

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

## Regiertes Wohnen

**GESETZ.** Was die neue Bundesregierung im Wohnrecht verändern will.

Nachdem der neuen Regierung gleich drei ehemalige Führungskräfte der stets kämpferischen Mietervereinigung angehören (Bundeskanzler, Infrastrukturministerin und ein Staatssekretär), ist es natürlich besonders interessant, was denn das Regierungsprogramm zu Reformvorhaben auf dem Gebiet des Wohnrechts ankündigt. Das wesentlichste Vorhaben betrifft eine Klarstellung der völlig unübersichtlich gewordenen Situation bezüglich der Verteilung der Erhaltungspflicht im Mietrecht. Zwei Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs zur Anwendung des Konsumentenschutzgesetzes auch im Mietrecht haben heftige Kontroversen über die Verteilung von Erhaltungspflichten zwischen Mietern und Vermietern sowohl während der Dauer des Mietvertrags als auch bei der Beendigung ausgelöst. In welche Richtung eine neue Regelung gehen soll, ist jedoch noch nicht klar.

Eile ist geboten bei der Frage, wer die Kosten des ab 1.1.2009 generell erforderlichen Energieausweises tragen soll. Für das Mietrecht zeichnet sich eine Belastung der Eigentümer ab, sollen doch diese nur die Möglichkeit bekommen, die Kosten in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgabe auszuweisen, nicht aber an die Mieter weiterzuerrechnen.

Aufgrund der noch relativ hohen Inflation sollen künftig Mietzinsanhebungen nur in größeren Zeitabständen möglich sein. Ebenfalls als Folge der aktuellen wirtschaftlichen Situation sollen die Rücklage einer Eigentümergemeinschaft und die auf Sparguthaben zu hinterlegenden Mieterkautionen im Zusammenhang mit der Einlagensicherung besonders gesichert werden. Für Gebäude im Wohnungseigentum soll eine Mindestrücklage für Erhaltungsarbeiten je nach Alter und Zustand des Hauses vorgesehen werden.

Keine guten Nachrichten bringt das Regierungsprogramm für Immobilienmakler: Es steht ein neuerlicher Anlauf bevor, die Höchstprovisionen bei noch zu bestimmenden Wohnungsmietverträgen von drei auf zwei Monatsmieten zu reduzieren.

Im Ergebnis konnten sich die Verhandler somit nur auf einige wenige kosmetische Eingriffe einigen. Glaubt man dem Regierungsprogramm, kann sich somit die Immobilienwirtschaft auf stabile Rahmenbedingungen einstellen. ●

## Recht kurz

**+++ OGH-Urteil:** Zur Kostentragung für noch nicht errichtete Objekte wurde entschieden: Die laufenden Aufwendungen für eine Liegenschaft sind immer nach den Miteigentumsanteilen laut Grundbuch aufzuteilen, wenn nicht eine einstimmige und schriftliche anderslautende Vereinbarung vorliegt. Aus diesem Grund müssen auch Eigentümer mitzahlen, deren Objekte es noch gar nicht gibt.

**+++ Vorzeitige Abberufung des Verwalters:** Will die Mehrheit der Miteigentümer einen Verwalter vorzeitig abberufen, reichen wichtige Gründe. Soll der Verwalter vom Gericht auf Antrag nur eines Miteigentümers abberufen werden, muss die Pflichtverletzung besonders gravierend sein. Diese Voraussetzung liegt z. B. vor, wenn der Verwalter ein wesentliches Baugebrechen (Wasserrohrbruch) über ein Jahr lang nicht saniert.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)