

## IMMOBILIEN

# Rechtsradar

VOM MIETRECHT BIS ZU OGH-ENTSCHEIDUNGEN: CHRISTOPH KOTHBAUER GIBT IHNEN AUF DIESER SEITE REGELMÄSSIG EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE WICHTIGSTEN RECHTSÄNDERUNGEN.



Foto: beige stellt

Der Autor: **Christoph Kothbauer**, Studium der Rechtswissenschaften, bis April 2003 Geschäftsführer der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer, seit August 2003 Leitung der Rechtsabteilung in einem Wiener Immobilienreuehandunternehmen. Anerkannter Wohnrechtsexperte. Fachbuchautor und Vortragender im Wohnrechtsbereich. [www.onlinehausverwaltung.at](http://www.onlinehausverwaltung.at)

## NEUE KATEGORIEBETRÄGE SEIT 1. SEPTEMBER 2008

### Worum geht's?

Im September 2008 ist eine Erhöhung der mietrechtlichen Kategoriebeträge gemäß § 15a MRG (und damit auch der Beträge für die „angehobenen Hauptmietzinse“ nach § 45 MRG) eingetreten. Dieser Categoriesprung ist darauf zurückzuführen, dass – ausgehend von der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Mai 2006 (112,4) als Vergleichswert – mit der Indexzahl für Mai 2008 (118,8) der für die Valorisierung der Kategoriebeträge maßgebliche gesetzliche Schwellwert von fünf Prozent (§ 16 Abs 6 MRG) überschritten wurde.

### Wen betrifft es?

Vermieter und Mieter im Althausbereich, Verwalter.

### Die neuen Kategoriebeträge und Beträge nach § 45 MRG (jeweils in Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat) im Detail:

Kategorie	Kategorie-betrag alt	Kategorie-betrag neu ab 1.9.2008	Betrag nach § 45 MRG alt	Betrag nach § 45 MRG neu ab 1.9.2008
A	2,91	3,08	1,93	2,04
B	2,19	2,31	1,46	1,54
C	1,46	1,54	0,97	1,03
D brauchbar	1,46	1,54	0,97	1,03
D	0,73	0,77	0,73	0,77

Neben der generellen Reduktion der Mieterprovision bei der Vermietung von Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG auf maximal zwei Bruttomonatsmieten sieht der Entwurf vor, dass bei sämtlichen Wohnungsmieten (Ausnahme: Einfamilienhäuser) im Falle einer Befristung von weniger als drei Jahren die Mieterprovision lediglich höchstens eine Bruttomonatsmiete betragen darf und bei einer Befristung von exakt drei Jahren höchstens zwei Bruttomonatsmieten.

Sofern keine Vollenwendung vom MRG vorliegt (z. B. bei Dachgeschoßausbauten mit Baubewilligung ab 1. Jänner 2002, Neubauseigentumswohnungen, Einfamilienhäusern oder Ferienwohnungen), soll es bei Wohnungsmietverträgen mit einer längeren als dreijährigen Befristung bzw. bei unbefristeten Wohnungsmietverträgen wie bisher bei einem Höchst-satz von drei Bruttomonatsmieten bleiben.

## NEUWAHLEN – UND DANN?

### Worum geht's?

Neues Spiel, neues Glück? Aus den Nationalratswahlen 2008 wird eine neue Regierung hervorgehen. Sie wird im Bereich des Immobilienrechts aus der vorangegangenen Legislaturperiode eine Reihe ungelöster Fragen übernehmen, für Spannung bleibt jedenfalls gesorgt.

### Wen betrifft es?

Liegenschaftseigentümer, Investoren, Anleger, Verwalter, Makler, Bauträger, Vermieter, Mieter, Vertragserrichter, Kreditwirtschaft.

### Einige der offenen Fragen:

- Zur angekündigten Senkung der Maklerprovision auf Mieterseite (im Vollenwendungsbereich des MRG) ist es vor der Wahl nicht mehr gekommen – ist die Gefahr für Makler damit schon gebannt?
- Wie wird es mit der „Inflationslinderung“ im Mietrecht weitergehen? Wird die Valorisierung der Richtwerte gebremst werden (statt jährlicher Valorisierung nur mehr Wertsicherung anhand eines Indexsprungs von mehr als fünf Prozent?) und wird es zu weiteren Maßnahmen zur Bekämpfung (oder Kompensation?) der Teuerung kommen?
- Die Frage der mietrechtlichen Erhaltungspflichten (wer hat für das Innere des Mietgegenstandes – Stichwort Thermenreparatur – aufzukommen?) ist aufgrund aktueller Rechtsprechung (die mehr Fragen aufwirft als beantwortet) strittiger denn je – Klärung durch den Gesetzgeber tut not. Aus der Sicht der Immobilienwirtschaft heißt dies wohl: Konsumentenschutz ja, aber mit Augenmaß!
- Die Immobilienwirtschaft fordert Contracting im MRG-Haus: Gibt es Chancen auf Verwirklichung?
- Werden unhaltbare Privilegierungen von Altmietern und deren Angehörigen (= Deckelung des Mietzinses im Eintrittsfall) endlich beseitigt werden können?
- Wird der Wertzuwachs bei Immobilien auch außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist besteuert werden und wie werden die Übergangsregelungen hierzu aussehen?
- Die Kostentragung für den Energieausweis ist im Wohnrecht leider immer noch nicht geregelt, obwohl die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung/Verpachtung ab 1. Jänner 2009 flächendeckend wirksam sein wird.