

Änderungen im Wohnrecht ab 1.10.2006

Die Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006, mit der das Mietrechts-, Wohnungseigentums-, Landpacht- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, tritt am 1.10.2006 in Kraft und enthält folgende wesentliche Änderungen:

1. Mietrechtsgesetz

Ertragssteuerabgeltung bei Hauptmietzinsreserve

Der **Ausgabenposten** wird zur Minderung der Hauptmietzinsreserve, der bis 2004 40% betragen hatte und vom VfGH aufgehoben worden ist, **ab 2005** bei Einkommensteuerpflicht mit **35%** und bei Körperschaftsteuerpflicht mit **25%** festgesetzt, wenn der Vermieter in dem Kalenderjahr keinen erhöhten Hauptmietzins vereinnahmt hat.

Eingeschränktes Eintrittsrecht bei Seniorenwohnungen

Senioren steht (über 60 Jahr) bei Seniorenwohnungen kein Recht auf Abtretung des Hauptmietrechtes an Verwandte in absteigender Linie und Wahlkindern zu.

Befristung/Verlängerung von Mietverträgen

Mietverträge, die nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht verlängert werden, gelten einmalig auf **3 Jahre verlängert**. Dem Mieter steht aber das Recht zu - innerhalb der Verlängerung - schriftlich mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen. Wird der Vertrag nach Ablauf der Verlängerung neuerlich nicht aufgelöst, gilt er auf unbestimmte Zeit verlängert.

Kündigung

Mietverträge können vom Vermieter weiterhin nur gerichtlich gekündigt werden, während vom Mieter eine formlose schriftliche Kündigung reicht.

Ausweitung der Ausnahmen vom Kündigungsschutz

Aus- und Aufbauten (bspw Dachböden) unterliegen mit Baubewilligung nach dem 31.12.2001 und Zubauten, wenn die Nutzfläche größer ist als die des alten Teiles, mit einer Baubewilligung nach dem 30.9.2006 nicht dem Kündigungsschutz.

Investitionskostenersatz

Zusätzlich zum Aufwandsersatz an scheidende Mieter (zB Wasser-, Strom-, Gas- und Heizungsinstallationen etc) werden Heiztherme und Wasserboiler angeführt

Erhaltungsmaßnahmen

Der Vermieter ist verpflichtet, den ortsüblichen Standard des Mietobjektes zu erhalten. Den Bewohnern des Hauses kann aber auch bei erheblicher Gesundheitsgefährdung dessen Beseitigung durch geeignete Maßnahmen zugemutet werden.

Reicht zB bei Bleileitungen in älteren Gebäuden längeres Laufenlassen des Wassers aus, um eine Gesundheitsgefährdung zu verhindern, braucht der Vermieter nichts zu verändern.

Einstweiliger Mietzins als Vermieterschutz

Diese **Regelung** besteht **schon länger** und schafft im laufenden Kündigungsverfahren dagegen Abhilfe den Antrag auf Überprüfung des Mietzinses hinauszuzögern. Der Vermieter hat während des Kündigungs- oder Räumungsverfahrens die Möglichkeit einen **Antrag** auf Festsetzung eines **einstweiligen Mietzinses** zu stellen, wenn der Mieter in Zahlungsverzug geraten ist, was für den Vermieter eine Schadensminderung bewirken kann.

2. Wohnungseigentumsgesetz

Gesonderte Kontenführung durch den Verwalter

Der Verwalter ist zur Führung entweder eines für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkontos der Eigentümergemeinschaft oder ein einsehbares Anderkonto betreffend alle diesbezüglichen Ein- und Auszahlungen verpflichtet. Der Verwalter hat demnach die Fremdgelder streng von seinen Eigenmitteln getrennt zu verwalten.

Reparaturrücklage

Der Verwalter ist auch verpflichtet, diese Mittel auf einem einsehbares Anderkonto zu führen, fruchtbringend anzulegen und sie zur Deckung der entsprechenden Aufwendungen zu verwenden.

Weitere **Änderungen** betreffen ua die Begründung von Wohnungseigentum an Stellflächen, die Änderung der Nutzwerte sowie Miteigentumsanteile und ausführliche Bestimmungen für den Eigentumsübergang im Todesfall eines Partners.

Quelle: Klienteninfo 3/2006