreicht werden.

b) Erhaltungsaufwendungen

Beim Erhaltungsaufwand ist bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, zu unterscheiden zwischen dem

- Instandhaltungsaufwand, welcher sofort abzusetzen ist, wenn dieser jährlich regelmäßig jährlich anfällt (ansonsten können Instandhaltungsaufwendungen – über Antrag auf fünfzehn Jahre gleichmäßig verteilt abgesetzt werden. Das macht Sinn, wenn durch die Instandhaltungsaufwendungen sonst ein Verlust entsteht, der nicht ausgleichsfähig ist) – und dem
- Instandsetzungsaufwand, welcher zwingend auf fünfzehn Jahre zu verteilen ist.

Nicht immer ist bei der Beurteilung, ob Instandhaltungsaufwand oder Instandsetzungsaufwand vorliegt, von der gleichen Bezugsgröße auszugehen. Die Kriterien der »wesentlichen« Nutzwertserhöhung 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 des Gebäudes vor. Für Wohngebäude sind diese zwingend auf fünfzehn 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 Investitionen getätigt werden. Auf eine entsprechende Dokumentation (Fotos, Kostenvoranschläge, Fakturentrennung etc.) ist zu achten.

c) 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).

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!

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.

d) Aufwandsersatz 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 abzugsfähigen Instandhaltungs- oder als verteilungspflichtigen Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwand zu behandeln. Letzterer kann vom Vermieter auf Antrag über fünfzehn Jahre verteilt abgeschrieben werden.

e) 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 fünfzehn Jahre abgeschrieben werden. Die Finanzverwaltung ist in diesem Fall großzügig. Man kann hinsichtlich der Dacherneuerung auch dann von 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 Schadhaftheit 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.

iii. 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.

Im Falle einer Eigennutzung müssen die Ausgaben aliquot gekürzt werden.

a) 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. Andererseits sind ausnahmsweise auftretende Gewinne steuerlich nicht zu erfassen.

b) 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 Ehwohnung 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.

2. Unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften (oder von Anteilen)

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 »Schenkungs« auch als Verkauf gewertet werden, wenn damit hohe Verbindlichkeiten übernommen werden.

a) Was hat der Geschenknehmer zu beachten?

Grunderwerbsteuer

Als Basis gilt der Grundstückswert gem. § 4 Abs. (1) GrEStG. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband gilt als Ausnahme der Einheitswert als Bemessungsgrundlage. Für teil- und unentgeltliche Erwerbe ist in der Regel der Staffeltarif anwendbar. Dabei werden die ersten € 250.000 mit 0,5 %, die nächsten € 150.000 mit 2 % und Beträge darüber hinaus mit 3,5 % besteuert. Entgeltliche Erwerbe unterliegen mit wenigen Ausnahmen dem Steuerersatz von 3,5 %.

Die Grunderwerbsteuer und andere Nebenkosten sind ertragssteuerlich nicht absetzbar. Falls zur Vermeidung von »Besonderen Einkünften« Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird, ist von diesem Betrag auch Grunderwerbsteuer abzuführen.

Fortsetzung der Frist betreffend Steuerverfängheit des Geschenkgebers

Zur Beurteilung der Steuerverfängheit für eine Änderung der Nutzung oder der Zuordnung als Alt- oder Neugrundstück im Sinne der Immobilienertragssteuer, gilt der Erwerbzeitpunkt des Geschenkgebers. (siehe auch und Immobilienertragssteuer)

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 (Monate) erfolgen.

b) 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 20 Jahren entstandenen Anschaffungs-/Herstellungskosten oder Kosten von Generalsanierungen, die damals geltend gemachte Vorsteuer zu berichtigen ist. 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. Bei Fortführung einer steuerpflichtigen Vermietung kann der Beschenkte die verrechnete Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen.
- 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?

- Geschenkegeber hat weiterhin die Einnahmen der Liegenschaft zur Verfügung, muss sie aber auch versteuern.
- Geschenkegeber kann die Zehntel- bzw. Fünftehtel-Absetzungen fortsetzen
- Keine Probleme mit Vorsteuerberichtigungen
- Grunderwerbsteuer fällt an

Um dem Geschenkegeber das Recht auf die normale AfA zu erhalten, müssen noch zusätzliche, vertragliche Einschränkungen (wie zB »Belastungs- und Veräußerungsverbot«) vorgesehen werden. Die steuerlichen Konsequenzen solcher Gestaltungen sind im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

ii. Übertragung von Todes wegen

Was ist zu beachten?

- Erbe kann AfA und Zehntel- bzw. Fünftehtel-Absetzungen fortführen (siehe Kapitel Schenkung)
- Keine Vorsteuerberichtigung
- Grunderwerbsteuerpflicht

iii. 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.

3. Änderung der Nutzungsform

Änderungen der Nutzungsformen können, müssen aber 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. 3. 2012 steuerverfangen waren, und

- Gebäuden, die nach dem 31. 3. 2012 erstmals zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden und die zum 31. 12. 2012 nicht (mehr)steuerverfänglich waren.

Zur Steuerverfänglichkeit siehe 1. ii. a) Absetzung für Abnutzung

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)

- Fünfzehntel-Absetzungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen können fortgesetzt werden;
- Absetzungen für Herstellungsaufwendungen können nicht weitergeführt werden;
- Vorsteuern für Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie Großreparaturen müssen berichtigt werden.

4. 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 zugeordnet. 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 und Abstellplätzen von Fahrzeugen aller Art, die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen sowie die Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke und kurzfristige Vermietung dar. Es verbleibt demnach die unechte Umsatzsteuerbefreiung für Verkaufsumsätze von Liegenschaf-

ten und die Vermietung von Räumlichkeiten und Liegenschaften, die nicht den taxativ aufgezählten Zwecken dienen. Jeder Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, für die oben erwähnten umsatzsteuerbefreiten Bereiche zur Umsatzbesteuerung zu optieren 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 dienlichen Grundstücken oder Teilen von Grundstücken (demnach auch Räumlichkeiten wie Büros, Lager oder Geschäftslokale 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. 8. 2012 beginnenden Mietverhältnisse anzuwenden. 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 beim Vermieter zur Anwendung, zu verrechnen ist, machen die meisten Immobilienbesitzer von der Option zur Umsatzbesteuerung Gebrauch. Auch im Falle der Kleinunternehmerregelung – Umsätze bis max. € 30.000,- (ab 2020 € 35.000,-) – besteht die Möglichkeit einen Antrag auf Regelbesteuerung zu stellen, 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 %
bei Option auf Regelbesteuerung	20 %
Vermietung zu Wohnzwecken	10 %
Vermietung für Campingzwecke	10 %
Beherbergung in eingerichteten Wohn-Schlafräumen	10 %
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)	0 %
Vermietung an Diplomaten (echte Steuerbefreiung)	0 %
Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaften 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 Umsatzbesteuerung und somit keine Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, wenn der Mieter nicht »nahezu ausschließlich« (mindestens 95 %), Umsätze in einem Bereich tätigt, die ihn selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt. Dies sind neben allen umsatzsteuerbefreiten Berufsgruppe 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.

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 genannten 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.

5. Wohnungseigentum im Steuerrecht

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Diese erbringt Leistungen an die jeweiligen Wohnungseigentümer. Als »Unternehmer« ist die Wohnungseigentümergeinschaft (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,-
- € 2.000,- an Vorsteuer werden vom Finanzamt zurückbezahlt.
- Der Wohnungseigentümer zahlt dann (anteilig) € 10.000,- zuzügl. 10 % Ust gesamt daher € 11.000,- daher Ersparnis € 1000,-

i. Vermietungserlöse der Wohnungseigentümergeinschaft

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

a) Einkommensteuer

Jeder Wohnungseigentümer hat die Einkünfte aus der Vermietung einer Eigentumswohnung in seine Einkommensteuererklärung aufzunehmen. Eine allenfalls vor der Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft (aus dem Rücklagentopf heraus) der Aufwand anteilig für die vermietete oder betrieblich genutzte Eigentumswohnung (Geschäftslokal) geltend gemacht werden.

b) Umsatzsteuer

Ist der Wohnungseigentümer Unternehmer iSd UStG, demnach zum Vorsteuerabzug berechtigt, kann er die von der Wohnungseigentümergeinschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Da als Bemessungsgrundlage für die Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaft deren Nettoaufwendungen gelten, wird der genaue Vorsteuerbetrag idR erst im Zuge der USt-Jahreserklärung feststellbar sein (Information durch die Hausverwaltung).

6. 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. April 2012 bestimmt. Die Spekulationsfrist von im Regelfall zehn Jahren wurde abgeschafft. Daher unterliegen ab 1. April 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 bis zum 31. März 2002 angeschafften Grundstücke, nur eine moderate Einkommensteuer von 4,2 Prozent des Veräußerungserlöses anfällt. 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 dem oben erwähnten Steuersatz von 4,2 % gelangt wird im Folgenden detailliert beschrieben.

i. Höhe des Steuersatzes

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 1. April 2012 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 30 Prozent und wirken nicht progressionserhöhend für das Resteinkommen. Werden die anderen laufenden Einkünfte des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 30 Prozent 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 30 Prozent 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
- und Alt-Grundstücken – hier sind pauschale, gesetzlich festgelegte Teile des Kaufpreises als Anschaffungskosten anzusetzen.

Neu-Grundstücke sind Liegenschaften, die am 31. März 2012 noch steuerverfangen waren, somit deren zehnjährige Spekulationsfrist entsprechend der alten Rechtslage, vor dem Stabilitätsgesetz, noch nicht abgelaufen ist. Alt-Grundstücke sind alle Liegenschaften, für die dies nicht zutrifft, die im Regelfall vor dem 1. 4. 2002 erworben wurden.

- ☞ Achtung: Wurden bei einem Kauf vor dem 1. 4. 2002 innerhalb von 10 Jahren ab Anschaffung begünstigte Fünftel-Abschreibungen in Anspruch genommen, verlängerte sich die Spekulationsfrist auf fünfzehn Jahre. In diesem Fall endet die Grenze der Alt-Grundstücke bereits am 31. 3. 1998.

a) Veräußerungsgewinn bei Neu-Grundstücken

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,- Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit € 50.000,-. Da das Grundstück nach dem 31. 3. 2002 angeschafft wurde, ist der gesamte Mehrerlös zum begünstigten Steuersatz von 30 % zu versteuern. Die Steuerbelastung beträgt somit € 15.000,-.

b) Veräußerungsgewinn bei Alt-Grundstücken

Im Zuge der Ermittlung des Veräußerungsgewinns von Grundstücken, die bis zum 31. März 2002 (31. März 1998) angeschafft wurden und damit am 31. März 2012 nicht mehr steuerverfangen waren, werden als Anschaffungskosten pauschale, prozentuelle Abschläge vom Verkaufspreis, als Anschaffungskosten abgezogen:

- In der Regel werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt somit 14 % des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz von 30 % zu versteuern. Effektiv ergibt sich dadurch eine Steuerbelastung von 4,2 % vom Veräußerungserlös.

- Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der Widmung von Grünland in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal statt mit 86 Prozent nur mit 40 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher, 100 %–40 % somit 60 % des Veräußerungserlöses. Wendet man den Steuersatz von 30 % auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 60 % des Verkaufspreises an, erhält man eine Steuerbelastung von 18 %.

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 2020 um € 180.000,- veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit € 60.000,-. Da das Grundstück vor dem 31. März 2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung effektiv 4,2 % vom Veräußerungserlös, das sind € 7.560,-. 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.

iii. Steuerbefreiungen

a) Hauptwohnsitzbefreiung

Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden 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.

b) 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 beauf-

tragten 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.

iv. 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 30 Prozent 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 zu 60 % auch mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zulässig.

Michael Müller
Rustler Gruppe GmbH
Leitung Rechnungswesen
Telefon + 43 1 904 2000 178
mueller@rustler.eu





Ausgewählte Rechtsfragen aus dem MRG und WEG für Eigentümer und Mieter

WERNER LOOS

Im folgenden Beitrag werden Rechtsfragen beantwortet, wie sie in der täglichen Praxis eines Immobilienverwalters regelmäßig auftreten und immer wieder die Gerichte beschäftigen.

Seit der Voraufgabe hat es keine wesentlichen Änderungen der gesetzlichen Grundlagen oder in der Spruchpraxis der Gerichte, insbesondere des Obersten Gerichtshofes (OGH), gegeben, weshalb Ihnen die eine oder andere Frage bekannt vorkommen dürfte. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die behandelten Themen keineswegs an Aktualität verloren haben, sondern nach wie vor den beruflichen Beratungsalltag bestimmen.

Die bewährte Systematik von Frage und Antwort wurde beibehalten, und die präsentierten Lösungen entsprechen der aktuellen Judikatur des OGH, der sich mit den meisten hier behandelten Fragen in der jüngeren Vergangenheit auseinandersetzen hatte.

Gliederung

Mietrecht

1. Anwendung des MRG – Voll- und Teilanwendung, Ausnahmen
2. Erhaltung
3. Mieterrechte und Verwendungszweck
4. Investitionen durch Vermieter oder Mieter und Investitionersatz
5. Geschäftsraummiete – Veräußerung und Verpachtung, Mieterwechsel
6. Mietzins
7. Kautions
8. Betriebskosten
9. Befristung
10. Kündigung und Räumung
11. Mietzinsminderung

Wohnungseigentumsrecht

1. Wohnungseigentumsobjekte, Verfügungsrechte und Nutzwerte
2. Willensbildung und Beschlussfassung
3. Eigentümergemeinschaft
4. Erhaltung und Verbesserung
5. Abrechnung und Rücklage
6. Verteilungsschlüssel
7. Datenschutz

Mietrecht

1. Anwendung des MRG – Voll- und Teilanwendung, Ausnahmen

? Ich bin Eigentümer von 2 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 selbständiges Objekt im Sinne der genannten Ausnahmebestimmung zu verstehen ist, befasst und dazu einen nach der Verkehrsauffassung selbständigen und in sich baulich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes für notwendig erachtet. Grundsätzlich kommt es daher auf die selbständige 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 Vollenwendungsbereich des MRG ist grundsätzlich nicht zu vermuten (RIS-Justiz RS0069235). War im maßgeblichen Zeitpunkt der Vermietung ein selbständig 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 selbständig 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 selbständig vermietbare Objekte im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vorhanden waren.

In Ihrem Fall ist der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG 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 Dachbo-

dens 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 »Dachbodenausbau« 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) vorgenommenen 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 Vollaussnahme 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 Teilaussnahme 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 Teilaussnahme vom MRG vor (daher Unanwendbarkeit vor allem der Mietzinsbildungsvorschriften und der zwingenden Erhaltungspflich-

ten des Vermieters nach § 3 MRG). Andernfalls kann die Vermietung zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegen; eine Vollaussnahme liegt jedenfalls nicht vor.

? 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 ab, 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 selbständig 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 Grundbuchkörper 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. 5. 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 Vollenwendbarkeit 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 öffentlichen Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen, 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 Reihenanlage wurden für einige Häuser öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen, die anderen Gebäude hingegen frei finanziert worden. Fallen die nicht geförderten errichteten Häuser in die Teilausnahme des MRG?

Unter einem Reihnhaus 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 Doppelwohnanlage, 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 selbständige 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)

2. Erhaltung

? Die Wohnrechtsreform 2015 (WRN 2015; BGBl I 100/2014) hat die Erhaltungspflichten des Vermieters in einigen Bereichen neu geregelt. Was besagt diese 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 Aufwandsersatzanspruch während des aufrechten Mietverhältnisses gemäß § 1097 iVm § 1036 ABGB 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 beauftragte 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 die-

ser 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 Vollenwendungsbereich des MRG und bezüglich solcher Dinge haben wir darin nichts vereinbart. Er stützt seine Aufforderung auf die Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 1096 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 Vollenwendungsbereich des MRG (RIS-Justiz RS0124632).

Demgegenüber sind die Erhaltungspflichten des Mieters gemäß § 8 MRG strittig, jedenfalls aber durch den Gesetzeswortlaut so eingeschränkt, dass sie keineswegs schon dort beginnen, wo die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters enden. Dazwischen existiert somit im Vollenwendungsbereich 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 Herstel-

lung 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 Thermen usw) 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 Vollenwendungsbereiches 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 dem 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, Warmwasserboilern 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 selbständigen 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 100/2014, gilt dies nicht mehr für die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in einer Wohnung). Hingegen ist der im Vollenwendungsbereich 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. Allerdings 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 Portalkonstruktion vom Vormieter übernommen und an den nunmehrigen Mieter so übergeben.

Die Gestaltung des Portals und des Vorbaus beruht demnach nicht auf Baumaßnahmen 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 substanz-erhaltenden Austausch). Durch einen Fernwärmeanschluss des Hauses wird kein adäquater Ersatz im Sinne eines substanz-erhaltenden 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 Eigentümergemeinschaft) nur dann in diesem Sinne nachrüsten, wenn die Einrichtung (Anlage) schadhaft geworden ist oder zumindest eine große Schadensge- neigtheit besteht. Solange dies nicht der Fall ist, besteht – obwohl der Aufzug in Ihrem Fall nicht (mehr) dem ortsüblichen Standard entspricht – keine Hand- lungspflicht 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).

3. 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 Abteilerung 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 verkehrsblich.

(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 einbruchgefährdet 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 verkehrsblich 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 Wohnungstür 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 verkehrsblich, 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 2 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 Rechtsanwalts, 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 berechnete Interessen des Vermieters oder der übrigen Hausbewohner vorliegen, zB negative persönliche Erfahrungen des Vermieters oder seiner Familienangehörigen (etwa wegen Verletzungen durch Hunde).

? Ein anderer Eigentümer hat in unserem Garten, der einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt und allen Eigentümern zur Nutzung offensteht, eigenmächtig einen Baum gepflanzt. Darf er das und kann man dagegen vorgehen, wenn man nicht damit einverstanden ist?

Wenn der Garten allen Eigentümern und damit der gemeinsamen Nutzung dient, obliegt es auch den Eigentümern, gemeinsam darüber zu bestimmen, wie er bepflanzt werden soll/darf. Insofern ist im Falle der eigenmächtigen Bepflanzung (die sich somit nicht auf einen entsprechenden Beschluss gründet) noch dazu mit einem Baum (der ja eine größere Veränderung bewirkt) jeder andere Eigentümer berechtigt, dagegen sogar gerichtlich zB mit Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage vorzugehen. Da es sich dabei um Individualrechte handelt, die sich unmittelbar auf das Eigentumsrecht jedes Einzelnen gründen, kann der Verwalter selbst nicht tätig werden; wohl aber kann jeder Eigentümer den ihm zustehenden Unterlassungsanspruch gem. § 18 Abs 2 WEG an die Eigentümergemeinschaft abtreten und kann diese dann die abgetretenen Ansprüche geltend machen (vgl. oben).

4. Investitionen durch Vermieter oder Mieter und Investitionersatz

? Ich plane die Errichtung einer Lifthanlage 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 vorübergehende Benützung und (auch dauernde, vgl. RIS-Justiz RSo069346) 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 Nutzflächenverringering 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. 7. 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 Rechtsache 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 Aufwandsersatzansprüche 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 Vermieter einer Wohnung hat schon längere Zeit vor Rückstellung verschiedene Investitionen vorgenommen und die vermietete Substandardwohnung 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 Vermieters, 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 Vermieter 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 Vermieters 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 Investitionersatz, doch ich benötige diese Türe nicht. Muss ich sie trotzdem ersetzen?

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist der Investitionersatz 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). Tatsächlich 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 Investitionersatzanspruch 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 Aufwandsersatzanspruchs 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.

? **Ein Mieter, der nach seinem Auszug keinen Nachmieter präsentiert hat, begehrt nun Investitionersatz, jedoch habe ich die Wohnung nicht weitervermietet bzw. verwertet, sondern nur meiner studierenden Tochter prekaristisch, dh kostenlos und gegen jederzeitigen Widerruf überlassen. Muss ich trotzdem Investitionersatz 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 erhalte, 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 prekarietische 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 Ersatzanspruches 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)

5. Geschäftsraummiete – Veräußerung und Verpachtung, Mieterwechsel

? Ich habe vor kurzem ein Haus gekauft, in welchem Geschäftsräumlichkeiten an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit 2 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 (dh 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 Einschussmöglichkeiten einhergeht, der Mietzins sofort angehoben werden oder nur in 1/15tel-Schritten?

Die Rechtsprechung hat es abgelehnt, die für den eingetragenen 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 1. 10. 1993 (vgl. § 46a Abs 1 MRG) erweitert. Der in § 12a Abs 3 MRG neu geregelte Fall einer Änderung der rechtlichen und wirt-

schaftlichen 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 selbständiges 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 Geschäftsraummiets unverändert aufrecht geblieben. Da die aus der Rügepflicht resultierende rasche Klärung der Sach- und Rechtslage auch bei befristeten Geschäftsraummiets 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. 2. 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 ertragschwache 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).

Jüngst hat der OGH entschieden, dass die Art der betriebenen Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen und damit im Ergebnis ein »Branchenabschlag« zur Vermeidung sozialer Härten, vor allem im Bereich ertragsarmer Branchen und Nahversorgern, vorzunehmen ist, wenn ein Mieter einen Kleinbetrieb zum Einzelhandel mit Damenschuhen, der keinesfalls dem Luxussegment zuzuordnen ist, führt (diese nicht als ertragsstark einzustufende Branche sehe sich zunehmend der Konkurrenz durch Billigimporte ausgesetzt und im konkreten Fall würden nur die Bedürfnisse der ortsansässigen weiblichen Bevölkerung nach dem Erwerb von passendem Schuhwerk, das nicht unter die Kategorie Luxusgut fällt, gedeckt; OGH vom 20. 2. 2019, 5 Ob 3/19f).

6. 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 Einbeziehung 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 8. 4. 2003, 5 Ob 296/02v; nicht mehr ganz so streng OGH vom 4. 4. 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. 9. 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).

Die durchschnittliche Wohnlage gem. § 2 Abs 3 RichtWG ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. 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 (Gründerzeitviertel), ist höchstens als durchschnittlich einzustufen (grundsätzlich zwingender Ausschluss eines Lagezuschlages im Gründerzeitviertel; der Gegenbeweis, dass eine Liegenschaft nicht im Gründerzeitviertel liegt, ist zulässig; OGH vom 20. 2. 2019, 5 Ob 198/18f).

Die Berechnung des Lagezuschlags wegen überdurchschnittlicher Lage einer Wohnung ergibt sich nach neuer Ansicht des OGH nicht allein aus dem Grundkostenvergleich. Es bedarf vielmehr der Prüfung der konkreten Wohnumgebung, die besser sein muss, als andere Wohnumgebungen. Relevant sind auch Standorteigenschaften; die gute Anbindung an den Individualverkehr (Bus, Straßenbahn, U-Bahn), kostenpflichtiges Parken, sehr gute Nahversorgung oder die unmittelbare Nähe zu Grünanlagen alleine rechtfertigt keinen Lagezuschlag. OGH vom 13. 6. 2019, 5 Ob 158/18y.

? 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. 2. 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 Vollenwendungsbereich 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 Bestandsobjekt 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 Mietzinsserhöhungsanspruch 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 Mitbenützensrecht an der Küche und den Sanitäräumlichkeiten 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)

7. 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 (dh 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 Abnutzung nicht übersteigendem Ausmaß – zurückgestellt hat), allerdings ist die Kaution dann sofort (dh ohne jeden Verzug) auszuführen. 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 zugeste-

hen müssen, den Ablauf der diesbezüglichen Widerrufsfrist (das sind 42 Tage) abzuwarten und erst danach die Kautions zurückzuzahlen.

? § 16b Abs 1 MRG verlangt doch vom Vermieter, dass er eine übergebene Kautions 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 Kautions 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 Zinsverlusten 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 Kautions vereinbart werden?

Dies geht nicht unmittelbar aus dem Gesetz hervor, jedoch hat die Judikatur dafür Grundsätze entwickelt: Nach diesen darf im Vollenwendungsbereich des MRG die Höhe der Kautions 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 Kautions 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 Kautions verfügen würde und den offenen Mietzins aus dieser abdecken müsse. Wenn dies zutrifft, hätte er keinen qualifizierten Mietzinsrück-

stand mehr zu vertreten und die Räumungsklage wäre abzuweisen. Bin ich tatsächlich dazu verpflichtet, die Kautions auf diese Weise zu verwenden?

Nein, das ist nicht der Fall. Die Kautions ist nur eine Sicherheit für künftige Forderungen, sie bedeutet nicht die Leistung des Geschuldeten. Sie als Vermieter erwerben an der Kautions 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 Kautions zu verwerten. Sehen Sie daher davon ab, den rückständigen Mietzins aus der Kautions abzudecken, ist der Aufhebungstatbestand 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)

8. Betriebskosten

? Unter welchen Voraussetzungen kann ich im Vollenwendungsbereich 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 Versicherungsvertrag 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 2. 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 überwält 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).

? 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 Rechtmäßigkeit 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 (dh 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 Hausbesorgetarif 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 vereinbar 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).

9. 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, dh 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 Rechtsgebühren 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 (dh innerhalb der angemessenen 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)

10. 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 nachteiligen 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 Badezimmers 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 aufgelegt. 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 beachtlich, wenn der Schluss zulässig ist, dass eine Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist, dh 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 Wohnungseigentumsbe-
gründung 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 Lie-
genschaft 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 Auf-
gabe des Gerichts, autonome Entscheidungen eines Unternehmers auf ihre wirt-
schaftliche 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 Ablage-
rung von Gerümpel. Kann ich das Mietverhältnis aus diesem Grund aufkündigen?

Das wäre wohl möglich. Wird ein Geschäftsobjekt nicht auf eine dem verein-
barten 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 Geltendma-
chung dieses Kündigungsgrundes verzichtet hätten. Davon wusste ich bisher nichts.
Handelt es sich bei einer derartigen Vereinbarung nicht um eine Nebenabrede un-
gewöhnlichen 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 vier-
ter Satz MRG dar, an die ein Rechtsnachfolger des Verzichtenden nicht gebun-
den 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 (dh 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.

11. 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 Bestandszeit 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 schützen. 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 (dh 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 Bestandsobjekt, kann ein Zutritt über ein Verfahren gemäß § 8 MRG auch mit gerichtlicher Hilfe erzwungen werden und trifft den Mie-

ter 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 eruiieren. 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 Bestandsobjekt am Markt zu erzielen ist. Minderungsansprüche bestehen überdies für die Dauer sowie im Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Bestandsobjekts (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 Bestandsobjekts 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 vorbehaltlos bezahlen, liegt darin nach der Judikatur in der Regel ein schlüssiger Verzicht auf Mietzinsminderung (hier sind aber stets die Umstände des Einzelfalls zu beurteilen).

Wohnungseigentumsrecht

1. 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 Zusammenhang 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 anderen Eigentümer ihre Zustimmung erteilen?

Durch die Wohnrechtsnovelle 2015 wurde auch die Übertragung eines Zubehörowohnungseigentumsobjekts wesentlich erleichtert: Während früher alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der durch einen solchen 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-Stellplätzen jedoch nicht, diese 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 wir 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 Wohnungseigentümergegen 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 manchmal 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). Zu den oben erwähnten bloß bagatellhaften Umgestaltungen zählt nach der Judikatur des OGH neben der nur oberflächlichen Umgestaltung beispielsweise

auch das Einschlagen von Nägeln oder das Anbohren von Wänden innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts (OGH vom 12. 3. 2002, 5 Ob 50/02t). Keineswegs als bloß bagatellhafte Veränderung (und damit grundsätzlich als zustimmungspflichtig) anzusehen ist etwa die Montage eines Klimageräts an der Fassade eines Hauses (OGH vom 27.11.2013, 5 Ob 204/13f), die Zusammenlegung von 2 Zimmern im Dachgeschoß zu einer Kleinwohnung samt Abbruch einer Trennwand und Einbau von Nassräumen sowie Dachfenstern (OGH vom 25. 4. 2019, 5 Ob 248/18h) oder etwa die Errichtung eines Wintergartens auf einer zum Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Dachterrasse (OGH vom 22. 10. 2019, 5 Ob 154/19m).

? 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 8. 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 Vollendung der Bauführung. 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 Benützungsorts 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 Werbeflächen 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 Benützungsvorschrift 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 ein 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 verkehrüblich 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).

2. 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 Hausanschlages 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, Gesetzeswidrigkeit sowie Fehlens der erforderlichen Mehrheit nur binnen einer Frist von einem Monat angefochten werden. Die längere Anfechtungsfrist von drei Mona-

ten 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 Eigentü-

mer 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 ich 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-Tages-Frist bezieht sich dabei wohl auf den Hausanschlag.

? Müssen für einen Umlaufbeschluss eine Mindestfrist und ein Endtermin für die Stimmabgabe eingeräumt und darauf hingewiesen werden?

Nein, die 14-Tages-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.

3. 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 sind 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 män-

gelfreien 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 (so ausdrücklich § 18 Abs 2 WEG). 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)

? **Wie hat die oben beschriebene Abtretung von Ansprüchen zu erfolgen und worin liegen die Vorteile?**

Eine Abtretung ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft: Einerseits müssen Sie die Ihnen zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aus ihrem Kaufvertrag an die Eigentümergemeinschaft (die durch die Gebäudeverwaltung vertreten wird) abtreten, andererseits muss diese die Abtretung annehmen. Obwohl Abtretungen auch mündlich erfolgen können, empfiehlt sich zur besseren Beweisbarkeit und zur Klarheit des Umfangs der Abtretung die Schriftform. Der Gebäudeverwaltung wiederum ist anzuraten, über die Annahme der Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen einen positiven Beschluss der Wohnungseigentümer einzuholen (fällt die durchzuführende Maßnahme nicht ohnehin in den Bereich der ordentlichen Verwaltung, ist sie dazu sogar verpflichtet).

Der Vorteil dieser Vorgangsweise ist, dass alle Ansprüche der einzelnen Eigentümer gemeinsam geltend gemacht werden können und sich die Eigentümergemeinschaft aufgrund der Abtretung von Ansprüchen durch einzelne Eigentümer gegenüber dem Bauträger auch auf vertragliche Anspruchsgrundlagen (nämlich die einzelnen Kaufverträge) stützen kann.

Für den Fall, dass die Eigentümergemeinschaft trotz Abtretung von Ansprüchen untätig bleibt und die Gefahr besteht, dass die Gewährleistungsfrist abläuft, sieht § 18 Abs 2 WEG quasi als Notfallmaßnahme vor, dass der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen kann.

? 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 ist. 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 (siehe dazu oben).

? Auf dem nicht gestreuten Gehsteig vor unserer Wohnungseigentumsanlage ist ein Passant zu Sturz gekommen und hat sich dabei Verletzungen zugezogen. Nun fordert er Schmerzensgeld. 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 Eigentümergemein-

schaft (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)

? Ein anderer Eigentümer hat in unserem Garten, der einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt und allen Eigentümern zur Nutzung offensteht, eigenmächtig einen Baum gepflanzt und nimmt überdies Rückschnitte an Pflanzen vor? Darf er das oder kann ich mich dagegen zur Wehr setzen, wenn ich nicht damit einverstanden bin? Oder kann nicht gleich die Verwaltung dagegen vorgehen?

Über die Nutzung und damit auch Bepflanzung eines gemeinsamen Gartens kann ein einzelner Eigentümer nicht alleine befinden; vielmehr hat darüber die Eigentümergemeinschaft mit Beschluss zu entscheiden. Gegen eigenmächtiges Handeln kann sich jeder Eigentümer mit Unterlassungs- und/oder Besitzstörungsklage zur Wehr setzen. Da es sich dabei um Ansprüche handelt, die unmittelbar aus dem Eigentumsrecht resultieren, muss jeder Eigentümer selbst tätig werden und ist der Verwalter dafür nicht zuständig. Wohl aber können Eigentümer die Ihnen zustehenden Ansprüche gem. § 18 Abs 2 WEG an die Eigentümergemeinschaft abtreten, die sie dann auch gerichtlich geltend machen darf (vgl. oben).

? Wir haben festgestellt, dass ein Eigentümer von der Beleuchtung des Stiegenhauses Strom für die Beleuchtung und den Betrieb einer Tiefkühltruhe in seinem Kellerabteil entnimmt und damit Stromdiebstahl begeht. Er wurde von der Verwaltung bereits zur Unterlassung aufgefordert, weigert sich jedoch, den Anschluss an seinen Stromzähler vorzunehmen. Kann da nicht die Verwaltung einen Elektriker beauftragen, der die Leitung wieder kappt?

Auch hier gilt (wie schon oben dargelegt), dass jedem Eigentümer aufgrund seines Eigentumsrechts Abwehrmaßnahmen zustehen, die er allerdings auch nur selbst geltend machen kann (der Verwalter ist dazu nicht berechtigt); wohl aber ist die Abtretung von Ansprüchen an die Eigentümergemeinschaft zur weiteren Geltendmachung möglich.

4. 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 43/031).

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 überstimmteter 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 einverstanden Miteigentümers musste 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 Beschlusses abgewiesen. Dass diese Maßnahme vorerst nur einigen Wohnungseigentümern unmittelbar nützt, schließt daher die Annahme eines solchen Vorteils nicht aus.

? In einer Wohnung unseres Hauses ist nun Schimmel aufgetreten und die Eigentümerin dieser Wohnung möchte die Sanierung auf Kosten der Rücklage erreichen. Wir haben aber so unsere Zweifel, da hier viel Wäsche gewaschen und wenig gelüftet wird und möchten dies verhindern. Kann die Verwaltung nicht etwas dagegen tun?

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Verwalter die Interessen der Eigentümergemeinschaft wahrzunehmen hat und daher nicht die Interessen Einzelner verfolgen darf.

Die Frage, ob ein Anspruch auf Sanierung durch die Eigentümergemeinschaft auf deren Kosten und damit auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten besteht, ist notfalls gerichtlich zu klären. Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer mit einem gegen die übrigen zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts unter anderem darüber verlangen, dass Arbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG binnen angemessener Frist durchgeführt werden. Zu diesen Angelegenheiten zählen insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und die Behebung ernster Schaden des Hauses im Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts.

In einem solchen Verfahren ist daher die Ursache (idR durch Einholung von Sachverständigengutachten) festzustellen. Nach der Judikatur zählen zu den ernststen Schäden eines Hauses jedenfalls Feuchtigkeitsschaden infolge ständigen Wassereintritts in das Mauerwerk; in einem solchen Fall wäre der Sanierungsanspruch somit berechtigt.

Hingegen sind Fragen der Verursachung und des Verschuldens im (Außerstreit-)Verfahren auf Durchführung von Sanierungsarbeiten grundsätzlich nicht zu prüfen. Schadenersatzansprüche (dh Regressansprüche) zwischen Eigentümern wegen schuldhafter Herbeiführung von Mängeln oder Verletzung der in § 16 Abs 3 WEG normierten Sorgfaltspflichten haben die mit dem Erhaltungsaufwand belasteten Wohnungseigentümer im streitigen Rechtsweg zu verfolgen, sie beeinflussen den Umfang der gemeinschaftlichen Pflicht zur Erhaltung der Wohnungseigentumsanlage nicht.

Dem Anspruch auf Sanierung ernster Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und im Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts würde im Übrigen auch eine im Wohnungseigentumsvertrag allenfalls getroffene gegenteilige Vereinbarung (etwa über die Erhaltung selbst oder die Kostentragung) nicht entgegenstehen, da die rasche Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen und zur Vermeidung ernster Schaden des Hauses im Interesse aller Eigentümer sichergestellt sein muss (OGH 20. 5. 2014, 5 Ob 212/13g, 6 Ob 3/14f). Nach der Judikatur zählen zur Erhaltung alle zweckmäßigen und wirtschaftlich gebotenen Erhaltungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen, auch wenn

es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei sogar zur vollständigen Erneuerung kommt und dabei auch Veränderungen vorgenommen werden. Dieser weite, dynamische Erhaltungsbegriff bedeutet auch, dass der einzelne Wohnungseigentümer in sehr weitem Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann.

? Ich möchte gerne ein Elektroauto kaufen und es in unserer Garage, in der mir ein Stellplatz gehört, aufladen. Was muss ich dabei beachten?

Wenn ein Wohnungseigentümer eine Ladestation auf seinem Parkplatz errichten möchte und noch keine Stromversorgung bzw. Leerverrohrung existiert, müssen ein Stromkabel von seinem Zähler zum Autostellplatz verlegt und daran eine Steckdose angeschlossen werden. Ist noch kein eigener Zähler vorhanden, ist ein solcher zwingend zu installieren.

Für die Verlegung von Verrohrungen und Kabeln sind in der Regel Mauerdurchbrüche an allgemeinen Teilen der Liegenschaft erforderlich. Das Eigentum am Stellplatz erstreckt sich aber nicht auch auf angrenzende Wände, welche allgemeine Teile der Liegenschaft darstellen. In aller Regel wird daher die Herstellung einer tauglichen Infrastruktur für eine Ladestation zwangsläufig mit einer Beeinträchtigung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft verbunden sein, so dass die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich sein wird.

Kommt kein einstimmiger Beschluss zustande, kann der betroffene Eigentümer fehlende Zustimmungen durch den Außerstreitrichter ersetzen lassen (§ 52 WEG). Essentielles Erfordernis ist die Erbringung des Nachweises, dass es zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer kommt (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG), die begehrte Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient. Dass die Errichtung einer Ladestation bereits als verkehrsüblich anzusehen ist, dürfte aber zu weit gehen (derzeit sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge nämlich noch viel zu selten). Ob es sich bei der geplanten Errichtung einer Ladestation um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG handelt, ist hingegen nicht eindeutig zu beantworten. Dies dürfte bis zum Vorliegen höchstgerichtlicher Rechtsprechung bzw. einer gesetzlichen Klarstellung von den Gerichten wohl von Fall zu Fall unterschiedlich entschieden werden.

Sollte es bereits einen Stromanschluss oder eine Leerverrohrung zum Parkplatz geben, sind die notwendigen technischen Eingriffe wohl als »unwesentliche Änderung« zu qualifizieren und wäre die Zustimmung der anderen Miteigentümer daher mangels Beeinträchtigung von allgemeinen Teilen des Hauses nicht erforderlich. Ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass es bislang keine Judikatur zur Frage der Errichtung einer Ladestation gibt. Die Anbringung eines Radi-

ators ohne Mauerdurchbruch wurde allerdings von der Rechtsprechung als bloß unwesentliche Änderung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG qualifiziert. Bei einer bereits bestehenden Leerverrohrung/Vorverkabelung wird daher der geringfügige Eingriff bei voller Kostenübernahme durch den betreffenden Wohnungseigentümer und individueller Abrechnung in aller Regel wohl keine Zustimmungspflichten der Miteigentümer auslösen.

5. 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 dies 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?**

Die Eigentümergemeinschaft ist gem. § 31 Abs 1 WEG zur Bildung einer angemessenen Rücklage zur Deckung künftiger Aufwendungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung verpflichtet. Weist die Rücklage kein ausreichendes

Guthaben auf und ist zu befürchten oder sogar wahrscheinlich, dass laufende Kosten nicht (mehr) gedeckt werden können, ist der Verwalter verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Deckung der Rücklage und der zu erwartenden Kosten zu sorgen. Dabei stehen ihm mehrere Möglichkeiten offen: Es können die monatlichen Vorschreibungen sowohl für Betriebskosten als auch Rücklage sogar während eines laufenden Jahres erhöht werden (so zB OGH vom 28. 8. 2018, 5 Ob 126/18t), es kann (gerade bei kurzfristigen höheren Belastungen) ein Überziehungsrahmen des Kontos der Eigentümergemeinschaft vereinbart oder ein solcher erhöht werden, es kann überhaupt ein Darlehen zur Deckung (meistens größerer und teurerer) Vorhaben aufgenommen oder aber es können punktuelle Sondervorschreibungen an die Eigentümer erfolgen.

Der Verwalter ist in der Wahl der Möglichkeiten grundsätzlich frei, hat dabei aber auf die konkreten Umstände – so zB Dringlichkeit der Maßnahme und die Höhe der aufzuwendenden Kosten im Verhältnis zu den zu erwartenden monatlichen Einnahmen oder Kosten der jeweiligen Finanzierungsmaßnahme – zu achten und dabei auf die Interessen der Eigentümergemeinschaft (und nicht etwa der einzelnen Eigentümer) Rücksicht zu nehmen.

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).

6. 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 dies in einer Entscheidung ausdrücklich klargestellt: 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) abgeschlossenen 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 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 Reihenhauseinrichtungen. 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 ein 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 Liegenschaftserträge 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 folgern, 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)

7. Datenschutz

? Was wäre im Falle einer geplanten Videoüberwachung datenschutzrechtlich zu beachten?

Die DSGVO sieht dafür eine grundlegende Neuerung vor: Überwachungskameras, die sich auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft befinden und/oder solche erfassen, müssen nunmehr nicht mehr im Datenverarbeitungsregister (DVR) registriert bzw. der Datenschutzbehörde gemeldet werden (die folgenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf die datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, wovon aber die Frage der zivilrechtlichen Zulässigkeit – die unverändert geblieben ist – zu unterscheiden ist).

Die DSGVO gestattet den Einsatz von Bildverarbeitungsanlagen (Videoüberwachungen) im privaten Bereich innerhalb bestimmter Grenzen. Dabei ist im Einzelfall zu beurteilen, ob eine Videoüberwachung rechtmäßig ist, wobei der Schutz des Eigentums (neben dem Schutz der körperlichen Integrität) in der Praxis wohl als bedeutsamster Rechtfertigungsgrund zu nennen ist.

Einzuhalten sind jedenfalls die folgenden Maßgaben, nach welchen eine Datenschutz-Folgenabschätzung unterbleiben kann:

- Die Videoüberwachung erfolgt zeitlich und örtlich nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß. Ein Einbeziehen öffentlicher Flächen ist nur dann zulässig, wenn der Schutzzweck sonst nicht erfüllt würde. Nachbargrundstücke dürfen jedenfalls nicht gefilmt werden.
- Die Videoüberwachung ist unmissverständlich und unübersehbar (etwa durch Schilder) zu kennzeichnen.

- Die Aufnahmen werden in regelmäßigen Abständen (als Faustregel gilt maximal alle 72 Stunden) gelöscht. Eine Auswertung der Aufnahmen erfolgt nur im Anlassfall (etwa zur Ausforschung eines Schädigers).
- Der Schutzzweck kann nicht durch andere, gelindere Mittel erreicht werden.

Eine Inbetriebnahme der Überwachungsanlage darf nur erfolgen, wenn die Einhaltung all dieser Voraussetzungen gewährleistet ist. Die Beurteilung der Zulässigkeit hat durch den Verantwortlichen (in der Praxis also wohl durch den Verwalter bzw. ein befugtes Unternehmen) zu erfolgen.

Als Rechtsgrundlage für Videoüberwachungen im privaten Bereich dient an sich Art 6 Abs 1 lit f DSGVO (berechtigte Interessen des Verantwortlichen; vgl. EuGH C-708/18, TK gegen Asociația de Proprietari bloc M5A-ScaraA) iVm Anlage DSFA-Ao9 zur DSFA-AV, ausnahmsweise Art 6 Abs 1 lit a DSGVO (Einwilligung der betroffenen Personen).

Anzumerken ist, dass bloße Kamera-Attrappen zwar zivilrechtlich funktions-tüchtigen Kameras gleichgestellt sind (OGH 26. 6. 2014, 8 Ob 47/14s), nicht aber auch datenschutzrechtlich.

? Ich möchte einen Beschluss zum Einbau einer Klimaanlage herbeiführen, habe aber nicht die aktuellen Kontaktdaten meiner Miteigentümer. Deswegen habe ich nun bei der Verwaltung angefragt, doch die verweigert unter Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen die Herausgabe der Adressen. Darf sie das oder muss sie mir die Daten nennen?

Die Verarbeitung (und somit auch die Weitergabe) von personenbezogenen Daten an Dritte ist gem. Art 6 Abs 1 DSGVO nur zulässig, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zur Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegeben.
- Die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich.
- Die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich.
- Die Verarbeitung ist erforderlich, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen.
- Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt.
- Die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen der betroffenen Person überwiegen.

Im Ergebnis ist der Verwalter daher nicht nur nicht verpflichtet, die personenbezogenen Daten der anderen Miteigentümer weiterzugeben, sondern ist es ihm mangels entsprechender Einwilligung der betroffenen Person sogar untersagt. Im Übrigen ergeben sich die Basisdaten der Miteigentümer ohnehin aus dem öffentlichen Grundbuch, im Bedarfsfall können Adressen mittels Abfrage im zentralen Melderegister eruiert werden, sodass die Auskunftserteilung durch den Verwalter praktisch zumeist ohnehin nicht erforderlich sein dürfte.

Dr. Werner Loos
Syndikus der Rustler Gruppe
Telefon + 43 1 5358797
office@loos-law.at





Immobilienvermittlung

ALEXANDER SCHEUCH · FLORIAN WÖHRLE

Arten von Vermittlungsaufträgen

Bei der Art und Weise, auf welcher Basis die Vermittlung der Immobilien erfolgt, werden unterschiedliche Auftragsverhältnisse und Arten von Immobiliengeschäften differenziert. Die Beauftragung des Immobilienmaklers durch den Abgeber der Immobilie (Verkäufer oder Vermieter) kann mit einem Alleinvermittlungsauftrag erfolgen oder in einem schlichten Maklerauftrag bestehen.

Alleinvermittlungsauftrag

Bei einem Alleinvermittlungsmandat verpflichtet sich der Auftraggeber, für den Verkauf oder die Vermietung seines Objektes für einen bestimmten Zeitraum keinen anderen Makler mit der Vermittlung zu beauftragen. Handelt es sich um einen privaten Abgeber, so muss ein solcher Auftrag jedenfalls schriftlich geschlossen werden.

Ein Alleinvermittlungsauftrag kann nur befristet, und zwar auf angemessene Dauer, abgeschlossen werden. Was dabei als angemessen zu verstehen ist, konkretisiert für private Abgeber das Konsumentenschutzgesetz. Gemäß § 30 KSchG beträgt die Frist für die Vermittlung von Bestandverträgen bei Wohnungen drei Monate. Bei Verkauf von Wohnungen, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern sowie Baugrundstücken beträgt die höchst zulässige Frist sechs Monate.

In der Zusammenarbeit von Maklerunternehmen mit gewerblichen Abgebern, wie beispielsweise Bauträgern, können auch längere Fristen der Zusammenarbeit im Auftrag vereinbart werden.

Üblicherweise wird schriftlich vereinbart, dass der befristete Auftrag nach Ablauf der Frist in einen unbefristeten, jederzeit kündbaren Maklervertrag übergeht. Ein Alleinvermittlungsauftrag kann aber auch beliebig oft verlängert werden. Die oben angeführte drei- beziehungsweise sechsmonatige Frist beginnt mit dem Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vertragsverlängerung neu zu laufen. Liegen besondere Umstände vor, die die Vermittlung wesentlich erschweren, kann selbst bei Verbrauchergeschäften eine längere Vertragsdauer vereinbart werden. Dies ist beispielsweise bei der Vermittlung von Ferienwohnungen aufgrund der Saisonalität der Fall.

Eine vorzeitige Auflösung des Alleinvermittlungsauftrages ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn sich der Makler als untätig oder unverlässlich erweist, sodass die Interessen des Auftraggebers bei einem Festhalten am Vertrag gefährdet wären. Die vorzeitige Auflösung wird weiters zulässig sein, wenn der Makler vorgibt, einen Kaufpreis zu erzielen, der auch im günstigsten Fall nicht erzielt werden kann.

In der Regel werden Alleinvermittlungsaufträge zusätzlich mit besonderen Provisionsvereinbarungen zugunsten des beauftragten Maklers abgesichert, wodurch der Makler auch dann einen Anspruch auf Provision hat, wenn er das Geschäft nicht beziehungsweise nicht selbst abschließt. Eine derartige Vereinbarung ist für folgende Fälle zulässig:

- Der Alleinvermittlungsauftrag wird vom Auftraggeber ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst.
- Während eines laufenden Alleinvermittlungsauftrages beauftragt der Auftraggeber einen anderen Makler, und ein Geschäft kommt durch diesen zustande.
- Während eines laufenden Alleinvermittlungsauftrages kommt ein Geschäft auf andere Art zustande (beispielsweise durch den Eigentümer selbst).

Schlichter Maklerauftrag

Der schlichte Maklerauftrag stellt eine vergleichsweise formlosere Art der Zusammenarbeit dar und wird, anders als ein Alleinvermittlungsmandat, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann jederzeit gekündigt werden. Die Kündigung kann dabei von beiden Seiten ohne Angaben von Gründen erfolgen.

Der schlichte Auftrag erlaubt dem Makler, die Immobilie anzubieten, verpflichtet ihn aber (im Vergleich zum Alleinvermittlungsauftrag) nicht zum Tätigwerden. Der Eigentümer verpflichtet sich lediglich, dem Makler im Erfolgsfall die vereinbarte Provision zu zahlen und behält das Recht zur Beauftragung weiterer Makler oder zum Selbstverkauf der Immobilie.

Der Auftrag kann somit aus Sicht des Immobilienmaklers als »vermitteln dürfen«, aber »nicht müssen« verstanden werden. Aus Sicht des Auftraggebers ist das Motiv häufig, sich alle oder zumindest mehr Möglichkeiten offen zu halten. Dies birgt aber auch mehrere Nachteile in sich. Aufgrund der fehlenden Verpflichtung zum Tätigwerden kann es beim schlichten Maklervertrag dazu kommen, dass die beauftragten Makler mit weniger Engagement an die Vermarktung gehen als bei einer exklusiven Beauftragung, und alles Aufwendige oder Kostenintensive weglassen. Aus Sicht des Interessenten für eine Immobilie entsteht oftmals ein verwirrendes Bild, wenn mehrere Makler mit »derselben Ware« agieren und diese nicht abgestimmt auf den einschlägigen Immobilienplattformen präsentieren, im negativen Fall sogar mit unterschiedlichen und

abweichenden Informationen. Jedenfalls ist bei der schlichten Beauftragung von zu vielen Maklern die Gefahr für den Auftraggeber gegeben, dass sich keiner derselben allzu viel Mühe gibt.

Eine Ausnahme zu dieser generellen Aussage, dass ein schlichtes Auftragsmandat sowohl für den Abgeber als auch den Vermittler Nachteile mit sich bringt, ist bei größeren Immobilienprojekten gegeben, wo der Bauträger als gewerblicher Abgeber beispielweise mit zwei ausgewählten Maklerunternehmen zusammenarbeitet, um eine breitere und raschere Verwertung sicherzustellen. Wenn gewährleistet ist, dass sich die beiden Unternehmen hinsichtlich der Objektaufteilung und der Werbemaßnahmen vernünftig abstimmen, muss diese Art der Zusammenarbeit auch für das Maklerunternehmen nicht grundsätzlich nachteilig oder demotivierend sein.

Gemeinschaftsgeschäfte

Ein Gemeinschaftsgeschäft liegt vor, wenn zwei oder mehrere Makler vereinbaren, dass ein Geschäftsfall von ihnen gemeinsam bearbeitet wird.

Hinsichtlich der Provisionsteilung gibt es grundsätzlich zwei Varianten. Zum einen kann vereinbart werden, dass jeder Makler die mit seinem Auftraggeber vereinbarte Provision erhält, also jener Makler, der das Objekt in das Geschäft einbringt, die Provision vom Abgeber, und der andere Makler die Provision des Kunden, der das Objekt kauft oder mietet. Kommen ein oder mehrere Makler oder Personen ins Spiel, empfiehlt es sich, die Provisionsaufteilung exakt zu regeln. Oftmals handelt es sich bei solchen Personen auch um sogenannte »Tippsgeber«, die in weiterer Folge nicht an der operativen Umsetzung des Geschäftes teilhaben, jedoch den Kontakt zu einem Abgeber oder Interessenten legen beziehungsweise initiieren.

Wird ein sogenanntes a-meta-Geschäft vereinbart, ist die vereinnahmte Gesamtprovision zu gleichen Teilen im Verhältnis der beteiligten Makler beziehungsweise Unternehmen nach Köpfen aufzuteilen. Das a-meta-Geschäft ist demnach eine Spezialvariante des Gemeinschaftsgeschäftes, wiewohl der Begriff in der Praxis oft fälschlicherweise für alle Varianten des Gemeinschaftsgeschäftes verwendet wird.

Auf Gemeinschaftsgeschäfte findet das Maklergesetz keine direkte Anwendung, es gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit, wie die konkrete Zusammenarbeit geregelt wird. So haben insbesondere Maklerunternehmen in einem Franchise-Verbund die Möglichkeit, die Zusammenarbeit unter den Teilnehmern beziehungsweise Mitgliedern eigenständig zu regeln und zu vereinbaren.

Darüber hinaus sehen die in der Immobilienmaklerverordnung verankerten Standesregeln für Immobilienmakler bestimmte Richtlinien für das Wohlverhalten unter Maklerkollegen vor, die insbesondere eine Orientierung geben,

wenn keine gesonderten Vereinbarungen getroffen werden. Neben gegenseitigen Informationspflichten und der unverzüglichen Weiterleitung von erhaltenen Provisionen (im Sinne der oben erwähnten zu vereinbarenden Provisionsaufteilungen) wird auch der Kundenschutz thematisiert. So gilt es als standeswidrig, vor Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab Beendigung des Gemeinschaftsgeschäfts aktiv mit einem vom Partner des Gemeinschaftsgeschäfts namhaft gemachten Interessenten Kontakt aufzunehmen, um diesem ein anderes Objekt anzubieten.

Aktivitäten und Leistungen für den Abgeber

Im Folgenden wird auf die Maßnahmen und Aktivitäten, die ein verantwortungsbewusstes Maklerunternehmen für den Abgeber erbringen sollte, eingegangen. Diese Ausführungen sind grundsätzlich von der Art der Zusammenarbeit losgelöst und sollen einen Überblick über die Vielfalt der Leistungen geben. Dadurch wird auch nachvollziehbar, warum es für Abgeber Sinn macht, sich bei der Verwertung seiner Immobilie eines professionellen Dienstleisters zu bedienen. Freilich wird bei der Vergabe einer alleinigen Beauftragung der Anreiz ein höherer sein, dieses Leistungsspektrum vollständig und mit entsprechendem finanziellen Mitteleinsatz auszuschöpfen, wiewohl dadurch alleine noch kein Vermittlungserfolg (erfolgreicher Abschluss) und damit ein Provisionsanspruch garantiert ist. Gerade dies zeigt klar, dass es sinnvoll wäre, über abgeberseitige Abgeltungsvarianten von Maklerunternehmen nachzudenken, die auch die erbrachten Dienstleistungen und Aufwendungen mitberücksichtigen, und nicht ausschließlich den eingetretenen Erfolgsfall.

Zum Leistungsportfolio des professionellen Immobilienvermittlers für den Abgeber zählen vor allem:

Objektaufnahme und Aufbereitung der Vertriebsunterlagen

- Überprüfung der angegebenen Flächen und Kontrolle der vorhandenen Planunterlagen
- Eingehende Besichtigung des Objektes im Vorfeld der Einpreisung
- Markteinpreisung (Bewertung) der Immobilie anhand von Transaktionsdaten und ergänzenden Angebotsdaten (Marktanalyse)
- Anfertigung von professionellen Fotos vom Objekt
- Analyse und Aufbereitung des infrastrukturellen Umfelds des Objekts
- Erstellung einer aussagekräftigen Verkaufsunterlage (Exposé) für Interessenten

Vermarktung und Werbemaßnahmen

- Präsentation der Immobilie auf relevanten Immobilien-Plattformen
- Präsentation der Immobilie auf der Website des Maklerunternehmens
- Übermittlung der Angebote an registrierte Kunden des Maklerunternehmens
- Anbringung von Werbung am Objekt, wenn der Abgeber einwilligt
- Sonstige Außenwerbemaßnahmen im näheren Umfeld des Objektes
- Bewerbung der Immobilie anhand von Beiträgen auf Social Media-Kanälen
- Print-Werbung in Form von Objektanzeigen
- Nutzung von ausgewählten Direktmarketingmöglichkeiten (siehe dazu Abschnitt »Vermarktungsinstrumente« weiter unten)

Begleitende Dienstleistungen und Reporting

- Besichtigungsmanagement (Terminvereinbarungen, Besichtigungen, Nachbetreuung)
- Im Falle von Mietwohnungen die Überprüfung der potenziellen Mieter hinsichtlich Bonität und Vorgaben des Abgebers
- Regelmäßiges Reporting an den Abgeber
- Vertragsabwicklung und Übergabe der Wohnung, Dokumentation des Zustands (Fotos) in einem Übergabeprotokoll

Mag. Florian Wöhrle
Geschäftsführer
Rustler Immobilienreuehand GmbH, Wien
Telefon + 43 1 894 97 49
woehrle@rustler.eu



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



Arten von Immobilientransaktionen

FLORIAN WÖHRLE

Einzelverkauf von Objekten

Die Nachfrage nach urban gelegenen Wohnungen ist sowohl für den Eigenbedarf als auch als Wertanlage ungebrochen stark. Je nach Mikrolage der jeweiligen Immobilie sind die Wohnungssuchenden sogar bereit, ihre Wohnung bereits vor Fertigstellung zu kaufen. In diesem Fall erfolgt der Ankauf gemäß den Regelungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG), auf welches im Folgenden näher eingegangen wird.

a) Relevanz des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) – Ankauf von noch zu errichtenden Wohnungen

Das BTVG ist bei jenen Kaufverträgen mit Bauträgern anzuwenden, mit denen ein Eigentumserwerb, ein Baurecht, ein Bestandrecht oder ein Nutzungsrecht an einer noch zu errichtenden Immobilie (Gebäude, Wohnung und Geschäftsraum) vereinbart wird und der Erwerber zu einer Zahlung von mehr als EUR 150 pro Quadratmeter an den Bauträger verpflichtet ist. In diesem Betrag sind alle Zahlungen, die der Erwerber an den Bauträger oder Dritte leistet, enthalten - somit auch Sonder- und Zusatzleistungen, die vom Bauträger angeboten und allenfalls von dritten Professionisten erbracht werden. Aufschließungskosten, Gebühren und Steuern sind ebenso davon umfasst.

Ziel dieses Gesetzes ist, den Erwerber von Wohn- und Geschäftsflächen vor Verlust seiner Zahlungen im Fall der Insolvenz des Bauträgers zu schützen. Demzufolge beinhaltet das BTVG eine Reihe von Sicherungspflichten, Zahlungsplänen, Schutzbestimmungen sowie Vorgaben für die treuhändische Abwicklung. Diese Regelungen bieten damit dem Käufer einen sicheren Rechtsrahmen, innerhalb dessen er den frühzeitigen Ankauf einer Immobilie abschließen kann.

Der Bauträgervertrag muss bestimmte Mindestinhalte/-kriterien aufweisen, die vor allem zum Schutz des Käufers bestehen. Bei Fehlen einzelner Kriterien kann der Käufer ein Rücktrittsrecht geltend machen.

Die Mindestanforderungen des Bauträgervertrags sind

1. Konkrete Bezeichnung des Vertragsgegenstandes
2. Information, ob das Objekt in einer wildbach- oder lawinenbedingten

Gefahrenzone, Hochwasserabflussgebiet, Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas liegt

3. Das zu zahlende Entgelt samt Fälligkeiten (Ratenplan A oder B)
4. Übergabe- und Fertigstellungstermin
5. Die vom Erwerber zu übernehmenden Lasten
6. Art der Sicherung des Erwerbers (schuldrechtliche, grundbücherliche, pfandrechtliche)
7. Konto des Bauträgers
8. Nennung des Treuhänders

b) Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) – Ankauf von bestehenden Wohnungen

Werden bereits bestehende Objekte erworben, erfolgt dies unter anderem auf Basis der Regelungen des WEG. Mit dem Ankauf einer Wohnung bilden die einzelnen Wohnungseigentümer einer Immobilie die sogenannte Eigentümergemeinschaft. Dies bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer zwar ideeller Miteigentümer der gesamten Immobilie ist, aber auch ein alleiniges Nutzungsrecht für seine eigene Wohneinheit besitzt. Die entsprechende gesetzliche Grundlage für das Wohnungseigentum und die Eigentümergemeinschaft bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Das WEG regelt folgende Inhalte

- Voraussetzungen für den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, des Verwalters, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans sowie des Wohnungseigentümbewerbers
- Die Eigentümergemeinschaft
- Die Verwaltung der Liegenschaft
- Das Ausschließen von Wohnungseigentümern
- Das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft
- Das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren

Jene Bereiche eines Wohnhauses, die der Allgemeinheit zugänglich sind und von dieser auch gemeinschaftlich genutzt werden, nennt man »allgemeine Teile«. Dazu gehören vor allem Fahrradabstellplätze, Stiegenhäuser aber auch bestimmte Flächen des Hauses wie beispielsweise das Dach oder die Fassade.

Die Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft ist ex lege für die Verwaltung der Liegenschaft verantwortlich. Dazu gehört jedenfalls die Vornahme von Reparaturen & Renovierungen der allgemeinen Teile, die Festlegung bzgl. der Höhe der Reparaturrücklage sowie die Beauftragung mit Mehrheit einer professionellen Hausverwaltung. Über diese Angelegenheiten können die Eigentümer nur gemeinschaftlich verfügen. In der täglichen Praxis vertritt die bestellte Hausverwaltung die Eigentümergemeinschaft und kann in deren Namen Verträge (bspw. für die Renovierungsarbeiten etc.) abschließen. Ist keine professionelle Hausverwaltung bestellt, vertritt die Eigentümergemeinschaft die Interessen der einzelnen Miteigentümer und beschließt mit einfacher Mehrheit.

Anfallende Kosten beim Erwerb einer Wohnung

Beim Erwerb einer Wohnung fallen neben dem Kaufpreis noch zusätzliche Kosten, die sogenannten Nebenkosten, an. Zu den Nebenkosten gehören jedenfalls

- Grunderwerbssteuer (3,5 % des Kaufpreises)
- Gebühr für Grundbucheintragung (1,1 % des Kaufpreises)
- Vertragserrichtungskosten (zw. 1 bis 3 % des Kaufpreises)
- Vermittlungsprovision (bis zu 3 % des Kaufpreises)
- Finanzierungskosten (Bankspesen, Pfandbestellung etc.)
- Beglaubigungskosten durch Notar (werden teilweise als Pauschale mit der Vertragsgebühr verrechnet)

Der Wohnungserwerb

Der Erwerb einer Wohnung erfolgt – egal ob auf Basis des BTVG oder des WEG – durch Abschluss des Wohnungskaufvertrages, der den Kaufpreis sowie den Modus (Übergabe) regelt, sowie des Wohnungseigentumsvertrages, wo v. a. die Rechte und Pflichten des jeweiligen Wohnungseigentümers inklusive dessen Rechtsbeziehungen zu den restlichen Wohnungseigentümern der Immobilie festgelegt sind.

Wesentlicher Vertragsbestandteil des Wohnungseigentumsvertrages ist jedenfalls die genaue Bezeichnung der entsprechenden Wohnung samt Definition, welche Räumlichkeiten und allfällige Pkw-Stellplätze dem alleinigen Nutzungsrecht gewidmet sind. Darüber hinaus regelt der Vertrag die Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen. Die Regelungen des Wohnungseigentumsvertrages können im Nachhinein nur durch die Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert werden.

Aufgrund der vor allem in Ballungszentren wachsenden Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen, wird vor allem bei Wohnungssuchenden die

Entscheidung über den Ankauf einer Wohnimmobilie immer früher getroffen. Wurde diese in der Vergangenheit oft erst nach erfolgtem Baubeginn oder gar nach Fertigstellung einer Immobilie gefällt, so entscheiden sich die Käufer mittlerweile oft schon vor Baubeginn, teilweise vor rechtskräftiger Baubewilligung, einen Kaufvertrag über eine Wohnung zu unterfertigen.

Verkauf an Anleger und steuerliche Aspekte

In Zeiten niedriger Bankzinsen bietet die so genannte Anlegerwohnung (auch Vorsorgewohnung genannt) eine sinnvolle Möglichkeit, vorhandenes Vermögen anzulegen und dies als sichere Altersvorsorge nachhaltig wachsen zu lassen.

Hauptzweck der Anlegerwohnung ist nicht der Eigengebrauch durch den Erwerber selbst, sondern die langfristige Generierung zusätzlicher Einkünfte in Form von Mieteinnahmen. Durch die Vermietung der Immobilie können nicht nur Gewinne erzielt, sondern auch allfällig aufgenommene Finanzierungen abbezahlt werden.

Der wohl wichtigste Aspekt einer Investition in eine Anlegerwohnung ist jener der sicheren Geldanlage. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum ist von Wirtschafts- sowie Währungskrisen beziehungsweise Börsencrashes unberührt und stets auf hohem Niveau. Somit bildet der Sachwert der Immobilie eine krisensichere Anlage von Vermögenswerten, die darüber hinaus mit der Anpassung der Mieteinnahmen an die Inflationsrate auch ertragsseitig abgesichert ist.

Mit dem Kauf einer Anlegerwohnung gilt der Erwerber im steuerlichen Sinn als Unternehmer. Dies bietet ihm folglich die Möglichkeit, die Mehrwertsteuer als Vorsteuer geltend zu machen und anfallende Kosten für ein Wohnungsdarlehen sowie später notwendige Umbauten, Sanieren etc. steuerlich abzusetzen.

Generell ist festzuhalten, dass nicht jede Wohnung als Anlegerwohnung geeignet ist. Vor allem kleinere Wohnungen zwischen 28 und 55 Quadratmeter, mit zwei bis drei Zimmern, in zentraler Lage und guter öffentlicher Verkehrsanbindung sowie einer durchdachten und praxistauglichen Raumaufteilung sind die Parameter einer idealen Anlegerwohnung.

Die wichtigsten Vorteile von Anlegerwohnungen

Sicherheit: Anlegerwohnung wandelt Finanzvermögen in Sachvermögen und sichert Werte gegenüber Börsencrashes sowie Währungs- & Wirtschaftskrisen ab

Wertsteigerung: steigende Nachfrage nach Wohnraum v.a. in Ballungszentren bietet Potential für nachhaltigen Wertzuwachs einer Immobilie

Wertgesicherte Miete: regelmäßige Anpassung des Mietertrages an die Inflation aufgrund Indexierung des Mietzinses

Vorsteuerabzug: Berechtigung aufgrund der Unternehmereigenschaft

Die wesentlichsten Kriterien für die richtige Wahl der Anlegerwohnung

Lage: Das wichtigste Kriterium für die Auswahl der Anlegerwohnung ist deren Lage. Demzufolge sollte die Wohnung vor allem hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsanbindung sowie von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten gut angebunden sein

Größe: Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 28–55 m² sind die ideale Größe für eine durchgehende Vermietung

Grundriss: Raumplanung sollte den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen

Bauherrnmodelle

Neben dem Investment in eine Anlegerwohnung, besteht für Privatpersonen auch die Möglichkeit, sich an einem Bauherrnmodell zu beteiligen. Darunter versteht man den Zusammenschluss von unterschiedlichen Bauherrn (Personen), die sich zwecks Finanzierung und Errichtung einer Immobilie zusammenschließen und so mittels rechtlicher Gestaltungsformen Steuervorteile generieren können.

Die Bauherrngemeinschaft gilt aus rechtlicher Sicht als Miteigentümergeinschaft, die eine Immobilie erwirbt und anschließend die Wohnungen vermietet oder verkauft. Somit bietet diese Veranlagungsform eine weitere Möglichkeit, Geldwerte wertgesichert als Sachwerte anzulegen, dabei steuerliche Vorteile zu nutzen und gewinnbringend zu vermarkten.

Diese Veranlagungsform kann in das klassische Bauherrnmodell, welches auf bestehende Altbauten ausgerichtet ist sowie das sogenannte Neubauherrnmodell, bei welchem Abbruch-/Neubau-Objekte im Fokus stehen, unterteilt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass auch beim Bauherrnmodell die Vermietung von Wohnungen geplant ist, spielt deren Grundrissplanung – in Analogie zur Anlegerwohnung – eine bedeutende Rolle für den wirtschaftlichen Erfolg. Um das Ausfallrisiko für den Mietzins generell zu reduzieren, werden von unterschiedlichen Immobilieneigentümern gerne so genannte Mietenpools gebildet, denen

sämtliche Mieteinnahmen direkt zufließen. Aus diesem Pool erfolgen anschließend die Auszahlungen an die Gesellschafter, die unterjährig gepuffert werden können, um so eine konstante Auszahlungshöhe für die Eigentümer zu gewährleisten.

Der Investor profitiert vor allem von einer beschleunigten Abschreibung für die Bau- und Nebenkosten sowie von diversen Landesförderungen wie Annuitätzuschüssen oder begünstigten Darlehenszinsen. Auch beim Bauherrnmodell berechtigt die Unternehmereigenschaft der Miteigentümergeinschaft zum Vorsteuerabzug.

Den grundlegenden Unterschied zur klassischen Anlegerwohnung bildet vor allem die kürzere Abschreibungsdauer von 15 Jahren, die im Vergleich zur Abschreibung von Anlegerwohnungen mit 67 Jahre erheblich geringer ist. Damit ergibt sich für den jeweiligen Investor de facto eine Reduzierung seiner persönlichen Einkommenssteuer.

Die wichtigsten Vorteile eines Bauherrnmodells

Sicherheit: Bauherrnmodell wandelt Finanzvermögen in Sachvermögen und sichert Werte gegenüber Börsencrashes sowie Währungs- & Wirtschaftskrisen ab

Mietenpool: Risikominimierung durch gemeinsame Vermietung

1/15 AfA: begünstigte Abschreibung (15 Jahre) für Bau- und Baunebenkosten

Immobilienmanagement: Vermietung und Asset-Management durch Fachleute

Globalverkauf

Für einen Globalverkauf einer Immobilie kommen sowohl Zinshäuser als auch Immobilienprojekte in Frage. Als Zinshaus ist jenes Haus anzusehen, das mehrere Wohnungen zur Vermietung hat, wobei nicht nur »alte Bestandobjekte« aus der Gründerzeit als Zinshaus angesehen werden, sondern auch alle Neubauten, die mehr als 2 Wohneinheiten umfassen.

Wesentliches Kriterium für das Investment in ein Zinshaus ist, neben dem baulichen Zustand und einem allfälligen Ausbaupotential, jedenfalls der erzielbare Mietertrag, auch Rendite genannt. Für dessen korrekte Berechnung ist der Jahresmietertrag der Immobilie zu ermitteln, dessen rechtliche Grundlage das Mietrechtsgesetz (MRG) bildet. Generell ist anzumerken, dass je nach dem Alter, also der Errichtung des Zinshauses, hierfür der Richtwert (Errichtung vor dem 30. 6. 1953) bzw. der freie, am Markt erzielbare, Mietzins (Errichtung nach 30. 6. 1953) herangezogen wird.

Darüber hinaus bestehen Sonderregelungen für die Mietzinsbildung bei Wohnungen mit einer Baubewilligung für Zu- und Umbauten (nach dem

30.9.2006) sowie Mietgegenstände in Wohnungseigentumsobjekten (Baubewilligung nach dem 8.5.1945). In beiden Fällen findet die sogenannte »angemessene Mietzinsbildung« Anwendung, die den Mietzins im Vergleichswege mit analogen Wohnungen (Größe, Lage, Stockwerk, Ausrichtung, Ausstattung etc.) ermittelt.

Die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Mietzinsbildung in Kombination mit stark gestiegenen Sanierungs- und Errichtungskosten sowie den Renditeerwartungen von Investoren, erschweren oftmals eine wirtschaftlich darstellbare Generalsanierung von Zinshäusern zu deren Bestandhaltung und Vermietung. In diesem Fall entscheiden sich Immobilienentwickler immer öfter dazu, Objekte (Zinshäuser, Bürogebäude etc.) global zu erwerben, um diese anschließend zu entwickeln, Wohnungseigentum zu begründen und die sanierten Wohnungen zu verkaufen. Hierfür spielen nicht die potentiellen Mieteinnahmen das entscheidende Kaufkriterium, sondern die, vor allem lage- und ausstattungsabhängigen, realisierbaren Wohnungs-Verkaufspreise pro Quadratmeter.

a) Österreich – ein interessanter Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt wird generell für nationale aber auch internationale Investoren immer interessanter. Die Gründe hierfür liegen zum Einen in der Rechtssicherheit sowie der wirtschaftlichen Stabilität des Landes und zum Anderen in den, im internationalen Vergleich, immer noch niedrigeren Immobilienpreise.

Der Fokus der Investoren liegt dabei immer mehr auf der Assetklasse Wohnen, was wohl in der demografischen Entwicklung sowie der aktuellen »Urbanisierung« begründet sein dürfte. Diesem Umstand folgend, sind vor allem die Ballungsräume rund um die Großstädte von großem Interesse. Gezielte und mit der jeweiligen Investor-Anlagestrategie abgestimmte Investments in Gewerbeimmobilien, runden aufgrund der höheren Renditeerwartungen die meist langfristig ausgerichtete Portfoliozusammensetzung der Käufer ab. Zu den potentiellen Investoren gehören neben Privatstiftungen, Versicherungen, Banken, Vorsorgekassen und Immobilienfonds jedenfalls auch Immobilienentwickler, die teilweise ganze Stadtteile erwerben, um diese in Folge zu entwickeln.

Bei der Auswahl der passenden Immobilie sind, je nach dem Veranlagungsziel des Käufers, kaum Grenzen gesetzt. Somit stehen sowohl Neubauprojekte (baubewilligt / ohne Baubewilligung) als auch klassische Zinshäuser auf den Einkaufszetteln der Investoren. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Objekte mit einer Wohnnutzfläche von zumindest 1.000 m² und mehr interessant erscheinen, wobei auch in diesem Zusammenhang klar angemerkt werden muss, dass bezüglich der Größenvorstellungen der Investoren kaum Grenzen gesetzt sind.

b) Forward Deals – riskante oder geniale Transaktionen?

Der Globalankauf einer in Bau befindlichen Immobilie war früher eher spekulationsgeneigten Anlegern vorbehalten. Den konservativen Investoren war diese Investitionsmethode aufgrund allfälliger Probleme mit dem Bauträger, Projektentwickler oder Rechtsproblemen mit Mietverträgen meist zu riskant. Angesichts des steigenden Anlagedrucks bei den Investoren sowie der ebenso wachsenden Angebotsknappheit am Immobilienmarkt, stieg die Risikobereitschaft bei Investoren und sogenannte Forward Deals wurden häufiger.

Als Forward Deal werden jene Immobilientransaktionen bezeichnet, bei denen Projektentwicklungen vor Abschluss der Baumaßnahmen verkauft werden. Ein Forward Deal kann zahlreiche Vorteile und somit eine WIN-WIN Situation für Verkäufer und Käufer mit sich bringen.

Die wohl häufigste Form bei Forward Deals bildet der sogenannte Forward-Purchase-Deal. Hierbei verpflichtet sich der Investor, eine Immobilie nach Fertigstellung zu einem vereinbarten Preis zu übernehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich wiederum zur Fertigstellung derer und kann dank des fixen Käufers unter anderem bei der Bank bessere Finanzierungsbedingungen verhandeln. Der Kaufpreis fließt jedoch erst nach Fertigstellung auf das Konto des Verkäufers.

	Forward Purchase	Forward Funding/Financing
Kaufpreis	nach Fertigstellung	vor Fertigstellung mittels Zahlungsplan
Eigentumsübergang	nach Fertigstellung	frühzeitig, Investor übernimmt Finanzierung
Risikoübergang	nach Fertigstellung	vor Fertigstellung gemäß Vertragsausgestaltung

Übersicht Vergleich Forward-Purchase vs. Forward-Funding

Beim Forward-Funding/Financing-Deal hingegen muss der Verkäufer die Baukosten nicht zur Gänze vorfinanzieren und erhält gemäß eines im Kaufvertrag festgelegten Zahlungsplanes bereits vor der Fertigstellung anteilige Zahlungen überwiesen. Dies drückt jedoch beim Käufer die Rendite, da dieser Ausgaben zu tätigen hat und die Einnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt zu laufen beginnen.

Egal ob Forward-Purchase oder Forward-Funding – in beiden Fällen entstehen Chancen und Risiken, die es vertraglich genau abzusichern gilt. Aufgrund der erheblich längeren Zeitspanne zwischen Kaufvertragsabschluss, Bauphase

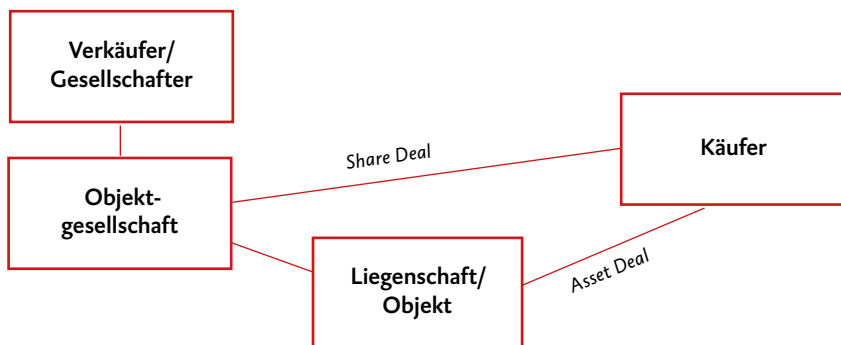
und Lasten-Nutzen-Wechsel, sind die jeweiligen Transaktionsverträge um ein Vielfaches komplexer als »normale« Kaufverträge und bedürfen einer sorgfältigen und genauen Ausarbeitung.

Auch wenn die Vertragsgestaltung eines Forward Deals komplexer ist, so bietet diese Transaktionsform die Chance, eine Immobilie zu günstigeren Konditionen zu erwerben, als dies bei fertiggestellten und vollvermieteten Objekten der Fall ist. So können beispielsweise steuerliche Einsparungen (bspw. Grunderwerbssteuer) realisiert werden, die sich wiederum positiv auf die Rendite auswirken. Weiters schafft der Käufer, durch die vorzeitige Eigentumsübertragung und der damit verbundenen Sicherung des Projektgewinns, Eigenkapital, das er im Falle einer Finanzierung binden müsste. Dies erhöht wiederum seine Liquiditätsbasis bzw. Bonität.

Für den Verkäufer senken sich bei einem Forward-Funding Deal die Gesamtinvestitionskosten durchschnittlich um 16 %, wodurch wiederum die Eigenkapitalrentabilität bei Reinvestitionen verbessert wird. Dadurch wird die Auslastung gesteigert und es können zusätzliche Projekte umgesetzt werden.

Share Deal versus Asset Deal

Als Share Deal werden jene Immobilientransaktionen bezeichnet, bei denen der Investor nicht die betreffende Immobilie (Asset) selbst erwirbt, sondern Anteile (Shares) an der Objektgesellschaft, die die betreffende Immobilie hält. Zivilrechtlicher Eigentümer der Immobilie bleibt weiterhin die Objektgesellschaft. Der Investor erlangt jedoch durch den indirekten Liegenschaftserwerb (Übernahme von Gesellschaftsanteilen) mittelbares Eigentum an der Immobilie.



Struktur Asset Deal vs Share Deal

Die Gründe, sich für einen Share Deal zu entscheiden, sind ebenso vielfältig wie jene der Ausgestaltungsmöglichkeiten. So können sowohl steuerliche Aspekte als auch gesetzliche Bestimmungen bei grenzüberschreitenden Immobilieninvestments Anlass für einen Share Deal geben. Aufgrund teilweise vorhandener Restriktionen für ausländische Investoren, bildet der Share Deal oft den einzigen gangbaren Weg, in Immobilienmärkte anderer Länder investieren zu können.

Aufgrund der Tatsache, dass bei einem Share Deal Unternehmensanteile erworben werden und somit die Eigentumsituation einer Immobilie unverändert bleiben, können beim Share Deal bestimmte Kosten wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer oder die Grundbuch-Eintragungsgebühr entfallen.

Steuer	Asset Deal	Share Deal	
		Personengesellschaft	Kapitalgesellschaft
Grunderwerbssteuer	3,5 % vom Brutto-Kaufpreis	vermeidbar bzw. 0,5 % vom Grundwert	vermeidbar bzw. 0,5 % vom Grundwert
Grundbuch Eintragungsgebühr	1,1 % vom Brutto-Kaufpreis	entfällt	entfällt

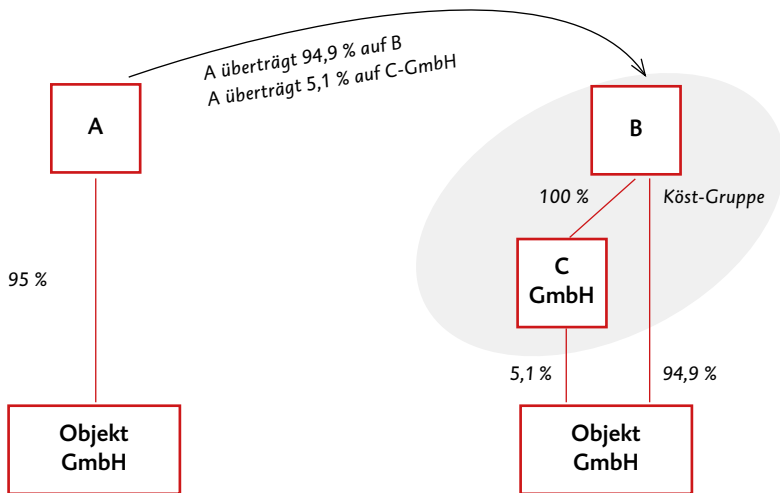
Übersicht GrESt und GB Eintragung Asset Deal vs Share Deal

Voraussetzung für den Steuerentfall ist jene, dass die Objektgesellschaft nicht zu 100 %, sondern maximal 95 % der Anteile an einen Investor veräußert werden. Darüber hinaus darf auch keine Anteilsvereinigung in der Hand einer Unternehmensgruppe im Sinne der § 9 KStG erfolgen.

Die zum Kauf stehenden »Immobilienbesitz-Gesellschaften« können sowohl Personen- als auch Kapitalgesellschaften sein. Wesentliche Kriterien für die Entscheidungsfindung ob Asset- oder Share Deal sind vor allem die persönliche bzw. unternehmensbezogenen Steueraspekte, auf Basis derer die Transaktion aufgebaut werden soll.

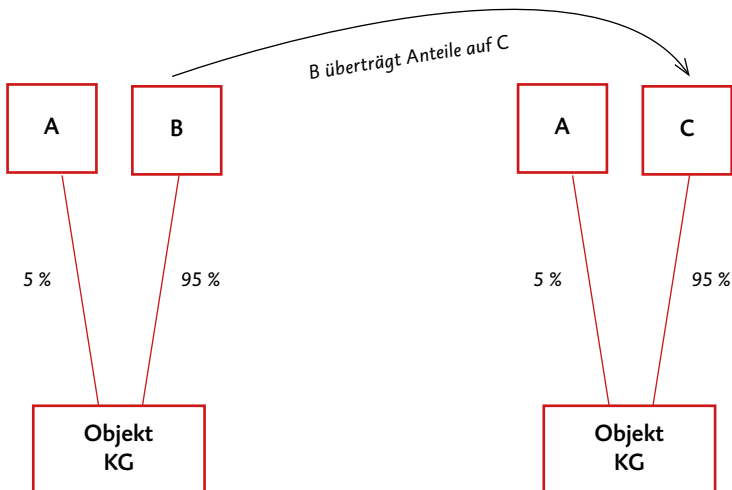
So ist beispielsweise eine direkte Zuweisung von Verlusten aus der Objektgesellschaft nur bei Personengesellschaften möglich. Der Verkauf von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft kann wiederum für die Verkäuferseite steuerlich interessant sein, da der entstehende Veräußerungsgewinn dann nicht besteuert werden muss, wenn die veräußerten Gesellschaftsanteile von einer Kapitalgesellschaft verkauft werden.

Dennoch kann auch bei einem Share Deal die bereits erwähnte Grunderwerbsteuer fällig sein, was die beiden folgenden Grafiken zeigen.



mögliche Struktur eines Share Deals bei einer GmbH

Anmerkung: Durch die Übertragung von A auf B und die C-GmbH wird aufgrund der Anteilsvereinigung innerhalb einer Unternehmensgruppe Grunderwerbssteuer ausgelöst, sofern B und C-GmbH Teil einer KöSt-Gruppe sind.



mögliche Struktur eines Share Deals bei einer KG

Anmerkung: Durch die Anteils-Übertragung von B auf C wird aufgrund der Erfüllung des Tatbestandes der §§ 1 Abs. 2a sowie 3 GrEStG die Grunderwerbssteuer ausgelöst.

Aufgrund zahlreicher rechtlicher, steuerrechtlicher, persönlicher etc. Aspekte, ist jeder Share Deal individuell zu betrachten sowie aufzusetzen. Aufgrund dessen ist vor allem die rechtliche Due Diligence (DD) bei einem Share Deal um ein Vielfaches aufwendiger und umfangreicher als bei einem Asset Deal, da die gesamte Objektgesellschaft als Unternehmen durchleuchtet werden muss und nicht nur die Immobilie selbst.

Die höheren Kosten für die DD sowie allfällige zusätzliche Beratungsleistungen und Gutachten, stehen jedenfalls den unmittelbar ausgelösten meist geringeren Transaktionskosten des Share Deals (zum Beispiel Grunderwerbssteuer, Notarkosten) gegenüber und können die erzielbaren finanziellen Einsparungen »aufbrauchen«.

Beurteilung und Erwerb von Immobilien

MARKUS BRANDSTÄTTER

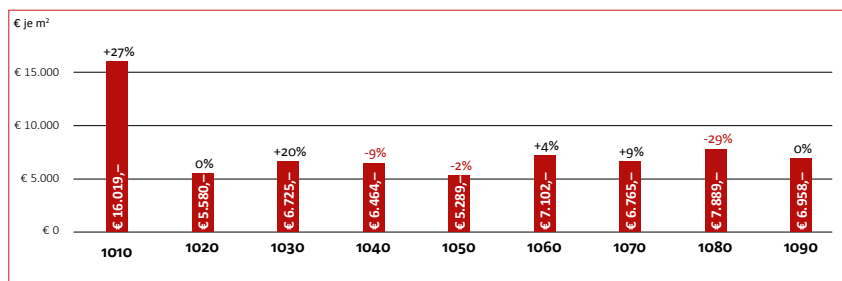
Die Entscheidungsfindung eine Liegenschaft anzukaufen, ist vielschichtig und beruht auf der Berücksichtigung verschiedener kaufmännischer, rechtlicher und technischer Faktoren. Um diese Faktoren konkret analysieren zu können, ist es notwendig, geeignete Strukturen innerhalb des Unternehmens zu schaffen oder gegebenenfalls externe Expertisen hinzuzuziehen. Der Prozess eine Liegenschaft anzukaufen, diese zu entwickeln und nach vorher festgelegten Parametern gewinnbringend zu veräußern bzw. zu bewirtschaften, bedarf eines detaillierten und definierten Ablaufs. Die nachstehenden Abschnitte sollen in strukturierter Form die wichtigsten Aspekte dieses Prozesses erläutern.

Es ist unerlässlich, einen Markt, in den man investieren möchte, genau zu kennen. Hier ist nicht singular entscheidend, dass der grundsätzliche Bedarf an Wohnraum vorhanden ist, sondern vor allem auch welche Art von Wohnraum benötigt wird. So wird es einen großen Unterschied machen, ob es sich beispielsweise um eine unbebaute Liegenschaft in Niederösterreich handelt, oder aber um ein Zinshaus mit ausgebautem Rohdachboden in einem Wiener Innenbezirk.

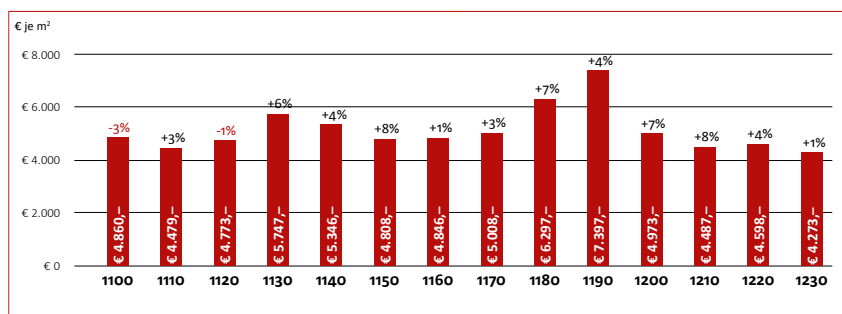
Gerade im urbanen Bereich wurde in den vergangenen Jahren deutlich, dass der Trend sowohl im Wohnungseigentum als auch in der Miete zu Wohnungen geht, die über einen optimierten Grundriss verfügen, indem sie eine höchstmögliche Anzahl an Zimmern aus diesem generieren. Generell ist dabei in der Kundennachfrage der Trend zu kleineren Wohnungen festzustellen. Die Gründe dafür liegen im Umstand, dass insbesondere in Wien – aber auch anderen Landeshauptstädten in Österreich – die durchschnittlichen Verkaufspreise bei etwa EUR 4.000/m² und darüber liegen.

Hat man nun eine Kenntnis des Marktes erlangt, kann die Entscheidung getroffen werden, in welcher Region, in welcher Größenordnung und in welcher Form man seine Investitionen tätigen möchte. Hier sind vor allem auch die eigene Liquidität und das zu bewertende Risiko zu beurteilen.

Durchschnittliche Verkaufspreise 2019 in € je m², Bezirke 1–9



Durchschnittliche Verkaufspreise 2019 in € je m², Bezirke 10–23



Durchschnittliche Verkaufspreise (Eigentumswohnungen) in Wien je m² aus 2019

1. Wie kommt ein Investor zu geeigneten Liegenschaften?

Die systematische Suche nach bestimmten Auswahlkriterien, wie etwa untergenutzte Liegenschaften, Baulückenkataster, aktuelle Umwidmungen, stellen Möglichkeiten für die Ankaufentscheidung von geeigneten Liegenschaften für den Investor dar.

Der Ankauf einer Liegenschaft kann über verschiedene Kanäle erfolgen. Die wesentlichen Akteure auf der Verkäuferseite für die Liegenschaftssuche sind Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde), Firmen mit großem Liegenschaftsbesitz, Rechtsanwälte, Notare, Masseverwalter, Immobilienmakler, Versteigerungen sowie auch Privatpersonen.

„ TIPP: Empfohlen wird hier ein professionelles Netzwerk zu konsultieren, da dieses über die Kontakte verfügt, die interessantesten Liegenschaften und Objekte am Markt zu finden und diese anzubieten.

Hier gilt es nun wie erwähnt zu definieren, welche Parameter für den Ankauf der Liegenschaft zu berücksichtigen sind. Im Anschluss an diese Definition ist es notwendig, die erhaltenen Liegenschaftsangebote im Hinblick auf verschiedene Faktoren zu prüfen und zu bewerten.

Als nächster Schritt werden Angebote in die engere Auswahl gezogen, welche eine erfolgreiche Projektentwicklung erwarten lassen.

Auf folgende Auswahlkriterien ist hier besonderes Augenmerk zu legen:

2. Standortbeurteilung von Liegenschaften

Um sicherzugehen, dass ein Projekt auch gewinnbringend durchgeführt werden kann, sollten vorab im unmittelbaren Umfeld Vergleichstransaktionen, also tatsächliche Kaufabschlüsse, erhoben werden. Es gibt mittlerweile mehrere Anbieter solcher Online-Plattformen, wo Immobilientransaktionen auf einer Landkarte, ähnlich wie bei Google-Maps, gesucht werden können. Angebotspreise anderer Bauträger sollten nicht herangezogen werden, da diese oftmals von tatsächlich gezahlten Verkaufspreisen abweichen. Bei den Vergleichswerten ist darauf zu achten, dass diese dem geplanten Projekt möglichst ähnlich sind, also eine vergleichbare Lage, Infrastruktur und Ausstattung aufweisen. Wichtig ist auch, dass zwischen Neubau und saniertem Altbau unterschieden wird, beziehungsweise mangels anderer Vergleichswerte ein Zu- oder Abschlag einkalkuliert wird.

Da bei den Vergleichstransaktionen lediglich die Wohnnutzfläche, Freifläche, Stockwerkslage und der Kaufpreis ersichtlich sind, sollte auch ein Blick auf die jeweilige Projekt-Homepage des Bauträgers geworfen werden, zumal dort meistens nähere Angaben zur Ausführung zu finden sind und somit ein besserer Vergleich mit dem eigenen Projekt möglich ist. Sobald möglichst vergleichbare Transaktionen gefunden und diese mit etwaigen Zu- oder Abschlägen noch präzisiert wurden, sollte daraus ein Mittelwert gebildet werden. Der Mittelwert wird in weiterer Folge mit der vorerst grob kalkulierten erzielbaren Wohnnutzfläche multipliziert und stellt somit den möglichen Verkaufserlös dar, der den zu erwartenden Kosten des Projekts gegenübergestellt wird. Übersteigt der Verkaufserlös die gegenübergestellten Kosten, kommt es zur liegenschaftsbezogenen Beurteilung.

Zinshaus-Verkaufspreise und Renditen der Wiener Bezirke
2017 bis 2019

Bezirk	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1. Innere Stadt	-	7.860,-	-	-	1,6	-
2. Leopoldstadt	2.843,-	3.232,-	2.979,-	2,5	2,1	2,0
3. Landstraße	-	2.656,-	3.615,-	-	2,3	2,5
4. Wieden	2.988,-	3.816,-	3.672,-	2,2	1,8	1,7
5. Margareten	2.636,-	3.069,-	3.632,-	2,2	2,5	1,9
6. Mariahilf	2.627,-	2.888,-	3.105,-	2,4	3,6	2,6
7. Neubau	3.211,-	3.905,-	4.277,-	2,3	2,8	2,5
8. Josefstadt	3.294,-	3.271,-	4.286,-	1,7	3,1	2,5
9. Alsergrund	3.425,-	2.858,-	3.619,-	1,7	2,6	2,6
10. Favoriten + 11. Simmering	1.962,-	2.599,-	2.519,-	2,8	3,1	2,9
12. Meidling	1.498,-	2.661,-	2.765,-	3,3	2,8	2,2
13. Hietzing	-	3.468,-	-	-	2,5	-
14. Penzing	2.325,-	2.347,-	3.407,-	2,6	3,0	2,5
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	1.850,-	2.141,-	2.573,-	3,1	3,0	2,7
16. Ottakring	1.694,-	2.170,-	2.676,-	3,5	2,9	3,0
17. Hernals	2.013,-	2.818,-	3.256,-	2,3	3,2	2,7
18. Währing	3.326,-	3.398,-	3.338,-	3,1	2,4	2,9
19. Döbling	3.326,-	3.295,-	3.901,-	3,1	2,3	2,9
20. Brigittenau	2.582,-	2.782,-	3.298,-	3,2	3,0	2,3
durchschnittliche Preise und Renditen ohne 1. Bezirk	2.552,-	2.965,-	3.348,-	2,6	2,7	2,5

3. Liegenschaftsbezogene Beurteilung

Im zweiten Schritt wird die grundsätzliche Eignung der Liegenschaft geprüft.

Kriterien für die liegenschaftsbezogene Beurteilung sind:

Flächenwidmung, Bebaubarkeit

Nach § 4 der Wiener Bauordnung stellen die Flächenwidmungspläne in großen Zügen dar, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt erfolgen soll sowie die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind.

In den Flächenwidmungsplänen werden folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen:

- Grünland
- Verkehrsbänder
- Bauland
- Sondergebiete

Nach § 5 der Wiener Bauordnung geben die Bebauungspläne an, ob und in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen und die darüber oder darunter befindlichen Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer der Grundfläche aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

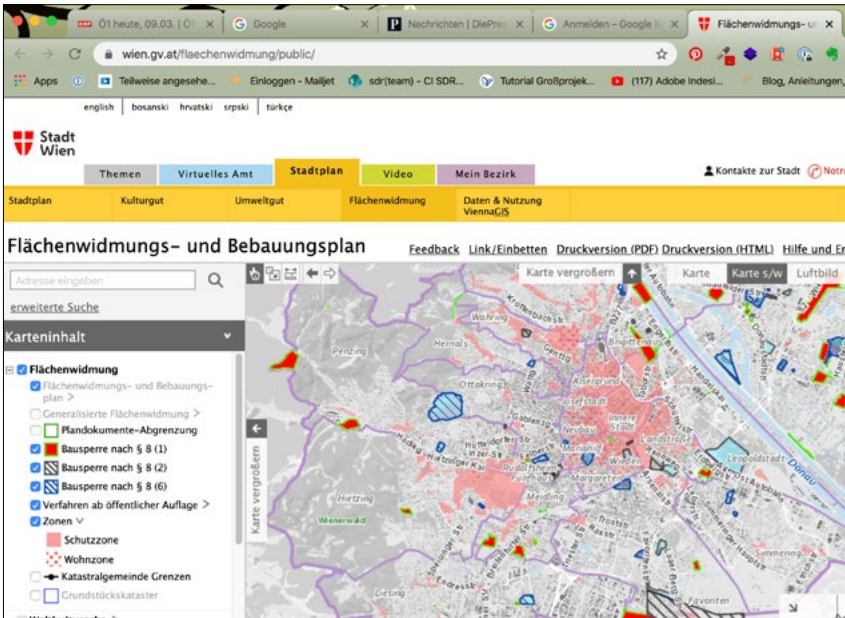
Die Bebauungsbestimmungen beinhalten folgende Kriterien:

- Die Widmung der Grundfläche und der darüber- oder darunterliegenden Räume
- Die Fluchtlinien
- Die Bauklassen (§ 75) und Bauweisen (§ 76)
- Die Strukturen (§ 77)

Weiters können die Bebauungspläne über die angeführten Festsetzungen hinaus folgendes beinhalten (auszugsweise):

- Schutzzone
- Wohnzone
- Geschäftsstraßen oder Einkaufszentren

Im Bebauungsplan sind auch die Bauklasseneinteilung sowie die damit verbundenen zulässigen Gebäudehöhen angeführt. Diese dienen zur Beurteilung der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauplätze beziehungsweise der Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft.



Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien

§ 75 Wiener Bauordnung

§ 75 (1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

§ 75 (2) Die Gebäudehöhe hat, soweit nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

- Bauklasse I: mindestens 2,5 m, höchstens 9 m
- Bauklasse II: mindestens 2,5 m, höchstens 12 m
- Bauklasse III: mindestens 9 m, höchstens 16 m
- Bauklasse IV: mindestens 12 m, höchstens 21 m
- Bauklasse V: mindestens 16 m, höchstens 26 m

§ 75 (3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m. Der Bebauungsplan hat die einzuhaltende Gebäudehöhe innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.

§ 75 (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinien darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
 - b) in der Bauklasse III das 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
 - c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
 - d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.
- (6) In Schutzzonen gilt unabhängig vom Abstand der Fluchtlinien die im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 oder durch die Bauklasse festgesetzte Gebäudehöhe.

Eigentumsverhältnisse

Vor dem Liegenschaftsankauf sind bücherliche und außerbücherliche Belastungen sowie Dienstbarkeiten im Grundbuch zu prüfen.

Bauplatzschaffung

Je nachdem, ob es sich um ein unbebautes oder bebautes Grundstück handelt, sind etwaige Abbruch- und Entsorgungskosten oder Kosten für Grundstücksabtretungen zu berücksichtigen.

Absiedlungskosten

Bei bebauten Liegenschaften kann es vorkommen, dass Bestandsmieter für die Zeit des Umbaus des Gebäudes ausgesiedelt werden müssen, oder ihnen bei Abbruch des Gebäudes eine Entschädigung für die Ausmietung gezahlt werden muss.

- ☞ **TIPP:** Bei bebauten Liegenschaften ist eine genaue Überprüfung der Zinsliste auf unbefristete Mietverhältnisse von großer Bedeutung, da diese die Entwicklungsmöglichkeiten beziehungsweise das Ausbaupotenzial einer Liegenschaft erheblich beeinflussen können.



Abbrucharbeiten Lindauergasse 17, 1160 Wien

Abbruchgesetz für Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden

Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen, Gebieten mit Bausperre und von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, ist nur möglich, wenn es kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild gibt.

Abschätzung des Baugrundrisikos

Zur Prüfung des Bodens auf die Tragfähigkeit und Kontaminierung ist die Einholung von bodenmechanischen und bodenchemischen Grundlagen notwendig. Aus dem Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas (Umweltbundesamt) können erste Hinweise auf eine mögliche Bodenkontamination überprüft werden.

- „ TIPP: Um Bauverzögerungen sowie unerwartete Kostenerhöhungen zu vermeiden ist es von Vorteil, die Bodenverhältnisse auf die Tragfähigkeit, Kontaminierung und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes schon vor dem Liegenschaftsankauf zu ermitteln. Dies kann mittels eines geotechnischen Gutachtens untersucht werden.
Bei Bestandsgebäuden ist die Beurteilung der Bodenverhältnisse vor Ankauf teilweise nicht möglich, respektive mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand verbunden, hier sollte eine Bodenverhältnisüberprüfung spätestens vor Baubeginn durchgeführt werden.

Prüfung der sozialen Infrastruktur

Die Nähe sozialer Infrastruktur zur Liegenschaft wird in einer Distanz von 300–500 m gemessen. Hierzu zählen zum Beispiel die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Straßenbahn, U-Bahn), Nahversorgern, Apotheken, Ärzte, Schulen, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen, Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen sowie Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund.

- ☞ TIPP: Beachten Sie schon in der Kostenberechnung vor Liegenschaftsankauf, wie viele PKW-Stellplätze bei der Neuerrichtung von Wohnnutzfläche geschaffen werden müssen.
Laut Stellplatzverpflichtung des Wiener Garagengesetzes muss für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz, sowie bei Gewerbeimmobilien ein Stellplatz pro 100 m² Aufenthaltsfläche geschaffen werden.

- ☞ TIPP: Bei der Wahl des Bauplatzes muss Platz für Kinder- beziehungsweise Jugendspielplätze einberechnet werden.
Ab 16 Wohneinheiten muss ein Kinderspielplatz mit 30 m², ab 51 Wohneinheiten muss ein Jugendspielraum mit mindestens 50 m² oder ein Jugendspielplatz mit mindestens 500 m² geschaffen werden.

Prüfung der technischen Infrastruktur

Hier gilt zu überprüfen, ob die Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Energie/Wärme, Gas, Müllentsorgung, Telekommunikation) am Grundstück gegeben ist.

Denkmalschutz und Schutzzonen

Vor Liegenschaftsankauf sollte auch überprüft werden, ob die zu erwerbende Liegenschaft unter Denkmalschutz (Bundesgesetz) steht oder sich in einer Schutzzone (nach der Bauordnung für Wien) befindet. Dies kann selbst im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgestellt werden.

<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> sowie

<http://www.bda.at/downloads/>

Störfaktoren

Von großer Bedeutung ist auch die Überprüfung der Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr (Lärmkarte Wien: <http://www.laerminfo.at/>), die Luftverschmutzung, die Nähe zu Hochspannungsleitungen, sowie Geruchsbelästigungen. Auszug Standortparameter- und Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr			x			
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel		x				
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund				x		
Infrastruktur		x				
Nähe zum Stadtzentrum		x				
Standortimage				x		
Eignung für Wohnzwecke			x			
Eignung für Geschäftszwecke				x		
sehr gute bis gute Wohnlage im 10. Bezirk						
gute Geschäftslage im 10. Bezirk						
gesamt gesehen gute - durchschnittliche Wohnlage in Wien						
gesamt gesehen durchschnittliche Geschäftslage in Wien						

Auszug Standortparameter- und Standortklassifizierung

„ TIPP: Eine Besichtigung vor Ort zu unterschiedlichen Uhrzeiten ist hilfreich bei der Beurteilung des Standortes.

Natürliche Gegebenheiten – Umwelteinflüsse

Weiters werden mögliche Umwelteinflüsse im Umkreis der Liegenschaft festgestellt. Diese Prüfung ist von großer Bedeutung, da dadurch die Auswirkungen auf die Herstellungskosten analysiert werden können.

Folgende Umwelteinflüsse zählen zu den Auswahlkriterien:

- Topographie der Liegenschaft
- Neigung – Orientierung – Besonnung
- Konfiguration der Liegenschaft
- Bei langen Straßenfronten müssen Herstellungskosten aufgrund der Gehsteigverpflichtung berücksichtigt werden.
- Bodenbeschaffenheit

- Tragfähigkeit des Baugrundes (Wiese, Erde, sandig, steinig)
- Kontaminierung
- Beurteilung der Bodenverunreinigung und der Grundwasserverhältnisse durch Bodenuntersuchungen bzw. Erstellung eines Gutachtens sowie durch Überprüfung des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas (Umweltbundesamt).
- Siehe auch Baugrundkataster (<http://www.wien.gv.at/baukg/public/>)
- Niederschläge
- Überprüfung der Versickerungsfähigkeit sowie allfällige Beurteilung der Lage der Liegenschaft in einem Überschwemmungsgebiet mittels der Hochwasserrisikokarte (<http://www.hora.gv.at/>)
- Bewuchs
- Beurteilung des Baumbestandes sowie Schätzung der Kosten aufgrund des Wiener Baumschutzgesetzes.

4. Zusammenfassende Beurteilung des Standortes

Im nächsten Schritt werden eine Gewichtung der oben beschriebenen Kriterien sowie eine übersichtliche Gesamtbeurteilung des Standortes empfohlen.

Zur Ermittlung der Gesamtprojektkosten werden die Grund-, Planungs- und Baukosten sowie die Nebenkosten auf Grundlage einer Bebauungsstudie geschätzt. Weiters wird eine Einschätzung des Marktes für den Zeitpunkt der Verwertung (Vermietung, Verkauf des gesamten Projektes an einen Investor oder Wohnungseigentumsbegründung und Abverkauf an einzelne Wohnungskäufer) vorgenommen. Hierfür werden Marktanalysen durchgeführt und die Zielgruppen für das jeweilige Projekt definiert. Daraus wird eine erste Einschätzung des Verwertungspotenzials (erzielbare Mieten oder Kaufpreise) abgeleitet. In dieser Bewertung sind auch eventuelle Defizite des Standortes, wie etwa soziale und technische Infrastruktur, Lärm, oder ähnliches zu berücksichtigen.







- ☞ TIPP: Informationen über aktuelle Vergleichswerte von Grundstückspreisen und Wohnungspreisen findet man in Liegenschaftsdatenbanken (Immomapping.com), Grundbuch (Kaufverträge), amtliche Statistiken (Bund, Länder, Gemeinden), Immobilienanzeigen, Immobilienmarktberichte von Universitäten (TU Wien), Immobilienmaklern, MA69 – Liegenschaftsmanagement der Stadt Wien, sowie Beobachtung von vergleichbaren Immobilienprojekten.



Lärmkarte inkl. Legende (Naschmarkt Wien) – Auszug www.laerminfo.at

LEGENDE

2017 Landesstraßen: 24h-Durchschnitt 4m

 > 75 dB	 70 - 75 dB	 65 - 70 dB
 60 - 65 dB	 55 - 60 dB	 Grenzwertlinie
 Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen	 Linienquellen Landesstraßen	 Gebäude
 Lärmschutzwände	 Kilometrierung	 Ballungsraum
 Ballungsraumgrenzen		

5. Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten

Entscheidend für die weitere Beurteilung ist, inwieweit sich das Bestandobjekt an die Bedürfnisse für modernen Wohnraum anpassen lässt, oder ob sich dies nur durch Abbruch und Neubau auf der bestehenden Liegenschaft realisieren lässt. Das Vorhandensein von Planunterlagen zum Bestand erleichtert dies wesentlich, da hiermit bereits eine genauere Prüfung der verschiedenen Geschosse erfolgen kann. Wesentlich ist hierbei, dass die einzelnen Geschosse eigenständig betrachtet werden, um deren jeweilige Funktion im Hinblick auf das gesamte Gebäude zu definieren.

Bevor technisch und kaufmännisch geprüft werden kann, welche Möglichkeiten der Entwicklung des Bestands bestehen, ist es notwendig, die Rahmenbedingungen in Form der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen zu kennen und diese auf die gegenständliche Liegenschaft anzuwenden. Gerade bei Liegenschaften, die bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, ist es sehr wahrscheinlich, dass die bestehende Widmung noch nicht voll umfänglich ausgenutzt wurde und noch die Möglichkeit einer Verdichtung in Form eines Zubaus oder einer Aufstockung besteht. Weiters gilt es zu beachten, ob es Einschränkungen in der Widmung der Erdgeschoß-Flächen gibt. Im innerstädtischen Bereich sind diese oftmals als Geschäftsflächen gewidmet und dürfen vor allem straßenseitig über keine Wohnungen verfügen. Hat man dies eingehend geprüft, folgt die bereits oben erwähnte Beurteilung der vorhandenen Geschoße, anhand folgender Fragestellungen und Aspekte:

Keller

Ist der Einbau von Abstellräumen für die neu geschaffenen Wohnungen möglich?

Ist die Herstellung einer Tiefgarage technisch möglich?

Ist dies kaufmännisch sinnvoll?

Sind andere bauliche Maßnahmen notwendig?

Erdgeschoß

Können Wohnungen geschaffen werden?

Ist der Einbau von notwendigen Nebenräumen möglich?

Ist ein Aufzug vorhanden?

Sind hofseitig Gärten möglich?

Regelgeschoß

Welche Grundrisse sind möglich?

Gibt es gegebenenfalls statische Erfordernisse, die zu berücksichtigen sind?

Sind Freiflächen vorhanden, oder ist der Anbau von Balkonen möglich?

Welcher Wohnungsmix ist geplant?

Dachgeschoß

Kann der bestehende Rohdachboden ausgebaut werden?

Sind Freiflächen möglich?

Welche Wohnungsgrößen sind geplant?

3D Visualisierung Dachgeschoßwohnung

All diese Vorüberlegungen unterstützen eine kaufmännische Gegenüberstellung der Kosten für den Ankauf, der Herstellung, der Finanzierung sowie der zu erwartenden Erlöse aus Verkauf oder Vermietung. Weiters ist grundsätzlich zu beurteilen, ob eine Sanierung und Erweiterung im Bestand oder ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und ein anschließender Neubau der sinnvollere Weg ist.

Weiters sind folgende Kriterien zu beachten:

- Verhältnis Nutzfläche zu Bruttogeschoßfläche
- Verhältnis unbebauter Raum zu verwertbarer Nutzfläche
- Verhältnis Oberfläche zu verwertbarer Nutzfläche
- Verhältnis Fensterfläche zu Fassade
- Absolute Größe des Bauvorhabens
- Statisches Konzept
- Ausstattungsstandards
- Planungskonzept (Grundrissqualität)
- Wirtschaftliche Haustechnikplanung
- Ausreichend Fläche für Fahrräder, Kinderwagen, Kinderspielräume
- Allgemeinräume zur Gemeinschaftsnutzung
- Geringer Versiegelungsgrad
- Ökologische Baumaterialien
- Grün- und Freiraum-Schaffung
- Raumprogramm
- Wohnungsgrößen
- Wohnungsmix
- Bauweise

Der konkrete Erwerb der Liegenschaft

Nach Berücksichtigung und Prüfung aller wesentlichen Faktoren kann der Entschluss gefasst werden, die gegenständliche Liegenschaft erwerben. Hierfür empfiehlt es sich, den Transaktionsprozess kaufmännisch und juristisch begleiten zu lassen, um bei der Erstellung der Kaufverträge und Prüfung der vorliegenden Vertragsbestandteile alle Eventualitäten im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung zu beachten.

Die Gesamtprojektkosten eines Immobilienprojektes setzen sich zusammen aus den Gesamtgrundkosten und Gesamterrichtungskosten, jeweils inklusive Nebenkosten.

Gesamtgrundkosten

Grundanschaffungskosten

- Liegenschaftskaufpreis

Grundnebenkosten

- Abbruchkosten
- Entsorgungskosten (Dekontaminierung)
- Abtretung/Baureifmachung
- Nebenkosten (Grunderwerbssteuer 3,5 %, Grundbuch Eintragungsgebühr 1,1 %, Honorare für Notar, Rechtsanwalt, Maklerprovision, ggf. Pfandrechtsgebühr)

Gesamterrichtungskosten

Bauwerkskosten

Reine Baukosten (Generalunternehmer), beziehungsweise die Summe der Einzelgewerbe für das Bauwerk und die Außenanlagen

Baunebenkosten

- Planung (Architekten, Statiker, Bauphysik, Haustechnik, Brandschutz, etc.)
- Projektentwicklung und Projektsteuerung
- Bauleitungskosten (ÖBA)
- Wagnis und Gewinn
- Anschlusskosten und Gebühren
- Baufinanzierungskosten

DI Markus Brandstätter, BSC
Geschäftsführer
Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Telefon + 43 1 895 76 71
brandstaetter@rustler.eu



Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Immobilienvermarktung

Als relevante Gesetze für den generellen Tätigkeitsbereich der Immobilienvermittlung können das Maklergesetz (MaklerG), das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) sowie das Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) genannt werden. Zusätzlich sind die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung sowie Landesregeln relevant.

In Zusammenhang mit der konkreten Vermarktung von Immobilien, die in weiterer Folge dieses Abschnittes behandelt wird, sind vorrangig die Inhalte des KSchG und des FAGG zu erläutern, da diese die Vor- oder Erstinformation von Kunden über eine angebotene Immobilie betreffen, die mit den unten angeführten Vermarktungsinstrumenten beworben wird. Das KSchG und das FAGG legen jeweils umfangreiche Rücktrittsrechte des Kunden und zahlreiche Informations- und Aufklärungspflichten des Maklers fest.

Grundsätzlich ist die Frage zu stellen und zu unterscheiden, ob der Auftraggeber des Maklers Unternehmer oder Konsument ist, wobei der Konsument auch als »Verbraucher« bezeichnet wird. Die Grenze zwischen Unternehmer und Verbraucher ist nicht immer ganz einfach zu setzen. Ein Unternehmen ist grundsätzlich jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit. Jedoch gehören vor allem Geschäfte, die eine natürliche Person vor Aufnahme des Betriebes ihres Unternehmens zur Schaffung der Voraussetzung dafür tätig, noch nicht zum Betrieb des Unternehmens. Auf diesen Interessenten finden daher ebenso die Bestimmungen des KSchG Anwendung.

Die Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie hat im Jahre 2014 einschneidende Änderungen in den Rechtsbestand der österreichischen Konsumentenschutzbestimmungen gebracht. Für Vertragsabschlüsse außerhalb von Geschäftsräumen des Unternehmers wurden idente Regeln entwickelt wie für Verträge über Fernabsatz. Anders als das frühere Rücktrittsrecht bei Haustürgeschäften, ist ein Rücktrittsrecht im Sinne des FAGG ein Rücktrittsrecht auch dann gegeben, wenn der Verbraucher selbst den Vertragsabschluss angebahnt hat. Bei Vorliegen einer Auswärtsgeschäftssituation oder eines Fernabsatzgeschäftes hat der Verbraucher die Möglichkeit, den Abschluss des Maklervertrages binnen 14 Tagen zu widerrufen. Bei unterlassener Belehrung über das Rücktrittsrecht verlängert sich die Widerrufsfrist auf ein Jahr und 14 Tage.

Typische Konstellationen sind:

- Der Interessent stellt über eine Online-Plattform eine Anfrage und möchte nähere Informationen oder eine Besichtigung.
- Der Interessent liest ein Printinserat und kontaktiert den Makler telefonisch.
- Ein schlichter Maklervertrag oder Alleinvermittlungsauftrag (siehe dazu die Ausführungen im Abschnitt »Arten von Vermittlungsaufträgen«) wird vor Ort beim Abgeber abgeschlossen.

Wenn nun vorzeitig, vor Ablauf der Widerrufsfrist, also 14 Tage im Falle einer ordnungsgemäß geleisteten Aufklärung, mit der Dienstleistung begonnen werden soll, ist ein ausdrückliches Verlangen des Verbrauchers erforderlich, wobei eine Bestätigung per E-Mail ausreicht. Denn Verbraucher, die nicht auf ihr Rücktrittsrecht hingewiesen wurden, könnten in weiterer Folge selbst lange nach erfolgter Vermittlung und Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages den Maklervertrag widerrufen, was die Rückzahlung einer bereits geleisteten Provision zur Folge hätte.

In der Kundenkommunikation im Rahmen der Immobilienvermarktung sind neben den ausgeführten verschärften Bestimmungen auch schon zuvor bestehende Aufklärungspflichten im Sinne des KSchG wesentlich. Der Immobilienmakler hat einem Kunden, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsende Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Konkret ist die Nebenkostenübersicht dem Interessenten so rechtzeitig zu übermitteln, dass er die Nebenkosten in der Kalkulation seines Angebots berücksichtigen kann. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist dabei gesondert anzuführen, und auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer oder Vermieter ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten.

Instrumente der Immobilienvermarktung

Die Vermarktung von Immobilien ist ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienvermittlung. In den Beiträgen zu den Immobilienmärkten werden einige Besonderheiten, welche die Immobilienwirtschaft kennzeichnen, beschrieben. Gerade die starke Regionalität der Immobilienmärkte und die unterschiedlichen Zielgruppen haben einen wichtigen Einfluss auf die Immobilienvermark-

tung. Daher können konventionelle Werbestrategien anderer Branchen alleine schon aufgrund der Streuverluste nicht uneingeschränkt auf die Immobilienvermarktung umgelegt werden, wie die nachstehenden Überlegungen zeigen.

Printwerbung

Aufgrund der erwähnten Besonderheiten des Immobilienmarktes sind klassische Printinserate beziehungsweise Imagewerbung im Printbereich häufig nicht zweckmäßig. Neben der oben erwähnten Problematik des Streuverlustes, insbesondere in überregionalen Medien, stellt sich generell die Frage, inwieweit klassische Werbung geeignet ist, das Käufer- oder Mieterverhalten am Immobilienmarkt zu beeinflussen.

Solche Werbeformen, wobei ähnliches auch für überregionale TV-Werbung gilt, sind dann zweckmäßig, wenn es um den generellen Aufbau einer Marke oder der Steigerung des Bekanntheitsgrades eines Immobilienunternehmens geht, wiewohl diese Werbeinstrumente beziehungsweise -kanäle sehr kapitalintensiv sind. Die dafür benötigten finanziellen Werbemittel übersteigen oft das realistische Budget von Immobiliendienstleistern, insbesondere Immobilienmaklern, bei weitem.

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

... von Haus aus gut betreut!

» Musikhaus Ottakring «
Lindauergasse 17, 1160 Wien

www.rustler.eu

Noch 21 freifinanzierte, hochwertig
ausgestattete Eigentumswohnungen
von 30-110m² WFL mit Garten,
Terrasse, Loggia oder Balkon.
Fertigstellung Herbst 2021

Alissa Oppitzhauser
+43 676 834 34 665
oppitzhauser@rustler.eu

Eine generelle Absage an Printwerbung für Immobilienunternehmen ist dies freilich nicht, denn aufgrund der oben erwähnten starken Regionalität und Segmentierung des Immobilienangebotes können regional ausgerichtete Medien ein gut funktionierender Bestandteil eines Werbeplans sein. Zudem ist das Preis-Leistungsverhältnis regionaler Medien oder TV-Sender oft wesentlich attraktiver als bei überregionalen Anbietern, die zwar mit sehr hohen Auflagen beziehungsweise Reichweiten agieren, aber auch entsprechend hohen Streuverlusten. Zudem zeigt sich am heimischen Immobilienmarkt das Phänomen, dass Objektinserate oder Suchinserate, welche auf die Akquisition von Immobilien zur späteren Vermittlung abzielen, in ländlichen Regionen oder kleineren Ballungszentren deutlich besser funktionieren als beispielsweise in der Bundeshauptstadt.

Nachstehend sollen weitere werbliche Instrumente vorgestellt werden, die auch unter limitierten budgetären Rahmenbedingungen eine erfolgreiche Immobilienvermarktung unterstützen können, und eine Ergänzung oder Alternative zur Printwerbung darstellen. Dazu zählen Online-Werbung, Social Media sowie Außenwerbung und Direktmarketing.

The screenshot shows a real estate listing on the willhaben website. At the top, there are navigation links for 'MARKTPLATZ', 'IMMOBILIEN', 'AUTO & MOTOR', and 'JOBS & KARRIERE'. The main listing is for 'Mellergasse Top 17 - Neubauprojekt!' in Vienna, with a price of € 327,000.-. The listing includes a photo of a modern apartment building, a description of the project, and contact information for the agent RUSTLER REAL ESTATE EXPERTS.

willhaben Nachrichten Einloggen | Registrieren [+ Neue Anzeige aufgeben](#)


MARKTPLATZ 7.009.402 **IMMOBILIEN 89.238** AUTO & MOTOR 187.286 JOBS & KARRIERE 15.031

Eigentumswohnung Detailsuche Suchergebnis **Anzeige**

willhaben-Code: 366106867 | Zuletzt geändert: 06.03.2020 13:40 [VORIGE](#) [ÜBERSICHT](#) [NÄCHSTE](#)

Mellergasse Top 17 - Neubauprojekt!
1230 Wien, 23. Bezirk, Liesing 75 m² 2 Zimmer [★ ANZEIGE MERKEN](#)

Objektinformation



Im Rahmen eines neuen innovativen Bauprojekts in der aufstrebenden Wohngegend 1230 Wien, Mellergasse 5 entstehen 20 optimal gestaltete Eigentumswohnungen inkl. Tiefgarage mit 11 Stellplätzen. Die Ausrichtung der Wohnungen garantiert einen natürlichen Lichteinfall.

Das geplante Wohngebäude besticht mit Wohnungen aller Größen von ca. 45 m² bis ca. 111 m² und einer perfekt durchdachten Raumaufteilung. Sowohl die ansprechende, moderne Fassade, als auch die hochwertige und zeitgemäße Innenausstattung lassen die Wohnungen glänzen.

Es entstehen hier ein bis vier Zimmerwohnungen, die mit qualitativ hochwertigen Materialeien ausgestattet werden. Fast jede Wohneinheit verfügt über Freiflächen welche einen erweiterten

Kontakt

RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Firma Rustler Immobilienreuhand
Name Stephanie Dukes

[✉ E-MAIL SENDEN](#)

Telefon **0043 ... Nummer anzeigen**

Infos Firmenwebsite
Firmenbeschreibung

Referenz 141/37723

Weitere Anzeigen von diesem Anbieter

€ 327.000,-
Kaufpreis

Provision: 3% zzgl. gesetzliche MwSt
Diese Immobilie finanzieren [»](#)
Diese Immobilie versichern [»](#)

Online-Werbung

Plattformen im Internet, über die aktuelle Immobilien angeboten werden, sind im Werbeplan von Maklerunternehmen nicht mehr wegzudenken, und lösen klassische Wortanzeigen in Printmedien zunehmend ab. Der Anteil der Kauf- oder Mietinteressenten, die über einschlägige Immobilien-Plattformen ihre Immobiliensuche starten, wird kontinuierlich größer. Insgesamt gibt es aktuell rund 10 bis 15 nennenswerte Plattformen, die von heimischen Maklerunternehmen genutzt werden, wobei sich einige wenige eine klare Führungsrolle bei Marktbedeutung, Objektanzahl und Performance erarbeitet haben. Insbesondere haben deutsche Anbieter mit kapitalkräftigen Investoren und Eigentümern Geschmack am österreichischen Immobilienmarkt gefunden. In den letzten Jahren gab es jedoch auch Tendenzen einer Marktkonzentration, wie Unternehmensübernahmen oder Fusionen mehrerer Anbieter. Diese sind jedenfalls dann nachteilig für die Maklerunternehmen beziehungsweise Kunden, wenn wenige Anbieter den Markt kontrollieren und damit auch die Preisgestaltung für Objektinserate maßgeblich zulasten der Kunden beeinflussen.

Mögliche Antworten auf diese Tendenzen sind gute eigene Websites der Immobilienanbieter mit entsprechenden Suchfunktionen sowie die Schaffung eines eigenen Portals der führenden Maklerunternehmen am heimischen Markt, um parallel eine stärkere Unabhängigkeit von den marktdominierenden Plattformen aufzubauen.

Umso mehr überrascht in diesem Zusammenhang, wie wenig ausgereift 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 und sonstigen Werbemaßnahmen vergleichsweise gering sind. Eine Präsenz auf einer Vielzahl von Plattformen kann eine gute firmeneigene Website nicht ersetzen, da diese wesentlich mehr Darstellungsmöglichkeiten und Services bieten kann, die weit über die Bewerbung der reinen Immobilie hinausgehen. 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. 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 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 Benutzer-

freundlichkeit bei der Verwendung mobiler Endgeräte (wie Tablets, Smartphones, etc.) gewährleistet, da die Immobiliensuche oder Vorselektion von Kunden bereits in überwiegendem Maße über solche Geräte erfolgt, und sich dieser Trend noch weiter verstärken wird.

Außenwerbung und Direktmarketing

Maßnahmen im Bereich der Außenwerbung (im Werbejargon auch als »Out-of-Home Media« bezeichnet), und des Direktmarketing sind für den Immobilienbereich sinnvoll, da dieser durch starke regionale Tätigkeit der Immobilienunternehmen wie auch durch gut abgrenzbare Zielgruppen oder definierte Schwerpunkte beziehungsweise konkrete Immobilienprojekte gekennzeichnet ist.

Außenwerbung als ein vermeintlich altes Instrument (die Ursprünge reichen viele hundert Jahre zurück) kann jedenfalls die Bekanntheit des Immobilienanbieters steigern und die Präsenz der Marke erhöhen. Gerade in Zusammenhang mit lokalen Aktivitäten rund um Immobilienobjekte beziehungsweise -projekte können auch konkrete Immobilienanfragen ausgelöst werden.

Neben der konventionellen Plakatwerbung existieren vielfältige weitere Möglichkeiten der Außenwerbung, wie die Verkehrsmittelwerbung. Hierbei wird im Inneren oder auf Außenflächen von Bussen, Taxis, Zügen oder Lastkraftwägen geworben. Die Werbung auf den Außenflächen kann in Größe und Form unterschiedlich sein, insbesondere sind Teilgestaltungen eine häufig genutzte Variante vor dem Hintergrund limitierter budgetärer Werbemöglich-



keiten. Ebenso können bei stationärer Werbung neben der herkömmlichen Plakatierung moderne Formen der Außenwerbung genutzt werden. Hier finden in immer stärkerem Maße beleuchtete Flächen und Vitrinen (Mega-Lights, City-Light-Boards) Verwendung. Die Aufmerksamkeit der Betrachter kann auch auf andere Arten erreicht werden, wie beispielsweise durch Bewegung oder Subjektwechsel, etwa mittels Prismenanlagen oder Rollenwechselsysteme. Bildschirme, Videowände und dergleichen finden sich meist nur an hochfrequentierten Stellen wie Bahnhöfe, U-Bahn-Stationen oder Flughäfen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Investitions- und Betriebskosten. Kleinere Bildschirme werden in öffentlichen Verkehrsmitteln oder Taxis angebracht. Gut einsehbare Baugerüste und auch Feuermauern mit entsprechender Personenfrequenz gehören ebenfalls zur Außenwerbung.

Abhängig vom Aufwand der Werbemittelanbringung sind je nach Außenwerbform unterschiedlich lange Buchungsperioden üblich. Sie können von wenigen Tagen bei veranstaltungsbezogener Werbung bis hin zu Jahren bei aufwendiger Leuchtschriftenwerbung reichen. Um eine standardisierte Mediaplanung zu ermöglichen, haben sich am heimischen Werbemarkt, insbesondere bei der Plakatwerbung, aber anbieterübergreifend einheitliche Buchungsperioden durchgesetzt.

In den letzten Jahren haben in Werbestrategien von Unternehmen immer häufiger Instrumente des Direktmarketing Einzug gehalten. Begriffe wie »Direct-Mail«, »Database-Marketing« oder »One-to-one-Marketing« sind hier zu nennen. Gemein ist all diesen Ansätzen der Versuch, Streuverluste klassischer Werbung zu minimieren und konkrete Zielgruppen mit einer entsprechenden Datenbasis (Kundendaten, Interessentenkarteien, etc.) zu bearbeiten beziehungsweise an diese zu kommunizieren. Der wichtigste, aber auch schwierigste Aspekt dabei ist die Aktualität und die Wartung der kundenrelevanten Daten. So sind beispielweise bei Newsletter-Aktivitäten angemeldete Kunden genauso korrekt zu berücksichtigen wie die Erfassung und Inkludierung neuer Kunden. Ebenso müssen Kundendatenprogramme aus datenschutzrechtlichen Aspekten auch die endgültige Löschung von Kundendaten sicherstellen können, wenn eine solche seitens des Kunden verlangt wird.

Bei der Konzeption von firmeneigenen Newslettern an bestehende Kunden oder Interessenten ist darauf zu achten, dass diese nicht in der leider zu beobachtenden Flut an Newslettern »untergehen« und im schlimmsten Falle gar nicht geöffnet werden. Hier gilt die Devise, je kürzer und prägnanter, desto besser. Die Chance auf eine Öffnung des Newsletters durch die angeschriebenen Personen steigt tendenziell dann, wenn der Newsletter für die Leser relevante Informationen und Neuigkeiten bietet. Von Newslettern, die überwiegend Eigenwerbung oder Selbstlob der Unternehmen beinhalten, ist jedenfalls abzuraten.

Trotz der gebotenen Kürze und der limitierten Anzahl von Themen, die Unternehmen über einen Newsletter kommunizieren sollten, kann auf weiterführende und vertiefende Informationen hingewiesen und entsprechende Verlinkungen zu einer gesonderten »Landing-Page« oder zur Unternehmens-Website angeboten werden. Ebenso wie bei den nachstehend erwähnten Instrumenten im Bereich Social Media ist bei Newslettern eine gute Messbarkeit des Nutzerverhaltens gegeben. So können Statistiken erhoben werden, welcher Prozentsatz den Newsletter öffnet, wie viele Kunden sich vom Newsletter abmelden, und welche Verlinkungen genutzt werden. Dieses Nutzerverhalten kann Rückschlüsse über die Qualität oder Relevanz der Information und der Beiträge geben. Moderne Softwareprogramme für die Versendung und Administration von Newslettern bieten zudem die Möglichkeit, verschiedenen Mutationen eines Newsletters an Teilzielgruppen zu versenden. Dies ist ein hilfreiches Instrument, um zu überprüfen, wie die Anordnung der Beiträge und die Inhalte am besten zu wählen sind. Diese Auswertmöglichkeiten unterstützen somit einen kontinuierlichen »Lernprozess« zur Optimierung von Newslettern.

Social Media

Social Media sind digitale Medien und Methoden, die es Nutzern ermöglichen, sich im Internet zu vernetzen, sich untereinander auszutauschen und mediale Inhalte einzeln oder in einer definierten Gemeinschaft oder offen in der Gesellschaft zu erstellen und weiterzugeben.

Zu den wichtigsten Kanälen zählt Facebook, das weltweit größte soziale Netzwerk. Lange Zeit galt Google+ als das am schnellsten gewachsene Netz-



werk, wurde jedoch jüngst eingestellt, nachdem es Facebook nicht entscheidend Konkurrenz machen konnte. Ganz ohne eigenes soziales Netzwerk kann Google aber nicht und arbeitet intensiv an einem neuen Instrument. Weiters sind Kanäle und Instrumente wie YouTube, Twitter, XING oder LinkedIn zu nennen.

Beim Aufbau und beim laufenden Betreiben eines firmeneigenen Facebook-Auftritts gelten dieselben Erfolgskriterien wie oben zu den Instrumenten Website und Newsletter ausgeführt. Maßgeblich ist die Relevanz der Beiträge und Informationen für die Nutzer. Waren früher viele Facebook-Auftritte von Immobilienanbietern tendenziell eine reine Darstellung von Immobilien oder aktuellen Angeboten, zeichnen sich nunmehr gute Facebook-Seiten durch einen sinnvollen Mix an Themen aus. Dies bedeutet nicht, dass nicht auch konkrete Immobilienangebote kommuniziert werden können, diese müssen aber in einer guten Balance zur Wissensthemen sowie auch unterhaltsamen Themen stehen.

Um die Beiträge regelmäßig und in guter Qualität liefern zu können, empfiehlt es sich im Unternehmen ein Redaktionsteam festzulegen, dass die Inhalte liefert oder recherchiert, sowie nach einem strukturierten Redaktionsplan vorzugehen, der eine Vorplanung künftiger Beiträge vorsieht. Die exakte zeitliche Planung der Auspielung sollte dabei ebenfalls festgelegt werden. Hier gilt ähnliches wie bei Newsletter-Aktivitäten, dass laufendes Testen und Probieren einen Lernprozess in Gang setzt, der Erfahrungen berücksichtigt, welche Arten von Beiträgen etwa zu welchen Zeiten besonders häufig geöffnet werden. Hinsichtlich der Erfolgsmessung und des werblichen Aspekts ist die Anzahl der geöffneten Beiträge eines Unternehmens die maßgeblichere Kennzahl als die reine Anzahl oder das Wachstum der Abonnenten eines Immobilienanbieters.

Trends und Herausforderungen in der Immobilienvermarktung

Die wesentliche Herausforderung in der konkreten Vermarktung von Immobilien ist, aus den oben ausgeführten Vermarktungsinstrumenten einen geeigneten Mix zu schaffen, der sich in Folge auch in der Ausrichtung des jeweiligen Werbeplanes niederschlägt. Wesentlich dabei ist, neue Entwicklung zu beobachten, hierbei auch immer am letzten Stand zu sein und auch den Mut zu haben, neue Werbeformen auszuprobieren.

Die Messung der Wirksamkeit von Werbung und Aussagen über den sinnvollen Mitteleinsatz des Werbebudgets waren lange Zeit, insbesondere bei klassischer Werbung, schwierig. Eher banale Ansätze, wie bei Interessenten konventionell abzufragen, über welchen Vertriebskanal sie auf das Unternehmen oder eine konkrete Immobilie gekommen sind, lieferten keine wirklich aussagekräftigen Ergebnisse oder Schlussfolgerungen über die Qualität und Effizienz der Werbemaßnahmen.

Eine positive Entwicklung in Zusammenhang mit Online-Werbung oder digitalen Vertriebskanälen sind deutlich bessere Messmöglichkeiten. So liefern beispielsweise Google und Facebook detaillierte Auswertungen, wie oft der jeweilige Immobilienanbieter bei Interessenten angezeigt wird, welche Beiträge und Einträge von Kunden angeklickt wurden und ob weitere Aktivitäten, wie etwa eine konkrete Immobilienanfrage, ausgelöst wurden. In diesem Fall spricht man von der sogenannten »Conversion Rate«. Ähnlich gute Auswertmöglichkeiten bieten die Softwareprogramme für Newsletter sowie die Immobilienplattformen. Sogar für sehr traditionelle Werbeformen wie die oben erwähnte Außenwerbung entstehen in Zusammenhang mit »Mobile Advertising« neue Messmöglichkeiten, wie oft etwa Werbeplakate von Kunden gesehen werden, und welche weiteren Aktionen über mobile Endgeräte durch diesen Werbeimpuls ausgelöst werden.

Ein allgemeiner Trend in der Immobilienvermarktung ist (trotz einzelner positiver Beispiele) die abnehmende Relevanz von Messen für Konsumenten, die sich bei vielen Veranstaltungen in sinkenden Publikumszahlen und einer rückläufigen Anzahl an Ausstellern niederschlägt. Zudem werden auch durch den Trend der letzten Jahre zu themenübergreifenden Messen die Zielgruppen, an die sich die Messeveranstalter wenden wollen, immer unschärfer. Aufgrund dieses diffusen Zustands berichten Aussteller häufig, an ihren Messeständen zwar eine hohe Publikumsfrequenz zu beobachten, dass jedoch daraus nur ein unbefriedigender Anteil an konkreten Interessenten oder sinnvoll verwertbaren, nachzubearbeitenden Neukontakten resultiert. Im Eventmarketing kann es daher mitunter sinnvoller sein, auf themenbezogene oder lokale Veranstaltungen zu setzen, die in Zusammenhang mit einem konkreten Projekt stehen, und die Zielgruppe, die angesprochen werden soll, wesentlich klarer definieren. Zur Bewerbung dieser lokalen und objektbezogenen Events eignen sich wiederum auch lokale Werbemaßnahmen durch regionale Printmedien oder digitale werbliche Ausspielungen mit einem Fokus auf die Region und die definierte Zielgruppe für das jeweilige Immobilienprojekt.

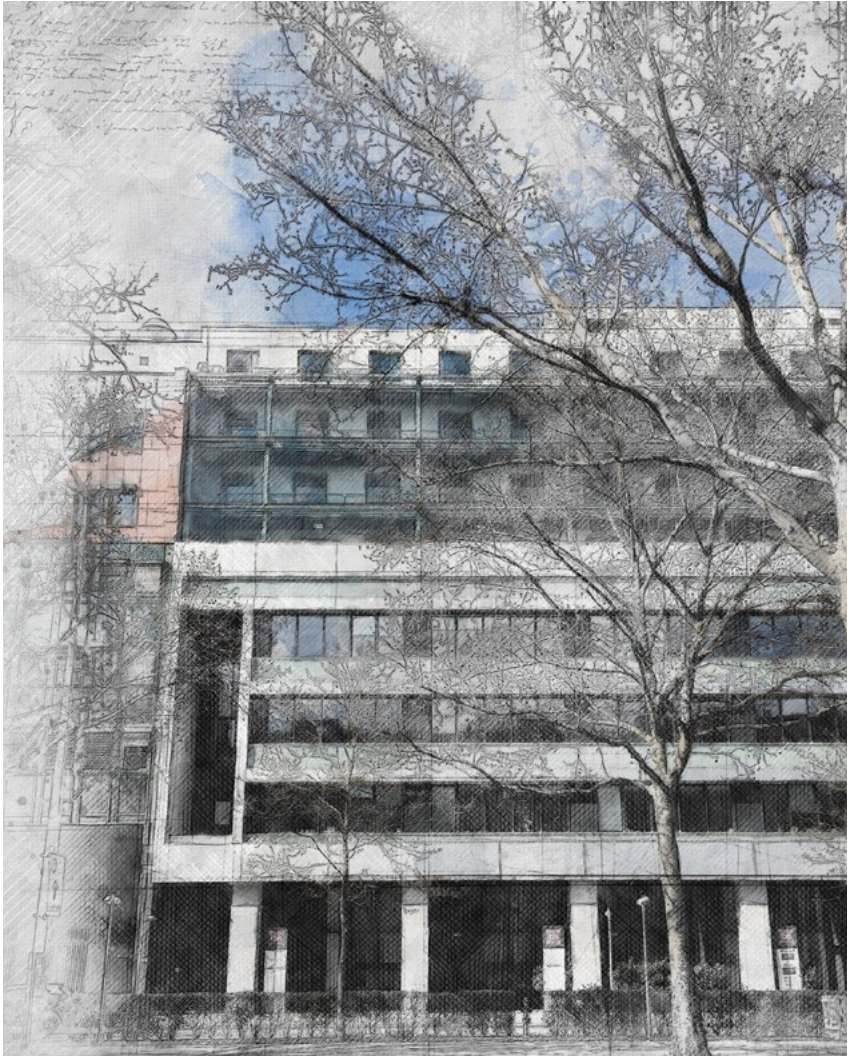
Das Gute zum Schluss, die persönliche Komponente in der Immobilienvermarktung bleibt wichtig und steht nicht im Widerspruch zur zunehmenden Digitalisierung. Eine persönliche und kompetente Betreuung ist sowohl bei Investoren als auch individuellen Einzelkunden essentiell. Gegenüber Investoren ist dabei ein guter Gesamtüberblick über Märkte, Immobilienkategorien und Renditen maßgeblich. 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 Zins-

häuser gesucht haben, vermehrt auch zu Segmenten, wo höhere Renditen erzielbar sind. Im gewerblichen Segment ist weiters 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 Preisentwicklung, die Sondierung möglicher Standorte und Immobilien bis hin zu rechtlichen Rahmenbedingungen oder zu etwaigen Standortförderungen relevant.

Bei Wohnimmobilien sind aufgrund der oben beschriebenen Immobilienplattformen das Vorwissen und die Eigenrecherche bei den Kunden gestiegen. Die dadurch gegebene und vermeintlich höhere Transparenz hat aber auch ihre »Schattenseiten«, wie sich 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 werden bei Privatpersonen Markteinsparungen oder Empfehlungen zu realisierbaren Preisen bei der Verwertung von Immobilien nachgefragt. Wenn Kunden rein von ihren Informationen aus Internetplattformen ausgehen, kann dies zu unrealistischen Erwartungen führen. Hintergrund ist, dass bei Immobilien die tatsächlichen Kaufabschlüsse oder Mietabschlüsse häufig nicht den ursprünglichen Angebotspreisen entsprechen. Geht man nur von den publizierten Angeboten oder Durchschnittspreisen aus Internetangeboten aus, kann dies unter Umständen zu einer falschen Annahme hinsichtlich des Wertes der konkreten Immobilien beitragen. Ebenso wird in solchen Vergleichen 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, welche auch tatsächliche Transaktionsdaten berücksichtigen sollte, und Einschätzung im Rahmen der Bewertung.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich die generelle Qualität in der Immobilienvermittlung positiv entwickelt hat und weiter entwickeln wird. Der 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. Dennoch hat das Berufsbild der Immobilienmakler in Österreich nach wie vor nicht jenes Image, welches aufgrund dieser laufenden Verbesserungen der Qualität und der generellen Professionalisierung der Branche gerechtfertigt wäre.



Bauprojektmanagement

MARKUS BRANDSTÄTTER

Bei der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten gibt es für alle Beteiligten eine Vielzahl von Möglichkeiten, folgenschwere Fehler zu begehen. Ziel des vorliegenden Beitrags ist, Ihnen eine Vorstellung von einer friktionsfreien und kostenmäßig angemessenen Projektabwicklung zu geben. Wir möchten dabei insbesondere auf regelmäßig wiederkehrende Fehler hinweisen, wobei wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben können. Im Folgenden sind die Abläufe von Wohnungssanierungen, Arbeiten an allgemeinen Teilen von Baulichkeiten, Dachgeschoßausbauten und Neubauten in gebotener Kürze dargestellt.

Hierzu eine kurze Übersicht:

1. Sanierung von Wohnungen

- a) Vorbereitung
- b) Grundsatzentscheidung
- c) Entwurfsplanung
- d) Festlegung Details und Standards
- e) Kostenermittlung
- f) Einreichung und Polierplanung
- g) Entscheidung zur Durchführung
- h) Weitere Projektbeteiligte
- i) Gewährleistung

2. Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses

- a) Vorbereitung
- b) Grundsatzentscheidung
- c) Festlegung Details und Standards
- d) Kostenermittlung
- e) Einreichung und Polierplanung
- f) Entscheidung zur Durchführung
- g) Weitere Projektbeteiligte
- h) Gewährleistung

3. Dachgeschoßausbauten

- a) Vorbereitung
- b) Grundsatzentscheidung
- c) Festlegung Details und Standards
- d) Baubehördliche Genehmigung
- e) Polier- und Detailplanung / Kostenermittlung
- f) Entscheidung zur Durchführung – Bauphase
- g) Gewährleistung

4. Neubauten

- a) Konsulenten
- b) Entwurf
- c) Baubehördliche Genehmigung
- d) Bauvorbereitung
- e) Errichtung
- f) Dokumentation
- g) Gewährleistung

Sanierung von gewerblich genutzten Flächen

Diese Thematik ist durch die gesetzlichen Anforderungen so umfangreich, dass Sie diesen Rahmen sprengen würden.

1. Sanierung von Wohnungen



Badezimmer vor Sanierung

Unmittelbar nach Erhalt der Information über das Freiwerden einer Wohnung sollte eine Besichtigung erfolgen, um bereits frühzeitig festlegen zu können, ob eine Neuvermietung (bei bereits sanierten Wohnungen) entweder sofort oder nach Kleinreparaturen und Reinigungsarbeiten erfolgen kann.

Im Falle einer noch nicht sanierten bzw. modernisierten Wohnung ist zunächst 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.

a) Vorbereitung

Zur letztendlichen Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine Sanierung zweckmäßig ist, sollten zuerst alle Informationen, welche der Hausverwaltung oder dem Hauseigentümer zur Verfügung stehen, zusammengetragen 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, Abstellraum oder Fahrradraum?

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 zu diesem Zeitpunkt sind der vollständige Informationsaustausch und der Meinungs austausch zwischen Eigentümer, Hausverwalter, 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 Vorentwurfsvorschlag kommen.

b) Grundsatzentscheidung des Auftraggebers

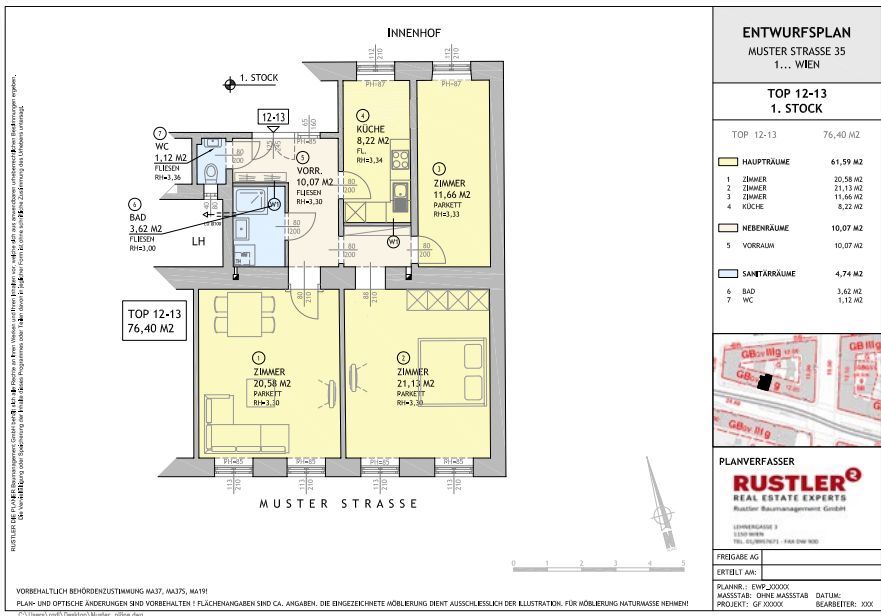
Die letztendliche Entscheidung, ob entweder ohne eine Sanierung (zu entspre-

chend niedrigeren Mieten) vermietet werden, eine »Softsanierung« durchgeführt oder das Objekt generalsaniert werden soll, ist natürlich vom Auftraggeber zu treffen. Sollte dahingehend keine Entscheidung getroffen werden, würden vermietbare Flächen ungenutzt bleiben und zusätzlich noch monatlich Leerstellungskosten anfallen.

Wenn aufgrund des Zustands der Wohnung, der Grobkostenschätzung und der Renditeberechnung 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 die Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung können die gewünschten bzw. technisch möglichen Änderungen planlich dargestellt werden. Hierbei sollte der Auftraggeber sowohl zu behördlichen Vorschriften bzw. der technischen Durchführbarkeit beraten werden.



Beispiel einer Entwurfsplanung

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 auch noch Grundriss- und Ausstattungsdetails geändert und festgelegt werden.

Je nach Lage der Wohnung, Zustand des Hauses und der Mieteinschätzung für die sanierte Wohnung wird zu entscheiden sein, ob mit entsprechend teuren Luxusmaterialien oder mit soliden Qualitätsprodukten gearbeitet werden soll.

Jeder Mieter mag sich eine Luxusküche, Marmorfliesen, Designer-Waschtische oder Eichenparkett wünschen, aber bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (mit gedeckelten Mieten) rentieren sich diese Aufwendungen mitunter nicht.

Beispiele für verschiedene Qualitäten bei der Ausstattung von Küchen

Sollten Änderungen im Grundriss durch Abbrechen von Zwischenwänden bzw. Herstellen von Durchbrüchen gewünscht sein, ist ein Statik-Gutachten notwendig um festzustellen, ob und zu welchen Kosten der Bauherrnwunsch technisch umsetzbar ist.



Küche, alt



neu in solider Ausstattungsqualität



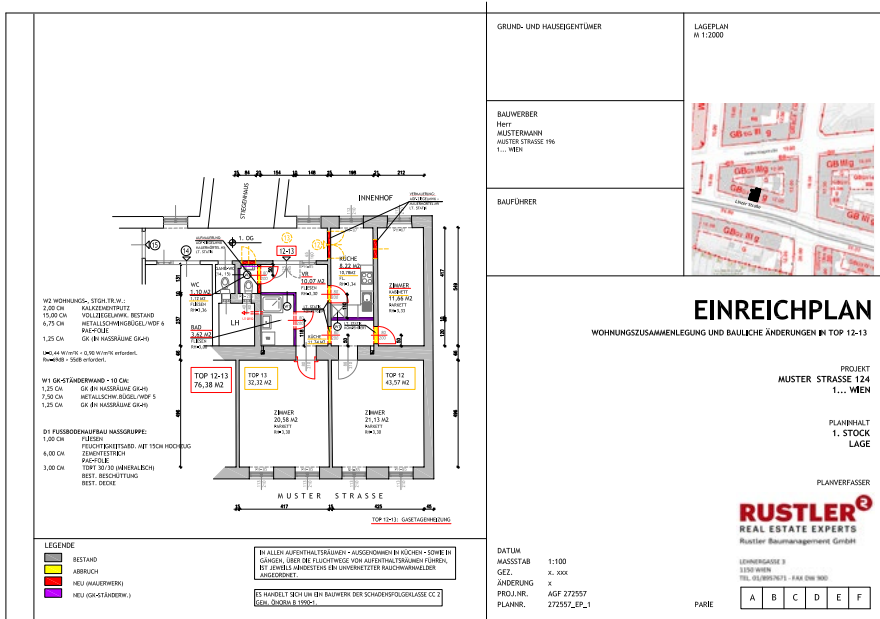
Luxusausführung

e) Kostenermittlung

Die Auswahl für die Anbotslegung in den einzelnen Gewerken sollte mit Profesionisten erfolgen, von denen die Qualität der Arbeiten bekannt ist und deren Bonität zumindest rudimentär geprüft wurde. Wir machen immer wieder die eher unerfreuliche Erfahrung, dass ausführende Unternehmen in Konkurs gehen. Dies kann freilich niemals ausgeschlossen werden, es gilt jedoch, vorbereitet zu sein, um potenziellen Schäden vorzubeugen oder diese zumindest zu minimieren. Konkret: Teilrechnungen sind nur nach detaillierter Kontrolle des Leistungsstandes freizugeben. Für ein Ersatzunternehmen, das die Arbeiten gegebenenfalls rasch weiterführen kann, ist vorzusorgen. Sollte der beauftragte Experte nicht ohnehin 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 Polierplan oder Elektroplan zu erstellen.



Beispiel einer Einreichplanung

Wenn Sie zu diesem Zeitpunkt für Sie wichtige Details nicht festgelegt haben, dann werden diese nicht ausgeführt oder sie führen nachträglich zu Mehrkosten.

Folgendes sollte ebenfalls fixiert werden:

- 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?

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 folgenschwere 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 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 hingegen nur mehr zu vergleichsweise 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.

Im Optimalfall 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 darüber hinaus 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 gemeinsam mit dem Management des Gesamthauses (der Hausverwaltung) abzuwickeln, und es sollte eine gegenseitige und regelmäßige Information über alle die Ruhe, die Sauberkeit und die Sicherheit des Hauses betreffende Angelegenheiten erfolgen.

- Beweissicherung im Stiegenhaus und in gegebenenfalls betroffenen Mietobjekten
- Kommunikation mit den Nachbarmietern, 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 insbes. E-Befund, Fertigstellungsanzeige, vidierte Konsenspläne, Heizlastberechnung, Druckprüfprotokoll, Bestätigung der ordnungsgemäßen Abdichtungsarbeiten, allenfalls Bedienungsanleitungen, Garantiescheine, Unterlage für spätere Arbeiten gemäß Bauarbeiten-Koordinationsgesetz).

Bei Wohnungsanierungen 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.

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 für die Mängelverfolgung zuständig ist. Diese Dienstleistung endet in der Regel mit Ablauf der dreijährigen 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, um einerseits einen möglichst wirtschaftlichen Ablauf der Arbeiten und andererseits die Sicherheit für Leib und Leben sicherzustellen:

Die Außenhaut eines Gebäudes umfasst:

Fassade / Feuermauern

Bei der Fassade ist insbesondere auf folgende Schäden zu achten:

- lose Putzteile
- Beschädigungen an den Gesimsen
- hohle Stellen
- Fenster

Bei den Fenstern ist insbesondere auf folgende Schäden zu achten:

- Gängigkeit der Beschlagteile
- kaputte Glasteile
- Zustand Rahmen/Stock/Flügel

Dach

Beim Dach ist insbesondere auf folgende Schäden zu achten:

- 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
- Handlauf lose
- Steigstränge Elektro bzw. HKLS entsprechen den gesetzlichen Vorschriften
- lose Putzteile
- Risse an Wänden bzw. Decken
- Absturzsicherungen bei Fenstern vorhanden
- Braundrauchentlüftung 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 folgende 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 oder Büros und Geschäfte im Gebäude?
- Wie ist die aktuelle Ertragslage?

Wie auch bei den Wohnungssanierungen ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang eine Objektsanierung zweckmäßig ist. Dafür sollten ebenso alle relevanten Informationen, welche 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 instand zu setzen oder sind bereits so viele Schäden sichtbar, sodass eine Neueindeckung wirtschaftlicher ist?
- Ist ein Flachdach vorhanden? Wie sieht dieses aus – gibt es sichtbare Nässeintritte 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? (Achtung auf Schutzzonen!)

Stiegenhaus / Eingang / Einfahrt

- In welchem Zustand ist das Stiegenhaus?
- Sind Schäden durch Feuchtigkeit im Bereich der Einfahrt sichtbar?
- Zeigen sich Feuchtigkeitsschäden durch Rohrgebrecen an Abfallrohren oder Wasserleitungsrohren? Schäden durch Rohrgebrecen 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 schadhafes Geländer oder schadhafes 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 und gereinigt ist.

Nach erfolgter Begehung und Aufnahme des Objektes kann ein Sanierungskonzept inklusive Grobkostenschätzung ausgearbeitet werden.

b) Grundsatzentscheidung

Sie müssen nun entscheiden, ob Sie eine Gesamtanierung vornehmen 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 freigegeben, 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 respektive neuen Unternehmen durchführen lassen. Bei solchen 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, etc.) 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 errichten, benötigen Sie eine Bau-

bewilligung. 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, und ist maßgeblich für das Stadtbild und das äußere Erscheinungsbild der Objekte. 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 ähnliche Fehler wie bei Wohnungssanierungen gemacht werden, die an dieser Stelle nochmals erwähnt seien:

- 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 Optimalfall 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.

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 insbes. 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.

3. Dachgeschoßausbauten

Der nicht ausgebauter 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 Wohn Erlebnis 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 bei der Hausverwaltung oder beim Eigentümer aufliegen, zusammengestellt werden.

Das sind insbesondere

- baurelevante Informationen der Hausverwaltung
- Konsenspläne vom gesamten 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 schadhafte Holzteilen).

Vor Inangriffnahme eines Dachgeschoßausbaus sind die Zuständigkeiten allfälliger Sonderfachleute (zB Statiker, Bauphysiker, etc.) 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 Fachleute beigezogen:

Bauprojektmanager

Der Bauprojektmanager ist mit der Erstellung der Aufbau- und Ablauforganisation für alle Projektbeteiligten zuständig und somit der direkte Ansprechpartner des Eigentümers bzw. Bauherren. 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 / Planer

Der Architekt bzw. Planer 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 unten 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 Bedeutung.

Fachplaner für Haustechnik

Der Haustechnikplaner plant die haustechnischen Anlagen wie Heizungsanlage, Kühlanlage, Solaranlage, Sanitärinstallationen aber auch die Elektroinstallationen.

Prüfingenieur

In Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen-Verband und der Wiener Architekten- und Ingenieurkammer wurde das Leistungsbild des Prüfingenieurs zusammengestellt. Seine Aufgaben umfassen die Überprüfung der Ausführung auf der Baustelle, die Vornahme von Beschautem, die Überprüfung der Baulichkeit auf lage- und höhenmäßige Übereinstimmung mit den Bauplänen sowie die Verpflichtung, 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- & Baustellenkoordinator sein kann. Der Planungs- und Baustellenkoordinator ist zuständig für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz in der Vorbereitungsphase des Bauprojektes. In der Ausführungsphase ist der Baustellenkoordinator für den 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 Prüfeningenieur 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. 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 Tragwerke des Hauses vorgenommen worden sein (Entfernung von Wänden, Türdurchbrüche und dgl.), so müssen diese vor Ausbau des Dachbodens rückgängig gemacht, oder aber durch Kompensationsmaßnahmen wie der Einbau von Stahlrahmen oder ähnliche Verstärkungs- und Aussteifungsmaßnahmen ersetzt werden. Für die Beurteilung der technischen Machbarkeit ist der Ingenieurbefund, welcher von einem befugten Ziviltechniker zu erstellen ist, einzuholen.

Exkurs:

Der Ingenieurbefund

Das Merkblatt zur Wiener Bauordnung betreffend die 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 Rauchfängerbefund 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 eines 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 vom Auftraggeber zu treffen. Nach Vorliegen von Projektstudie, Grobkostenschätzung und Renditeberechnung, müssen notwendigerweise die Details über die Finanzierung und steuerlichen Konsequenzen geklärt wer-

den. Erst dann kann die Entscheidung 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.

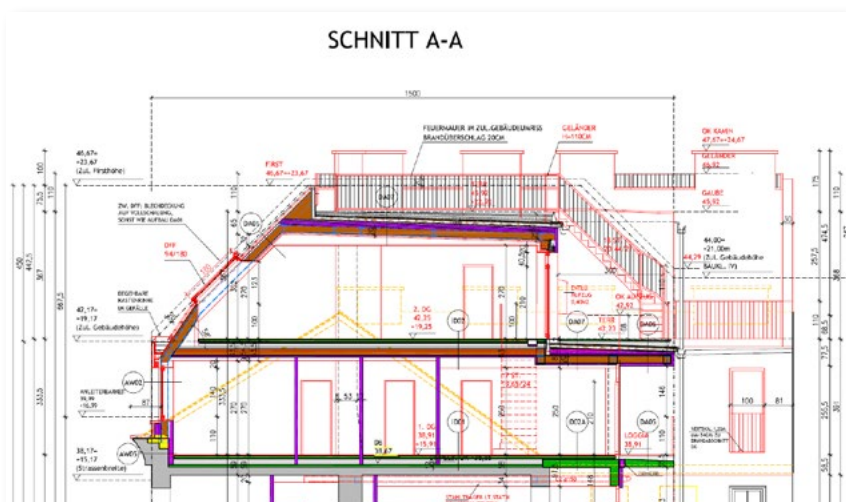
c) Festlegung Details und Standards

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 freigegeben, 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.



Auszug einer Einreichplanung Dachgeschoßausbau

Die Einreichplanung wird in der Regel vom Architekten oder einem Planungs- bzw. Baumanagementbüro durchgeführt. Zusätzlich zu den Bauplänen sind folgende Unterlagen laut Behörde für eine Baubewilligung erforderlich:

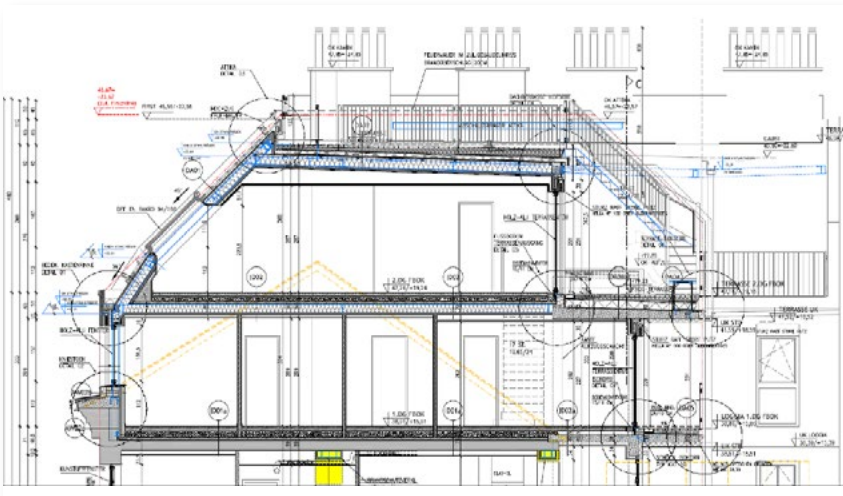
- Ansuchen um Baubewilligung.
- Zustimmung der im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer bzw. Baurechtseigentümer durch Unterfertigung der Baupläne.
- Ein Energieausweis (in elektronischer Form) und ein Nachweis über den Wärme- und Schallschutz.
- Ein Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer 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).

Wird das eingereichte Bauvorhaben durch die jeweiligen Behörden genehmigt, kann nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung (in der Regel 4 Wochen nach Erhalt des Bescheides 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 6–12 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 der Behördenauflagen werden die Kosten ermittelt. Für alle Leistungen sind Ausschreibungen mit Leistungs-



Auszug einer Polierplanung Dachgeschoßausbau

definitionen 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 eventuell 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 und sind die Gesamtkosten für die Baumaßnahme bekannt und vom Eigentümer freigegeben, können die Verträge aufgesetzt und an die jeweiligen Unternehmen übersandt und kann 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 bei einem Dachgeschoßausbau rund eineinhalb Jahre dauert, als Bauherr am letzten Stand zu sein, ist es unabdingbar, von dem beauftragten 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 Projektbeteiligten.

- 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 Terminverzögerungen in der Bauausführung sowie 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 Vorschriften, 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 Aufmäße 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 ausführenden Unternehmen bis zur Erfüllung deren Vertragsleistungen. Bei nicht gegebener Verbesserung

4. Projektablauf am Beispiel eines Neubaus

a) Konsulenten

Ähnlich wie bei einem Dachgeschoßausbau werden auch bei einem Neubau frühzeitig die erforderlichen Konsulenten in das Projekt mit eingebunden.

Details zu den bereits erwähnten Konsulenten (Bauprojektmanager, Architekt bzw. Planer, Statiker, Bauphysiker, Geometer, Fachplaner für Haustechnik, Prüfingenieur, Planungs- und Baustellenkoordinator, Örtliche Bauaufsicht) sind im Kapitel: 3. Dachgeschoßausbau, a. Vorbereitung beschrieben.

Zusätzlich werden bei einem Neubau folgende Konsulenten beigezogen:

Bodengutachter

Der Bodengutachter ist für die Durchführung eines geotechnischen Gutachtens des Bauplatzes als Basis für die statischen Berechnungen zuständig. Mit dem Gutachten werden genaue Aussagen über die Tragfähigkeit und andere bodenphysikalische Parameter des Bodens (zB Angaben zu den Grundwasserverhältnissen oder Bodenaushubklassen) getroffen.

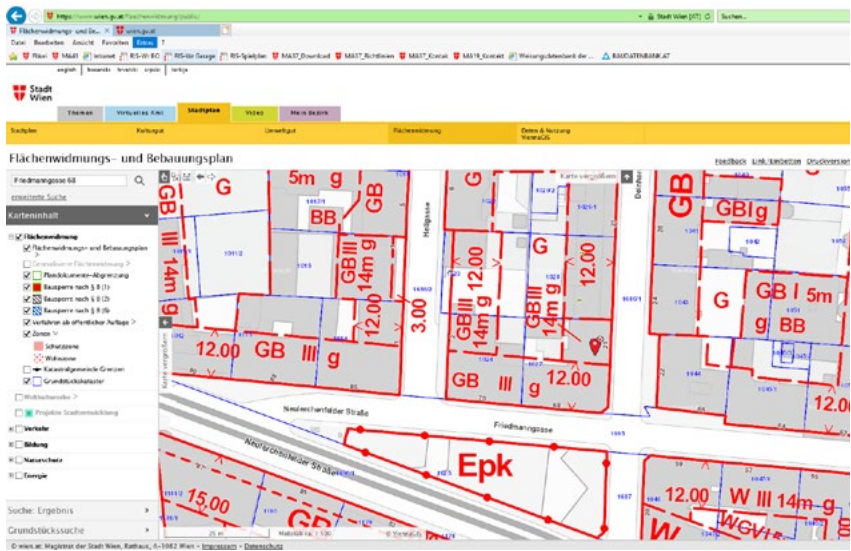
Kampfmittelerkundung

Bei der Kampfmittelerkundung wird das Grundstück von einer Fachfirma auf mögliche Kriegsrelikte untersucht.

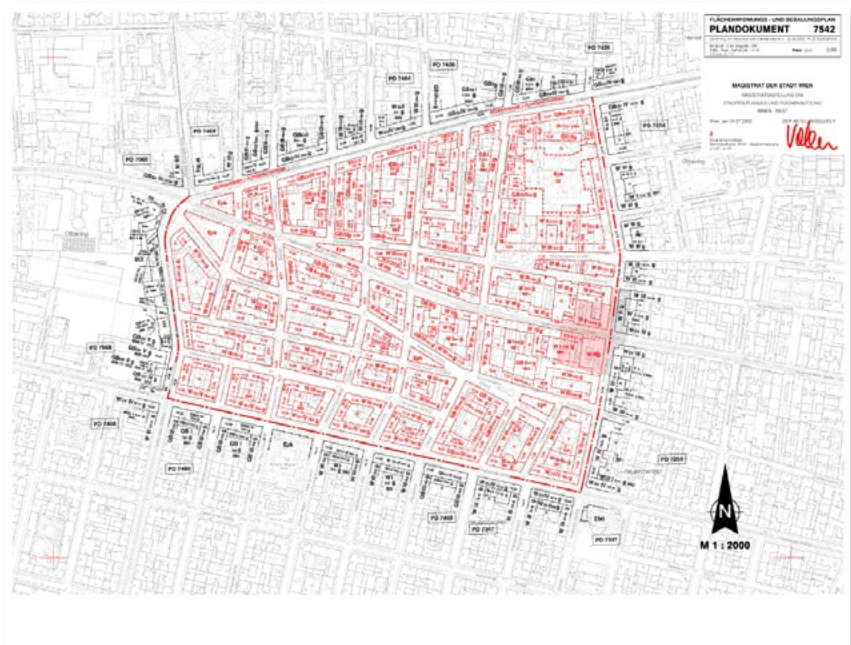
- „ TIPP: Zusätzlich zur Grundstücksvermessung durch den Geometer empfehlen wir vor der Entwurfsplanung auch die Vermessung der angrenzenden Feuermauern nach Abbruch des Bestandsgebäudes um eventuelle Fassadenüberhänge auf der eigenen Liegenschaft festzustellen.

b) Entwurf

Für die Vorbereitung der Entwurfsplanung wird die erfolgte Geometervermessung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für Wien abgeglichen, sodass der zulässige Gebäudeumriss bereits vor der Planung genau definiert ist. Während der Flächenwidmungsplan vorgibt, wie sich die Stadt Wien entwickeln soll (zB Grünland, Bauland, Sondergebiete, etc.) sind im Bebauungsplan die Bebauungsbestimmungen (§ 5 Wiener Bauordnung – Fluchtlinien, Bauklassen, Bauweisen, Schutzzonen etc.) klar geregelt.



Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien



Zusätzliche darüberhinausgehende, für ein bestimmtes Plangebiet geltende, Bestimmungen sind im Textteil des Plandokuments einsehbar.

In der Gaußberggasse zwischen ÖH 26-38, ist Vorlage zur Planung von zwei Bauteilen zu halten. In der Raasdorfgasse zwischen ÖH 44-48 und in der Neuhäusler Straße zwischen ÖH 60-66 und ÖH 67-77 ist Vorlage zur Planung von einer Bauteile zu halten.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

3.1. An allen Balkonen ist die Befestigung von Balken, Balkonen und vierreihigen Loggien unterlegt. Bauelemente, die der Gestaltung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schaufront dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 2,0 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Bauweise ragen.

3.2. Einfassung der Balkonen in Schutzvorrichtungen dürfen Balkonen nicht getroffen werden. Die Dachneigung darf 30 Grad nicht unterschreiten.

3.3. Zu den vorgegebenen, freigelegten, freigelegten, Hubergasse und Freizeitanlagen im Erdgeschoss, auf die

benachbarte Straße dürfen Hauptfenster im ersten Stockwerk über die angrenzenden Verkehrsfläche gelegt. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

Freisetzung Balkon-/Wohn- oder Öffentliche Balkone / bezeichneten Balken. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Gelände zu errichten. Die Befestigung von Balkonen darf nicht eingegriffen werden.

4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (B) bestimmt:

4.1. Auf den mit B1 bezeichneten und als Balkon/ Wohn- oder gemeinschaftlicher Balkon zum Teil Geschosshöhe gewählten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 % in dem jeweiligen Teil des Bauplatzes betragen.

4.2. Auf den mit B2 bezeichneten und als Balkon/ Wohn- oder gemeinschaftlicher Balkon zum Teil Geschosshöhe gewählten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 % in dem jeweiligen Teil des Bauplatzes betragen.

4.3. Auf der mit B3 bezeichneten und als Balkon/ Wohn- oder gemeinschaftlicher Balkon zum Teil Geschosshöhe gewählten Grundfläche ist im Niveau des angrenzenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer Lichte Höhe von 3 m anzuordnen. Die Befestigung von stählernen Balkonen ist zulässig.

4.4. Auf der mit B4 bezeichneten und als Balkon/ Wohn- oder gemeinschaftlicher Balkon zum Teil Geschosshöhe gewählten Grundfläche ist im Niveau des angrenzenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer Lichte Höhe von 3 m anzuordnen. Die Befestigung von stählernen Balkonen ist zulässig.

4.5. Auf der mit B5 bezeichneten und als Balkon/ Wohn- oder gemeinschaftlicher Balkon zum Teil Geschosshöhe gewählten Grundfläche ist im Niveau des angrenzenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer Lichte Höhe von 3 m anzuordnen. Die Befestigung von stählernen Balkonen ist zulässig.

4.6. Auf den mit B6 bezeichneten Grundflächen dürfen keine unverschiebbaren Balkone errichtet werden.

4.7. Auf der mit B7 bezeichneten Grundfläche ist eine öffentlich durchgängige Abkantung von 4 m Breite und einer Lichte Höhe von 3 m anzuordnen und zu stellen.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vinter
Bauamt

Unverküpfliches Dienstvermerk

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A - Stadtplanung und Flächenwidmungsbereich

Paradokurnr. 7542

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. September 2003,
P. B. 03328/2000-GW die folgenden Beschlüsse gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7542 mit der Nr. 100/2000-GW, Linie 1 und der Nr. 100/2000-GW, Linie 2 im Plangebiet folgende Flächen über Bebauungsplanumsetzung Gebiete zu stellen:

Johann-Napomuk-Berger-Platz (Bauzone),
Ordnungs Straße (Bauzone), Hubergasse,
Klosterberggasse, Thalstraße, Richard
Wagner-Platz, Thalstraße und Freizeitanlage im 14.
Bezirk, Kgl. G. Neuhäuslerstraße und Ordnung
straße in Festsetzung eines Flächenwidmungs-
planes § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses
Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen
gehoften:

1.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

2.

Die roten Parzellen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Parzellen ist die beidseitige „Anschneidung“ für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan (§§ 4 und 6 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2002 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bilden.

2. Für die Querschneide der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c) der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fußzeilen mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis 16,0 m mit mindestens 1,0 m Breite, bei einer Straßenbreite von 16,0 m bis 22,0 m mit mindestens 1,5 m Breite und unter 16,0 m entlang der Fußzeilen Gebäude mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fußzeilen Gebäude mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

Flächenwidmungsunterlagen abrufbar über:

www.wien.gv.at/laechenwidmung/public/

Im Zuge der Ermittlung des zulässigen Gebäudeumrisses wird auch ein möglicher Erker- und Balkonanbau (straßen- wie hofseitig) geprüft.

Bevor mit der Entwurfsausarbeitung begonnen werden kann, sind mit dem Auftraggeber folgende Parameter abzustimmen:

- Wohnungsgrößen: entweder über Quadratmeter oder unter Angabe der Zimmeranzahl
- Raumprogramm: zB Bad und WC getrennt, Küchen oder Wohnküchen, Abstellräume
- Ausstattung: Bäder mit Duschen oder Wannen, ein oder zwei Waschbecken, Positionierung der Waschmaschine, Zimmer mit gesonderten Schrankräumen, etc.
- Art der Freiflächen (Balkone, Terrassen, Loggien oder Gärten), wobei jede Wohnung über eine solche verfügen sollte.
- Tiefgarage ja oder nein?



Exkurs:

Stellplatzverpflichtung laut Wiener Garagensetz:

Wohnungen: 1 Stellplatz pro 100 m² Wohnnutzfläche

Heim: 1 Stellplatz pro 10 Heimeinheiten

Beherbergungsstätten: 1 Stellplatz für je 5 Zimmereinheiten bzw. Appartements
oder 1 Busstellplatz für je 30 Zimmereinheiten bzw. Appartements

Büro und Gewerbeimmobilien: 1 Stellplatz pro 100 m² Aufenthaltsfläche

- ” TIPP: Wirtschaftliche Gesamtgaragenflächen sollten max. 25 m² pro Stellplatz einschließlich Erschließungsflächen haben.

Erst nach Klärung dieser grundsätzlichen Überlegungen wird mit dem kreativen Planungsprozess begonnen.

In groben Entwurfsskizzen (Maßstab 1:100) teilweise auch Handskizzen wird der Planungsfortschritt laufend mit dem Auftraggeber abgestimmt, bis am Ende ein Entwurfsplan (Maßstab 1:100) mit einer Raumaufteilung (inkl. Einrichtung) und einer erzielbaren Wohnnutzfläche vorliegt. In den Plänen sollen bereits die gesetzlichen Vorgaben (Wiener Bauordnung, OIB-Richtlinien, etc.) berücksichtigt werden.



Bestimmungen sind im Textteil des Plandokuments einsehbar

c) Baubehördliche Genehmigung

Wurden die Entwurfspläne vom Auftraggeber freigegeben, erfolgen die Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Behörden für die Erstellung der Einreichpläne:

- Vorbesprechung MA 37 (Magistratsabteilung) Baupolizei
- Vorbesprechung MA 19 Architektur und Stadtgestaltung – Fassadengestaltung, Dachlandschaft
- Vorbesprechung MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung – bei Abweichungen vom Bebauungsplan
- Vorbesprechung und Vidierung MA48 Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark
- Vorbesprechung MA 28 – bei Errichtung einer Sperrfläche für die MA 48 vor dem Objekt

Nach Durchführung der Gespräche und Abstimmung des Entwurfes mit den angeführten Behörden, werden die Einreichpläne für das baubehördliche Bewilligungsverfahren erstellt (Grundrisse, Ansichten, Schnitte im Maßstab 1:100).

Parallel dazu werden die Einreichpläne auch an die Fachplaner – Statik und Bauphysik – übermittelt, damit auch diese ihre Unterlagen erstellen können, welche dem Einreichverfahren beizulegen sind (statische Vorbemessung, Bauphysik, Energieausweis, etc.)



Auszüge einer Einreichplanung

Dabei sollten vor Baubeginn noch folgende Punkte geklärt sein:

- 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 Ausgleichsabgabe für die Stellplatzverpflichtung)
- Wann sind die Vermarktungspläne fertig?
- Ab wann kann eine Besichtigung erfolgen?
- Wurden Beweissicherungen der Nachbarliegenschaften durchgeführt?
- Wurden die Nachbareigentümer über das Projekt informiert?
- Sind eventuelle Grundstücksabtretungen geklärt?
- Sind die Grundstücksgrenzen definiert?
- Sind die Versorgungsverträge (Strom, Wasser, Wärme) abgeschlossen?
- Sind alle Auflagen laut Baubescheid in den Plänen berücksichtigt?

e) Errichtung

Um auch während der Bauphase als Bauherr am letzten Stand zu sein, ist es unabdingbar, von dem beauftragten 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 Projektbeteiligten.
- Stichprobenartige Beaufsichtigung der ausführenden Unternehmen auf die Dauer deren Anwesenheit auf der Baustelle bis zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin.

- Unverzögliche 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 Terminverzögerungen in der Bauausführung sowie 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 Vorschriften, 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 Aufmäße und Zuordnung zum Auftragsleistungsverzeichnis.
- Überprüfung der Rechnungen auf formale und rechnerische Richtigkeit zur Ermittlung der anerkannten Leistung. Durchführung von Rechnungs-korrekturen 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 ausführenden 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 (siehe dazu Punkt f) Dokumentation).

Auch im Neubau ist auf eine gute Planung und Dokumentation des Bauablaufes besonders zu achten, um die Kosten-, Zeit- und Qualitätsvorgaben erfüllen zu können.

- ☞ TIPP: Bitte achten Sie darauf, dass die erforderlichen Wartungsaufträge (zB Aufzug) vor Inbetriebnahme des Gebäudes abgeschlossen sind.

f) Dokumentation

Um eine reibungslose Bewirtschaftung des neuen Gebäudes zu gewährleisten, ist eine ordentliche Dokumentation von enormer Bedeutung. Anbei eine Auflistung von Dokumentationsunterlagen, welche bei der Übergabe eingefordert werden sollten:

DOKUMENTATIONSUNTERLAGEN

1.1 Behörde / Konsulenten

1.1.1 Genehmigung / Baubescheid MA 37 Lüftungs- und Klimatechnik

1.1.2 Genehmigung / Baubescheid MA 37 Neubau

1.1.3 Genehmigung MA 37 Fertigstellungsmeldung

1.1.4 Einreichpläne

1.1.5 Pläne zur Fertigstellungsmeldung

1.1.6 Polier- und Detailpläne

1.1.7 Unterlagen für spätere Arbeiten aus dem Sige-Plan (Sicherheitseinrichtungen)

1.1.8 Statische Berechnung / Befund inkl Planunterlagen

1.1.9 Bauphysikalische Berechnung

1.1.10 Bodengutachten (chemisch / mechanisch)

1.1.11 Baugrubenkonzept

1.1.12 Kriegsmitteluntersuchung

1.1.13 Grundwasserproben

1.1.14 Bauwerksbuch

1.1.15 Nachweis Pflichtstellplätze (Ausgleichsabgabe oder Sicherstellung)

1.1.16 MA 48 – Müllvidierung

1.1.17 Vermessungsunterlagen

1.1.18 Bestätigung Gebäudehöhe (Rohbau) durch Ziviltechniker

1.2 Atteste / Prüfzeugnisse / Gutachten

1.2.1 Fenster, Fenstertüren aus Glas inkl Raffstore

1.2.2 Blitzschutz

1.2.3 RWA / Lichtkuppel

1.2.4 Trockensteigleitung

1.2.5 Personenaufzug

1.2.6 RFK Befund

1.2.7 Brandschutz – Brandabschottung

1.2.8 Wohnungseingangstüren

1.2.9 Innentüren

1.2.10 Feuerlöscher

1.2.11 Brandrauchentlüftung

1.2.12 Klimaanlage – Schallschutztechnisches Gutachten

1.2.13 Produktdatenblatt Klimagerät

1.3 Garage

1.3.1 CO-Warnanlage

1.3.2 Garagentor

1.3.3 Ampel

1.3.4 Schranken

1.4 Wartungs- und Pflegehinweise

1.4.1 Holzfußböden

1.4.2 Terrassenboden

1.4.3 Fliesen

1.5 Baumeister

1.5.1 Konformitätserklärung

1.5.2 Produktdatenblätter

1.5.3 Bestätigung Gebäudehöhe

1.5.4 Fassade

1.5.5 Erklärung des Bauführers zur Fertigstellung

1.6 Personen-Aufzug

1.6.1 Konformitätserklärung

1.6.2 Statik Gutachten Aufzug

1.6.3 Produktdatenblätter

1.6.4 Gutachten Vorprüfung

1.6.5 TÜV Protokoll

1.7 HKLS

1.7.1 Produktdatenblätter

1.7.2 Anlagenbeschreibung und Heizungsschema

1.7.3 Brennwertgerät

1.7.4 HKLS-Pläne

1.7.5 Solaranlage

1.7.6 sanitäre Einrichtung

1.7.7 Installationsmaterialien

1.7.8 Klimaanlage

1.7.9 Fußbodenheizung

1.7.10 Druckprotokolle

1.8 Elektro

1.8.1 Produktdatenblätter Schalter & Steckdosen

1.8.2 Gegensprechanlage

1.8.3 Fluchtwegsbeleuchtung

1.8.4 Bewegungsmelder

1.8.5 Stiegenhausbeleuchtung

1.8.6 Rauchmelder

1.8.7 Außensteckdose

1.8.8 Handtuchheizkörper

1.8.9 Raumlüfter Bad + WC

1.8.10 Hofbereich Poller

1.8.11 E-Befund / Pro Wohnung / pro Geschäftslokal und Gesamtbefund

1.8.12 Konformitätserklärung

1.9 Dachdecker / Schwarzdecker / Spengler

1.9.1 Konformitätserklärung

1.9.2 Produktdatenblätter

1.10 Trockenbau

1.10.1 Konformitätserklärung

1.10.2 Produktdatenblätter

1.11 Schlosser

1.11.1 Konformitätserklärung

1.11.2 Datenblätter

1.11.3 Bestätigung Brandschutztüren

1.11.4 Schächte

1.11.5 RFK-Steg

1.12 Schließanlage

1.12.1 Konformitätserklärung

1.12.2 Schließplan

1.12.3 Produktdatenblätter

1.13 Gehsteig – Behörde MA 28

1.13.1 Gehsteigkonstatierung (Herstellung) MA 28

1.14 Kellertrennwände

1.14.1 Konformitätserklärung

1.14.2 Produktdatenblatt Systemtrennwände

1.15 Gartenarbeiten

1.15.1 Konformitätserklärung

1.15.2 Information über Bepflanzung + Pflegebeschreibung

1.16 Maler

1.16.1 Konformitätserklärung

1.16.2 Produktdatenblätter

1.17 Fliesenleger

1.17.1 Konformitätserklärung

1.17.2 Produktdatenblätter

1.18 Küchen

1.18.1 Konformitätserklärung

1.18.2 Produktdatenblätter aller Geräte

1.18.3 Bedienungsanleitungen aller Geräte

1.19 Fenster und Türen

1.19.1 Produktdatenblätter

1.19.2 Sonnenschutz

1.19.3 Glasbrüstung

1.20 Verträge / Wartungsverträge lt Angaben der Käuferin

1.21 Bodenleger

1.21.1 Konformitätserklärung

1.21.2 Produktdatenblätter

1.22 Feuerlöscher

1.22.1 Konformitätserklärung

1.22.2 Produktdatenblätter

1.23 Vertragsunterlagen

1.23.1 Auftragsvergaben sowie Zusatz- und Nebenvereinbarungen – Professionisten

1.23.2 Auftragsvergaben sowie Zusatz- und Nebenvereinbarungen – Konsulenten

g) Gewährleistungsverfolgung

Da die Gewährleistungsverfolgung nicht automatisch mit den Baubetreuungsleistungen mitbeauftragt ist, sollte spätestens bei Übergabe des Objekts 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.

DI Markus Brandstätter, BSC
Geschäftsführer
Rustler Baumanagement GmbH
Telefon + 43 1 895 76 71
brandstaetter@rustler.eu





Research und Bewertung

ROBERT WEGERER · WALTER SEIERL

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten muss der Gutachter über entsprechende Marktkenntnisse verfügen.

In vielen Fällen ist es notwendig Vergleichswerte zur Ermittlung oder Plausibilisierung des Verkehrswertes heranzuziehen. Neben anderen Quellen bieten daher die Ergebnisse des Rustler Research Teams die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften.

Rustler Research

Zinshaus, Dachböden, Wohnungseigentum, Wohnungsmieten

Das Rustler Research Team erhebt seit einigen Jahren Echtdata über den Zinshausmarkt, Rohdachböden, Neuvermietungen sowie Eigentumswohnungen.

So können wir fundierte Daten über die Preisentwicklungen liefern, welche laufend ergänzt und vervollständigt werden.

Zinshausmarkt

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat hierfür rund 800 Zinshaustransaktionen analysiert, wobei lediglich jene Transaktionen berücksichtigt wurden, bei denen vollständiges Datenmaterial (wie insbesondere Kaufvertrag, Kaufpreis, Nutzfläche und Zinsliste) vorlag.

Weiters wurden überdurchschnittlich hohe und niedrige Transaktionswerte, sogenannte Ausreißer, die über 35 Prozent von den Durchschnittswerten abweichen, nicht gewertet. Die Bezirke Wien 21 bis 23 wurden in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da nicht ausreichend valides Datenmaterial vorhanden war. Für 2019 betrifft dies auch die Bezirke Wien 1 und 13. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Bezirke Leopoldstadt, Mariahilf, Neubau, Josefstadt, Währing und Döbling für das Jahr 2019 weniger vollständiges Datenmaterial vorlag. Es kann daher in diesen Lagen zu höheren Abweichungen verglichen mit den Vorjahren kommen.

Die Ergebnisse unserer Recherchen zeigen, dass im Jahr 2019 die Anzahl der

Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 Prozent gestiegen ist. Dies bestätigt, dass die Nachfrage nach Wiener Zinshäusern weiterhin hoch ist. Die Analyse zeigt weiters, dass es auch im Jahr 2019 zu keinem flächendeckenden Preisanstieg gekommen ist. Erhöhungen von über 10 Prozent verzeichneten die Bezirke Margareten, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Hernals, Döbling und Brigittenau. Noch deutlichere Steigerungen, von über 25 Prozent, verzeichneten die Bezirke Landstraße, Josefstadt, Alsergrund und Penzing.

Den größten Preisrückgang von knapp 8 Prozent zum Vorjahr wies der Bezirk Leopoldstadt auf. Dies liegt daran, dass der 2. Bezirk in 2018 eine deutliche Preissteigerung, bedingt durch einige Objekte in hochpreisigen Lagen, zu verzeichnen hatte. Das Preisniveau 2019 hat sich dem Ergebnis von 2017 angenähert, und zeigt eine Preissteigerung für das Jahr 2019 gegenüber 2017 von rund 5 Prozent. Trotz des Preisrückganges gegenüber 2018 bestätigt sich damit die Nachfrage nach Zinshäusern in der Leopoldstadt.

Die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise wurden in den Bezirken Josefstadt mit € 4.286,- pro Quadratmeter, Neubau mit € 4.277,- pro Quadratmeter und Döbling mit € 3.901,- pro Quadratmeter erzielt.

Die Renditen sind im Jahre 2019 in wenigen Bezirken gestiegen, in den meisten Bezirken jedoch moderat zurückgegangen.

Bei der Berechnung der dargestellten Brutto-Anfangsrendite wurde der jährliche Mietertrag (bei angenommener Vollvermietung) dem Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs gegenübergestellt. Etwaige Veränderungen des Mieterbestandes durch Schaffung zusätzlicher Nutzflächen (durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung) wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da dies zu rein spekulativen Werten führen würde. Etwaige Sanierungskosten der leerstehenden beziehungsweise kurzfristig befristeten Objekte wurden jedoch berücksichtigt und den Anschaffungskosten hinzugerechnet. Hierbei wurde auch auf die jeweilige Kategorie der Wohnung Rücksicht genommen.

Im Jahr 2018 konnte man innerhalb des Gürtels mit einer Rendite von durchschnittlich 2,49 Prozent rechnen. Im Jahr 2019 fiel dieser Wert auf 2,29 Prozent. Außerhalb des Gürtels ist die Bruttorendite von durchschnittlich 2,82 Prozent (Wert 2018) auf 2,63 Prozent gefallen und somit im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 0,2 Prozent gesunken.

Somit ist in Wien, abgesehen von wenigen Ausnahmen, ein leichter Rückgang der zu erzielenden Bruttorendite zu verzeichnen. Dies liegt vor allem daran, dass die anhaltend hohe Nachfrage an Wiener Zinshäusern die Preise kontinuierlich steigen lässt. Da es am Kapitalmarkt nach wie vor keine attraktiven Alternativen gibt, bleiben Zinshäuser weiterhin eine beliebte Anlagemöglichkeit.

In der nachstehenden Tabelle finden Sie eine Zusammenfassung der erwähnten Durchschnittspreise und Renditen für die letzten drei Jahre.

Durchschnittspreise und Renditen der Jahre 2017 bis 2019

Bezirk	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1. Innere Stadt	-	7.860,-	-	-	1,6	-
2. Leopoldstadt	2.843,-	3.232,-	2.979,-	2,5	2,1	2,0
3. Landstraße	-	2.656,-	3.615,-	-	2,3	2,5
4. Wieden	2.988,-	3.816,-	3.672,-	2,2	1,8	1,7
5. Margareten	2.636,-	3.069,-	3.632,-	2,2	2,5	1,9
6. Mariahilf	2.627,-	2.888,-	3.105,-	2,4	3,6	2,6
7. Neubau	3.211,-	3.905,-	4.277,-	2,3	2,8	2,5
8. Josefstadt	3.294,-	3.271,-	4.286,-	1,7	3,1	2,5
9. Alsergrund	3.425,-	2.858,-	3.619,-	1,7	2,6	2,6
10. Favoriten + 11. Simmering	1.962,-	2.599,-	2.519,-	2,8	3,1	2,9
12. Meidling	1.498,-	2.661,-	2.765,-	3,3	2,8	2,2
13. Hietzing	-	3.468,-	-	-	2,5	-
14. Penzing	2.325,-	2.347,-	3.407,-	2,6	3,0	2,5
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	1.850,-	2.141,-	2.573,-	3,1	3,0	2,7
16. Ottakring	1.694,-	2.170,-	2.676,-	3,5	2,9	3,0
17. Hernals	2.013,-	2.818,-	3.256,-	2,3	3,2	2,7
18. Währing	3.326,-	3.398,-	3.338,-	3,1	2,4	2,9
19. Döbling	3.326,-	3.295,-	3.901,-	3,1	2,3	2,9
20. Brigittenau	2.582,-	2.782,-	3.298,-	3,2	3,0	2,3
durchschnittliche Preise und Renditen ohne 1. Bezirk	2.552,-	2.965,-	3.348,-	2,6	2,7	2,5

Rohdachböden

Bei der Bewertung von Rohdachböden kommt in der Regel das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wo Vergleiche von Kaufpreisen ähnlicher Liegenschaften beziehungsweise Objekten herangezogen werden. Voraussetzung dabei ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorhanden ist. Für die Ermittlung des realistischen Verkehrswertes ist die richtige Einschätzung unterschiedlicher Merkmale von Bedeutung, da diese mitunter deutliche Auswirkungen auf den Kaufpreis haben wie beispielsweise das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Daher ist eine umfassende Marktrecherche und Kaufvertragsüberprüfung unumgänglich.

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat im Rahmen dieser Recherche 268 Transaktionen aus dem Zeitraum 2009 bis 2018 ausgewertet. Es wurden zwar über 300 Kaufverträge ausgehoben, jedoch lag bei einigen Transaktionen kein vollständiges Datenmaterial oder unklare Informationen zu Parametern vor, die den Kaufpreis beeinflussen wie etwa der Verkauf eines Rohdachbodenanteils ohne Angabe einer Nutzfläche. Weiters wurden Transaktionen, bei denen zwischen Käufer und Verkäufer ein Naheverhältnis bestand, nicht in die Auswertung aufgenommen.

Die Bezirke Innere Stadt, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing konnten in der Auswertung nicht berücksichtigt werden, da nicht ausreichend valides Datenmaterial vorlag. Darüber hinaus gab es bei den Bezirken Hietzing (ohne Baubewilligung) und Simmering (mit Baubewilligung) keine Transaktionen, sodass auch diese Bezirke nicht in die Auswertung aufgenommen wurden. Bezüglich der Bezirke Favoriten, Simmering und Döbling gibt es jeweils nur einen Vergleichswert, der keine Baubewilligung aufweist.

Da es üblicherweise erhebliche Preisunterschiede bei den Verkaufspreisen von Rohdachböden mit rechtskräftiger Baubewilligung und solchen ohne Baubewilligung gibt, wurde die Analyse entsprechend geteilt. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass auch Rohdachböden ohne Baubewilligung einen hohen Verkaufspreis erzielen, wenn ein Ausbau als sehr wahrscheinlich gilt oder bereits eine Einreichung bei der Behörde vorgenommen wurde und mit einer Bewilligung aufgrund der geltenden Bauordnung zu rechnen ist.

Verkaufspreise zum Zeitpunkt des Verkaufs (2009–2018) Rohdachböden mit/ohne Baubewilligung

Rohdachböden	Preise je m ² min.		Preise je m ² max.		Preise je m ² Durchschnitt	
	mit Baubewilligung	ohne Baubewilligung	mit Baubewilligung	ohne Baubewilligung	mit Baubewilligung	ohne Baubewilligung
2. Leopoldstadt	156,62	182,66	2.230,78	2.554,74	920,13	651,91
3. Landstraße	160,61	282,05	2.599,35	1.131,63	1.014,21	473,30
4. Wieden	1.069,52	447,07	1.669,32	2.505,26	1.422,58	1.300,70
5. Margareten	427,94	248,29	1.311,48	1.000,00	688,46	686,77
6. Mariahilf	495,20	349,81	3.157,18	1.641,85	1.220,19	964,61
7. Neubau	787,51	319,58	2.596,49	1.744,99	1.517,03	794,83
8. Josefstadt	1.359,75	894,44	3.496,60	1.283,05	2.356,15	1.055,80
9. Alsergrund	648,74	538,56	2.906,83	672,83	1.562,66	632,19
10. Favoriten	198,33	764,53	623,95	764,53	401,55	764,53
11. Simmering	keine Transaktion	255,59	keine Transaktion	255,59	keine Transaktion	255,59
12. Meidling	355,12	209,28	779,42	444,79	586,42	330,93
13. Hietzing	576,92	keine Transaktion	1.685,52	keine Transaktion	845,49	keine Transaktion
14. Penzing	279,62	385,62	1.375,66	1.911,76	692,20	687,14
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	137,35	58,68	1.537,01	609,42	813,71	319,89
16. Ottakring	188,98	174,95	952,38	1.056,34	387,37	472,89
17. Hernals	327,52	115,05	1.153,85	280,25	792,82	205,53
18. Währing	462,93	431,62	2.233,04	2.471,48	1.155,07	936,47
19. Döbling	689,62	827,44	3.623,85	827,44	1.743,66	827,44
20. Brigittenau	126,69	196,64	614,88	1.328,63	374,51	547,70

Wohnungsmieten

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe analysierte Mietpreise von Wohnungen der Ausstattungskategorie A in den Wiener Bezirken 1 bis 20. Als Grundlage wurden die im Vertrag festgesetzten Hauptmietzinse (Nettomieten) von herangezogen.

Die Analyse unterscheidet zwischen Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche und Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche. Im 10-Jahres-Vergleich wurden insgesamt über 5.000 Neuvermietungen in Wien analysiert. Aufgrund des geringen und nicht durchgängigen Datenmaterials konnten die Bezirke Wien 21 bis 23. in der 10-Jahres-Analyse nicht berücksichtigt werden. Die nachfolgend dargestellten Neuvermietungen betreffen sowohl Altbau- als auch Neubauwohnungen.

Die Auswertung der Neuvermietungen für 2019 zeigt eine Preissteigerung von 2,36 Prozent bei Wohnungen bis 60 Quadratmeter, hingegen eine Preissenkung von 1,13 Prozent bei Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche. Die im Jahr 2019 vereinbarten Hauptmietzinse für Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche lagen dabei leicht über der Inflation, welche per 4. Quartal 2019 einen Wert von 1,5 Prozent auswies (Quelle: Österreichische Nationalbank).

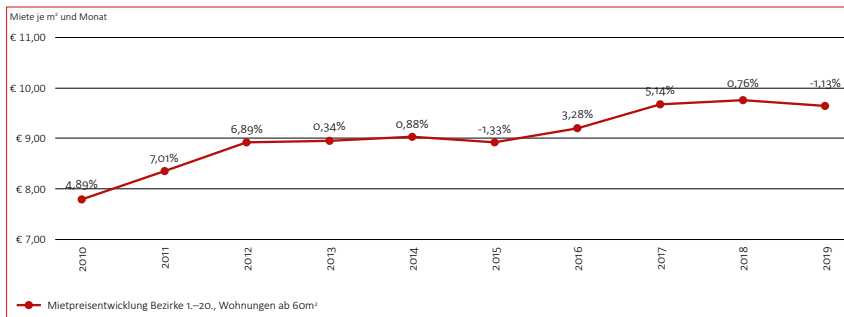
In absoluten Zahlen bedeutet dies für Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche einen monatlichen Hauptmietzins von durchschnittlich € 10,40 pro Quadratmeter, für Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche einen monatlichen Hauptmietzins von durchschnittlich € 9,64 pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Jahr 2018 bedeutet dies für kleinere Wohnungen einen Preisanstieg von € 0,24 je Quadratmeter und Monat, für größere Wohnungen eine Preissenkung in Höhe von € 0,11 je Quadratmeter und Monat.

Im Gegensatz zur Entwicklung von 2017 auf 2018, wo der Preisanstieg bei kleinen und großen Wohnungen ähnlich hoch ausgefallen ist, liegt die Preisentwicklung von 2018 auf 2019 rund 3,5 Prozent auseinander. Wie schon im letzten Jahr fällt auch dieses Jahr auf, dass die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes von November 2017 hinsichtlich der Lagezuschläge auch im Jahr 2019 keine bemerkbaren Auswirkungen zeigte.

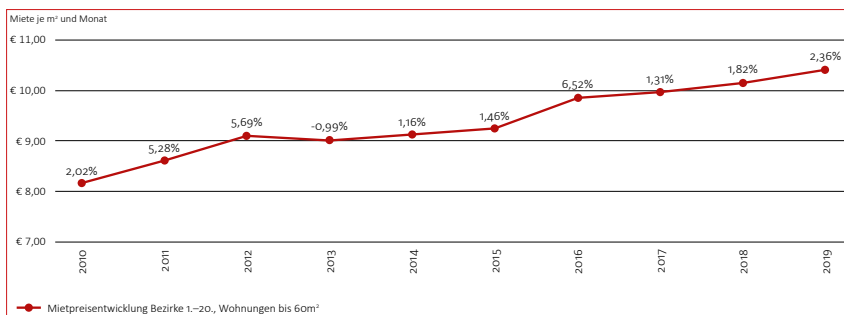
Die unterschiedliche Preisentwicklung des Jahres 2019 deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen nach wie vor anhält. Hingegen sind größere Wohnungen weniger stark nachgefragt, schwerer vermietbar und werfen auch für die Eigentümer tendenziell niedrigere Renditen ab.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es im Jahre 2019 bei kleineren Wohnungen zu einem über der Inflation liegenden Anstieg, bei größeren Wohnungen jedoch zu einer Preissenkung gekommen ist, ähnlich wie bereits

ab 60 m² Wohnfläche · Mietpreisentwicklung je m² und Jahr

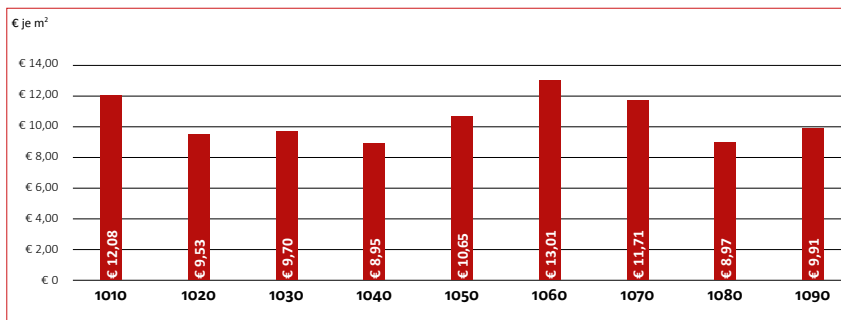


bis 60 m² Wohnfläche · Mietpreisentwicklung je m² und Jahr

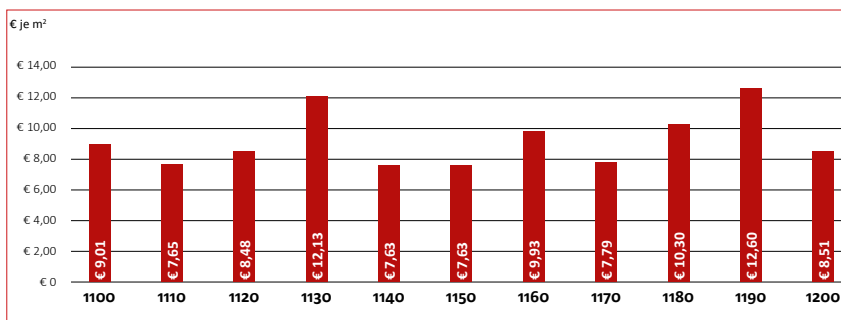


im Jahre 2015. Die generelle Preisentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass die Preiserhöhungen moderat ausgefallen sind. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Inflation im Jahre 2019 mit 1,5 Prozent relativ niedrig war.

Durchschnittliche Nettomiete 2019 je m², Bezirke 1–9



Durchschnittliche Nettomiete 2019 je m², Bezirke 10–20



Unsere Experten im Bereich Bewertung & Research sind in der Lage, auf Basis unserer Neuvermietungen, die in diese Analyse einfließen, die realistisch erzielbaren Mieten für konkrete Wohnobjekte genau zu bewerten.

Wohnungseigentum

Im Zuge dieser Analyse hat das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe knapp 4800 Transaktionen aus den Jahren 2018 und 2019 erhoben. Dabei wurden gezielt freifinanzierte Bauträgerprojekte, also Neubauwohnungen und sanierte Bestandswohnungen, ausgewertet. Verkaufspreise von gemeinnützigen Bauträgern wurden nicht berücksichtigt.

Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um Eigennutzer- sowie Erstbezugspreise. Bei einem Kauf zu eigenen Wohnzwecken (Eigennutzer) wird, anders als bei Anlagewohnungen, beim Kauf keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Für den Fall, dass Käufer zur Umsatzsteuerpflicht optierten, wurde den Nettokaufpreisen zur Anpassung an das Niveau von Eigennutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet. Die Umsatzsteuer wird deshalb nicht in voller Höhe angesetzt, da in den jeweiligen Verkaufspreisen der Grundanteil enthalten ist, und dieser nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

Die Anzahl der analysierten Transaktionen zeigt, dass innerhalb des Gürtels trotz der wenigen freien Grundstücke nach wie vor rege Bautätigkeit herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert und ausgebaut werden. Die Anzahl der verkauften Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich hoch geblieben. Außerhalb des Gürtels ist die Anzahl der Transaktionen um rund 10 Prozent gestiegen, wobei hier bestehende Gebäude nur in seltenen Fällen saniert und ausgebaut wurden. In den vorliegenden Tabellen finden Sie die Verkaufspreise für Eigennutzer für das Jahr 2019 und die Veränderung in Prozent gegenüber der Vorperiode.

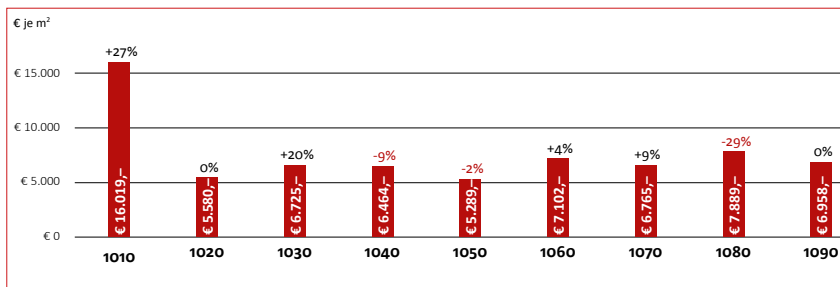
Innerhalb des Gürtels wurden im 1. Bezirk mit rund € 16.000,- pro Quadratmeter die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg in Höhe von 27 Prozent. Auch der 3. Bezirk verzeichnete einen starken Anstieg in Höhe von 20 Prozent. Dieses deutliche Plus ist durch Projekte in besonders guten und zentralen Lagen zu erklären.

Unter 10 Prozent lagen die Preissteigerungen der Bezirke Mariahilf (4 Prozent) und Neubau (9 Prozent). Im Bezirk Leopoldstadt kam es trotz einer Zunahme an Transaktionen zu keiner nennenswerten Preisentwicklung. Gleiches gilt für den Bezirk Alsergrund.

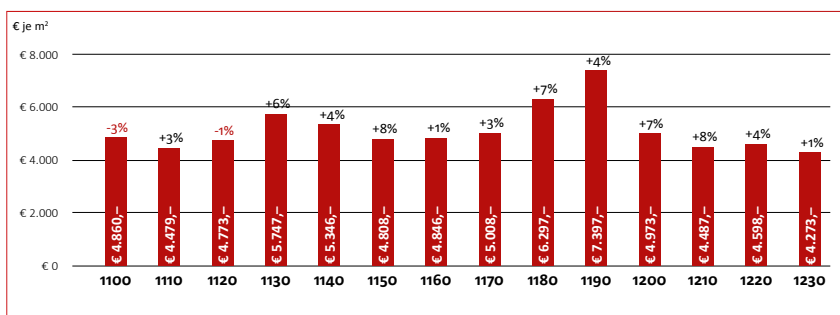
Der Bezirk Wieden verzeichnete im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr einen Preisrückgang in Höhe von 9 Prozent, und damit zum zweiten Mal in Folge eine Abwärtsbewegung.

Kein kontinuierliches Bild zeigt hingegen die Josefstadt. Anders als im Jahr 2018, wo sich der 8. Bezirk mit € 11.053,- pro Quadratmeter bereits dem Preisniveau der Inneren Stadt annäherte, kam es im Jahr 2019 zu einem deutlichen Preisrückgang in Höhe von rund 30 Prozent. Der enorme Preisanstieg des Jah-

Durchschnittliche Verkaufspreise 2019 in € je m², Bezirke 1–9



Durchschnittliche Verkaufspreise 2019 in € je m², Bezirke 10–23



res 2018, der durch das Prestigeprojekt in der Nähe des Hamerlingparks bedingt war, ist im Jahre 2019 wieder „entschärft“ worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt aber nach wie vor deutlich über dem Durchschnitt.

Außerhalb des Gürtels ist es, abgesehen von den Bezirken Favoriten und Meidling, in sämtlichen Bezirken zu Preissteigerungen gekommen.

Mit durchschnittlich rund € 7.400,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche belegt Döbling mit großem Abstand Platz 1 der Außenbezirke. Dahinter liegen die Bezirke Währing mit rund € 6.300,- und Hietzing mit rund € 5.700,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Alle drei Bezirke verzeichneten 2019 erneut einen über der Inflation liegenden Preisanstieg.

Kommen wir nun zu den „günstigsten“ Bezirken außerhalb des Gürtels. Mit einem durchschnittlichen Verkaufserlös von rund € 4.300,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche weist Liesing den niedrigsten Wert der Außenbezirke Wiens auf. Knapp darüber liegt Simmering mit durchschnittlich rund € 4.500,- pro

Quadratmeter Wohnnutzfläche. In beiden Bezirken stieg der Quadratmeterpreis gegenüber 2018 geringfügig.

Die Vermutung, dass es im 15. Bezirk zu einem Anstieg der Durchschnittspreise und auch der Gesamtanzahl der verkauften Wohnungen kommen wird, hat sich im Jahr 2019 bewahrheitet.

Die Bezirke Rudolfsheim-Fünfhaus und Floridsdorf verzeichneten 2019 Preisanstiege in Höhe von 8 Prozent.

Die Bezirke Penzing, Ottakring, Hernals, Brigittenau und Donaustadt konnten ebenso deutliche Preisanstiege verzeichnen.

Zu leichten Preisrückläufen kam es, wie erwähnt, lediglich in den Bezirken Favoriten und Meidling.

Einen deutlichen Anstieg an Transaktionen konnte in den Bezirken Ottakring und Währing festgestellt werden. In Währing wurden im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr nahezu doppelt so viele Wohnungen verkauft. Im Bezirk Ottakring war die Zunahme sogar noch höher.

Ein abschließender Vergleich der Innen- und Außenbezirke zeigt, dass es vor allem in den Außenbezirken zu flächendeckenden Preisanstiegen gekommen ist, und diese ein wesentlich kontinuierlicheres Bild geben als die Innenbezirke. Dies liegt unter anderem daran, dass Bezirke innerhalb des Gürtels von deutlich höheren Preisschwankungen aufgrund der Lage innerhalb des Bezirkes betroffen sind. Die im Vergleich zum Jahr 2018 insgesamt gestiegene Anzahl an Transaktionen zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnungseigentum nach wie vor stark im Trend liegt.

Verkehrswertermittlung von Liegenschaften

Grundlagen und Einflussgrößen

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 sind 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:

99 Wann, von wem und 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).

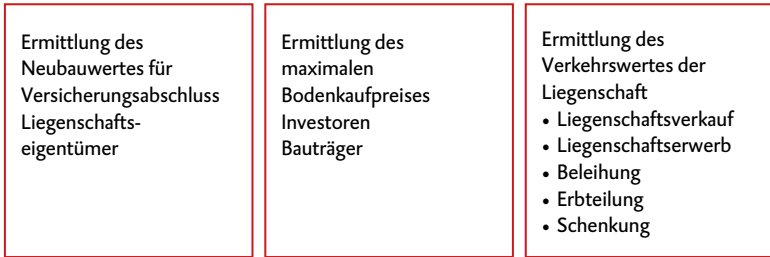
Die ermittelten Werte können erheblich voneinander abweichen. Ein ermittelter Neubauwert eines Einfamilienhauses als Grundlage für einen Vorschlag zur richtigen Feuerversicherungssumme (Abb. 1 Pkt. 6) wird nicht mit dem von einem Sachverständigen ermittelten Verkehrswert des gleichen Einfamilienhauses für den Zweck des Belehnung (Abb. 1 Pkt. 2) übereinstimmen.

Überblick

Verfasser
Besteller
Bewertungsstichtag
Zweck des Gutachtens
Ergebnis

Zweck

Zweck
des Gutachtens



Methode

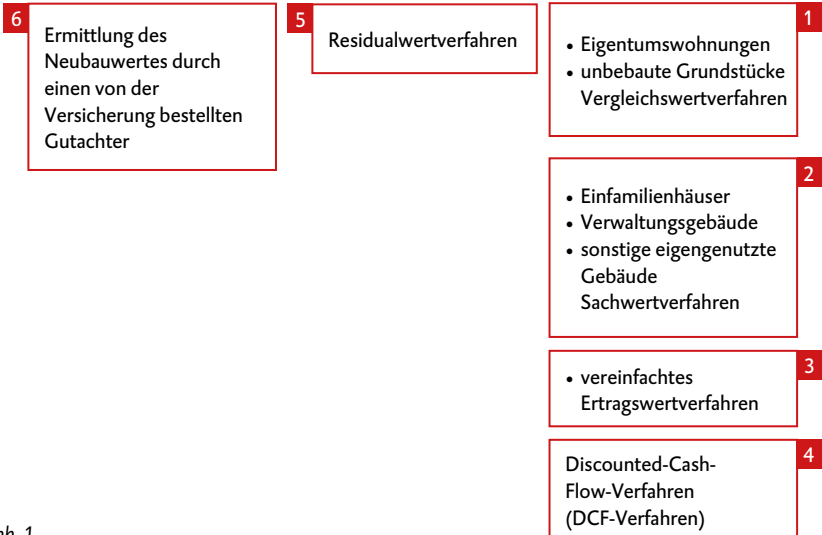


Abb. 1

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. **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 gibt oder solche, die vergleichbar »gemacht« werden können. Es wird daher vor allem für unbebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen angewendet.

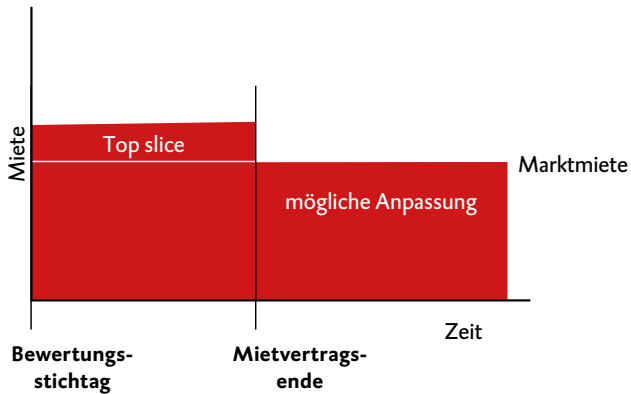
2. **Im Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert ermittelt, der sich aus dem Neubauwert der Baulichkeit abzüglich der zeitlichen Abnutzung zuzüglich dem Wert des Grundstückes ergibt. Aufgrund der Schwierigkeit, die Marktverhältnisse des Bauwerks zu berücksichtigen und der oft fehlenden Vergleichsdaten 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. **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 über Marktmiete



Ertragswertverfahren bei Mieten geringer als Marktmiete

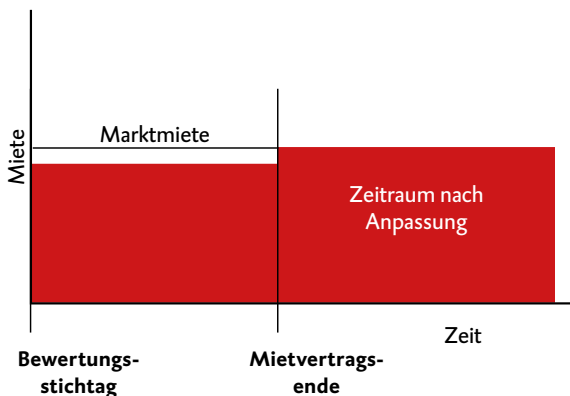


Abb. 2

4. **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). Hier wird der fiktive Wiederverkauf des Objekts ermittelt, was dem Wert der Zahlungsströme in Phase 2 darstellt.

Die Zahlungsströme werden in zwei Phasen erfasst. Genau genommen handelt es sich nur um eine Verfeinerung des in Punkt 3 angeführten Ertragswertverfahrens.

DCF-Verfahren

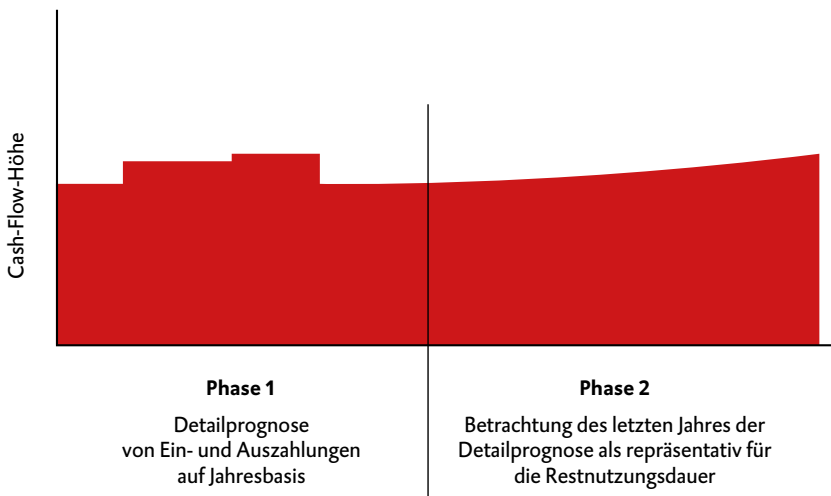


Abb. 3

5. **Das Residualwertverfahren** benötigen Investoren und Bauträger 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. **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 m² Brutto-rauminhalt bzw. je m² Bruttogrundrissfläche oder je m² Nutzfläche.

Wichtige Einflussgrößen im Ertragswertverfahren

Nachhaltig erzielbare Erträge

Bei Ermittlung des Ertrages sind zuerst die derzeitigen Einnahmen dahingehend zu überprüfen, ob diese auch nachhaltig erzielbar sind.

Heikel sind des Öfteren die für Geschäftslokale und gewerbliche Zwecke genutzten Bestandsobjekte. 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 vermietetseitige Kündbarkeit gegeben ist, was häufig nicht der Fall ist.

Die Ermittlung von nachhaltig erzielbaren Mieten sollte durch die Erhebung von Vergleichsdaten erfolgen.

Mietverhältnisse mit einer Mietzinsbildung nach dem Richtwertgesetz sollten genauer untersucht werden. Im Hinblick auf die derzeit unübersichtliche Rechtsprechung bezüglich der Berücksichtigung eines Lagezuschlags sollten hier die nachhaltig erzielbaren Mieten mit einem »Risikoabschlag« beurteilt werden.

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 Hauptmietzins 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.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind alle Maßnahmen die während der Nutzungsdauer des Gebäudes anfallen. Ausgenommen bei Generalreparaturen (Modernisierungen), welche auch meist mit Herstellungsaufwendungen verbunden sind (DG-Ausbau, Aufzugseinbau, Wohnungsanierungen), erhöhen diese Arbeiten nicht die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

In der Regel werden Sanierungskosten für leerstehende Objekte (Wohnungen) ebenfalls berücksichtigt.

Auf Basis eigener Untersuchungen unserer Research Abteilung können für Zinshäuser und Wohnungseigentumsanlagen Kosten in der Höhe von rund € 8,- je m² und Jahr angenommen werden. Die Herstellungskosten können auch zur Ermittlung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten herangezogen werden. Hier wird es je nach Gebäudeart von einem Satz zwischen 0,5 % und 2 % ausgegangen. In Spezialfällen (zB Denkmalschutz) ist dieser auch höher. Die Herstellungskosten werden auf Basis von Tabellen in Abhängigkeit der Gebäudeart, der Lage und der Ausstattung ermittelt. Die Werte werden mit dem Baupreisindex entsprechend angepasst.

Beispieltable Baupreise 2016, mittlerer Wohnwert in Wien

2016/Wien	mäßige Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
Innere Stadt	2.745	3.195	3.275	5.450
Josefstadt	1.920	2.380	2.558	2.824
Fünfhaus	1.595	1.783	1.996	2.391

Quelle: Fachverband Immobilien und Vermögenstreuhänder, Beträge gerundet

Instandhaltungsrückstau

Sollte das Objekt wesentliche, die Substanz gefährdende, Mängel aufweisen (aufgestauter Reparaturbedarf), so sind die Kosten für deren Behebung entsprechend zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Mieten oder Leerstehungen entsteht. Dies umfasst auch uneinbringliche Anwaltskosten und dergleichen.

Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit des eingeschätzten Risikos und der Vermietbarkeit beurteilt. Bei gut vermietbaren Wohnungen wird der Risikoabschlag eher gering ausfallen, bei schlecht vermietbaren Wohnungen oder Geschäftsflächen in mittlerer bis schlechter Lage wird ein höherer Abschlag zu berücksichtigen sein.

Gebäudeart	Satz
Mietwohnhäuser	3,0 – 5,0 %
Büros	4,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 – 10 %

Quelle: Kranewitter/Liegenschaftsbewertung 2017

Verwaltungskosten (nicht auf die Mieter umlegbar)

Die Verwaltungskosten werden in der Regel mit 3–8 % 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 geleis-

teten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören aber auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

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 Neherstellungskosten bewegen.

Befindet sich ein Gebäude schon am Ende seiner gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer oder hat diese schon überschritten, wie dies bei vielen Gebäuden der Fall ist, so ist die konkrete Gesamtnutzungsdauer 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 recht-

lichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: das durchschnittliche Wiener Substandardhaus mag noch so veraltet sein, ein Abbruch ist infolge der bestehenden Mietverhältnisse und den diversen Bauvorschriften betreffend den Abbruch fast unmöglich.

Nun könnte man auch meinen, dass ein in jüngerer Zeit durchgeführter 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.

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.

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz ist die wohl wesentlichste Komponente des Ertragswertverfahrens. Der gewählte Zinssatz, mit welchem der Reinertrag kapitalisiert wird, hat exponentielle Auswirkungen auf das Ergebnis. Er drückt die Rendite aus, die ein Käufer vom eingesetzten Kapital erwartet.

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.

Wichtigste Einflussgröße ist neben der Marktsituation die Einschätzung des Risikos und des Potenzials. Je höher das Risiko, desto höher wird die geforderte Verzinsung sein.

Mietzinshäuser, Einfamilienhäuser weisen in der Regel niedrige Risiken auf, gewerbliche Liegenschaften ein größeres.

Beispielhafte Zinssätze

Liegenschaftsart	Zinssatz
Mietwohnhäuser nach MRG	ab 1,5%
Wohn- und Geschäftshäuser	4,0 – 5,0%
Industrielliegenschaften	5,5 – 8,0%
Touristisch genutzte Liegenschaften	7,0 – 12%

Quelle: *Kranewitter Liegenschaftsbewertung 2017*

Bodenwert

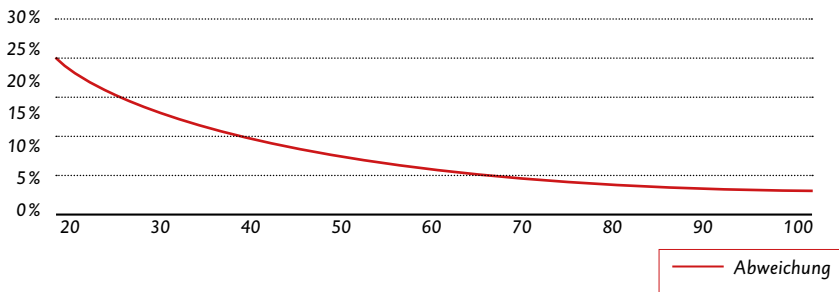
Der Bodenwert wird durch Erhebung von Vergleichswerten ermittelt. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke müssen natürlich hinsichtlich der Bebaubarkeit und Größe annähernd dem zu bewertenden Grundstück entsprechen. Schwierigkeiten in der Praxis ergeben sich meist bei der Ermittlung von Bodenwerten in dicht verbauten städtischen Lagen.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens mit Liegenschaften, die eine hohe Restnutzungsdauer aufweisen, kann in der Regel auf die Ermittlung des Bodenwerts verzichtet werden, weil es hier zu vernachlässigende Abweichungen in den Berechnungsmethoden gibt (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Je geringer die Restnutzungsdauer, desto höher die Abweichung, daher kann mit einer Restnutzungsdauer bis 60 Jahre auf die getrennte Ermittlung des Bodenwerts nicht mehr verzichtet werden.

Eine Beispielberechnung zeigt, je kleiner der Bodenwert im Verhältnis zum Reinertrag ist und je größer die Restnutzungsdauer, desto geringer die Abweichung.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren, Abweichungen zur Restnutzungsdauer



Im Steuerrecht spielt der Bodenwert zur Ermittlung der AfA eine große Rolle, dieser darf für die Ermittlung der AfA als nichtabnutzbares Wirtschaftsgut nicht berücksichtigt werden.

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



Prof. Walter Seierl
gerichtl. beeid.
Sachverständiger
Telefon + 43 1 89 139
seierl@rustler.eu





Facility Management für Hausverwalter

MICHAEL MOSHAMMER

Hierarchie von Gesetzen und technischen Normen

Ein Gesetz ist im Gegensatz zur Norm verbindlich, Normen geben nur den Stand der Technik wieder, Normen, die durch die Erwähnung im Gesetz oder einer Verordnung als verbindlich erklärt werden, haben den gleichen Stellenwert wie ein Gesetz.

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 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 eine Norm Bezug nimmt. 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.

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 gegebenenfalls einen Nachweis vor Gericht erbringen zu können.

Verbindlich sind Gesetze, Verordnungen, Bescheide, (auch) Verträge, aber nicht Normen. Normen werden erst verbindlich, wenn sie durch ein Gesetz oder eine Verordnung als verbindlich erklärt worden sind. Solche Normen gelten dann wie ein Gesetz.

Verbindliche Normen haben immer Vorrang gegenüber unverbindlichen Normen. Wenn es zwei gleichwertige verbindliche oder unverbindliche Normen gibt, dann ist immer die jüngere Norm anzuwenden.

Neben verbindlichen Normen, unverbindlichen Normen, jüngeren Normen, älteren Normen sind noch spezielle und allgemeine Normen zu unterscheiden. Speziellen Normen wird gegenüber allgemeinen Normen der Vorrang gegeben.

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. 1 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 als Verordnung zu erlassen
Entscheidung	Bindende Entscheidung zu einem Einzelfall
Empfehlung Mitteilung Leitlinie	Sind in der Regel nicht bindend und haben Empfehlungscharakter

Abbildung 1

Wichtige Normen und Gesetze für das Facility Management

Die Instandhaltung, welche sich in die Leistungsbereiche Inspektion, Wartung und Instandsetzung unterteilt, hat die Aufgabe, die Liegenschaft (Gebäude, Gewerke) laufend in einem Zustand und Wert zu halten, welcher funktional sowie verkehrsgerecht ist und dem Stand der Technik entspricht. Der natürliche Verschleiß ist bei der Erhaltung von Zustand und Wert zu berücksichtigen. Für diese Leistungen sind die jeweils gültigen Gesetze, Verordnungen, Normen,

Bescheide und Richtlinien, aber auch Herstellervorschriften, insbesondere in Bezug auf Inspektionen und Wartungen, zu berücksichtigen.

Ziel der Regeln und Normen im Facility Management ist es, für den Auftraggeber einen Mehrwert durch Optimierungen, einerseits Störungsreduzierung und Kostenminimierung und andererseits die Sicherstellung der Nutzungsdauer oder auch die Erweiterung der Nutzungsdauer, zu erreichen. Die übliche Nutzungsdauer kann aus AfA-Tabellen bzw. aus der VDI 2067 im Blatt 1 – »Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen« abgeleitet werden.

Instandhaltung DIN 31051 Siehe auch Kapitel Begriffe.

Der Begriff der Instandhaltung, und die Leistungsbereiche der Instandhaltungen, sind durch die DIN 31051 normiert.



Abbildung 2

Instandsetzung

Siehe auch das Kapitel Begriffe.

Die Instandsetzung wird wie folgt definiert:

Maßnahmen zur Rückführung einer Betrachtungseinheit in den funktionsfähigen Zustand mit Ausnahme von Verbesserungen.

Inspektion

Siehe auch Kapitel Begriffe.

Wie für die Instandhaltung und Instandsetzung ist auch der Zweck der Inspektion in der DIN 31051 festgelegt. In der o. a. DIN heißt es dazu: »Die Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und dem Ableiten der notwendigen Konsequenzen für eine künftige Nutzung«.

Wartung

Siehe auch Kapitel Begriffe.

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«.

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Fachnormen und Richtlinien für Wartungsleistungen, die oftmals angewendet, verlangt bzw. zitiert werden:

- VDMA 24186 Teil 0 bis 7 (Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V.),
- ÖNORM EN ISO,
- 41011:2019 03 15 ▷ 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,
- VDI 6022 ▷ hygienische Anforderungen an raumluftechnische 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,
- VOC-Anlagen-Verordnung VAV,

- 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.

Die wiederkehrenden Prüfpflichten zum Brandschutz ergeben sich oft aus den TRVB-Richtlinien (Stand der Technik), da in behördlichen Auflagen, Verordnungen oder Gesetzen entweder auf den Stand der Technik oder direkt auf eine TRVB-Richtlinie verwiesen wird.

Spezielle Gesetze – die Rechtsgrundlage für Prüfpflichten

ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)

Hierbei handelt es sich um das Bundesgesetz über Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer bei deren beruflicher Tätigkeit.

Das Gesetz gilt nicht für Arbeitnehmer des Bundes in Dienststellen, Ländern, Gemeinden, Gemeindeverbänden, sofern sie nicht in Betrieben beschäftigt sind. Weiters gilt es nicht für Arbeitnehmer in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Hausgehilfen und Hausangestellte in privaten Haushalten und Heimarbeiten nach dem Heimarbeitsgesetz (siehe ASchG §1 Abs. 1 und Abs. 2).

Im 1. Abschnitt (des ASchG) unter § 17 Instandhaltung, Reinigung, Prüfung sind die wiederkehrenden Prüfungen angeführt.

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:

- die Gestaltung und die Einrichtung der Arbeitsstätte,
- die Gestaltung und der Einsatz von Arbeitsmitteln,
- die Verwendung von Arbeitsstoffen,
- die Gestaltung der Arbeitsplätze,
- die Gestaltung der Arbeitsverfahren sowie Arbeitsvorgänge und deren Zusammenwirken,
- 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 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 geschä-

dig 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 (explosionsgefährliche, brandgefährliche 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 risikoe erhöhende 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 – Technische Richtkonzentrationen – geben Richtwerte für krebserregende Stoffe bzw. Stoffe welche im Verdacht stehen, krebsauslösend zu sein, an.)

Arbeitsmittelverordnung (AM-VO) und Arbeitsstättenverordnung (AStV)

Zusätzlich zum ASchG gibt es einige weiterführende Verordnungen (AM-VO und AStV), welche durch Erlass im ASchG verankert sind.

Prüfpflichten für Arbeitsmittel (Geräte, Werkzeuge, Maschinen, etc.) werden für Arbeitsstätten (Arbeitnehmer, welche Arbeitsmittel nutzen) in der Arbeitsmittel-Verordnung (AM-VO) festgelegt. Im Abschnitt 4 der AM-VO ist das spezielle Vorgehen bezüglich nicht CE-gekennzeichneter (siehe Kapitel Begriffe) Arbeitsmittel (alte Arbeitsmittel, für die es keine Vorschriften für das Inverkehrbringen gibt) geregelt. Bei solchen Arbeitsmitteln ist oftmals eine Nachevaluierung notwendig. Wird im Zuge einer Evaluierung festgestellt, dass das Arbeitsmittel nicht der Anforderung, die Gesundheit und Sicherheit der Arbeitnehmer so gering als möglich zu gefährden, entspricht, kann sich daraus eine Nachrüstverpflichtung ergeben, jedoch nur zum Stand der Technik zum Zeitpunkt der Auswahl des Arbeitsmittels.

Ein kombinierter Einsatz CE-gekennzeichneter Arbeitsmittel ist nur dann zulässig, wenn die kombinierte Benutzung vom Hersteller vorgesehen ist (beispielsweise für Zubehör) oder wenn die davon ausgehende Gefahr oder die Verträglichkeit erhoben wurde, und wenn bei Bedarf für zusätzliche Maßnahmen zur Beschränkung der Gefahr die Maßnahmen umgesetzt wurden.

Analog gilt, dass Änderungen oder Modifizierungen an CE-gekennzeichneten Arbeitsmitteln eine Analyse der dadurch entstehenden Gefahr notwendig machen.

Die Unterweisung und Information von Arbeitnehmern bezüglich der Benutzung von Arbeitsmitteln wird im Abschnitt 1 der AM-VO behandelt, wobei weiterführende Regelungen und Bestimmungen zu speziellen Arbeitsmitteln im Abschnitt 2 der AM-VO angeführt sind. Die Unterweisung und Information zur Verwendung von Arbeitsmitteln mit einer Gefahr für Sicherheit und Gesundheit hat erstmalig vor der ersten Verwendung und danach periodisch wieder-

kehrend zu erfolgen. Dem Arbeitnehmer sind geeignete Unterlagen, welche die Inhalte der Information und Unterweisung enthalten, zur Verfügung zu stellen. Für selbstfahrende Arbeitsmittel und Kräne sind schriftliche betriebsspezifische Anweisungen zum Betrieb Vorschrift.

Der Abschnitt 3 der AM-VO ist Leitern (Gerüste) gewidmet.

Prüfpflichten für Arbeitsstätten werden durch die Arbeitsstättenverordnung (AStV) geregelt, für folgende Anlagen gibt es beispielsweise eine wiederkehrende Prüfpflicht:

- Alarmanlagen
- Brandmeldeanlagen
- Klima- oder Lüftungsanlagen
- Löschgeräte und Löschanlagen
- Sicherheitsbeleuchtungsanlagen

Gewerbeordnung § 74 und § 82b GewO

Für gewerblich genutzte Gebäude und Betriebsanlagen gibt es häufig Verpflichtungen und Prüfungen, die durch das ASchG und/oder die GewO vorgegeben werden. Gemäß Gewerbeordnung muss eine Betriebsanlage wiederkehrend geprüft werden. Diese Überprüfung kann vom Betriebsanlageninhaber oder Mitarbeiter durchgeführt werden, sofern diese hierfür fachlich geeignet sind.

Bei festgestellten Mängeln ist eine Kopie der Prüfbescheinigung sowie die Maßnahmen zur Mängelbeseitigung bzw. die Dokumentation der Mängelbeseitigung der Behörde in angemessener Frist zur Kenntnis zu bringen.

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.«

Hygieneanforderungen

Die Prüfung vom Verschmutzungsgrad in Lüftungsanlagen bzw. Lüftungszentralen ist durch die Arbeitsstättenverordnung § 27 Abs. 8 geregelt, die Prüfung der Legionellen im Trinkwasser (immer häufiger sind jetzt auch Kaltwasserleitungen befallen) ist gesetzlich nicht geregelt, allerdings gibt es hierzu eine Richt-

linie (VDI 6023). Für Schwimmbäder, Solarien, Warmsprudelbäder etc. gibt es eigene Hygienevorschriften (Bäderhygieneverordnung 2012).

Für die Gastronomie und lebensmittelverarbeitende Betriebe muss ein Hygienemanagement nach HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Point) als Eigenkontrolle installiert sein. Ebenso gibt es spezielle Vorschriften für Krankenanstalten, Kuranstalten etc.

Kesselgesetz (Druckgeräte)

Für die Prüfpflichten sind folgende Verordnungen und Gesetze relevant

AeroPVO	Aerosolpackungsverordnung
ABV	Aufstellung und Betrieb von Dampfkesseln
DKBG	Dampfkesselbetriebsgesetz
DGVO	Druckgeräteverordnung
DGÜW-V	Druckgeräteüberwachungsverordnung
DBA-VO	Druckbehälteraufstellungsverordnung
ODGV	Ortsbewegliche Druckgeräteverordnung
VBV	Versandbehälterverordnung

Diese Bestimmungen gelten zum Beispiel für die Druckgaspackungen (Spraydosen), aber auch für alle anderen möglichen Formen von Gefäßen wie Rohrleitungen, Versandbehälter, Dampfkessel etc., die im Überbegriff Druckbehälter zusammengefasst werden. Damit für all diese Behältnisse das Kesselgesetz zur Anwendung gelangt, müssen die enthaltenen Medien, in Abhängigkeit vom jeweiligen Medium, einen bestimmten atmosphärischen Druck und oder eine bestimmte Temperatur über- bzw. unterschreiten oder kritische Drücke und kritische Temperaturen erreichen können. Je nach Medium können diese Temperaturen und Drücke sehr unterschiedlich sein. Für Dampfkessel gilt das Kesselgesetz beispielsweise dann, wenn folgende Drücke und Temperaturen im Betrieb erreicht werden:

- Wasserdampf mit einem 0,5 bar übersteigenden Druck
- Erhitztes Wasser mit einer 110 °C übersteigenden Temperatur

Umweltschutz (Emissionen und Wasserrecht)

Das Wasserrecht und die Emissionsgesetze sind die grundlegenden Gesetze, die zum Schutz der Umwelt beitragen.

Emission

Zu den Emissionsgesetzen zählt beispielsweise im Bundesland Wien die Abgas- und Emissionsgrenzwertverordnung der Wiener Landesregierung, welche auf

das Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz Bezug nimmt. Aber auch andere Anlagen als Feuerungsanlagen unterliegen Emissionsgesetzen, wie beispielsweise das Dampfkessel-Emissionsgesetz (DKEG) zeigt.

Für gewerbliche Betriebe, die organische Lösungsmittel in Verwendung haben, ist die VOC-Anlagen-Verordnung (VAV) BGNL II Nr. II 301/2018 einzuhalten, die betroffenen Gewerbe (Tätigkeiten) sind im Anhang 1 der VAV angeführt.

VOC: Volatile Organic Compounds (Flüchtige Organische Verbindungen).

Wasserrecht

Der § 134 Wasserrechtsgesetz »Besondere Aufsichtsbestimmungen für Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen« sieht vor, dass die Einhaltung der Bestimmungen zu Wasserversorgungsanlagen sowie die Wirksamkeit von Abwasseranlagen vom Betreiber einer solchen Anlage sichergestellt werden.

In Zusammenhang mit Abwasseranlagen ist die Indirekteinleitungsverordnung (IEV) wichtig, welche für die Einleitung von Abwasser in wasserrechtlich bewilligte Kanalisationen Gültigkeit hat, wenn die Beschaffenheit vom Abwasser geringfügig von der des häuslichen Abwassers abweicht (beispielsweise die Abwässer von Garagen).

Begriffe

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.

Betreiberverantwortung

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 Arbeitnehmerschutz 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 dessen Besitz dieser Gebäude, Anlagen und Geräte die Verantwortung (Betreiberverantwortung), diese möglichen Gefahren und Nachteile bestmöglich auszuschließen.

Da Liegenschaften und Gebäude nicht nur ausschließlich von Arbeitnehmern 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 Arbeitnehmerschutzes zurückgegriffen.

Die Betreiberverantwortung kann vom Eigentümer/Geschäftsführer an einen Verantwortlichen delegiert werden. Dieser Verantwortliche kann entweder ein geeigneter Mitarbeiter sein oder an Dritte (Hausverwaltung oder ein Facility Management-Unternehmen) delegiert werden. Diese Übergabe der Verantwortung ist vertraglich zu vereinbaren und im Regelfall bei Facility Management-Verträgen obligatorisch.

Betriebsanlage

Eine Betriebsanlage ist im Sinne des § 74 Abs. 1 GewO 1994 eine örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer regelmäßigen gewerblichen Tätigkeit dient. Die Betriebsanlage umfasst alle Gebäude, Räume, Freiflächen, betriebliche Einrichtungen und Anlagen, die eine betriebliche Einheit darstellen.

Der sachgemäße Betrieb einer Betriebsanlage ist fast immer mit der Gewerbeordnung (GewO), Arbeitsstättenverordnung (AStV) oder dem Arbeitnehmerschutzgesetz (ASchG) etc. verknüpft.

Das Elektrotechnikgesetz (ETG), Elektrotechnikverordnung (ETV), Elektroschutzverordnung (ESV), Flüssiggasverordnung, Wiener Gasgesetz, Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz oder die Landesgesetze für Aufzüge etc. haben auch für nicht gewerblich genutzte Liegenschaften ohne Arbeitsstätten Gültigkeit und werden ebenfalls angewendet.

Betriebsanlagengenehmigung

Eine Betriebsanlagengenehmigung ist für den Betrieb eines Gewerbes (nicht einer Anlage/Gewerkes) erforderlich. Der Gesetzgeber sieht für bestimmte Anlagen eine Betriebsanlagengenehmigungsverpflichtung vor, wenn von diesen (Anlagen) 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 entfällt die Durchführung einer Augenscheinverhandlung. Die Genehmigung wird nach Begutachtung der Dokumente erteilt.

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 landesgesetzliche Bestimmungen (zB Bauordnung) eine Bewilligung durch die Behörde bei neu errichteten Gebäuden und Anlagen notwendig machen.

Betriebsphase

Der Lebenszyklus eines Gebäudes bzw. die Phasen eines Unternehmens gliedern sich in die »Gründungs- und Errichtungsphase«, »Umsatz- oder Betriebsphase« und in die »Auflösungs- und Liquidationsphase«. Die Betriebsphase eines Gebäudes wird durch die bestimmungsgemäße Nutzung gekennzeichnet.

CE Kennzeichnung

CE (Communauté Européenne – französisch für Europäische Gemeinschaft) gekennzeichnete Anlagen und Geräte müssen ein Übereinstimmungsverfahren des Herstellers durchlaufen, die den Hersteller dazu berechtigt, die CE-Kennzeichnung anzubringen. 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.

Errichtungsphase / Inverkehrbringen

Alle Anlagen (Geräte/Betriebsanlagen, wie zB elektrotechnische Anlagen), müssen vor der Inbetriebnahme ein Übereinstimmungsverfahren oder Inverkehrbringen durchlaufen. Beim Inverkehrbringen sind die Inverkehrbringungsverfahren, wie zB ASchG, AM-VO, MSV, ETV, HAV 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.

Gewerke

Als Gewerk wird die Summe aller Anlagenteile einer technischen Anlage verstanden.

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.

Instandhaltung

Siehe auch Kapitel Normen und Gesetze.

Die wichtigsten 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

Siehe auch Kapitel Normen und Gesetze.

Die Instandsetzung (Reparatur) sind alle Maßnahmen, die die Wiederherstellung des Sollzustandes beinhaltet:

- Auftrag,
- Dokumentation aller Ressourcen und Aufwendungen, Kalkulation, Terminplanung etc.,
- Analyse des Auftrags bzw. Bewertung und Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten,
- Bereitstellung von Material und Ressourcen,
- Durchführung,
- Anpassen der Bestandsdokumentation,
- Abnahme, Funktionsprüfung und Fertig- und Rückmeldung.

Inspektion

Siehe auch Kapitel Normen und Gesetze.

Der Zweck der Inspektion ist die Feststellung und Beurteilung des Istzustandes. Damit hat die Inspektion (vor allem der Inspektionszyklus) eine wesentliche Bedeutung für die Optimierung der Wartungen sowie die Planung der Wartung und Instandsetzung.

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.

Mangel

Bei Mängeln, die im Sinne der Prüfvorschrift dem Prüfobjekt kein »in Ordnung« bescheinigen, sind jedenfalls Maßnahmen zu veranlassen, die zur Mängelbeseitigung führen. Bei Bedarf ist die Prüfung zu wiederholen. Alle Dokumente der Mängelbeseitigung sind als Nachweis aufzubewahren.

Objekte und Gebäude

Ein Objekt kann ein oder mehrere Gebäude, Anlagen und Geräte (Gewerke) umfassen.

Obsorgepflicht

Die Obsorgepflicht umfasst die Kontrolle der Einhaltung der dem Bestandnehmer überbundenen Prüfpflichten. Die Obsorgepflicht kann delegiert werden.

Prüfpflichten

Prüfpflichten sind explizit in Gesetzen oder Verordnungen des Bundes oder der Bundesländer verankert. Bei gesetzlichen Prüfpflichten wird in Erstprüfung (siehe auch Errichtungphase und Inverkehrbringen), wiederkehrende Prüfungen und außerordentliche Prüfung (nach größeren Instandsetzungen, Änderungen oder bei berechtigtem Zweifel am ordnungsgemäßen Zustand) unterschieden. In der Tabelle (siehe Seite 482) sind die wiederkehrenden Prüfungen angeführt.

Prüf- Wartungsbericht

Eine Verantwortung für die Prüf- und Wartungsberichte besteht in erster Linie für die rechtzeitige Erledigung, für die formelle Richtigkeit, für die Archivierung zur Dokumentation, und für die Mängelbehebung, sollten welche im Bericht ausgewiesen werden.

Das Wiederholungsintervall von Prüfungen und Wartungen richtet sich nach der ersten Prüfung / Wartung (Errichtungsphase / Inverkehrbringen). Durch verspätete Prüfungen / Wartungen verändert sich der Stichtag für Prüfungen / Wartungen in den Folgejahren nicht. Das Wiederholungsintervall ergibt sich aus den Gesetzen und Bescheiden und ist zwingend einzuhalten.

Die Prüf- und Wartungsprotokolle sollten jedenfalls mindestens folgende Informationen beinhalten:

- Name des Prüfers und des Unternehmens
- Datum der Prüfung
- Unterschrift des Prüfers
- Bezeichnung der Anlage bzw. jener Teile einer Anlage die geprüft wurden. *)
- Adresse (wenn notwendig auch die Top-Nummer), an der sich die Anlage befindet
- Angabe der Norm, nach der geprüft wurde oder eine Checkliste der durchgeführten Arbeiten
- Eventuelle Mängel bzw. Mängelfreiheit

Wenn diese Punkte auf einem Prüf- oder Wartungsprotokoll angeführt sind, ist der Bericht formell richtig ausgestellt worden.

Wenn im Bericht Mängel angeführt sind, liegt die Verantwortung für die Veranlassung und Dokumentation der Mängelbehebung bei der Hausinhabung oder deren Hausverwaltung bzw. Facility Management-Unternehmen.

Wartung

Siehe auch Kapitel Normen und Gesetze.

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 mit großen Stückzahlen unterschiedlicher Anlagenteile, muss die Prüfung bzw. Wartung von jedem einzelnen Anlagenteil bestätigt werden. Beispielsweise ist eine globale Bestätigung, dass alle Brandschutztüren oder Brandschutzklappen gewartet bzw. geprüft wurden, unzulässig.

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.), um die Herstellervorschriften ergänzt, herangezogen und als Wartungscheckliste verwendet.

Wie bereits bei der Inspektion angeführt, ist auch bei der Wartung ein Plan (Wartungsplan) zu erstellen, der die spezifischen Belange des Betriebes berücksichtigt und die Angaben zu Ort, Termin und Maßnahmen enthält.

Rechtsgrundlage für Prüfpflichten – ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Betriebsanlagen

Betriebsanlagen ohne ausdrücklich genannte Prüfpflichten GewO

Betriebsanlagen mit ausdrücklich genannten 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.
Siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn Batterien verwendet werden.

Batterieanlagen (Gruppenbatterie), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.
Siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn Batterien verwendet werden.

Batterieanlagen (Zentralbatterie), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.
Siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn Batterien verwendet werden.

Beleuchtungen (Situierung Taster, etc.), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Blitzableiter, siehe Blitzschutzanlagen

Blitzschutzanlagen ETG, ESV, ASchG

Dachrinnenheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Elektroanlagen, wenn die Dachrinnenheizung einer prüfpflichtigen Elektroanlage entspricht.

Elektrische Einspeisungen, siehe Elektroanlagen.

Elektrische Zuleitungen, siehe Elektroanlagen.

Bei Errichtung:

Technische Anschlussbedingungen für den Anschluss an Versorgungsnetze (TAEV)

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Elektroanlagen allgemein	ETG, ETV, ESV, ÖVE, ASchG
Elektroanlagen Bau	ETG, ETV, ESV, ÖVE, ASchG, BauV
Elektroanlagen Büro	ETG, ETV, ESV, ASchG
Elektroanlagen in explosionsgefährdeten Bereichen	ETG, ETV, ESV, ÖVE, ASchG
Elektroinstallationen, siehe Elektroanlagen.	
Erdungsanlagen, siehe Elektroanlagen.	
E-Schaltschränke, siehe Elektroanlagen.	
E-Verteileranlagen, siehe Elektroanlagen.	
Fassadenbeleuchtungen, siehe Elektroanlagen.	
Fehlerstromschutzschalter, siehe Elektroanlagen.	
FI-Schutzschalter, siehe Elektroanlagen.	
Fluchtwegbeleuchtungen, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.	
Frequenzumformer, siehe Elektroanlagen.	
Funkanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Objekte- und Gebädefunkanlagen, wenn in einer behördlichen Bewilligung in Form einer Auflage vorgeschrieben. TRVB S 159	
Gegensprechanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Gullyheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Elektroanlagen, wenn die Gullyheizung einer prüfpflichtigen Elektroanlage entspricht.	
Kompensationsanlagen, siehe Elektroanlagen.	
Lastabwurfssysteme, siehe Elektroanlagen.	
Leuchtreklamen, siehe Elektroanlagen.	
Mittelspannungsanlagen, siehe Elektroanlagen.	
Niederspannungshauptverteiler (NSHV), siehe Elektroanlagen.	
Notbeleuchtungsanlagen, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.	
Notstromanlagen, siehe Elektroanlagen.	
Orientierungsbeleuchtungen, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.	
Photovoltaikanlagen, siehe Elektroanlagen, wenn die Photovoltaikanlage einer prüfpflichtigen Elektroanlage entspricht (vgl. ÖVE/ÖNORM E 8001-6-61 bis 63).	
Rohrbegleitheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Satellitenanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Schaltschränke, siehe Elektroanlagen.	

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Werbearbeiten (beleuchtet), siehe Elektroanlagen.	
Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (selbstprüfend) ÖNORM E 8002	ETV, AStV
Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (nicht selbstprüfend) ÖNORM E 8002	ETV, AStV
Starkstromanlagen, siehe Elektroanlagen.	
Stromverteiler, siehe Elektroanlagen.	
Trafos, siehe Elektroanlagen.	
Transformatorstationen, siehe Elektroanlagen.	
USV-Anlage (Unterbrechungsfreie Stromversorgung), siehe Elektroanlagen.	
USV-Anlage, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn die USV-Anlage Bestandteil der Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist.	
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) Wiener Gas-Durchlauf-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.	
Siehe Wasserrecht und die Indirekteinleiterverordnung	
Flüssiggasanlagen – Druckgeräte, Flüssiggasverordnung	
Flüssiggasanlagen – elektrische Anlagenteile, Flüssiggasverordnung	
Flüssiggasanlagen – Feuerlöscheinrichtungen, Flüssiggasverordnung	
Flüssiggasanlagen – Flüssiggaswarneinrichtungen, Flüssiggasverordnung	
Flüssiggasanlagen – Gasverbrauchsanlagen, Flüssiggasverordnung	
Flüssiggastanks, Kesselgesetz, Druckgeräteüberwachungsverordnung	AM-VO
Frischwasserversorgung, siehe Trinkwasserversorgung.	
Gasanlagen Wien, Wiener Gasgesetz, Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz, ÖVGW G10	
Gasanlagen Niederösterreich, Niederösterreichisches Gassicherheitsgesetz	
Gasanlagen Oberösterreich, Oberösterreichische Gasverordnung, Oberösterreichisches Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz	

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Gasanlagen Steiermark, [Steiermärkisches Gasgesetz](#), [Steiermärkisches Feuerungsanlagengesetz](#), [Steiermärkische Feuerungsanlagenverordnung](#)

Gasanlagen Kärnten, [Kärntner Gasgesetz](#)

Gasanlagen Salzburg, [Salzburger Gassicherheitsgesetz](#)

Gasanlagen Tirol, [Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagegesetz](#)

Gasanlagen Vorarlberg, [Vorarlberger Gasgesetz](#)

Gasanlagen Burgenland, [Burgenländisches Gassicherheitsgesetz](#)

Gasanlagen (Erdgas), siehe Gasanlagen.

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. Wenn es sich um eine Betriebsanlage mit oder ohne ausdrücklich genannte Prüfpflichten handelt, gilt das Wasserrechtsgesetz (Indirekteinleiterverordnung).

Kanal (privat), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Mineralölabscheider, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt – ÖNORM B 5101.

Nutzwasserversorgung, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Ölabscheider, siehe Mineralölabscheider. Siehe auch Wasserrecht und die Indirekteinleiterverordnung.

Schlammfänge, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Siehe auch Wasserrechtsgesetz.

Senkgruben, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Siehe auch Wasserrechtsgesetz.

Trinkwasserversorgung

[Wiener Wasserversorgungsgesetz](#)

[Steiermärkisches Gemeindewasserleitungsgesetz](#)

[Gesetz über den Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland](#)

[OÖ Wasserversorgungsgesetz](#)

[Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetz](#)

[NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz](#)

[NÖ Gemeindewassergesetz](#)

[Gesetze über Gemeindewasserleitungsverbände wie zB für das Triestingtal und Südbahngemeinden oder Pitten- und Schwarzatal, Ternitz und Umgebung.](#)

Ventile (Kaltwasser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Ventile (Warmwasser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Warmwasserspeicher, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Es können hygienische Prüfpflichten für Betriebsanlagen gemäß Bescheid bestehen und es gilt die Trinkwasserverordnung § 5, im speziellen sei hier auf die Gefahr der Legionellenbildung hingewiesen. Für Schwimmbäder gilt die Bäderhygieneverordnung, für Lebensmittelverarbeitende Betriebe die Einhaltung des HACCP-Konzepts (Hazard Analysis and Critical Control Points).

Wasseranschlüsse (Gartenleitung), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Wasserenthärtungsanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Windkessel, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe AM-VO und Kesselgesetz.

Sicherheitstechnische Geräte und Anlagen

Alarmanrichtungen

ASTv

Ampelanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Brandabschottungen E-Kabel, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Brandabschottungen Lüftungsleitungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Brandfallsteuerungen, siehe Brandmeldeanlagen.

Brandmeldeanlagen

ASTv, TRVB S 123

Brandmelder, siehe Brandmeldeanlagen.

Rauchmelder für den Heimbereich

Brandmeldezentralen, siehe Brandmeldeanlagen.

Brandrauchentlüftungen (BRE), siehe Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA).

Brandschutzklappen, siehe Lüftungsanlagen.

Brandschutzpläne, siehe Brandschutzordnung.

Brandschutzordnung

ASTv, ASchG, BauV

Brandschutztüren und -tore

ASTv, ASchG, BauV

CO₂-Löschanlagen, siehe Löschanlagen (stationär).

CO-Warnanlagen

ASTv

Für CO-Warnanlagen in Tiefgaragen, siehe auch ÖNORM M 9419 und OVE EN 5054-1

Druckbelüftungsanlagen (Sicherheitsstiegenhäuser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Es kann eine Prüfpflicht nach Normen bzw. der Richtlinie TRVB S 112 aufgrund der Betriebsanlagengenehmigung bzw. des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes entstehen.

TRVB S 112

Druckknopfmelder, siehe Brandmeldeanlagen.

Einbruchmeldeanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Feuerlöscher, siehe Feuerlöschgeräte.

Feuerlöschgeräte

ASTv, BauV

Feuerschutzverkleidungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Gaslöschanlagen, siehe Löschanlagen (stationär).	
Gaswarnanlagen, siehe CO-Warnanlagen, Alarminrichtungen sowie Gasanlagen (auch Flüssiggasanlagen).	
Haltemagnete für Brandschutztüren und -tore, siehe Brandschutztüren und -tore.	
Handfeuerlöschgeräte, siehe Feuerlöschgeräte.	
Hindernissbefeuersanlagen (Flugsicherheit), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Höhensicherungsgeräte (Sicherheitsgeschirre), Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung	
Kohlendioxidlöschanlagen, siehe Löschanlagen (stationär).	
Kohlenmonoxidwarnanlagen, siehe CO-Warnanlagen und Alarminrichtungen.	
Löschanlagen (stationär)	ASTV
Nasssteigleitungen inkl. Wandhydranten (Löschanlagen stationär)	ASTV, TRVB F 128, TRVB F 123
Notschlüsselkästen (Aufzug), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Verweis auf Schlüsseltresore (Feuerwehr).	
Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)	
Derzeit sind keine gesetzlichen Prüfpflichten bekannt, allerdings bestehen Prüfpflichten nach Richtlinien (TRVB). ÖNORM EN 12101-2, TRVB S 125, TRVB S 112	
Rauchmelder, siehe Brandmeldeanlagen.	
Rauchmelder für den Heimbereich, siehe »Die wichtigsten Regelungen, aus denen sich Prüfpflichten ergeben«	
Schlüsseltresore (Feuerwehr), siehe Brandmeldeanlagen (sind Teil der Brandmeldeanlage).	
Sicherheitsgeschirre, siehe Höhengsicherungsgeräte.	
Sprinkleranlagen, ÖNORM EN 12845, ÖNORM F 3072 (Löschanlagen stationär)	ASTV, TRVB 127/11
Stehleitern, siehe Leitern (mechanisch).	
Störungsmeldung, -weiterleitung, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Strickleitern, sind gemäß Arbeitsmittelverordnung vor jeder Verwendung auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu prüfen.	
Trockensteigleitungen inkl. Wandhydranten (Löschanlagen stationär)	ASTV, TRVB F 128
TUS-Anschluss (früher: Tonfrequentes Übertragungssystem, heute Telemetrie und Sicherheit), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Es kann eine Prüfpflicht aufgrund der Betriebsanlagengenehmigung entstehen.	
Verkehrsleiteneinrichtungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Videoüberwachungsanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Wärmemelders, siehe Brandmeldeanlagen.	
Aufzüge und fördertechnische Anlagen	
Aktenaufzüge, siehe Aufzüge.	

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Anpassrampen	AM-VO
Arbeitskörbe (für Krane, Hubstapler usw.)	AM-VO
Arbeitskörbe (sonstige, vom Hersteller vorgesehen) Die Verwendung dieser Arbeitskörbe muss vom Hersteller oder Inverkehrbringer an einem bestimmten Arbeitsmittel (Gerät) vorgesehen sein.	AM-VO
Aufzüge – Allgemein, siehe »Die wichtigsten Regelungen, aus denen sich Prüfpflichten ergeben«	
Aufzüge Wien, Wiener Aufzugsgesetz	
Aufzüge Niederösterreich, Niederösterreichische Aufzugsordnung , NÖ Aufzugtechnikverordnung	
Aufzüge Oberösterreich, Oberösterreichisches Aufzugsgesetz , Oberösterreichische Aufzugsverordnung	
Aufzüge Steiermark, Steiermärkisches Hebeanlagengesetz	
Aufzüge Kärnten, Kärntner Aufzugsgesetz	
Aufzüge Salzburg, Salzburger Hebeanlagengesetz , Salzburger Hebeanlagenverordnung	
Aufzüge Tirol, Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz	
Aufzüge Vorarlberg, Vorarlberger Bautechnikverordnung , Hebeanlagenverordnung , Aufzüge Sicherheitsverordnung	
Aufzüge Burgenland, Burgenländisches Baugesetz , Burgenländische Bauverordnung , Hebeanlagenverordnung , Aufzüge Sicherheitsverordnung	
Autoaufzüge, siehe Aufzüge.	
Behindertenschrägaufzüge/Treppenlifte (In Wien wird ein Treppenlift wie ein Aufzug gesehen)	AM-VO
Fahrsteige (eben oder geneigt ohne Stufen)	AM-VO
Fahrstühle, siehe Aufzüge.	
Fahrtreppen (mit Stufen)	AM-VO
Fahrzeughebebahnen (in Werkstätten)	AM-VO
Fassadenbefahranlagen	AM-VO
Förderbänder, siehe Stetigkeitsförderer.	AM-VO
Gelenksteiger	AM-VO
Güteraufzüge, siehe Aufzüge.	
Hängebahnen	AM-VO
Hebebühnen (für Objekte), siehe Hubtische.	
Hebebühnen (für Personen), siehe Hubarbeitsbühnen.	
Hubarbeitsbühnen	AM-VO
Hubtische	AM-VO
Kleingüteraufzüge, siehe Aufzüge.	
Kleinlastaufzüge, siehe Aufzüge.	

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Kräne, hier handelt es sich um stationäre Kräne, Mobilkräne fallen nicht unter diesen Punkt.	AM-V0
Lastenaufzüge, siehe Aufzüge.	
Lasthebemittel (Winden, Zuggeräte)	AM-V0
Lifte, siehe Aufzüge.	
Mastkletterbühnen	AM-V0
Personenaufzüge, siehe Aufzüge.	
Pressen (Müllpressen, Kartonagenpressen)	AM-V0
Regalbedienungsgeräte	AM-V0
Rohrpost, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.	
Rolltreppen, siehe Fahrtreppen.	
Speiseaufzüge, siehe Aufzüge.	
Stetigkeitsförderer	AM-V0
Lufttechnische Geräte und Anlagen	
Abluftanlagen, siehe Lüftungsanlagen.	
Brandschutzklappen, siehe Lüftungsanlagen.	
Druckluftbehälter, siehe Druckgeräte.	
Druckgeräte Kesselgesetz , Druckgeräteüberwachungsverordnung	
Druckluftanlagen, siehe Druckgeräte.	
Fan Coils, siehe Lüftungsanlagen.	
Luftkanäle, siehe Lüftungsanlagen.	
Lüftungsanlagen	ASTV
Lüftungsleitungen, siehe Lüftungsanlagen.	
Lüftungszentralen	ASTV
Zuluftanlagen, siehe Lüftungsanlagen.	
Heizungstechnische Geräte und Anlagen	
Abgasanlagen Wien Wiener Feuerpolizeigesetz , Wiener Kehrverordnung	
Abgasanlagen Oberösterreich Oberösterreichisches Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz	
Abgasanlagen Steiermark Steiermärkische Kehrordnung	
Abgasanlagen Kärnten, Kärntner Gefahrenpolizei- und Feuerpolizeiordnung Unter diese Regelung fallen gemäß Kärntner Gefahrenpolizei- und Feuerpolizeiordnung auch Luftleitungen, in denen sich brennbare Rückstände ansammeln können und Müllabwurfschächte.	
Abgasanlagen Tirol Tiroler Feuerpolizeiordnung	

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Abgasanlagen Burgenland **Burgenländische Kehrgesetz**

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.
Siehe Druckgeräte.

Erdgas (Heizung), siehe Feuerungsanlagen (flüssige u. gasförmige Brennstoffe).

Fernwärme (Heizung), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.
Siehe Druckgeräte.

Feste Brennstoffe (Heizung)

Verweis auf Feuerungsanlagen. Manche Ländergesetze bzgl. Feuerungsanlagen behandeln auch Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen.

Feuerungsanlagen (flüssige/gasförmige Brennstoffe)

AM-V0

Diese Regelung gilt allgemein nach der Arbeitsmittelverordnung bundesweit, es existieren allerdings auch Ländergesetze Feuerungsanlagen betreffend zB Feuerungsanlagen (fl./gasf. Brennstoffe) Emissionsmessung

Feuerungsanlagenverordnung

Feuerungsanlagen Wien Wiener Feuerpolizeigesetz,
Wiener Heizungs- und Klimaanlagengesetz

Feuerungsanlagen Oberösterreich

Oberösterreichisches Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz

Feuerungsanlagen Salzburg **Salzburger Heizungsanlagenverordnung**

Feuerungsanlagen Tirol **Tiroler Feuerpolizeiordnung**

Flüssiggas (Heizung), siehe Flüssiggasanlagen und Feuerungsanlagen.

Heizkessel, siehe Druckgeräte.

Kamine, siehe Abgasanlagen.

Kollektoren, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Mineralöllagerbehälter **Verordnung über brennbare Flüssigkeiten**

Die Prüfpflichten gelten gleichermaßen für oberirdische wie auch unterirdische Mineralöllagerbehälter.

Niederdruckgasanlagen, siehe Gasanlagen (Niederdruck).

Öl (Heizungen), siehe Feuerungsanlagen (flüssige u. gasförmige Brennstoffe).

Ölfüllleitungen, derzeit sind keine Prüfpflichten turenbekannt.

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

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.

Siehe Mineralöllagerbehälter.

Überdruckventile, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Verweis auf Feuerungsanlagen bzw. Druckgeräte, wenn die Überdruckventile dort verbaut sind.

Wärmepumpen, Verweis auf 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 m², nach oben öffnend).

Karusselltüren (Drehtüren), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).

Kipptore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).

Kipptore (mechanisch), siehe Tore (größer 10 m², nach oben öffnend).

Rolltore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).

Rolltore (mechanisch), siehe Tore (größer 10 m², nach oben öffnend).

Schiebetore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).

Schranken, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Tore (die nach oben öffnen, Torblattfläche > 10 m²)

AM-V0

Hierbei handelt es sich um Prüfpflichten für Tore, welche nach oben öffnen und eine Torblattfläche von mehr als 10 m² aufweisen.

Türen und Tore (motorkraftbetrieben)

AM-V0

Kältetechnische Geräte und Anlagen

Eisspeicher, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Kälteanlagen [Kälteanlagenverordnung](#)

Kältemaschinen, siehe Kälteanlagen.

Kältespeicher, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Klimaanlagen

ASTV

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Rückkühlanlagen, siehe Kälteanlagen.

Splitklimaanlagen (Außengeräte), siehe Klima- und Kälteanlagen.

Splitklimaanlagen (Innengeräte), siehe Klima- und Kälteanlagen.

Verdichter (Kolben-, Schrauben- und Turboverdichter), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe 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, nach dem österreichischen Maß- und Eichgesetz sind Kalt-, Warm- und Heißwasserzähler ebenso wie Wärmehähler alle 5 Jahre eichen zu lassen bzw. durch neu geeichte Geräte zu ersetzen. Für Elektrizitätszähler gilt dies grundsätzlich alle 10 Jahre, außer Elektrizitätszähler der Genauigkeitsklassen 0,5, 1,0 und 2,0 (gemäß OVE EN 62053-11:2017-09-01) und Elektrizitätszählern mit mechanischen Zusatzeinrichtungen.

Bautechnische Anlagen

Es besteht eine Prüfpflicht – Objektsicherheitsprüfung – nach ÖNORM B 1300 für Wohngebäude und ÖNORM B 1301 für gewerblich genutzte Gebäude. Es gelten die Bestimmungen des ABGB.

Betriebsgebäude **Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung** 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-V0

Hierunter fallen auch Lastaufnahmeeinrichtungen.

Bäume, siehe § 1319 ABGB

Ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Brückenwaagen

Nach dem Österreichischen Maß- und Eichgesetz § 15 sind Brückenwaagen auf Bauernhöfen alle 3 Jahre zu eichen bzw. entsprechende Geräte durch neu geeichte zu ersetzen.

Dachaufstiegsleitern, siehe Leitern (mechanisch).

Festverlegte Leitern, siehe Leitern (mechanisch).

Flachdachbegrünungen (allg. zugänglich), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Fluchtwege (barrierefrei)

ASchG

Gerüste **Bauarbeiterschutzverordnung**

Grünpflege, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Kinderspielgeräte, derzeit sind keine gesetzlichen Prüfpflichten bekannt. Es existieren allerdings eine Vielzahl von Normen, Kinderspielgeräte auf Spielplätzen betreffend, für die Prüfpflichten ist die ÖNORM EN 1176 relevant.

Lagerung von Chemikalien, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Auf jeden Fall sind Regelungen innerhalb einer Betriebsanlagenehmigung und die Gewerbeordnung zu beachten.

Leitern, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Strickleitern sind gemäß Arbeitsmittelverordnung vor jeder Verwendung auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu prüfen.

Leitern (mechanisch)

AM-V0

Mobilregalanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt, siehe Regalbedienungsgeräte.

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.

Überprüfung der Geräte Hausbesorgung, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Die Pflichten, welche sich für einen Hausbesorger durch das Hausbesorgergesetz 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. Mit Vorhandensein eines Hausbesorgers gilt das Hausbesorgergesetz. Grundsätzlich gilt für alle Wege § 1319a des ABGB.

Die wichtigsten Regelungen, aus denen sich Prüfpflichten ergeben:

- Arbeitnehmerschutz und Verordnungen (AM-VO und AStV)
- Baurecht
- Brandschutz
- Elektrotechnik
- Gewerbeordnung
- Hygieneanforderungen
- Kesselgesetz und Druckgeräte
- Umweltschutz

Die Verantwortung zur Einhaltung dieser Regelungen trägt im Regelfall der Geschäftsführer eines Unternehmens oder der Verantwortliche für die Liegenschaft.

Für nicht gewerblich genutzte Liegenschaften ohne Arbeitsstätten gibt es Gesetze, die Gültigkeit haben und angewendet werden müssen.

Dazu zählen das Elektrotechnikgesetz (ETG), Elektrotechnikverordnung (ETV), Elektroschutzverordnung (ESV) oder auch nicht elektrotechnische Gesetze wie Flüssiggasverordnung, Wiener Gasgesetz, Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz oder die Landesgesetze für Aufzüge etc.

Für Bereiche mit explosionsfähigen Atmosphären (beispielsweise elektrische Ladestationen von Bodenreinigungsmaschinen) ist die Verordnung explosionsfähige Atmosphären (VEXAT BGBI. II Nr. 309/2004) zu verwenden.

Wiederkehrende Prüfpflichten – Schwerpunkt Wien

Elektrotechnische Geräte und Anlagen

Elektroanlagen allgemein

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse fachkundige Personen zugelassener Prüfstellen konzessionierte Elekrounternehmen sonstige geeignete, fachkundige und berechnigte Personen
Gesetzliche Grundlagen:	Elektroschutzverordnung ESV, BGBl. II Nr. 33/2012 § 9
Zeitintervalle:	alle 5 Jahre, siehe auch Bemerkung im Anschluss
Zusatzinformation:	ÖVE EN 50110-1: 2014 10 01

Bemerkungen:

Wiederkehrende Prüfung – Zeitintervalle laut § 9 Abs. 2 ESV 2012:

(2) Die Zeitabstände von wiederkehrenden Prüfungen betragen längstens fünf Jahre. Abweichend davon betragen die Zeitabstände:

1. längstens zehn Jahre, wenn die elektrische Anlage nur geringen Belastungen ausgesetzt ist, wie insbesondere in Büros oder in Handels- oder Dienstleistungsbetrieben, wenn keine Einflüsse nach Abs. 3 vorliegen,
2. längstens drei Jahre in explosionsgefährdeten Bereichen und in Bereichen, in denen explosionsgefährliche Arbeitsstoffe verwendet werden,
3. längstens ein Jahr in explosionsgefährdeten Bereichen und in Bereichen, in denen explosionsgefährliche Arbeitsstoffe verwendet werden, im Fall einer außergewöhnlichen Beanspruchung zB durch eine der in Abs. 3 Z 1 genannten Einwirkungen,
4. längstens ein Jahr auf Baustellen sowie in jenen Teilen von Arbeitsstätten oder auswärtigen Arbeitsstellen, in denen feste mineralische Rohstoffe ober Tage gewonnen oder aufbereitet werden,
5. längstens sechs Monate bei Untertagebauarbeiten und im Untertagebergbau.

(3) Abweichend von Abs.2 hat die Behörde für die Prüfung von elektrischen Anlagen, Anlagenteilen oder elektrischen Betriebsmitteln, die nicht unter Abs. 2 Z 3 bis 5 fallen, kürzere Zeitabstände vorzuschreiben:

1. 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.
2. längstens ein Jahr im Fall einer außergewöhnlichen Beanspruchung durch das Zusammentreffen von mehreren der in Z 1 genannten Einwirkungen.

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 Grundlagen:	Elektroschutzverordnung ESV, BGBL. II Nr. 33/2012 §15
Zeitintervalle:	alle 3 Jahre, jährlich*

* bei Blitzschutzbedarf aufgrund des Verwendungszwecks, insbesondere bei explosionsgefährlichen, hochentzündlichen oder größeren Mengen leichtentzündlicher Arbeitsstoffe



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 unterwiesenen 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 wird, im Laufe der Zeit ihre Zuverlässigkeit verlieren.

Sicherheitsbeleuchtungsanlagen

Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (selbstprüfend)

Der heute gängige Begriff der Sicherheitsbeleuchtungsanlage (nach Arbeitsstättenverordnung) umfasst alle Begrifflichkeiten wie Notbeleuchtung, Orientierungsbeleuchtung oder Fluchtwegorientierungsbeleuchtung.

Auf dem Markt für Sicherheitsbeleuchtungen gibt es Systeme, welche selbstständig zB einen wöchentlichen Funktions- sowie einen jährlichen Betriebsdauertest durchführen können.

Wiederkehrende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüfgorgan:

fachkundige, berechnigte Personen zB
befugte Gewerbetreibende
akkreditierte Überwachungsstellen
Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen
ihrer Befugnisse
technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse
qualifizierte Betriebsangehörige

Gesetzliche Grundlagen:

Arbeitsstättenverordnung AStV BgBl. II Nr. 368/1998 § 13,
BgBl. II Nr. 309/2017

Zeitintervalle:

einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten)

Prüfdokumente sind 3 Jahre aufzubewahren.

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 Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBL. II Nr. 368/1998 § 13, BGBL. II Nr. 309/2017
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten) monatlich durch Augenschein (Funktionsprüfung der Leuchten)
Zusatzinformation:	Prüfdokumente sind 3 Jahre aufzubewahren. Prüfdokumente der Funktionsprüfung durch Augenschein sind 6 Monate aufzubewahren.

Sanitär- und Gastechnische Geräte und Anlagen

Durchlaufwasserheizer

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 Grundlagen:	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.

Gasanlagen

Gasanlagen Wien

Wiederkehrende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüforgang:*

befähigte Rauchfangekehrer
befähigte Heizungs- und Lüftungstechniker
befähigte Gas- und Sanitärtechniker
befähigte Hafner
sonstige fachkundige und befähigte Personen

Gesetzliche Grundlagen:*

Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz, LGBl. Nr. 17/1957,
LGBl. Nr. 71/2018

Zeitintervalle:*

Überprüfung auf Verschmutzung alle 13 Wochen
Reinigung mindestens einmal jährlich

Gasförmige Brennstoffe inkl. Emissionsmessung und Wirkungsgrad
15–26 kW Nennwärmeleistung alle 5 Jahre
26–50 kW Nennwärmeleistung alle 2 Jahre
> 50 kW Nennwärmeleistung 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 vom §9 siehe Zusatzinformation. Wenn die Gasanlage nach der Richtlinie ÖVGW G10 (Technische Richtlinie für Betrieb und Instandhaltung von Gasanlagen) Pkt. 5 gewartet wird, kann der § 9 Abs. 1 Wiener Gasgesetz als erfüllt angesehen werden.

Für Gasfeuerungsanlagen greift das Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz und die obigen Angaben beziehen sich auf eben dieses.

Trinkwasserversorgung

Für Wien gilt das Wiener Wasserversorgungsgesetz, für andere Bundesländer gibt es keine derartige Regelung, aber zB folgende Gesetze:

Steiermärkisches Gemeindewasserleitungsgesetz LGBl. Nr. 42/1971.

Gesetz über den Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland LGBl. Nr. 73/2007.

OÖ Wasserversorgungsgesetz LGBl. Nr. 35/2015.

Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetz (K-GWVG) LGBl. Nr. 107/1997.

NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz LGBl. 6951-0.

NÖ Gemeindewassergesetz LGBl. 6930-0.

Gesetze über Gemeindewasserleitungsverbände wie zB für das Triestingtal- und Südbahngemeinden oder Pitten- und Schwarzatal, Ternitz und Umgebung.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgang:	Wasserabnehmer gewerberechtlich befugte Gewerbetreibende
Gesetzliche Grundlagen:	Wiener Wasserversorgungsgesetz WVG, LGBl. Nr. 71/2018
Zeitintervalle:	alle 3 Monate → abhängig von der Prüfmethode

Warmwasserspeicher

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Es können hygienische Prüfpflichten für Betriebsanlagen gemäß Bescheid bestehen und es gilt die Trinkwasserverordnung § 5, im speziellen sei hier auf die Gefahr der Legionellenbildung hingewiesen. Für Schwimmbäder gilt die Bäderhygieneverordnung, für lebensmittelverarbeitende Betriebe die Einhaltung des HACCP-Konzepts (Hazard Analysis and Critical Control Points).

Sicherheitstechnische Geräte und Anlagen

Brandmeldeanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgang:	fachkundige, berechnigte Personen zB: befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBL. II Nr. 368/1998 § 13, BGBL. II Nr. 309/2017
Richtlinie:	TRVB S 123, ÖNORM F 3070
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens im Abstand von 15 Monaten) jährliche Wartung* alle 2 Jahre Revision*

*gemäß Richtlinie TRVB S 123

Brandschutzordnung

Wiederkehrende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgang:	Brandschutzbeauftragte oder Brandschutzgruppe oder Betriebsfeuerwehr
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBL. II Nr. 368/1998 § 13, ArbeitnehmerInnenschutzgesetz ASchG BGBL. Nr. 450/1994 § 25, Bauarbeiterschutverordnung BauV BGBL. Nr. 340/1994, §42
Zeitintervalle:	einmal jährlich
	Brandschutzbuch muss geführt werden

Brandschutztüren und -tore

Bei Brandschutztüren und -toren ist zu beachten, dass Prüfpflichten für die Schließmechanismen vorhanden sind und für die Türen und Tore unter Umständen auch noch Prüfpflichten für »normale« Türen und Tore, je nach Bauart gegeben sein können.

Wiederkehrende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgang:	wie bei den entsprechenden Türen und Toren
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBL. II Nr. 368/1998 § 13, ArbeitnehmerInnenschutzgesetz ASchG BGBL. Nr. 450/1994 § 25, Bauarbeiterschutverordnung BauV BGBL. Nr. 340/1994, §42
Zeitintervalle:	Die Schließmechanismen sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, Feststellanlagen sind einmal monatlich durch den Betreiber und einmal jährlich durch den Sachkundigen zu prüfen

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 Grundlagen: Arbeitsstättenverordnung AStV BgBl. II Nr. 368/1998 § 13,
BgBl. II Nr. 309/2017

Zeitintervalle: einmal jährlich (längstens im Abstand von 15 Monaten)

Für CO-Warnanlagen in Tiefgaragen bestehen separate Prüfpflichten laut nachstehenden Normen:

Wiederkehrende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgan: fachkundige, berechtigte Personen

Gesetzliche Grundlagen: Lt. behördlicher Auflage

Zeitintervalle: Funktionskontrolle: vierteljährlich (Warnfallsimulation)

Überprüfung: halbjährlich (Kalibrierung des Messgerätes)

Norm: ÖNORM M 9419, OVE EN 5054-1

Druckbelüftungsanlagen (Sicherheitsstiegenhäuser)

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Verweis auf Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

Es kann eine Prüfpflicht nach Normen bzw. der Richtlinie TRVB S 112 aufgrund der Betriebsanlagengenehmigung bzw. des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes entstehen.

Feuerlöschgeräte

Wiederkehrende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechnigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige sonstige geeignete Fachkundige und hierzu berechnigte Personen
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV BgBl. II Nr. 368/1998 § 13, BgBl. II Nr. 309/2017 Bauarbeitschutzverordnung BauV BgBl. Nr. 340/1994 §45, BgBl. II Nr. 241/2017
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)
Hinweis:	Prüfbericht ist mind. 3 Jahre aufzubewahren, kann entfallen, wenn Mängelfreiheit durch Aufkleber bestätigt wird. ÖNORM F 1053, 2004 11 01

Löschanlagen (stationär)

Laufende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechnigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BgBl. II Nr. 368/1998 § 13, BgBl. II Nr. 309/2017
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Nasssteigleitungen inkl. Wandhydranten

(Löschanlagen (stationär))

Laufende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüforgang: fachkundige, berechnigte Personen zB
befugte Gewerbetreibende
akkreditierte Überwachungsstellen
Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen
ihrer Befugnisse
technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse
qualifizierte Betriebsangehörige

Gesetzliche Grundlagen: Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBl. II Nr. 368/1998 § 13,
BGBl. II Nr. 309/2017

Zeitintervalle: mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Prüfung nach Richtlinie (TRVB):

Wiederkehrende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüforgang: geprüfte Brandschutzbeauftragte
geprüfte Brandschutzwarte
Stelle mit ausreichender Brandschutzerfahrung und Prüfpraxis

Gesetzliche Grundlagen: Lt. behördlicher Auflage

Zeitintervalle: jährlich periodische Überprüfung gemäß Pkt. 8.2 der TRVB F 128;
alle 4 Jahre Überprüfung von einer hierzu befugten Stelle.

Hinweis: Dokumentation im Brandschutzbuch oder Protokoll

*erweiterte Prüftätigkeiten bei der 4-jährigen Prüfung

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 Braundrauchentlüftungsanlagen (BRE) und Braundrauchabsauganlagen einschließt. Bei den Braundrauchentlüftungsanlagen handelt es sich i.d.R. um passive mechanische Entlüftungen, bei Braundrauchabsauganlagen um eine aktive technische Anlage (Abluftventilator).

Laufende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	abnehmende Überwachungsstelle
Gesetzliche Grundlagen:	lt. behördlicher Auflage
Zeitintervalle:	Wartung einmal jährlich, Revision alle zwei Jahre
Norm:	TRVB S 125 (17.4.1 und 18.2), TRVB S 112, ÖNORM EN 12101-2

Rauchmelder

Siehe Brandmeldeanlagen.

Rauchmelder für den Heimbereich

Umgangssprachlich auch Homemelder, Heimrauchmelder, Rauchwarngerät etc. genannt, sind optische Rauchmelder für den Heimbereich (= fotooptisches Messverfahren).

Rauchmelder, die über eine CE-Kennzeichnung verfügen und der Norm ÖNORM EN 14604 entsprechen (eine weitere Qualitätskennzeichnung ist die ÖNORM ISO EN 12239), müssen über folgende drei Kontrollfunktionen verfügen:

- Prüfkнопf für Alarmton
- Optisches Blinksignal als Zeichen der Funktions- und Einsatzbereitschaft
- Akustisches Signal bei notwendigem Batteriewechsel (ertönt ca. 30 Tage vor dem notwendigen Batteriewechsel)

Empfohlene Wartung, Pflege und Funktionstest:

- Regelmäßiger Funktionstest gemäß Herstelleranleitung (wenigstens 1 x monatlich ist zu empfehlen) durch Betätigen des Prüfkнопfs.
- Der Rauchmelder ist wenigstens 1 x jährlich mit dem Staubsauger abzusaugen.
- Die Batterie ist nach Angaben der Betriebsanleitung zu ersetzen, jedenfalls bei Ertönen des Signaltons.

Schlüsseltresore (Feuerwehr)

Siehe Brandmeldeanlagen. (Sind Teil der Brandmeldeanlage.)

Sprinkleranlagen

(Löschanlagen (stationär))

Laufende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechnigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BgBl. II Nr. 368/1998 § 13, BgBl. II Nr. 309/2017
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Prüfpflichten nach Richtlinien (TRVB):

Laufende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechnigte Personen
Gesetzliche Grundlagen:	lt. behördlicher Auflage
Zeitintervalle:	Routineprüfung wöchentlich Routineinspektion vierteljährlich / halbjährlich / jährlich (jeweils erweiterter Prüfumfang) Routineinspektion alle 3 bzw. 15 Jahre
Richtlinie:	TRVB 127/11 (S), ÖNORM EN 12845, ÖNORM F 3072

Trockensteigleitungen inkl. Wandhydranten (Löschanlagen (stationär))

Laufende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgan: fachkundige, berechnete Personen zB
befugte Gewerbetreibende
akkreditierte Überwachungsstellen
Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen
ihrer Befugnisse
technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse
qualifizierte Betriebsangehörige

Gesetzliche Grundlagen: Arbeitsstättenverordnung AStV, BGG. II Nr. 368/1998 § 13,
BGG. II Nr. 309/2017

Zeitintervalle: mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Prüfung nach Richtlinie:

Wiederkehrende Prüfung: JA

Zulässiges Prüforgan: geprüfte Brandschutzbeauftragte
geprüfte Brandschutzwärter
gewerberechtlich befugter Fachkundiger (Installationsfirma)

Gesetzliche Grundlagen: lt. behördlichem Bescheid

Zeitintervalle: periodische Überprüfung: mind. einmal jährlich
periodische Dichtheitsprüfung: mind. alle 4 Jahre

Dokumentation im Brandschutzbuch oder Protokoll

Aufzüge

Allgemein

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, BGBl. II. Nr. 19/2016 und die Aufzüge-Sicherheitsverordnung (ASV) 2015 BGBl. II. Nr. 280/2015, BGBl. 198/2016 herangezogen werden.

Aufzugsanlagen in Gewerbebetrieben unterliegen gemäß ASchG dem Bundesrecht, also der Hebeanlagen-Betriebsverordnung (HBV) 2009 § 3 und § 4, BGBl. II Nr. 210/2009, 350/2016 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 (Aufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige – Allgemeine Bestimmung)

ÖNORM EN 81–20 (Sicherheitsregeln für Konstruktion und Einbau von Aufzügen)

ÖNORM EN 81–50 (Prüfungen und Berechnungen von Aufzügen).

ÖNORM EN 81–70 (Aufzüge für Personen mit Behinderungen)

ÖNORM EN 81–72 (Anforderungen an Feuerwehraufzüge)

Das Aufzugsbuch

Der Begriff des Aufzugsbuches ist innerhalb der ASV nicht explizit definiert, es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass hier die ÖNORM EN 81–50 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:

- allgemeine Beschreibung einschließlich des Einsatzbereichs und der Einsatzbedingungen
- Konstruktions- und Fertigungszeichnungen oder -pläne
- die betreffenden grundlegenden Anforderungen sowie die für die Einhaltung gewählte Lösung (zB eine Europäische Norm)
- gegebenenfalls die Ergebnisse von Prüfungen und Berechnungen (vom Hersteller)
- Anleitung zur Montage der Sicherheitsbauteile
- Vorschriften, die bei der Fertigung zur Anwendung kommen

Betriebsanleitung

Die Betriebsanleitung muss in deutscher Sprache vorliegen, welche folgende Unterlagen enthalten muss:

- eine Anleitung mit den Plänen und Diagrammen, welche für den laufenden Betrieb, Wartung, Inspektion, Reparatur, regelmäßige Überprüfungen und Eingriffe im Notfall notwendig ist. Außerdem muss sie die Anzahl der zulässigen Personen für Wartung und Inspektion, sowie Informationen zum Gebrauch von Spezialwerkzeugen enthalten;
- ein Wartungsheft (Reparatur- und Überprüfungsverzeichnis); 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.

Vergleiche der Einteilung in den Landesgesetzen bzw. der HBV 2009 ergeben mitunter Unterschiede.

Der Aufzugsprüfer

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.

Die 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.

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.

Das Betreuungsunternehmen

Die Aufgaben des Aufzugswärters können von Betreuungsunternehmen unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

- Leitsystem für Fernnotrufe
- befähigtes, ausgebildetes Personal
- Betreuungsvertrag muss ins Aufzugsbuch eingefügt werden

Aufzüge Wien

Wiederkehrende Prüfung (Revision):

JA

Zulässiges Prüforgan:	eigens von der Behörde bestellte, eigenberechtigte Aufzugsprüfer (zuständige Behörde MA37-A)	
Gesetzliche Grundlagen:	Wiener Aufzugsgesetz WAZG 2006, LGBl. Nr. 68/2006 § 11, LGBl. Nr. 71/2018	
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 Grundlagen:	Wiener Aufzugsgesetz WAZG 2006, LGBl. Nr. 68/2006 § 12, LGBl. Nr. 71/2018	
Zeitintervalle:	Personenaufzüge mit nur einem Tragmittel	täglich
	Personenaufzüge ohne massiven Schacht / mit Notrufsystem	wöchentlich
	Personenaufzüge mit massivem Schacht / Fernüberwachungssystem	alle 3 Monate

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, BGBl. II Nr. 164/2000 und BGBl. II Nr. 21/2010 heranzuziehen, welche die Prüfpflichten für Arbeitsmittel zum Heben von Arbeitnehmern 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 Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBl. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten)

Fahrtreppen (mit Stufen)

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
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBl. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten) Wartungsbuch

Fassadenbefahranlagen

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
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBl. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten) Wartungsbuch

Pressen (Müllpressen, Kartonagenpressen)

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 Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBl. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens nach 15 Monaten)

Lufttechnische Geräte und Anlagen

Lüftungsanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechnete Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) technische Büros qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBl. II Nr. 309/2017
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens nach 15 Monaten)

Heizungstechnische Geräte und Anlagen

Abgasanlagen Wien

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Rauchfangkehrer (gemäß WFPoG 2015 §13)
Gesetzliche Grundlagen:	Wiener Feuerpolizeigesetz 2015, LGBl. 14/2016 §14 Wiener Kehrverordnung 2016, LGBl. Nr. 29/2016 § 3-7
Zeitintervalle:	Überprüfung Feuerungsanlagen: alle 13 Wochen Reinigung grundsätzlich: mind. einmal jährlich, bei Bedarf öfter Überprüfung schließbare Rauchfänge ohne Auftriebsrohr: einmal jährlich mit Aufstiegsrohr: zweimal jährlich besteigbare Fänge: mind. einmal jährlich Abgasfänge und -sammler aus Formsteinen oder -rohren mit glatter Innenfläche: einmal jährlich
Es ist ein Kontrollbuch zu führen.	

Feuerungsanlagen

Prüfpflichten für Feuerungsanlagen regelt grundsätzlich die Arbeitsmittelverordnung AM-VO BGBl. II Nr. 164/2000, BGBl. II Nr. 21/2010 auf Bundesebene. Es haben allerdings einzelne Bundesländer Gesetze/Verordnungen für Feuerungsanlagen erlassen. Regelungen einzelner Länder sind nachfolgend angeführt.

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 Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBl. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens jedoch nach 15 Monaten)

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 Grundlagen:	Feuerungsanlagenverordnung FAV, BGBl. II Nr. 331/1997, § 25, BGBl. 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 Rauchfangekehrer befähigte Heizungs- und Lüftungstechniker befähigte Gas- und Sanitärtechniker befähigte Hafner sonstige fachkundige und befähigte Personen
Gesetzliche Grundlagen:	Wiener Feuerpolizeigesetz 2015 LGBL. 14/2016 § 14, Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2015 LGBL. 14/2016 § 20–23
Zeitintervalle:	Überprüfung auf Verschmutzung alle 13 Wochen Reinigung gasförmige Brennstoffe mindestens einmal jährlich 15–26 kW Nennwärmeleistung alle 4 Jahre Biogene/fossile Brennstoffe 26–50 kW alle 2 Jahre > 50 kW Nennwärmeleistung Blockheizkraftwerke jährlich
Zusatzinformation:	Manche Teile der Gebäudeheizung sind laut § 23a einer regelmäßigen Inspektion zu unterziehen

Mineralöllagerbehälter

Die Prüfpflichten gelten gleichermaßen für oberirdische wie auch unterirdische Mineralöllagerbehälter.

Wiederkehrende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüfforgan:	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 Grundlagen:	Verordnung über brennbare Flüssigkeiten VbF BGBL. Nr. 240/1991 § 14,15, 17, BGBL. 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

Türen und Tore

Brandschutztore

Bei Brandschutztüren und -toren ist zu beachten, dass Prüfpflichten für die Schließmechanismen vorhanden sind und für die Türen und Tore unter Umständen auch noch Prüfpflichten für »normale« Türen und Tore, je nach Bauart gegeben sein können.

Wiederkehrende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüfforgan:	wie bei den entsprechenden Türen und Toren
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBL. II Nr. 368/1998, § 7 Abs. 2, BGBL. II Nr. 309/2017
Zeitintervalle:	Die Schließmechanismen sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Brandschutztüren

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
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BgBl. II Nr. 368/1998, § 7 Abs. 2, BgBl. II Nr. 309/2017
Zeitintervalle:	Die Schließmechanismen sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

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 Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-V0, BgBl. II Nr. 164/2000, § 8, BgBl. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens nach 15 Monaten)
Zusatzinformation:	Es ist ein Wartungsbuch zu führen (gemäß AM-V0 § 16). Im 4. Jahr abweichendes Prüforgan verwenden.

Kältetechnische Geräte und Anlagen

Kälteanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	befugte, fachkundige Personen gemäß BgBl. II Nr. 2/2011
Gesetzliche Grundlagen:	Kälteanlagenverordnung BgBl. Nr. 305/1969 § 16–23, BgBl. Nr. 450/1994
Zeitintervalle:	mindestens einmal jährlich
Zusatzinformation:	Ein Prüfbuch ist zu führen

MSR-technische Geräte und Anlagen

Zähleinrichtungen

Nach dem österreichischen Maß- und Eichgesetz sind Kalt-, Warm- und Heißwasserzähler ebenso wie Wärmezähler alle 5 Jahre eichen zu lassen bzw. durch neu geeichte Geräte zu ersetzen. Für Elektrizitätszähler gilt dies grundsätzlich alle 10 Jahre, außer Elektrizitätszähler der Genauigkeitsklassen 0,5, 1,0 und 2,0 (gemäß OVE EN 62053-11:2017-09-01) und Elektrizitätszählern mit mechanischen Zusatzeinrichtungen.

Bautechnische Anlagen

Es besteht eine Prüfpflicht – Objektsicherheitsprüfung – nach ÖNORM B 1300 für Wohngebäude und ÖNORM B 1301 für gewerblich genutzte Gebäude. Es gelten die Bestimmungen des ABGB.

Anschlagmittel (Fensterhaken, . . .)

Hierunter fallen auch Lastaufnahmeeinrichtungen.

Wiederkehrende Prüfung:

JA

Zulässiges Prüfgorgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) nach Fachgebiet zugelassene Prüfstellen akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen Technische Büros einschlägiger Fachrichtung Aufzugsprüfer sonstige fachkundige Personen (auch Betriebsangehörige)
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO BGBl. II Nr. 164/2000 § 8, BGBl. 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)

Sonstige Geräte und Anlagen

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.«

Fluchtwege (barrierefrei)

»Die Verkehrswege zu Fluchtwegen und Notausgängen sowie die Fluchtwege und Notausgänge selbst müssen freigehalten werden, damit sie jederzeit benutzt werden können.« ArbeitnehmerInnenschutzgesetz ASchG § 21 (4), BGBl. Nr. 450/1994, BGBl. I Nr. 100/2018

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 2017 12 01	Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
ÖNORM EN 1176-2 2017 12 01	Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Schaukeln
ÖNORM EN 1176-3 2017 12 01	Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Rutschen
ÖNORM EN 1176-4 2017 12 01	Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Seilbahnen
ÖNORM EN 1176-5 2017 12 01	Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Karussells
ÖNORM EN 1176-6 2017 12 01	Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Wippgeräte

ÖNORM EN 1176-7 2017 12 01	Anleitung für Installation, Inspektion, Wartung und Betrieb
ÖNORM EN 1177 2018 02 15	Stoßdämpfende Spielplatzböden – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
ÖNORM EN 1177/A1 2018 02 15	Stoßdämpfende Spielplatzböden – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren (Änderung)

Leitern

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Strickleitern sind gemäß Arbeitsmittelverordnung vor jeder Verwendung auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu prüfen.

Leitern (mechanisch)

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse zugelassene Prüfstellen akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen Technische Büros einschlägiger Fachrichtung Aufzugsprüfer sonstige fachkundige Personen (auch Betriebsangehörige)
Gesetzliche Grundlagen:	Arbeitsmittelverordnung AM-V0 BGBl. II Nr. 164/2000 § 8, BGBl. 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.

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.

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, BGBl. Nr. 159/1960, § 93.

Mit Vorhandensein eines Hausbesorgers gilt das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, § 4.

Grundsätzlich gilt für alle Wege § 1319a des ABGB.

Das Erfassen von Prüfpflichten in der Praxis

Um nichts zu übersehen, ist eine allgemeine Gewerkeliste notwendig, aus der sich die Liste der objektspezifischen Prüfliste ableiten lässt.

Eine solche allgemeine Gewerkeliste kann entweder die DIN 276 oder auch die VDMA 24186 Teil 0 bis 7 (VDMA Daten-Tätigkeiten an Baugruppen und Elementen. Siehe dazu VDMA 24186-0 Pkt. 3, Übersicht und Gliederung bzw. Pkt. 5, Nummernsystem) sein.

Besser ist es, sich eine eigene Liste zu erstellen. Als Grundlage einer solchen Liste kann die Auflistung »Rechtsgrundlage für Prüfpflichten – ein Überblick zu Gewerke, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen« verwendet werden.

Ebenso sind alle weiteren vorhandenen Informationen zu einer Liegenschaft, wie zB eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder ein Objektsteckbrief, hilfreich und sollten als Grundlage zur Bestimmung der endgültigen Prüfpflichtenauflistung dienen.

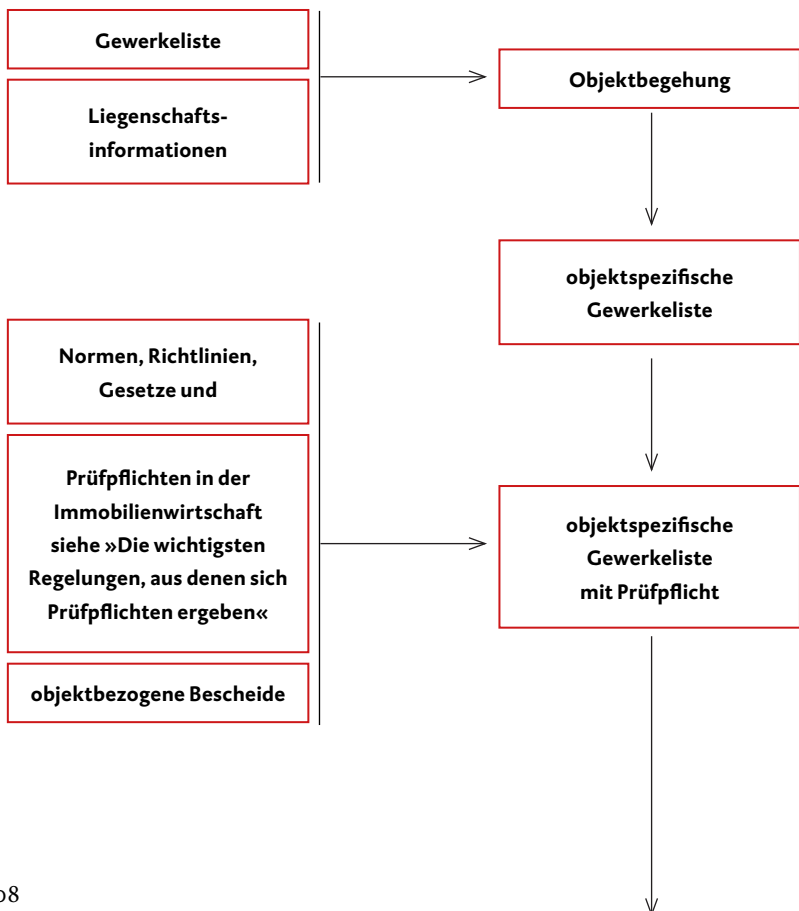
Im Zuge einer Begehung ist anhand der allgemeinen Gewerkeliste und den übrigen Informationen eine objektspezifische Gewerkeliste zu erstellen. Hierzu werden der Einfachheit halber im Ausschlussverfahren alle Gewerke von der allgemeinen Gewerkeliste gestrichen, die in der Liegenschaft (Betriebsanlage) nicht vorhanden sind.

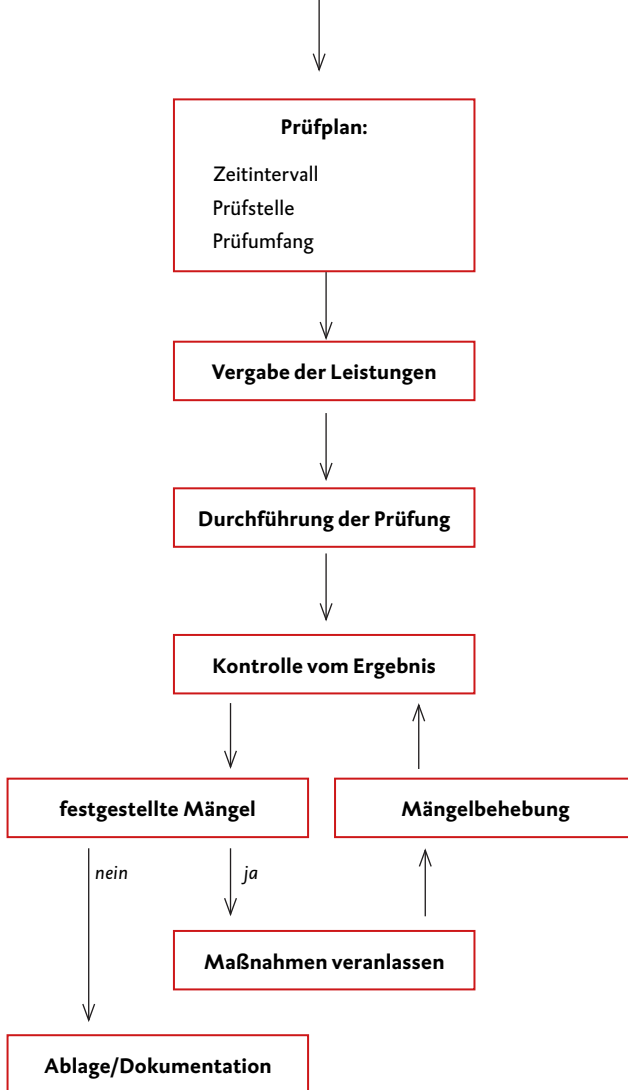
Anhand der im Punkt »Die wichtigsten Regelungen, aus denen sich Prüfpflichten ergeben« angeführten Gewerke und Prüfpflichten, mit den Angaben zur laufenden wiederkehrenden Prüfung, dem jeweils zulässigen Prüforgan,

der gesetzlichen Grundlage und dem Prüfintervall, ist eine Bewertung, ob eine Prüfpflicht besteht oder nicht, durchzuführen. Für alle so ermittelten Gewerke, Anlagen, Geräte oder Gebäude mit Prüfpflichten ist ein objektspezifischer Plan zur Einhaltung der Prüfpflichten abzuleiten. Darüber hinaus sind Pflichten, die sich aus objektbezogenen Bescheiden ergeben, zu berücksichtigen.

Im Prüfplan sollte nicht nur das Zeitintervall hinterlegt sein, sondern auch die Prüfstelle und der Umfang der Prüfung (Prüfprotokoll). Prüfungen können oftmals im Zuge einer Wartung erfolgen, zB bei Brandschutzklappen, oder davon unabhängig, wie zB die Revision bei der Brandmeldeanlage, wobei auch in diesen beiden Fällen das zulässige Prüforgang und das »Prüfprotokoll« komplett unterschiedlich sind.

Im nachstehenden Flussdiagramm ist der Ablauf von der Erfassung bis zur Dokumentation dargestellt:





Ing. Michael Moshammer
 Geschäftsführer
 IFM Immobilien Facility Management
 und Development GmbH
 Telefon + 43 1 534 99 740
 moshammer@ifm.team



Unternehmen mit denen wir gut zusammenarbeiten

Aufzug

Hanns Füglistner Ges.m.b.H.....	512
Haushahn Aufzüge GmbH.....	513

Bank

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG.....	514
---	-----

Baumeister

Baumeister Lechner GmbH.....	515
------------------------------	-----

Bauphysik

DEM Techn. Büro für Innenarchitektur und Bauphysik GmbH.....	516
--	-----

Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker

Nikolaus Mathesz GmbH.....	517
Roofus GmbH.....	518

Elektroinstallation

ASS Elektroinstallationen.....	519
deg Elektroinstallationen GmbH.....	520

Glaser

Glaswerkstätte Briza Ges.m.b.H.	521
--------------------------------------	-----

Installateur

Sinn und Strak Installationen	522
Danzinger	523

Maler und Anstreicher

Malermeister Winkelhofer	524
--------------------------------	-----

Reinigung

Hausbetreuung Attensam GmbH	525
cleanfixprofi	526
Jürgen Schmidt GmbH	527
Sini Hausbetreuung GmbH	528

Tischler

Roland Aigner GmbH	529
--------------------------	-----

Versicherungen

Donau Versicherung AG	530
Generali Versicherung	531
Versicherungsmakler Seipt und Partner	532

Ziviltechniker

Hnik Hempel Meler ZT GmbH	533
---------------------------------	-----

ÄLTESTES FAMILIENUNTERNEHMEN IN DER AUFZUGSBRANCHE



FÜGLISTER AUFZÜGE

SEIT 1888

**NEUANLAGEN
UMBAUTEN**

**REPARATUREN
WARTUNGEN**

UNSERE ZIELE:

**FLEXIBEL AUF BESONDERE WÜNSCHE UNSERER
ANSPRUCHSVOLLEN KUNDEN EINZUGEHEN**

**GEWISSENHAFTE DURCHFÜHRUNG ALLER UNS
ANVERTRAUTEN ARBEITEN**

**HOHE SICHERHEIT UND LANGLEBIGKEIT
UNSERER AUFZÜGE**

AUFZUGFABRIK HANNS FÜGLISTER GES.M.B.H.
EMBELGASSE 17-23 | 1050 WIEN | ÖSTERREICH

TEL.: +43 1 5441136 - www.fueglistner.at
FAX: +43 1 5457918 - office@fueglistner.at



Auf Knopfdruck die beste Lösung

Kompetent.
Zuverlässig.
Schnell.

- Neuerrichtung
- Modernisierung
- Reparatur
- Störungsbehebung 0-24 h
- Notruf & Notbefreiung
- Wartung & Betriebskontrolle

www.haushahn.at

HAUSHAHN 
AUFZÜGE

Sie haben den Plan fürs Bauen. Wir haben den Plan fürs Finanzieren.

Vom Ankauf oder der Errichtung bis zur Sanierung und Verwaltung – unsere SpezialistInnen unterstützen Sie in jeder Phase Ihres Immobilien-Projekts. Wir helfen, Ihre Pläne effizient umzusetzen, damit Sie Ihre Ziele rasch erreichen.



Mag. Roman Eisenmagen

Leiter
Gewerblicher Wohnbau
Tel 05 0100 - 11376
roman.eisenmagen@erstebank.at



Dr. Gabriela Hauer

Leiterin
Projektfinanzierungen Wohnbau
Tel 05 0100 - 13284
gabriela.hauer@erstebank.at

Baufirma mit 100 Jahren Tradition

Unser Unternehmen ist ein Familienbetrieb und steht seit Beginn seines Bestehens für Qualität und Zuverlässigkeit.

Neubauten

Umbauten

Zubauten

Niedrigenergiehäuser

Passivhäuser

Kellerbau

Sanierungen

Fassaden



www.baumeister-lechner.at

Baumeister Lechner GmbH

Untere Marktstraße 11 · 3443 Sieghartskirchen
Telefon.: 02274/2217 · office@baumeister-lechner.at



Bauphysik aus einer Hand



Neubau.
Umbau.
Sanierung.

- Energieausweis
- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Tageslichtplanung
- Messungen
- Feuchteschutz
- Akustik-Messungen
- BlowerDoor Messung

Mit über 5500 berechneten Objekten
verfügen wir über umfassende Expertise



DEM Technisches Büro
für Innenarchitektur und Bauphysik
02622 / 77245
office@tb-dem.at
tb-dem.at





MATHESZ DÄCHER

Dachdeckerei u. Spenglerei Nikolaus Mathesz GmbH

**Ein Familienunternehmen mit Tradition
Spenglerei, Schwarzdeckerei, Terrassensanierungen
sowie Kaminarbeiten und Reparaturen**

Wir sind ein Unternehmen zwischen Ursprung und Zeitgeist, das sich den Wandel der Zeit im positiven Sinn zunutze macht. Derzeit leitet bereits die sechste Generation erfolgreich unseren Betrieb.

Durch die langjährige Erfahrung und laufende Weiterbildung unserer Mitarbeiter ist die Qualität der Arbeiten garantiert.

Mit unserem vielschichtigen Angebot richten wir uns an Hausverwaltungen, Architekten bis zu Privatkunden. Dacheindeckungen und Reparaturen sowie plötzlich auftretende Probleme werden von unserem Betrieb prompt und zuverlässig erledigt.



Seit 1868

**Unser Traditionsunternehmen setzt seit über 150 Jahren
auf höchste Qualität.**

**Erlauben Sie uns, Sie mit unserem guten Namen, unserer
Erfahrung und Kompetenz zu überzeugen!**

Nikolaus Mathesz GmbH

1100 Wien, Humboldtplatz 3 · Tel. 01/ 604 22 67 Fax: 01/ 602 26 31
info@mathesz-daecher.at



Die Dachdeckerei ROOFUS GmbH
betreibt österreichweit
Auftraggeber bei Bauvorhaben.

Das Spektrum unserer Angebote
ist effizient und flexibel aufgebaut.
Ihre Vorstellungen bringt ROOFUS
mit seiner Organisation
unter Dach und Fach!

Vielseitige Anforderungen unter
Zeitdruck, beantwortet ROOFUS mit
modernen Maßnahmen. Für Sie liegt
der Vorteil in einer zeitnahen und
transparenten Auftragsabwicklung.
Ein motiviertes Team und faire Preise
runden unser Angebot ab.

Für alles was Ihr Dach braucht,
hat ROOFUS die richtige Lösung!
Wir beraten Sie gerne!

Beratung & Realisierung
Neubau & Sanierung
Wartung & Prüfung
Schutz & Abwehr

Dachbau
Dachflächenfenster
Kaminsanierung
Terrassenbau
Dachüberprüfung
Notdienst

069911108044
office@roofus.at

*Mit Roofus
haben Sie
vorgedacht!*



Seit Gründung der Firma ASS Elektroinstallationen im Jahre 2004 sind wir stets bemüht die Wünsche und Anforderungen unserer Kunden im Bereich der Elektrotechnik zu erfüllen. Das größte Feedback was wir seitens unserer Kunden erhalten ist – deren Zufriedenheit. Die Zufriedenheit unserer Kunden äußert sich damit, dass Sie uns immer wieder beauftragen und sogar Jahre später noch mit uns Kontakt aufnehmen.

Unsere besondere Kompetenz liegt im Bereich der Elektrotechnik rund um ihre Wohnungsinstallation, Büroinstallation, Gewerbeinstallation, Beleuchtung, Sicherheits- und Sonderbeleuchtung, Straßenbeleuchtung, Blitzschutzanlage, Brandschutz, Befundung der Elektroanlagen, etc. Des Weiteren sind wir auch Ansprechpartner im Bereich der LED Beleuchtung. Ob Sanierung der E-Installation, komplette Neuerrichtung der E-Installation, Beleuchtung oder Störungen jeglicher Art – wir stehen mit Rat und Tat unseren langjährigen, aber auch Neukunden zur Verfügung. Unser Einsatzgebiet umfasst hauptsächlich Wien, sind aber auch außerhalb von Wien tätig.

Mit Hilfe unserer kompetenten MitarbeiterInnen bestehend aus Büromitarbeitern, Elektrikern, Technikern und Helfern sind wir in der Lage unser Fachwissen in vielen Bereichen der Elektrotechnik einzusetzen und jede Hürde zu überwinden. Jahrelange Erfahrung und freundliches Auftreten zeichnen unser Unternehmen aus. Als anerkannter Elektro-Meisterbetrieb garantieren wir unseren Kunden zuverlässige und geprüfte Qualität. Unsere Aufträge erledigen wir rasch, kostenbewusst und sorgfältig.

Rasche Auffassung der Aufträge, dessen Planung und Umsetzung, Weiter- und Fortbildungen im Bereich der Elektrotechnik und kompetente Arbeitsweise sind der Schlüssel zum Erfolg. Unser größter Erfolg ist jedoch - die Zufriedenheit - der Kunden.

deg

elektro

www.deg-elektro.at

sicher
zuverlässig
vom fachmann

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

SINN & STRAK



www.sinn-strak.at

INSTALLATIONEN



Abgasmessung

Die letzte Messung ist schon länger her oder akut notwendig?

Wir übernehmen das für Sie!



Alternative Energie

Die Umwelt liegt Ihnen am Herzen? Uns auch! Gerne informieren wir Sie über Neues und Alternativen.



Gebrechen

Sie haben ein technisches Gebrechen?

Gerne lösen wir das Problem für Sie!



Sanitär & Heizung

Sie möchten Zuhause umbauen oder etwas ändern?

Wir helfen Ihnen dabei!



Therme

Auf der Suche nach einer neuen Therme?

Die alte Therme ist defekt?

Kein Problem, wir beraten Sie gerne.

Ihr Installateur in und um Wien

SINN & STRAK INSTALLATIONS GMBH

☎ 01/391 00 91, office@sinn-strak.at, Nußdorfer Straße 53, 1090 Wien

Verlässlich und gut!

Installateur Danzinger

Ihr Spezialist
für Heizung,
Klima,
Lüftung und
Sanitär



Danzinger Installationen GmbH

Lambrechtgasse 13/2, 1040 Wien · Telefon: 0660/166 49 20
Danzinger.Installationen@gmail.com



Malermeister
Winkelhofer

wir bringen FARBE
in Ihr Leben !!!

MALEREI
ANSTRICH
FASSADEN
TAPEZIEREN
BODENLEGEN
SPACHELTECHNIKEN
WASSER- & BRANDSCHADEN

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.



Schimmelsanierung



Graffiti - Entfernung



Fensteranstrich



Fassadenanstrich

malermeister-w.at

| office@malermeister-w.at

| +43 (0)699 / 1872 8237

Ab 2019 - Büro Wien:
22; Alfred-Kubin-Platz 4/7a/R1

MALERMEISTER WINKELHOFER - WIR BRINGEN FARBE IN IHR LEBEN



Bei der Qualität greifen
wir nach den Sternen.

Um Häuser glücklich zu machen,
gehen wir für unsere Kunden
gerne auch die Extrameile.

RUSTLER vertraut auf ATTENSAM.

WENN'S EINER KANN, DANN

ATTENSAM

HAUSBETREUUNG, WINTERSERVICE
HAUSTECHNIK & WARTUNG



CLEAN ✦ FIX ✦ PROFI
zuverlässig . schnell . persönlich

Hausreinigung

Grünflächenbetreuung

Winterservice

Entrümpelung

Wohnungssanierung & Teilsanierung

Spezialreinigung

KOSTENLOSE BESICHTIGUNG

KURZFRISTIGE TERMINE

UNVERBINDLICHES ANGEBOT

0676 944 42 42 . cleanfixprofi@gmail.com



KR Jürgen Schmidt

**WIR STEHEN SEIT 25 JAHREN
FÜR QUALITÄT UND VERLÄSSLICHKEIT IM BEREICH
HOCHWERTIGER HAUSBETREUUNG**



HAUSBETREUUNG



WINTERDIENST



FENSTERREINIGUNG



BÜROREINIGUNG



GARTENPFLEGE



MALERARBEITEN



SONDERREINIGUNG

Jürgen Schmidt GmbH, Wien 21: Oskar-Grissemann-Str. 9, Wien 18: Staudgasse 44
Tel: 01 / 369 13 10-0; office@juergen-schmidt.at, www.schautaufshaus.at



SINI HAUSBETREUUNG GMBH

KRISTALLKLAR UND PREISWERT

JOHNSTRASSE 21/40, 1150 WIEN

MOBIL: +43/699/1717 0004

FESTNETZ: +43/01/815 04 41

EMAIL: OFFICE@SINI-HAUSBETREUUNG.AT

WEB: WWW.SINI-HAUSBETREUUNG.AT



Tischlerei

Roland Aigner GmbH

Persönliche Beratung und Betreuung durch
Herrn Aigner, den Betriebsinhaber persönlich

Reparaturen und Neuanfertigungen

Kastenfenster	Eingangstüren
Verbundfenster	Zwischentüren
Isolierfenster	Haus- und Hoftüren
Kunststofffenster	Portale
Kunststoff-Alu-Fenster	Handläufe
Rahmenstockfenster	Fenster „Alt Wiener Profil“

Sonstige Leistungen

Sonnenschutz · Lieferung und Montage · Wintergärten · De- und Re-
montagearbeiten nach Einbrüchen oder Wasserschäden · Kooperation
mit anderen Professionisten (Glaser, Maler, Schlosser etc.)

Auch für Sonderwünsche stehen wir gerne zur Verfügung.



Roland Aigner GmbH · Bau- und Möbeltischlerei
1100 Wien, Hofherrgasse 16 · Telefon: +43(0) 1 406 34 14
office@tischlerei-roland-aigner.at

www.tischlerei-roland-aigner.at

Meine Donau
berät mich so,
wie ich's brauch.


VIENNA INSURANCE GROUP



So stell ich mir das vor

Was mir an der Donau so gefällt? Meine Donau sichert betriebliche Schäden und deren finanzielle Folgen ideal ab. Jedes Unternehmen hat seine spezifischen Risikosituationen. Die Donau bietet mir individuell passende Lösungen um meinen Betrieb richtig abzusichern. Grobe Fahrlässigkeit ist dabei zu 100 % einschließbar. So stell ich mir das vor. Mehr auf [donauversicherung.at](https://www.donauversicherung.at)



BESITZ?
—
VERANTWORTUNG!

WOHN- UND BÜROGEBÄUDE
Generali Sach-/Haftpflicht- und Technikversicherung

Lebenssituationen sind vielfältig.
Unsere Versicherungslösungen auch.

Sprechen Sie jetzt mit uns über Ihre maßgeschneiderten Paket- oder Einzelpartienlösungen.

Mehr unter:

www.generali.at/geschaeftskunden/betrieb-gewerbe/wohn-und-buerogebaeudeversicherung/

Unter den Flügeln des Löwen.



85

Wir gratulieren!

versicherungsmakler gmbh
seipt
& partner 



architekten
ingenieure
generalplaner

hnik
hempel
meler^{ZT GmbH}

A-1230 Wien | Vorarlberger Allee 46

T +43 (0) 1 / 890 15 60 650 | F +43 (0) 1 / 890 15 60 8650
office@h-h-m.at | www.h-h-m.at

Die Hnik Hempel Meler ZT GmbH ist im Bereich Hochbau tätig. Neubauten, Um- und Zubauten, Dachgeschossausbauten gehören zu unseren Hauptleistungen.

Unser engagiertes Team, bestehend aus Architekten, Statikern, Konstrukteuren, Bauphysikern sowie Haustechnikern sind somit im ständigen fachlichen und interdisziplinären Dialog um ökonomische und anspruchsvolle Lösungen zu erarbeiten.

Mehr Informationen über uns, unsere Leistungen, unsere Referenzen, unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie über den Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter www.h-h-m.at.



Mietrechtsgesetz

MRG

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)

StF: BGBl. Nr. 520/1981 (NR: GP XV RV 425 AB 880 S. 90. BR: S. 415.)

Änderung

BGBl. Nr. 135/1983 (NR: GP XV RV 669 AB 1337 S. 144. BR: 2654 AB 2660 S. 432.)

BGBl. Nr. 482/1984 (NR: GP XVI RV 246 AB 403 S. 60. BR: AB 2879 S. 452.)

NR: Einspr. d. BR: 444 AB 478 S. 66.)

BGBl. Nr. 559/1985 (NR: GP XVI IA 165/A, 169/A, 170/A AB 800 S. 120. BR: 3044 AB 3045 S. 470.)

BGBl. Nr. 340/1987 (NR: GP XVII IA 93/A AB 214 S. 26. BR: AB 3304 S. 489.)

BGBl. Nr. 724/1988 (NR: GP XVII IA 205/A, 206/A und 207/A AB 844 S. 87. BR: AB 3617 S. 510.)

BGBl. Nr. 343/1989 (NR: GP XVII RV 888 AB 991 S. 110. BR: 3700 AB 3719 S. 518.)

BGBl. Nr. 654/1989 (NR: GP XVII IA 301/A AB 1160 S. 125. BR: AB 3778 S. 523.)

BGBl. Nr. 68/1991 (NR: GP XVIII IA 49/A AB 52 S. 13. BR: AB 4019 S. 537.)

BGBl. Nr. 827/1992 (NR: GP XVIII RV 670 und 716 AB 815 S. 91. BR: AB 4393 S. 562.)

BGBl. Nr. 800/1993 (NR: GP XVIII IA 579/A AB 1268 S. 134. BR: 4644 AB 4653 S. 575.)

BGBl. I Nr. 22/1997 (NR: GP XX RV 555 AB 573 S. 58. BR: 5382 AB 5384 S. 622.)

BGBl. I Nr. 140/1997 (NR: GP XX RV 898 AB 1002 S. 104. BR: AB 5602 S. 634.)

BGBl. I Nr. 19/1999 (NR: GP XX IA 958/A AB 1529 S. 152. BR: AB 5851 S. 647.)

BGBl. I Nr. 28/1999 (NR: GP XX RV 1471 AB 1505 S. 150. BR: 5816 AB 5840 S. 647.)

BGBl. I Nr. 147/1999 (NR: GP XX AB 2056 S. 181. BR: 6014 AB 6060 S. 657.)

BGBl. I Nr. 36/2000 (NR: GP XXI IA 129/A AB 122 S. 29. BR: AB 6151 S. 666.)

BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.)

BGBl. I Nr. 161/2001 (NR: GP XXI IA 533/A AB 854 S. 83. BR: AB 6500 S. 682.)

BGBl. I Nr. 71/2002 (NR: GP XXI AB 1051 S. 97. BR: AB 6617 S. 686.)

BGBl. I Nr. 113/2003 (NR: GP XXII RV 249 AB 270 S. 38. BR: AB 6897 S. 703.)

BGBl. I Nr. 2/2004 (VfGH)

BGBl. I Nr. 120/2005 (NR: GP XXII RV 1058 AB 1078 S. 122. BR: AB 7388 S. 725.)

[CELEX-Nr.: 32003L0058]

BGBl. I Nr. 124/2006 (NR: GP XXII RV 1183 AB 1530 S. 153. Einspr. d. BR.:1623 AB 1628 S. 160. BR: AB 7587 S. 736.)

BGBl. I Nr. 25/2009 (NR: GP XXIV IA 513/A AB 122 S. 16. BR: AB 8090 S. 768.)

BGBl. I Nr. 30/2009 (NR: GP XXIV RV 89 AB 114 S. 16. BR: 8073 AB 8087 S. 768.)

BGBl. I Nr. 29/2010 (NR: GP XXIV RV 612 AB 651 S. 60. BR: 8302 AB 8304 S. 784.)

BGBl. I Nr. 50/2013 (NR: GP XXIV RV 2111 AB 2178 S. 191. BR: AB 8910 S. 818.)

[CELEX-Nr.: 32011L0007, 32011L0090]

BGBl. I Nr. 100/2014 (NR: GP XXV RV 352 AB 386 S. 55. BR: AB 9310 S. 837.)

BGBl. I Nr. 58/2018 (NR: GP XXVI RV 195 AB 221 S. 34. BR: AB 10018 S. 882.)

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 hiefür 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.

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 hievon 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 Umgehungabsicht 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;

2a. 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 Mietzinsreserven 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 Zugrunde-

gung 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 hiedurch 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 sonsti-

gen 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 Klosettes 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 werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit 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 Entignungsantrags 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 hiefür 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- oder 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 aufgetragen 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 hiezu sonst geeigneter Dritter. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen 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 hiezu 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 des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung 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 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 oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts 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 bil-

liger 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 hienach 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 hiedurch 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 Baubehörde 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 Fernsprechanchlusses 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 aufzufordern. 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 hiedurch 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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes 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 Hauptmietzins 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 Vereinbarungen 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 Mietgegen-

standes 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 Gemeinde, § 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 Mietvertrag 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.

(4) *(Anm.: Aufgehoben durch Art. II Z 9, BGBl. Nr. 68/1991.)*

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 verkehrstübliches 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 aufgliederter 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 Wertesicherung 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 statio-

näre 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 Kategoriensystem 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 2,91 Euro ^(Anm. 1),

2. B mit 2,19 Euro ^(Anm. 2),

3. C mit 1,46 Euro ^(Anm. 3),

4. D mit 0,73 Euro ^(Anm. 4)

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.

(Anm. 1: gemäß BGBl. II Nr. 296/2006 ab 1.9.2006: 2,91 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 295/2008 ab 1.9.2008: 3,08 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 218/2011 ab 1.8.2011: 3,25 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 3,43 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 3,60 Euro

- Anm. 2: ab 1.9.2006: 2,19 Euro
ab 1.9.2008: 2,31 Euro
ab 1.8.2011: 2,44 Euro
ab 1.4.2014: 2,57 Euro
ab 1.2.2018: 2,70 Euro
- Anm. 3: ab 1.9.2006: 1,46 Euro
ab 1.9.2008: 1,54 Euro
ab 1.8.2011: 1,62 Euro
ab 1.4.2014: 1,71 Euro
ab 1.2.2018: 1,80 Euro
- Anm. 4: ab 1.9.2006: 0,73 Euro
ab 1.9.2008: 0,77 Euro
ab 1.8.2011: 0,81 Euro
ab 1.4.2014: 0,86 Euro
ab 1.2.2018: 0,90 Euro)

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 oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den frühe-

ren 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 Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,66 Euro (*Anm.: gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 0,86 Euro und gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 0,90 Euro*) nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,32 Euro (*Anm.: ab 1.4.2014: 1,71 Euro und ab 1.2.2018: 1,80 Euro*) 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.

(Anm.: Abs. 7a und 7b 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 Sinn des Abs. 1 Beweggrund für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter.

Kautio

§ 16b. (1) Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kautio an den Vermieter vereinbart werden. Wenn die Kautio dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlassen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautioveranlassung 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 Kautio samt den aus ihrer Veranlassung 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 Kautio 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 Kautioensparbuch 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 Meßvorrichtungen 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 begehrt 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 0,66 Euro (*Anm. 1*) 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) 0,66 Euro (*Anm. 1*) 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 ver-

bundene 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.

(Anm. 1: gemäß BGBl. II Nr. 295/2008 ab 1.9.2008: 0,77 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 218/2011 ab 1.8.2011: 0,81 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 0,86 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 0,90 Euro)

(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 Ausdrücke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) 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 2 000 Euro 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 Rauchfangekehrung, die Kanalaräumung, 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 überwältzt 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 öffentlichen 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 vereinbarten 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 Euro zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit 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 un gerechtfertigter 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 Untermietvertrages 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 vereinbar-

ten 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 können 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 bewertet. 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, desglei-

chen 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 ersetzen. 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 Einmahlung 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 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.

Außerkräfttreten 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 Räumungsfrist 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 Ver-

fahren 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 Stiegenhäusern 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 Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Händen 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 Händen 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 Person vertreten lassen, die volljährig und geschäftsfähig ist und für die in keinem Bereich ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter bestellt oder eine gewählte oder gesetzliche Erwachsenenvertretung oder Vorsorgevollmacht wirksam ist. 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 Bun-

desländern 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 Feststellung 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 Rekuserhebung ausschließt.

15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu 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 Euro 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 hiezu 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 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro 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 hienach 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 Rechtskraftbestä-

tigungen 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.

§ 44.

(Anm.: Aufgehoben durch BGBK. / Nr. 36/2000)

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 1,75 Euro ^(Anm. 1), für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro ^(Anm. 2), für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro ^(Anm. 3) und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro ^(Anm. 4), 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 2,64 Euro ^(Anm. 5) 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 2,64 Euro ^(Anm. 5) 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.

(Anm. 1: gemäß BGBl. II Nr. 296/2006 ab 1.9.2006: 1,93 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 295/2008 ab 1.9.2008: 2,04 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 218/2011 ab 1.8.2011: 2,15 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 2,27 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 2,39 Euro

Anm. 2: ab 1.9.2006: 1,46 Euro
ab 1.9.2008: 1,54 Euro
ab 1.8.2011: 1,62 Euro
ab 1.4.2014: 1,71 Euro
ab 1.2.2018: 1,80 Euro

Anm. 3: ab 1.9.2006: 0,97 Euro
ab 1.9.2008: 1,03 Euro
ab 1.8.2011: 1,08 Euro
ab 1.4.2014: 1,14 Euro
ab 1.2.2018: 1,20 Euro

Anm. 4: ab 1.9.2006: 0,73 Euro
ab 1.9.2008: 0,77 Euro
ab 1.8.2011: 0,81 Euro
ab 1.4.2014: 0,86 Euro
ab 1.2.2018: 0,90 Euro

Anm. 5: ab 1.9.2006: 2,91 Euro
ab 1.9.2008: 3,08 Euro
ab 1.8.2011: 3,25 Euro
ab 1.4.2014: 3,43 Euro
ab 1.2.2018: 3,60 Euro)

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 Lebensgefährtin 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 2,64 Euro ^(Anm. 1) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 Euro ^(Anm. 1) 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 inner-

halb von 15 Jahren in der Weise verlangen, daß der Hauptmietzins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünftel 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 Hauptmietzins 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 Hauptmietzins 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 Hauptmietzins 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 Hauptmietzins 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 Hauptmietzins 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.: richtig: 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 Grundflächen, die als Sportstätten, Kinderspielflächen 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, Kinderspielflächen 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 Nut-

zen 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 Angebotes 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 hiefür 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. Wohnrechtsänderungsgesetzes, 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 Mietverhältnis, 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 Mietrechtsnovelle 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 Kündi-

gungserklärungen 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 Kautions 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.

Übergangsregelung zum Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2018

§ 49h. § 37 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2018, tritt mit 1. August 2018 in Kraft und ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Juli 2018 anhängig sind oder anhängig werden.

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.: aus BGBl. I Nr. 50/2013, 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.: aus BGBl. Nr. 800/1993, 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. Abschnittes 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. Abschnittes 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. Abschnittes

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.: aus BGBl. I Nr. 19/1999, zu § 40, 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

(Anm.: aus BGBl. Nr. 559/1985, 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 Verschreibung 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 anzuwenden, deren Verschreibung 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

(Anm.: aus BGBl. Nr. 68/1991, zu den §§ 1, 6, 10, 12, 14, 20, 29, 30, 34a und 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 erstmals 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

(Anm.: aus BGBl. Nr. 654/1989, 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.: aus BGBl. I Nr. 147/1999, 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. (Anm.: 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. (Anm.: 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.: aus BGBl. I Nr. 113/2003, zu den §§ 37, 39, 41 und 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.: aus BGBl. I Nr. 140/1997, zu § 37, 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)

Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG

StF: BGBl. I Nr. 100/2014 (NR: GP XXV RV 352 AB 386 S. 55. BR: AB 9310 S. 837.)

§ 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.“

Richtwertgesetz (RichtWG)

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG)

StF: BGBl. Nr. 800/1993 (NR: GP XVIII IA 579/A AB 1268 S. 134. BR: 4644 AB 4653 S. 575.)

Änderung

BGBl. I Nr. 36/2000 (NR: GP XXI IA 129/A AB 122 S. 29. BR: AB 6151 S. 666.)

BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.)

BGBl. I Nr. 113/2003 (NR: GP XXII RV 249 AB 270 S. 38. BR: AB 6897 S. 703.)

BGBl. I Nr. 113/2006 (NR: GP XXII RV 1410 AB 1549 S. 150. BR: AB 7584 S. 736.)

BGBl. I Nr. 50/2008 (NR: GP XXIII IA 622/A AB 480 S. 53. BR: AB 7897 S. 754.)

BGBl. I Nr. 25/2009 (NR: GP XXIV IA 513/A AB 122 S. 16. BR: AB 8090 S. 768.)

BGBl. I Nr. 12/2016 (NR: GP XXV RV 998 AB 1010 S. 113. BR: AB 9535 S. 851.)

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 ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem 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 Bundesminister 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 2014 bis zum 31. März 2017 gelten folgende Richtwerte:

1.	für das Bundesland Burgenland	4,92 Euro
2.	für das Bundesland Kärnten	6,31 Euro
3.	für das Bundesland Niederösterreich	5,53 Euro
4.	für das Bundesland Oberösterreich	5,84 Euro
5.	für das Bundesland Salzburg	7,45 Euro
6.	für das Bundesland Steiermark	7,44 Euro
7.	für das Bundesland Tirol	6,58 Euro
8.	für das Bundesland Vorarlberg	8,28 Euro
9.	für das Bundesland Wien	5,39 Euro.

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz findet nicht statt.

(2) Ab dem 1. April 2017 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 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) 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. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(Anm.: zu den Richtwerten vgl. BGBl. II Nr. 62/2017 und BGBl. II Nr. 70/2019)

(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.

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 12/2016, 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 2014; 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 über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002 (DFB)
(NR: GP XXI RV 989 AB 1050 S. 97. BR: 6613 AB 6616 S. 686.)

Änderung

BGBl. I Nr. 113/2003 (NR: GP XXII RV 249 AB 270 S. 38. BR: AB 6897 S. 703.)
BGBl. I Nr. 120/2005 (NR: GP XXII RV 1058 AB 1078 S. 122. BR: AB 7388 S. 725.)
[CELEX-Nr.: 32003L0058]
BGBl. I Nr. 124/2006 (NR: GP XXII RV 1183 AB 1530 S. 153. Einspr. d. BR.:1623 AB 1628
S. 160. BR: AB 7587 S. 736.)
BGBl. I Nr. 25/2009 (NR: GP XXIV IA 513/A AB 122 S. 16. BR: AB 8090 S. 768.)
BGBl. I Nr. 29/2010 (NR: GP XXIV RV 612 AB 651 S. 60. BR: 8302 AB 8304 S. 784.)
BGBl. I Nr. 58/2010 (NR: GP XXIV RV 771 AB 840 S. 74. BR: 8354 AB 8380 S. 787.)
BGBl. I Nr. 111/2010 (NR: GP XXIV RV 981 AB 1026 S. 90. BR: 8437 AB 8439 S. 792.)
[CELEX-Nr.: 32010L0012]
BGBl. I Nr. 30/2012 (NR: GP XXIV RV 1675 AB 1698 S. 150. BR: AB 8708 S. 807.)
BGBl. I Nr. 100/2014 (NR: GP XXV RV 352 AB 386 S. 55. BR: AB 9310 S. 837.)
BGBl. I Nr. 87/2015 (NR: GP XXV RV 688 AB 718 S. 83. BR: AB 9419 S. 844.)
BGBl. I Nr. 58/2018 (NR: GP XXVI RV 195 AB 221 S. 34. BR: AB 10018 S. 882.)

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 Wohnungseigentumsorganisationsorgans 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 (wohnungseigentums-taugliche 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 ver-

bundene 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 wohnungseigentumsstauglichen 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 wertmindernde 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 wohnungseigentumsstauglichen 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 solchen 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 betroffenen 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.

(3) Hat trotz der Anordnung des Abs. 2 eine Personenmehrheit ohne Bildung einer Eigentümerpartnerschaft durch Rechtsnachfolge von Todes wegen Eigentum am Mindestanteil erworben, so kann deren Eigentum nicht im Grundbuch einverleibt werden. Wird ein Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts gestellt, so hat das Grundbuchsgericht die Antragsteller auf die Unmöglichkeit der begehrten Einverleibung hinzuweisen und ihnen eine angemessene Frist dafür einzuräumen, um stattdessen den Erwerb des Mindestanteils durch eine einzelne Person oder durch eine Eigentümerpartnerschaft zu beantragen. Wenn diese Frist ungenützt verstreicht, hat das Grundbuchsgericht eine öffentliche Feilbietung nach Abs. 2 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 der selben 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 unbestimmt 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 (Übernahmepreis). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises 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 Verbindlichkeiten der Verlassenschaft erforderlichen Betrag an die Verlassenschaft zu bezahlen. Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Ist dem überlebenden Partner die sofortige Zahlung dieses verminderten Übernahmepreises 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 die Verlassenschaft des Verstorbenen geltend zu machen. Der Begünstigte hat im Fall einer Insolvenz der Verlassenschaft 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 Übernahmepreis 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.

(7) Wird eine Verlassenschaft im Ausland abgehandelt, so kommen die dem Verlassenschaftsgericht in den voranstehenden Absätzen zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse dem Grundbuchsgericht zu.

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 Fernspregleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht unter sagt werden; das Gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik 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 gericht-

liche 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

Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft

§ 18. (1) Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,
 - a) durch den Verwalter,
 - b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - c) bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 in dem von der In-

teressenkollision 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 Verwaltungsver-

trag 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.

Eigentümerversreter

§ 22. (1) Die Eigentümergemeinschaft kann aus dem Kreis der Wohnungseigentümer eine natürliche Person mit deren Zustimmung zum Eigentümerversreter bestellen. Der Eigentümerversreter 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 Eigentümerversreters endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung; eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig.

(2) Der Eigentümerversreter hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Im Rahmen der Ver-

tretung 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 oder eine gewählte Erwachsenenvertretung 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 Stimmgleichheit 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, Gesetzeswidrigkeit 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 rechtswirksam, 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 Woh-

nungseigentümers 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 vom 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 Mit Eigentumsanteile 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 Erträge

§ 33. (1) Erträge aus Wohnungseigentumsobjekten stehen dem Wohnungseigentümer allein zu.

(2) Erträge 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 Erträge 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 Ausdrücke der Belege – zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrücke) 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 Vereinbarung, die gerichtliche ab 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 Ausdrücke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 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 gegen-

über einem Wohnungseigentümer oder einer im Haus wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldlich 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 abgedeutelt 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 beeinträchtigtter 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. EuroJuBeG) 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 Wohnungseigentumsbewerber 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 Wohnungseigentumsorganisors

§ 39. Macht der Wohnungseigentumsorganisor 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 Wohnungseigentumsorganisors ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisor 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 wahrer 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 Hypothekendarlehensaufnahme 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 Wohnungseigentumsorganisations 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 Hypothekendarlehen 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 wohnungseigentumstauglichen 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 Streitankündigung 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 Streitankündigung vorzunehmen und alle nach der Streitankündigung auf dem Mindestanteil vorgenommenen Eintragungen zu löschen sind.

(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitankündigung 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 Wohnungseigentumsorganisationsorganismus 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 Wohnungseigentumsorganisationsorganismus 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 Erträge (§ 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 dem entsprechende 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 Liegenschaft 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 Streit- sachen 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 Partei- stellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmit- telbar berührt werden können; dem Verwalter kommt überdies auch dann Par- teistellung 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 Beziehung 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 verfahren- seinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustel- lungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschä- digt 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 han- deln und sich durch jede Person vertreten lassen, die volljährig und geschäfts- fähig ist und für die in keinem Bereich ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter bestellt oder eine gewählte oder gesetzliche Erwachsenenvertretung oder Vor- sorgevollmacht wirksam ist. In dritter Instanz müssen sich die Parteien ent- weder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenver- treter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertre- tung der Interessen von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbe- werbern 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 an-

deren 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 Wohnungseigentumsorganisationsorgans 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. September 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.

Übergangsbestimmung zum ErbRÄG 2015

§ 58d. Die §§ 12 Abs. 3 und 14 Abs. 3, 5 und 7 in der Fassung des Erbrechts-Änderungsgesetzes 2015 (ErbRÄG 2015), BGBl. I Nr. 87/2015, treten mit 17. August 2015 in Kraft. Die §§ 12 Abs. 3 und 14 Abs. 7 sind anzuwenden, wenn der Wohnungseigentümer bzw. der Partner an oder nach diesem Tag gestorben ist.

Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz BGBl. I Nr 58/2018

§ 58e. Die §§ 24 und 52 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2018, treten mit 1. August 2018 in Kraft; § 52 ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Juli 2018 anhängig sind oder anhängig werden.

Vollziehung

§ 59. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Übergangsbestimmungen

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 113/2003, 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.

(Anm.: Abs. 3 und Abs. 4 betrifft andere Rechtsvorschrift)

Artikel 39

Inkrafttreten, Schluss- und Übergangsbestimmungen

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 111/2010, 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.

(Anm.: Abs. 2 bis Abs. 4a 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.

(Anm.: Abs. 6 bis Abs. 13 betreffen andere Rechtsvorschriften)



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 gleichwertiger stationärer 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 die WRN 2009 (rückwirkend per 31. März 2009 in Kraft getreten) erfolgt die Valorisierung nunmehr in Abständen von 2 Jahren.

Mit dem »2. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz – 2. MILG« wurde die Erhöhung für 2016 ausgesetzt.

Die geänderten Richtwerte und der Zeitpunkt, wann diese wirksam werden (1. April eines geraden Jahres), sind vom Bundesministerium für Justiz im Bundesgesetzblatt zu verlautbaren.

Zuschläge zum und/oder Abstriche vom Richtwert ergeben sich, wenn 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	2012	2014	2017	2019
Wien	4,73	4,91	5,16	5,39	5,58	5,81
Niederösterreich	4,85	5,03	5,29	5,53	5,72	5,96
Oberösterreich	5,12	5,31	5,58	5,84	6,05	6,29
Burgenland	4,31	4,47	4,70	4,92	5,09	5,30
Kärnten	5,53	5,74	6,03	6,31	6,53	6,80
Salzburg	6,53	6,78	7,12	7,45	7,71	8,03
Steiermark	6,52	6,76	7,11	7,44	7,70	8,02
Tirol	5,77	5,99	6,29	6,58	6,81	7,09
Vorarlberg	7,26	7,53	7,92	8,28	8,57	8,92

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	2012	2014	2019
Garage	0,99	1,03	1,08	1,13	1,22
Aufzug	0,43	0,45	0,47	0,49	0,53
Gemeinsame Wärmeversorgung	0,17	0,17	0,18	0,19	0,21
Fahrrad- und Kinderwagenraum	0,05	0,06	0,06	0,06	0,07
Hobbyraum	0,06	0,06	0,07	0,07	0,08
Waschküche (modern)	0,09	0,09	0,09	0,10	0,11
Gemeinschaftsantenne	0,03	0,04	0,04	0,04	0,04

*Zuschläge für Abschreibungen in €

	2008-2010	2010-2012	2012-2014
Abschreibung für Aufzug	0,39	0,41	0,43
Abschreibung 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 %

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, 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 %
sonstige Vorzüge (zB gute Belichtung, Südlage, Fernblick)	bis +5 %
Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang,	
bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	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 Duschaum	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 m ²	+10 %
Fläche größer als 130 m ²	-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 Kategorieinstufung notwendige Merkmale sind.*

Lagezuschlag

Die OGH Entscheidung 5Ob74717v vom 20. November 2017 hat unter Vermietern viel Verunsicherung bezüglich der Verrechenbarkeit eines Lagezuschlages zum Richtwert hervorgerufen. Bisher war die Praxis in Wien verhältnismäßig einfach, da man die Lagezuschlagskarte der MA 25 heranziehen konnte und sich damit relativ sicher wähnte, den so vereinbarten Mietzins im Streitfall auch

durchzusetzen. Die Lagezuschläge wurden dabei von der MA 25 auf Basis der aktuellen Grundkostenanteile errechnet.

Nunmehr hat das Gericht festgestellt, dass das hinkünftig so einfach nicht mehr geht. Bodenpreise hin oder her, auf die komme es primär nicht an, denn das konkrete Mietobjekt muss sich in einer sogenannten »überdurchschnittlichen Lage« befinden. Um das zu beurteilen, ist nach Ansicht des Gerichts ein höherer Grundkostenanteil nicht ausreichend.

Die konkrete Lage (Wohnumgebung) muss nach der »Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens« eben eine bessere als durchschnittliche Lage darstellen. Den Durchschnittswert könne man aus dem Mittelwert einer gegebenen Grundgesamtheit aller Wohnumgebungen ermitteln. Soweit zunächst die durchaus realitätsfremden und unpräzisen Abhandlungen des Gerichts.

Für den leidgeprüften und »Norm-unterworfenen« Vermieter stellen sich nun folgende Fragen:

Was ist die Wohnumgebung?

Das Gericht gibt hier keine eindeutigen Antworten. Wir gehen davon aus, dass es sich nur um ein Gebiet handeln kann, welches in Wien auch als sogenanntes »Grätzl« bezeichnet wird und sich im näheren Umkreis der zu beurteilenden Wohnung befindet.

Was sind die Kriterien zu Beurteilung der überdurchschnittlichen Lage?

Diese kann man nur nach der Erfahrung des »täglichen Lebens und der Verkehrsauffassung« beurteilen, unsere Meinung nach sollten wir uns dazu folgende Fragen stellen:

- ? Befinden sich Einrichtungen und Infrastruktur, die das tägliche Leben erleichtern, in der Nähe?
- ? Wie ist der Wohlfühlfaktor (Straßenbild, Ambiente)?
- ? Wie hoch ist der Imagewert der Wohnumgebung?

Wie lässt sich die Überdurchschnittlichkeit feststellen?

Im diesem Zusammenhang man kann wohl nur argumentieren, dass es jedenfalls schlechtere Lagen gibt als die zu beurteilende, wobei hier auch nicht ganz klar ist, wie die jeweiligen Wohnumgebungen zu definieren und abzugrenzen sind.

Laut OGH-Urteil sind als Referenzgebiete zur Beurteilung der durchschnittlichen Lage »die einander nach der Verkehrsauffassung sich in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstel-

len« (wie zum Beispiel innerstädtische Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen und mehrgeschoßigen Verbauung).

Als Indiz für die bessere Lage sind unserer Meinung nach auch weiterhin die überdurchschnittlichen Grundkostenanteile heranzuziehen, welche letztendlich das Ergebnis der überdurchschnittlichen Lage darstellen.

Resümee: Was kann getan werden?

Im Hinblick auf die oben geschilderte Problematik hat die Gebäudeverwaltung Rustler eine »Lageanalyse« entwickelt, welche sämtliche ihrer Auffassung nach die Lage positiv beeinflussenden Kriterien individuell für die jeweilige Liegenschaft anführt. Diese kann jedem Mietvertrag beigelegt werden und hilft möglicherweise bei einem anschließenden Mietzinsüberprüfungsverfahren. Eine Garantie, dass damit alle Unsicherheiten beseitigt sind, kann es jedoch nicht geben.

Verhältnisse in Wien

Auf das oben erwähnte Urteil hat die Gemeinde Wien (MA 25) reagiert und nunmehr mit September 2018 eine neue Lagezuschlagskarte erstellt beziehungsweise präsentiert, die für große Teile Wiens die bisher bestätigten Lagezuschläge reduziert oder überhaupt für ungültig erklärt.

Diese Lagezuschlagskarte samt Erläuterungen finden Sie im Internet unter <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/lagezuschlagskarte-neu.html>

Die Motivation der Gemeinde Wien ist dabei unzweifelhaft, die Mieten in Wien – zu Lasten der Eigentümer von Mietzinshäusern – zu senken.

Der Berechnung der MA 25 liegen Annahmen zu Grunde, die teilweise unschlüssig und grundsätzlich zu hinterfragen sind. Im Rahmen von Mietzinsüberprüfungsverfahren werden die Schlichtungsstellen jedenfalls von diesen Werten ausgehen. In vielen Fällen wird daher – noch mehr als bisher – die Fortsetzung der Verfahren vor Gericht mit Einschaltung eines Sachverständigen notwendig werden.

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?

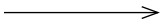
↓ nein

- Wohnung Kategorie D brauchbar

↓ nein

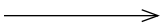
- Wohnung ist unbrauchbar

ja



• keine Einschränkung

ja



• angemessener Mietzins

• 25 % Befristungsabschlag

ja



• Richtwertmietzins

• 25 % Befristungsabschlag

ja



• Kategorie C

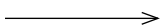
• 25 % Befristungsabschlag

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



Kategoriemietzins und Mietzins gem. §45 MRG

Der Kategoriemietzins spielt in der aktuellen Mietzinsbildung eine untergeordnete Rolle, bei Neuvermietungen kann lediglich der Kategoriebetrag für »D« bzw. »Kat D-neu« zur Anwendung kommen. Das sind unbrauchbare Wohnungen oder Wohnungen deren Kategoriemerkmale für eine höhere Einstufung nicht ausreichen.

Bei Altverträgen kann es noch durchaus Kategoriemietzinse geben, die dann nach den aktuellen Bestimmungen wertgesichert werden.

Bei Kategorie »D« Wohnung ist zu beachten, dass der Mietzins gem §18 MRG nicht angehoben werden darf, wenn eine höhere Miete als für Kategorie »D« vereinbart wurde (in der Regel ist dies der Mietzins gemäß Kategorie »D-neu«)

Das auf über die Betriebskosten überwälzbare Verwaltungshonorar im Geltungsbereich des MRG basiert auch auf dem jeweilig gültigen Kategoriebetrag »A«.

Die Möglichkeit der Anhebung der Mietzinse gemäß § 45 besteht bei Altverträgen (rund 2/3 der Kategoriebeträge) Abzustellen ist auf die Kategorie der Wohnung zum Abschluss des Mietvertrages (Urkategorie). Der Mietvertrag muss vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen worden sein.

Bei Teilausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 4 Z 1) wird mit der Anhebung gemäß §45 MRG der Geltungsbereich des MRG erweitert.

Kategoriemietzinse*

Kat/gültig ab	1. 6. 2004	1. 9. 2006	1. 9. 2008	1. 8. 2011	1. 4. 2014	1. 2. 2018
A	2,77	2,91	3,08	3,25	3,43	3,60
B	2,08	2,19	2,31	2,44	2,57	2,70
C / D-neu	1,39	1,46	1,54	1,62	1,71	1,80
D	0,69	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90

Mietzinse nach § 45 MRG*

Kat/gültig ab	1. 6. 2004	1. 9. 2006	1. 9. 2008	1. 8. 2011	1. 4. 2014	1. 2. 2018
A	1,84	1,93	2,04	2,15	2,27	2,39
B	1,39	1,46	1,54	1,62	1,71	1,80
C / D-neu	0,92	0,97	1,03	1,08	1,14	1,20
D	0,69	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90

*) Die Verlautbarung neuer Kategoriebeträge erfolgt durch das Bundesministerium für Inneres

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 Feuerungsanlagenengesetz
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

