

Steuer&Recht

Neues Wohnrecht seit 1. Oktober 2006

Die wichtigsten Neuerungen

19.10.2006 ■ Ursprünglich bereits für 2005 geplant, hat der Nationalrat die Wohnrechtsnovelle nun doch in diesem Sommer beschlossen. Hier ein Auszug:

Änderungen im Mietrecht:

Erweiterte Erhaltungspflichten des Vermieters: Er muss Mängel am Gebäude oder in der Wohnung beseitigen, durch die eine gesundheitliche Gefährdung des Mieters droht (z.B. großflächiger Schimmel, Asbest, ungeerdete Elektroinstallationen usw.). Dies gilt dann nicht, wenn dem Mieter Maßnahmen zur Abwendung dieser Gesundheitsgefahr zumutbar sind (z.B. Wasser-Rinnen-Lassen bei Bleirohren, Änderung der Lüftungsgewohnheiten bei geringfügiger Schimmelbildung).

Härtere Zeiten für Mieter: Sie trifft neuerdings eine Rügepflicht bei bestimmten schweren Mängeln. Dazu zählen solche, die die Wohnung unbrauchbar machen oder nicht (mehr) zeitgemäße Standards, die zu einer Kategorieabstufung führen können (z.B. Bad- und Sanitäreanlagen). Dem Vermieter wird dadurch die einmalige Möglichkeit zur Verbesserung (Frist: 3 Monate) gegeben. Apropos: Will der Mieter die Höhe des Mietzinses überprüfen lassen, so muss er dies jetzt bei unbefristeten Mietverträgen innerhalb von 3 Jahren ab dem Erhöhungsbegehren des Vermieters geltend machen.

Stillschweigende Verlängerung von befristeten Mietverträgen: Begehrte der Vermieter nicht rechtzeitig Räumung, so ging bisher der Mietvertrag nach Ablauf der 3 Jahresfrist automatisch in einen unbefristeten über. Jetzt sieht die Novelle eine einmalige Verlängerung der Befristung auf weitere 3 Jahre vor.

Kündigung des Mietvertrages: Bisher konnten beide Seiten nur gerichtlich kündigen (der Vermieter nur aus wichtigem Grund), jetzt genügt für die Kündigung des Mieters eine bloße schriftliche Mitteilung an den Vermieter.

Investitionskostenersatz ("Investitionsablöse"). Ein ewiger Streitpunkt ist jetzt endlich geklärt: Der Vermieter muss die Investitionen des Mieters, die dieser für den Austausch einer defekt gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers tätigen musste, bei dessen Auszug ersetzen. Der Anspruch des Mieters erlischt - anders als bisher - auch dann nicht mehr, wenn der Mieter z.B. vergisst, entsprechende Rechnungen vorzulegen. Der Vermieter muss dem Mieter vielmehr die Möglichkeit geben, Fehlendes nachzureichen.

Neues im Wohnungseigentumsrecht:

Klarstellung: Die sogenannten Kfz-Stapelparkmöglichkeiten (Parkwippen, Stapelparker) sind wohnungseigentumstauglich.

Nachträgliche abweichende Nutzwertfestsetzung: Eine solche ist jetzt möglich, wenn alle Wohnungseigentümer der Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens zustimmen. Damit ersparen sich die Betroffenen den Weg zum Gericht oder zur Schlichtungsstelle.

Eigentümerpartnerschaft: Die seit 2002 bestehende Möglichkeit einer Eigentümerpartnerschaft (zwei beliebige Personen besitzen gemeinsam einen Wohnungseigentumsanteil) hat im Todesfall eines Partners zu Problemen geführt. Eine vereinfachte Aufteilung des Mindestanteils im Todesfall schafft jetzt Abhilfe. Weiters kann der Erblasser in seinem Testament anordnen, dass der überlebende Partner keinen "Übernahmepreis" an die erbberechtigten Personen zahlen muss. Das war früher nur durch Vertrag möglich.

Wenngleich die Wohnrechtsnovelle die eine oder andere Klarstellung gebracht hat, so steht doch auch fest, dass es gerade zwischen Vermieter und Mieter auch weiterhin Stoff für – auch gerichtliche – Auseinandersetzungen gibt.