

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)

## NATIONALRAT BESCHLIESST WOHNRECHTSNOVELLE 2009

**Worum gehts?** Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 11. März 2009 die Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) beschlossen, die in ihren wesentlichen Teilen am 1. April 2009 in Kraft treten wird.

!!! **Achtung** !!! Gegenüber Vorentwürfen zur Novelle (siehe dazu Rechtsradar im Immobilienmagazin Nr. 2/2009) haben sich doch noch einige Änderungen ergeben!

Im Kern geht es bei der WRN 2009 um eine Änderung der gesetzlichen Valorisierung der Richtwerte (und damit auch der Richtwertmietzinse bei laufenden wertgesicherten Mietverträgen), die Schaffung gesetzlicher Kautionsregelungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG sowie eine Implementierung des Energieausweises in die wohnrechtlichen Bestimmungen und damit um die Klärung der Frage der Kostentragung.

**Wen betrifft es?** Betroffen sind Liegenschaftseigentümer, Wohnungseigentümer, Vermieter, Mieter, Verwalter, Makler, Vertragserrichter ...

### Details:

#### Richtwertvalorisierung ab nun nur mehr alle zwei Jahre

Der Gesetzgeber entschied sich (gegenüber anderslautenden Planungen in der Vorphase der Gesetzwerdung, die auf eine Harmonisierung der Valorisierung der Richtwerte mit jener der mietrechtlichen Kategoriebeträge, welche nach dem VPI unter Berücksichtigung eines Schwellwerts von fünf Prozent erfolgt), das bisher gehandhabte System der Valorisierung der Richtwerte per 1. April grundsätzlich beizubehalten, lässt aber künftig eine Valorisierung der Richtwerte nur mehr alle zwei Jahre (2010, 2012, 2014 usw.) zu. Richtgröße für die Valorisierung ist künftig die Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 der jeweiligen Vorperiode gegenüber den nun mit der WRN 2009 geschaffenen Ausgangswert von 114,6 (= Jahresdurchschnittswert für 2007, auf dessen Basis im Jahr 2008 die nun geltenden Richtwerte ermittelt worden waren). Das heißt, die Richtwertvalorisierung im Jahr 2010 erfolgt auf Basis des Jahresdurchschnittswerts für 2009, jene im Jahr 2012 auf Basis des Jahresdurchschnittswerts für 2011 usw. Um diese Änderung der Valorisierungssystematik bereits heuer wirksam werden zu lassen, wird die dargestellte Änderung bereits am 31. März 2009 in Kraft treten.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass heuer keine Valorisierung der Richtwerte stattfinden wird, sondern erst wieder per 1. April 2010 und ab diesem Zeitpunkt dann alle zwei Jahre per 1. April. Laufende Richtwertverträge werden aufgrund dieser Systemumstellung erst wieder per 1. Mai 2010 angepasst werden können und ab dann alle zwei Jahre per 1. Mai.

**Kritik:** Bereits im Vorjahr war an dieser Stelle das MILG dem Grunde nach als nicht sachgerecht kritisiert worden: Der Gesetzgeber leistete damit nämlich keinen Beitrag zur Inflationslinderung, sondern kompensierte lediglich die überdurchschnittliche Teuerung im Bereich der Betriebskosten (z. B. Kommunalabgaben für diverse Ver- und Entsorgungsleistungen) auf dem Rücken der Liegenschaftseigentümer. Aus politischer Sicht war

klar, dass heuer ein nächster Schritt beschlossen werden musste, um die im Vorjahr mit dem MILG erreichte Mietzinsdämpfung nicht ins Gegenteil umschlagen zu lassen. Mit dem nun vollzogenen Schritt wird aber das schutzwürdige Vertrauen der Liegenschaftseigentümer auf eine jährliche Anpassung der Richtwerte enttäuscht, was insbesondere im Hinblick auf laufende Sanierungen, in deren Rahmen und für deren Finanzierung die jährlichen Anpassungen einkalkuliert wurden, bedenklich erscheint. Aus der Sicht der Immobilienwirtschaft positiv ist herauszustreichen, dass ungeachtet seitens einiger Interessenvertretungen der Mieter erhobener Forderungen immerhin die volle Wertbeständigkeit der Mietzinse aufrechterhalten werden konnte: Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung der Richtwerte ist der Jahresdurchschnittswert des VPI 2000 für das Jahr 2007 (= 114,6), auf dessen Basis im Vorjahr die Richtwerte ermittelt worden waren, und auch künftig werden keinerlei Perioden für die Valorisierungssystematik „herausgerechnet“ oder „übergangen“, sodass ein (wenigstens vorübergehendes) nominales „Einfrieren“ der Richtwerte verhindert werden konnte. Ungeachtet der Tatsache, dass künftig die Richtwerte (und damit auch die Richtwertmietzinse) nur mehr alle zwei Jahre (statt bisher jährlich) angepasst werden können, kommt es also zu keinerlei realem Wertverlust der Richtwerte bzw. der Richtwertmietzinse, zumal die Entwicklung des VPI 2000 voll durchgerechnet wird.

#### Kautionsregelungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG

Der Gesetzgeber sah sich veranlasst, für den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG (also etwa auch für privat vermietetes Neubau-Wohnungseigentum!) Regelungen über die Mieterkaution zu schaffen, die vor allem der Absicherung des Mieters im Insolvenzfall des Vermieters gewidmet sind:

Wenn die Kautionsregelung dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung – eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

Nach Ende des Mietvertrags hat der Vermieter dem Mieter die Kautionsveranlagung samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Wird über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, so darf darin die Kautionsveranlagung für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden. Nach Ende des Mietvertrags kann der Mieter wegen seines die Kautionsveranlagung betreffenden Rückforderungsanspruchs – soweit ihm nicht ohnehin weitergehende Rechte zukommen – abgesonderte Befriedigung aus dem Kautionsveranlagungsbuch (oder der alternativen qualifizierten Veranlagung) verlangen.

Über die Höhe des die Kautions betreffenden Rückforderungsanspruchs ist – auch im Teilanwendungsbereich des MRG (!) – im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu entscheiden.

**Übergangsrecht:** Die neuen Kautionsbestimmungen werden ab 1. April 2009 gelten. Hat im Fall eines vor dem 1. April 2009 geschlossenen Mietvertrags der Vermieter die von ihm entgegengenommene Kautions nicht in der nun vorgesehenen Weise veranlagt, so hat er dies bis 30. September 2009 nachzuholen.

Einige Überlegungen zur Auslegung der neuen Kautionsbestimmungen: Dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass jede Kautions gesondert zu veranlagern ist. Solange (wie dies von den Kreditinstituten ja angeboten wird) die Verzinsung und die Gestionskosten den einzelnen veranlagten Kautions zweifelsfrei zugerechnet werden können, ist eine gesammelte Veranlagung durchaus zulässig. Für den Fall, dass die Kautions von den Immobilienverwaltern zu veranlagern sind, wird die Konstruktion eines Anderkontos (z. B. ein Kautionsanderkonto je Liegenschaft) gegenüber einer Sparsbuchvariante zu bevorzugen sein.

Die Verpflichtung des Vermieters zur „unverzüglichen“ Zurückstellung der Kautions wird durch die Zurückstellung des Mietobjekts ausgelöst. Dies darf aber meines Erachtens keinesfalls so verstanden werden, dass der Kautionsbetrag jedenfalls schon im Zuge der Rückgabe des Mietgegenstandes zurückzustellen sei. Dem Vermieter wird vielmehr eine angemessene Frist zur Feststellung von Schäden des Mietgegenstandes, für welche der Mieter einzustehen hat, zuzugestehen sein.

**Kritik:** Der wohl nicht gegebenen rechtspolitischen Notwendigkeit für eine derartige gesetzliche Kautionsregelung ist der Nachteil des mit der verpflichtenden Veranlagung verbundenen Verwaltungsaufwands gegenüberzustellen und vor allem auch der Aspekt, dass mit der zwingenden Veranlagung nicht unerhebliche Gestionskosten anfallen.

#### **Wohnrechtliche Umsetzung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)**

**Vollanwendungsbereich des MRG:** Die dem Vermieter für den Energieausweis entstehenden Kosten sind dem Grunde nach im weiteren Sinn Erhaltungskosten und können daher keinesfalls etwa als Betriebskosten auf die Mieter überwältzt werden. Jedoch kann der Vermieter die Kosten für die Erstellung des Energieausweises als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung geltend machen. Macht der Vermieter von dieser Möglichkeit Gebrauch, so hat er jedem Hauptmieter auf dessen (im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren durchsetzbaren) Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

**WGG:** Auch im Anwendungsbereich des WGG kommt eine Überwälzung der Beschaffungskosten für den Energieausweis auf die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten nicht in Betracht. Die Kosten für die Beschaffung des Energieausweises werden indes den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt und können daher aus dem EVB finanziert werden. Für die Einsichts- und Kopierrechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gilt das zum Vollanwendungsbereich des MRG Gesagte.

**WEG:** Im Anwendungsbereich des WEG wird die Beschaffung und Bereithaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude auf Gemeinschaftskosten (im Sinne des „gebäudebezogenen“ Ansatzes) zu einer abdingbaren Verwalterpflicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ausgestaltet: Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude (bei mehreren Gebäuden auf der Wohnungseigentumsanlage: für jedes dieser Gebäude) vorhanden ist und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen, soweit nicht von allen Wohnungseigentümern anderes vereinbart oder von der Mehrheit der Wohnungseigentümer anderes beschlossen wird. Achtung: Diese abdingbare Verwalterpflicht wird rückwirkend (!?!)

seit 1. Jänner 2009 gelten (siehe Kritik unten)! Unabhängig von der den Verwalter treffenden Verpflichtung hinsichtlich eines „Gesamtausweises“ für das (oder die) Gebäude steht es freilich jedem einzelnen Wohnungseigentümer frei, auf eigene Kosten einen Energieausweis für sein Wohnungseigentumsobjekt ausstellen zu lassen.

**Ausschussfeststellung:** Für die Angemessenheit von gemäß MRG, WGG und WEG verrechenbaren Erstellungskosten eines Energieausweises für das gesamte Gebäude sind nach einer Feststellung des Bautenausschusses unter anderem folgende Kriterien zu berücksichtigen:

a) Ein Energieausweis für das gesamte Gebäude (alle Nutzungsobjekte zusammen) oder mehrere Energieausweise für unterschiedliche Wärmeversorgungs- oder Nutzungszonen bzw. für vergleichbare Nutzungsobjekte, die zusammen die gesamte vorlagepflichtige Gebäudenutzfläche energetisch erfassen, wird bzw. werden erstellt.

b) Innerhalb von zehn Jahren wird nur ein Energieausweis (bzw. mehrere Energieausweise – siehe litera a) erstellt, außer es finden vor Ablauf der zehn Jahre bauliche bzw. haustechnische Änderungen (Sanierung, Modernisierung, Umbau etc.) statt, die eine geänderte energetische Qualität des Gebäudes ergeben.

**Kritik:** Inhaltlich ist die mit der WRN 2009 vorgenommene Umsetzung des EAVG einwandfrei. Vor allem im Hinblick auf das Wohnungseigentum ist es begrüßenswert, dass für den Verwalter eine klare Handlungsgrundlage geschaffen wurde. Mit der nun geschaffenen Regelung wird vermieden, dass der Verwalter mit einer ihm abgeforderten Ermessensentscheidung zwischen den widerstreitenden Interessen der Wohnungseigentümer (manche wollen verkaufen oder vermieten und benötigen daher einen Energieausweis, andere wiederum benötigen ihn nicht und wollen sich daher auch nicht an den Beschaffungskosten beteiligen) aufgerieben wird. Bedauerlich ist, dass für die Einholung des Energieausweises im Wohnungseigentum keinerlei Übergangsregelung geschaffen wurde. Dies vor allem im Hinblick darauf, dass die Möglichkeit zur Einholung eines Energieausweises auf Gemeinschaftskosten ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer nach bisherigem Recht zweifelhaft war (aufgrund der nach dem noch geltenden Recht strittigen Qualifikation dieser Maßnahme als Verfügung- oder aber als Verwaltungsmaßnahme). Verwaltern im Wohnungseigentum sei daher empfohlen, rasch allfällige Negativbeschlüsse der Gemeinschaft einzuholen bzw. den Energieausweis auf Gemeinschaftskosten umgehend zu beschaffen. Zumal den Verwaltern aufgrund der bisher strittigen Rechtslage die Beschaffung eines Energieausweises nicht zuzumuten war, wird man ihnen eine angemessene Frist für eine derartige Beschaffung (unter Berücksichtigung der für eine vorherige Willensbildung der Gemeinschaft erforderlichen Zeit, zumal ja den Wohnungseigentümern grundsätzlich die Chance einzuräumen ist, sich mehrheitlich gegen die Beschaffung eines Energieausweises auf Gemeinschaftskosten auszusprechen) zugestehen haben. Die (wohl wegen eines „Entsprechen-Müssens“ oder „Entsprechen-Wollens“ der EU-Gebäuderichtlinie bzw. des diese Richtlinie umsetzenden EAVG) Anordnung einer rückwirkenden Verwalterpflicht per 1. Jänner 2009 wird also entsprechend eingeschränkt auszulegen sein.

#### **Weitere Änderungen**

**WEG:** Die Vertretung eines Wohnungseigentümers bei der Ausübung seines Äußerungs- und Stimmrechts war bislang nur aufgrund einer höchstens drei Jahre alten schriftlichen Vollmacht möglich. Dem Wesen der Vorsorgevollmacht gemäß § 284f ABGB entsprechend soll ihre wohnungseigentumsrechtliche Geltungsdauer nicht länger auf drei Jahre beschränkt sein, weshalb für sie eine Ausnahmeregelung vorgesehen wird.

**HeizKG:** Die Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung nach dem HeizKG kann ab 1. April 2009 im Außerstreitverfahren erfolgen. Bisher war im Außerstreitverfahren nur die Überprüfung der ordnungsgemäßen Legung der Abrechnung möglich.