

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

ENERGIEAUSWEIS: ENDLICH KLARHEIT FÜR DIE KOSTENTRAGUNG?

Worum geht's?

Seit 1. Jänner 2009 gelten die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) nun auch für Gebäude mit Baubewilligung vor dem 1. Jänner 2006. Sofern nicht landesgesetzliche Bestimmungen Ausnahmen vorsehen, ist bei jedem Verkauf und bei jeder Vermietung/Verpachtung von Gebäuden oder einzelnen Objekten in Gebäuden ein Energieausweis vorzulegen, der zum Zeitpunkt der Vorlage höchstens zehn Jahre alt sein darf.

Wen betrifft es?

Verkäufer, Vermieter, Käufer, Mieter, Verwalter, Makler, Bauträger.

Details

Nach wir vor unklar ist die Kostentragung für die Erstellung des Energieausweises im Wohnrecht. Mittlerweile liegt aber zumindest ein Entwurf vor (dessen Beschluss als wahrscheinlich gilt), der inhaltlich einem bereits im Herbst 2007 (!) ausgearbeiteten Papier entspricht:

Wenig überraschend werden dabei die Kosten für den Energieausweis mietrechtlich als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung vorgesehen und im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt. Eine Überwälzung der Kosten für den Energieausweis auf Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte im Wege der Betriebskostenverrechnung ist also ausgeschlossen. Zudem soll Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten das Recht zugestanden werden, in den Energieausweis Einsicht zu nehmen.

Im Bereich des Wohnungseigentums, in dem zurzeit hinsichtlich Verantwortung und Kostentragung für den Energieausweis die größte Rechtsunsicherheit besteht, soll die Beschaffung eines Energieausweises (für das gesamte Gebäude) zu einer abdingbaren Verwalterpflicht ausgestaltet werden: Sofern die Wohnungseigentümer nicht (mehrheitlich) anderes beschließen oder (einstimmig) vereinbaren, hat sich der Verwalter auf Gemeinschaftskosten darum zu kümmern, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das Gebäude vorliegt. Eine derartige Regelung hätte den unbestreitbaren Vorteil, dass für den Verwalter eine klare Handlungsgrundlage bestünde. Damit könnte vermieden werden, 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.

Konsequenz

Mit den vorgesehenen Regelungen wird der längst nötige „Lückenschluss“ für die Bestimmungen zur Vorlage eines Energieausweises im Verkaufsfall oder im Falle der Vermietung/Verpachtung erfolgen.

Es darf freilich nicht übersehen werden, dass die Nichtvorlage eines Energieausweises nach dem EAVG nicht schlichtweg „verboten“ ist. Die Nichtvorlage ist lediglich mit der (für den Verkäufer oder Bestandgeber in aller Regel nicht wirklich bedrohlichen) gesetzlichen Konsequenz ausgestattet, dass diesfalls „zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart“ gilt.

Inwieweit der Energieausweis in der Praxis Bedeutung entfalten wird, ist also nicht unmittelbar von den rechtlichen Grundlagen abhängig. Ein durch das EAVG verstärktes Bewusstsein der Erwerber und Bestandnehmer für Aspekte der Energieeffizienz vermag aber durchaus dem Energieausweis zu einer preis- und marktbestimmenden Wirkung zu verhelfen.

„AUS“ FÜR JÄHRLICHE ERHÖHUNG DER RICHTWERTMIETZINSE

Worum geht's?

Im Frühjahr 2008 wurde im Rahmen des „Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes“ (MILG; das Immobilien Magazin hat in dieser Rubrik berichtet) die Valorisierung der Richtwerte (als Grundlage der bei Wohnungen im Althaus konkret zu vereinbarenden Richtwertmietzinse) im Interesse einer Dämpfung der allgemeinen Teuerung gebremst: Erstmals erfolgte die Anpassung nicht anhand der Differenz der vorangegangenen Dezemberwerte des VPI, sondern anhand der Differenz der vorangegangenen Jahresdurchschnittswerte. Es handelte sich dabei um eine Art Einmalmaßnahme, die immerhin bewirkt hat, dass im Jahre 2008 die Richtwerte nur um 2,1 Prozent statt um (nach der alten Systematik) 3,6 Prozent gestiegen sind. Langfristig bewirkt die Umstellung der Vergleichsgrundlage freilich keinen Effekt (und würde 2009 sogar eine höhere Teuerung als nach der alten Systematik bewirken), sodass es nur konsequent ist, dass sich die Politik nun um eine nachhaltige „Inflationslinderung“ im Mietrecht bemüht:

Das politisch akkordierte Ziel ist es, die Valorisierung der Richtwerte an jene der mietrechtlichen Kategoriebeträge anzupassen. Das bedeutet, dass es künftig keine jährlichen Erhöhungen der Richtwerte mehr geben wird, sondern nur mehr dann, wenn der VPI um mehr als fünf Prozent gestiegen ist (was etwa alle zwei bis drei Jahre der Fall ist). Gleichermaßen soll auch bei laufenden Mietverträgen eine Anpassung des (auf Basis des zum Vertragsabschluss geltenden Richtwerts vereinbarten) Richtwertmietzinses nur bei mehr Überschreitung von Fünf-Prozent-Sprüngen des VPI (und nicht mehr jährlich) erfolgen dürfen.

Wen betrifft es?

Betroffen sind der Althausbestand und damit die dort agierenden Investoren, Bauträger, Immobiliengesellschaften, privaten Liegenschaftseigentümer, Wohnungseigentümer, Vermieter, Mieter, Verwalter und Makler.

Details

Ein Entwurf zur Anpassung der Valorisierungssystematik der Richtwerte an jene der mietrechtlichen Kategoriebeträge sieht vor, dass sich die Harmonisierung der beiden Systeme in zwei Schritten ereignen soll. Erstens soll die nächste Valorisierung der Richtwerte nicht schon im April 2009 (wie das bei der bisher jährlichen Anpassung vorgesehen wäre) erfolgen, sondern erst dann, wenn der VPI gegenüber der letzten Erhöhung der Richtwerte im April 2008 um mehr als fünf Prozent angestiegen ist. In einem zweiten Schritt soll die dann folgende Erhöhung gleichzeitig mit dem nächsten „Kategoriesprung“ (also der nächsten gesetzlichen Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge auf Basis eines Anstiegs des VPI um mehr als fünf Prozent gegenüber dem Zeitpunkt des letzten Kategoriesprungs im September 2008) erfolgen, damit ab dann die Valorisierungen der Kategoriebeträge und Richtwerte gleichzeitig erfolgen können.

Flankierend dazu soll vorgesehen werden, dass neben der Valorisierung der Richtwerte auch die Wertsicherung der (konkret vereinbarten) Richtwertmietzinse jeweils nur mehr bei VPI-Änderungen von mehr als fünf Prozent erfolgen kann.

Konsequenz

Eine Harmonisierung der Valorisierung der Richtwerte mit jener der Kategoriebeträge ist gesetzestechnisch durchaus sinnvoll. Die politische Etikettierung der Maßnahme mit dem Schlagwort „Inflationsbekämpfung“ ist jedoch irreführend, zumal der wahre „Preistreiber“ bei Wohnungsmieten ja nicht die Hauptmietzinse selbst sind, sondern die Betriebskosten, insbesondere die Kosten für Energie, Wasser/Abwasser und Müllentsorgung. Im Grunde genommen wird also nicht „Inflationsbekämpfung“, sondern „Inflationskompensation“ betrieben.

HEIZKOSTENVERTEILUNG IM NIEDRIGENERGIE- UND PASSIVHAUS

Worum geht's?

Bei näherer Betrachtung wird es klar: So sinnvoll die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) auch sind (sie bezwecken eine überwiegend verbrauchsabhängige Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten), so fragwürdig ist es, in Niedrigenergie- und Passivhäusern, die ohne „klassische“ Heizsysteme auskommen, aufwendige Anlagen zur Verbrauchsmessung der (äußerst geringen) Heizkosten zu schaffen bzw. zu betreiben. Der Gesetzgeber plant daher einige Adaptierungen des HeizKG im Hinblick auf die Niedrigenergie- und Passivhaustechnologie.

Wen betrifft es?

Betroffen sind Niedrigenergie- und Passivhäuser und damit alle deren Nutzer sowie in diesem Bereich tätige Bauträger, Verwalter und Makler.

Details

Konkret ist geplant, Gebäuden mit sehr niedrigem Energiebedarf eine Erfüllung der Zielvorgaben des HeizKG schon dann zuzugestehen, wenn sie nur mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile bezogen auf den Warmwasserverbrauch ausgestattet sind (Vorrichtungen zur Ermittlung des Heizverbrauchs bedarf es also nicht mehr).

Bei schon bestehenden Systemen sollen der Wärmeabgeber und eine qualifizierte Mehrheit der Wärmeabnehmer (drei Viertel) hinsichtlich der Kostenverteilung eine Abweichung von den allgemeinen Verteilungsbandbreiten des HeizKG beschließen können, sodass die Heizkosten auch überwiegend oder ausschließlich nach der beheizbaren Nutzfläche (statt wie nach dem HeizKG an sich vorgesehen: überwiegend nach dem tatsächlichen Verbrauch) verteilt werden können.

Der Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend soll durch Verordnung Önormen bezeichnen dürfen, die geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für Niedrigenergie- und Passivhaustechnologie festzustellen (vgl. dazu etwa die Önorm B 8110-1 mit Definitionen des Niedrigenergiehauses und des Passivhauses).

Christoph Kothbauer

www.onlinehausverwaltung.at