

„Das große Klagen kommt 2010“

Der Wiener Jurist und Hausverwalter Christoph Kothbauer hat beim neuen Wohnrecht mitverhandelt und warnt jetzt vor bösen Überraschungen im nächsten Jahr.*

INTERVIEW: MARKUS STEINBÖCK

► **GEWINN:** Die neuen Bestimmungen zur Inflationsanpassung der Mieten könnte man, aus Vermietersicht, auch mit „Noch einmal Glück gehabt“ betiteln. Oder?

KOTHBAUER: Na ja, es schaut so aus. Trotzdem ist es ein Eingriff in laufende Verträge, wenn Richtwertmieten nicht mehr jährlich, sondern nur noch alle zwei Jahre an die Inflation angepasst werden dürfen.

GEWINN: Es bleibt aber bei der vollständigen Abdeckung der Inflation.

KOTHBAUER: Das schon, aber wenn Sie als Vermieter Ihr Finanzierungsmodell im Vertrauen auf eine jährliche Anpassung geplant haben, stört es, wenn Sie jetzt nur alle zwei Jahre die Miete anpassen dürfen.

GEWINN: Sie meinen die Vorsorgewohnungsmodelle?

KOTHBAUER: Das sind in der Regel Neubauwohnungen und daher nicht von dieser neuen Bestimmung betroffen. Nein es geht zwar „nur“ um die klassische Altbauwohnung im Zinshaus mit Richtwertmiete, aber auch dort gibt es genug Finanzierungen, wo nun Zinsanstiege erst mit Verzögerung in die Miete eingebracht werden können.

GEWINN: Das heißt: Heuer darf ich als Zinshausbesitzer die Mieten zwar nicht erhöhen, dafür aber im nächsten Jahr und dann gleich inklusive Inflation 2009 und 2010?

KOTHBAUER: Korrekt und da sehe ich ein großes Problem auf uns zukommen.

GEWINN: Und zwar?

KOTHBAUER: Ich kann Ihnen garantieren, dass wir spätestens im Februar nächsten Jahres, wenn die Jahresdurchschnittsinflation von 2009 auf dem Tisch liegt, die Diskussion über die



Foto: online hausverwaltung & immobilientreuhand AG

Kothbauer: „Die Vermieter können nur hoffen“

nächstjährige Anhebung der Richtwertmieten führen werden. Weil sich alle Mieter-Interessenvertreter einig sein werden, dass es ja nicht sein darf, dass die Mieten um sechs oder sieben Prozent angehoben werden dürfen . . .

GEWINN: . . . weil ja im Vorjahr, also heuer, keine Inflationsanpassung durchgeführt worden ist . . .

KOTHBAUER: Stimmt. Die Vermieter können nur hoffen, dass dann die ÖVP

ihrer Grundposition treu bleibt und auf die volle Wertbeständigkeit besteht.

GEWINN: Die Kosten für den Energieausweis können Vermieter auch nicht auf die Mieter überwälzen?

KOTHBAUER: Nein, das haben eh nur die größten Optimisten unter den Vermietern geglaubt.

GEWINN: Jetzt steht immerhin fest, wer sich um die Ausstellung kümmern muss.

KOTHBAUER: Der Verwalter hat nun dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist. Außer die Mehrheit der Wohnungseigentümer hat es anders beschlossen.

GEWINN: Der Verwalter muss also die Wohnungseigentümer befragen, was sie wollen?

KOTHBAUER: Möglichst schnell, weil das Gesetz rückwirkend schon seit 1. Jänner gilt. Eigentlich sollten deshalb alle Wohnungseigentümer in den letzten Tagen einen Brief von ihrem Verwalter bekommen und gefragt worden sein, ob sie einen Energieausweis wollen oder nicht. Und eigentlich sollte der Verwalter schon Ende März gewusst haben, ob er sich um einen Energieausweis zu kümmern hat oder nicht.

GEWINN: Wie viel kostet der Ausweis die Wohnungseigentümer?

KOTHBAUER: Wir schätzen ca. einen Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, bei sehr großen Anlagen mit mehr als 1.500 Quadratmetern kann es bis auf 70 Cent zurückgehen.

Eckpunkte der Wohnrechtsnovelle 2009

1. Valorisierung: Richtwertmieten werden künftig nur noch alle zwei Jahre angepasst. Für die nächste Anpassung im Jahr 2010 wird die Jahresdurchschnittsinflation von 2009 als Basis herangezogen, für 2012 der Schnitt von 2011 usw.

2. Kautio: Kautionen sind in Hinkunft getrennt vom übrigen Vermögen des Vermieters zu hinterlegen. Bei einem Konkurs des Vermieters fällt die Kautio nicht in die

Konkursmasse. Die neuen Regeln gelten ab dem 1. April 2009. Bei älteren Verträgen haben die Vermieter bis zum 30. September 2009 Zeit, die Kautionen entsprechend anzulegen.

3. Energieausweis: Rückwirkend mit 1. Jänner hat der Hausverwalter auf Verlangen einen nicht älter als zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen. Ausnahme: Die Mehrheit der Wohnungseigentümer hat sich dagegen ausgesprochen.

*) Mag. Christoph Kothbauer, 42, ist als Jurist für die international tätige online hausverwaltung & immobilientreuhand tätig. In den letzten Jahren ist er regelmäßig als Experte in Miet- und Wohnrechtsverhandlungen eingebunden. Kothbauer hat zahlreiche Bücher und Fachkommentare zum Österreichischen Wohnrecht veröffentlicht.