



Wohnrechtsnovelle 2009

Wesentliche Änderungen bei Richtwertmietzins, Kautions, Energieausweis

Mit Beschluss des Nationalrats vom 12. März 2009 wurde die Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) beschlossen. Dadurch ergeben sich die nachstehend beschriebenen Änderungen im Mietrechtsgesetz, dem Richtwertgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz. Einige, hier nicht besprochene Änderungen betreffen auch das Wohnungseigentümmergesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz.

Die WRN 2009, die am 01. April 2009 in Kraft tritt, sieht im Wesentlichen folgende, die Position von Mietern begünstigende, Änderungen vor:

• Richtwertmietzins:

Nach dem Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz im letzten Jahr (mit dem bereits nicht die volle Inflationsanpassung in den Richtwertzins eingerechnet wurde) wird die Wertsicherung der Richtwertmietzinse erneut zu Lasten der Vermieter umgestellt, um die Belastung der Mieter abzuschwächen.

Die Richtwerte ändern sich künftig nicht mehr jährlich, sondern nur mehr jedes zweite Jahr, wobei die nächste Anpassung erst am 01. April 2010 stattfinden wird. Die Richtwerterhöhung mit 01. April 2009 entfällt daher. Dies ist insbesondere für Wohnungen in Altbauten, für die allein das Richtwertgesetz maßgeblich ist, ein wesentlicher Eingriff in den Mietertrag. Die Mieten von Wohnungen in freifinanzierten Neubau-



ten nach 1953 oder von vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentumsanlagen die nach 1945 errichtet wurden, sind davon nicht betroffen. Für diese Objekte ändert sich an der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherung nichts.

• Kautions:

Im Mietrechtsgesetz wird ein gesetzlicher Rahmen für die Kautions geschaffen. Der neue § 16b MRG, der sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich des MRG anzuwenden ist, sieht vor, dass ein als Kautions übergebener Geldbetrag vom Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend veranlagt werden muss.

Die angefallenen Zinsen gebühren nach Rückstellung des Mietobjekts dem Mieter, soweit sie nicht zur Abdeckung von Vermieterforderungen herangezogen werden müssen. Nachteile des Mieters durch die Insolvenz des Vermieters werden ausgeschlossen, in dem ein Zugriff auf dieses Geld im Falle der Insolvenz des Ver-

mieters für Ansprüche, die nicht mit dem Mietverhältnis zu tun haben, ausgeschlossen ist.

Die Höhe der Kautions ist nicht geregelt. Die Bestimmung gilt nicht nur für ab 01. April 2009 geschlossene Mietverträge, sondern auch für bestehende Mietverhältnisse (§ 49f Abs 1 und 2 MRG). Bei „Altverträgen“ muss die Veranlagung der Kautions also bis 30. September 2009 nachgeholt werden. Die Höhe des Kautionsbetrags, der vom Vermieter nach Vertragsbeendigung zurückzuzahlen ist, kann der Mieter künftig im Außerstreitverfahren feststellen lassen, wodurch dem Mieter der streitige und damit kostenintensive Rechtsweg erspart bleibt.

Dies ist eine wesentliche Änderung zur bisherigen Rechtslage, in der Kautions gesetzlich gar nicht geregelt waren und die Handhabung derselben allein durch die Rechtsprechung geregelt wurde. Insbesondere ging bisher das Kautionsentgelt in das Eigentum des

Vermieters über. Dies führte nicht selten dazu, dass bei Eigentümern mit mehreren Liegenschaften dieses Geld durchaus auch als Finanzierungsmittel für sonstige Aufwendungen verwendet wurde.

• Energieausweis:

Ausdrücklich geregelt wird nun auch die Frage, wer die Kosten des Energieausweises zu tragen hat. Im mietrechtlichen Bereich werden diese Kosten – rückwirkend mit 01. Jänner 2009 – in den Katalog der in der Hauptmietzinsabrechnung verrechenbaren Posten aufgenommen (§ 20 Abs 1 Z 2 MRG). Das bedeutet somit jedoch lediglich eine Verringerung der Mietzinsreserve eines Hauses. Eine Möglichkeit die Kosten der Erstellung des Energieausweises in die Betriebskostenvorschreibung aufzunehmen, besteht somit nicht.

Im Wohnungseigentum handelt es sich um Liegenschaftsaufwendungen, die im Rahmen der Jahresabrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern geltend gemacht werden können. Mangels eines abweichenden Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter verpflichtet, einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis für das gesamte Gebäude bereitzuhalten und jedem Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung zur Verfügung zu stellen (§ 20 Abs 3a WEG).

*Mag. Alexander Stolzka,
Partner bei Lambert
Eversheds-Attorneys at Law,
www.lamberteversheds.com*