

bei Immobiliengeschäften

Zu hohe Maklerprovisionen,
Bauträger in Konkurs, explodierende
Nebenkosten. Der Weg von der ersten
Besichtigung bis zum Einzug in das
künftige Heim gleicht oft einem Eroberungsfeldzug. trend zeigt die
schlimmsten fallen beim Kauf oder
bei der Miete von Immobilien und
wie sie umgangen werden können.

VON MICHAELA ERNST UND MARTINA FORSTHUBER

artha Schöller hatte das kleine Einfamilienhaus am Rande der Stadt befristet auf vier Jahre gemietet. Direkt von den Besitzern, einem freundlichen alten Ehepaar. Ein vorgefertigter Mustervertrag sollte reichen. Darin wurde vereinbart, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die Mieterin übergeht und sie auf alle Ersatzansprüche verzichtet. Die netten Pensionisten sagten ihr noch etwas, dem sie aber keine große Bedeutung zumaß: Das Haus wird nicht aus einer öffentlichen Wasserleitung versorgt, sondern über einen privaten Brunnen. Dass die Wasserzufuhr über eine bereits zwanzig Jahre alte Pumpanlage erfolgte, verschwiegen die Hausbesitzer. Drei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses wurde die Pumpe defekt.

GESCHÜTZT WOHNEN

Recht so!

Für diese Wohnungen gilt das Mietrechtsgesetz (MRG).

■ Althauten:

- ▶ Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben.
- ▶ Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben.

■ Geförderte Neubauten:

- > Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Mietgegenständen (z. B. nach dem Zweiten Weltkrieg gefördert errichtete Gemeindewohnungen).
- ▶ Garagen oder Autoabstellplätze, wenn diese in Zusammenhang mit der Wohnungsmiete vergeben werden.

Sonderfall Genossenschaftswohnungen:

Für Miet- bzw. Nutzungsverträge über Genossenschaftswohnungen gelten die speziellen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), welches - unabhängig von der Tatsache, dass dieses einen eigenen Gesetzbestand darstellt - auf zahlreiche Regelungen des MRG verweist.

■ Teilweise Anwendung des MRG:

- Dachbodenausbauten, die aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden.
- ▶ Mietgegenstände in frei finanzierten Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden.
- ▶ Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung errichtet

Bei der Vermietung dieser Wohnungen gelten nur folgende Bestimmungen des MRG: fall (Eintrittsrecht naher Angehöriger nach dem Tod des Mieters - siehe auch Kasten "Gute Zeiten, schlechte Zeiten", S. 206),

- b die Vorschriften über die Befristungsmög-
- Ansonsten gelten die Vorschriften des ABGB über den Bestandsvertrag.

Quelle: Arbeiterkammer Wien. Ab Sommer ist die Broschüre zum Thema "Mietrecht für Mieter" für AK-Mitglieder erhältlich

Entsprechend der Vereinbarung hatte die Mieterin die vollen Erneuerungskosten von etwa 6000 Euro zu tragen.

Ein teurer Auszug, der bei etwas mehr Gewissenhaftigkeit beim Einzug vermieden hätte werden können.

Der Traum vom behaglichen Wohnen im Schutz der eigenen vier Wände trieb schon die Steinzeitmenschen auf die Suche nach der passenden Höhle. Mag sein, dass sie erst Gräben überwinden und wilde Tiere bekämpfen mussten, ehe sie ein leer stehendes Felsdomizil in Besitz nehmen konnten. Mit Sicherheit aber begegnete dem Neandertaler noch kein Vertreter der jungen und listenreichen Spezies der Immobilienmakler. Der behaarte Urahn musste seine Höhleneroberung nicht ins Grundbuch eintragen lassen, er brauchte weder einen Advokaten seines Vertrauens noch ein Darlehen seiner Hausbank.

Für den modernen Homo sapiens hingegen gestaltet sich die Herbergssuche oft so kostenintensiv, hürdenreich und nervenaufreibend, dass schließlich beim Einzugstermin ein stilles Plätzchen im Sanatorium passender wäre als das neue Heim. Selbst bei Kauf oder Miete einer Neubauwohnung kann man über Nacht sehr alt aussehen.

"Der Streit", so Immobilienexperte Thomas Schwarz, "beginnt oft schon damit, dass sich der Interessent durch das Inserat aufs Glatteis geführt fühlt und sagt: Wenn ich gewusst hätte, dass es hier so aussieht, wäre ich gar nicht vorbeigekommen.""

Konflikte sind also vorprogrammiert – beginnend bei simplen Geschmacksfragen und endend bei gerichtlichen Verfahren, in denen es um Mietzinsherabsetzung, Rückgabe von Kautionsgeld, gebrochene Bauversprechen oder diffuse Vereinbarungen geht, die den Mieter im Extremfall ins finanzielle Debakel stürzen können. "Die Zahl der Fälle hält sich seit Jahren konstant", weiß Wolfgang Kirnbauer vom Wiener Mieterschutzverband. Die Wohnrechtsexpertin des Vereins für Konsumenteninformation, Veronika Schmidt, berichtet von "durchschnittlich 22 Beratungsfällen pro Woche, von denen dann zwei bis drei einer intensiveren Bearbeitung bedürfen".

"Leider erhitzt sich die Diskussion über unsere Branche immer an Einzelfällen", bedauert Daniel Jelitzka von Jelitzka-Immobilien, "dazu kommt, dass der Erwerb einer Immobilie für die meisten Menschen eine Weltentscheidung bedeutet: Schließlich kauft man sich nur einmal im Leben eine Wohnung." Auch im Ungleichgewicht zwischen den Mietparteien eines Hauses ortet Jelitzka ein gewaltiges Konfliktpotenzial: "Vor allem in Wien leben noch sehr viele Mieter, die den Friedenskronenzins bezahlen, aber genau die gleichen Ansprüche stellen wie ein Mieter, der eine angemessene Summe bezahlt. Diese unterschiedlichen Konditionen sprechen sich innerhalb eines Hauses herum - auch so kann es zu Klagen kommen."

Nicht viel im Leben ist emotional so stark belastet wie die Suche nach dem richtigen Wohnplatz - egal, ob es sich dabei um ein Mietobjekt handelt oder um das Häuschen am Rande der Stadt. Gilt der alte Kastanienbaum im Hof für den Hauseigentümer schon als "grüne Ruhelage", so macht er für den Mieter noch lange keinen Frühling aus. Nicht jede Villa findet automatisch Gefallen bei Reich und Schön, auch wenn sie im noblen 19. Bezirk steht. Und goldfarbene Kitscharmaturen rangieren heute kaum mehr unter "edel und stark". Es geht ja nicht nur ums Wohnen. Sondern auch um Entspannung, Rückzug, um die Schaffung einer eigenen Welt.

trend zeigt die häufigsten Fallen, in die man bei Kauf oder Miete einer Immobilie tappen kann, und hat Tipps von Experten eingeholt, die Ihnen den Weg zu Ihrem Heim erleichtern sollen.



"Leider erhitzt sich die Diskussion über unsere Branche immer an Einzelfällen." Daniel Jelitzka, Makler



> Achtung, gemischtes Eigentum! Eine gepflegte, frisch renovierte 100-Quadratmeter-Altbauwohnung hatte sich Maria Schwarz gekauft. Als leitende Angestellte eines internationalen Unternehmens war sie viel unterwegs, doch die raren Aufenthalte in Österreich wollte sie in einem schönen Heim verbringen. Beim Kauf wurde ihr nur ein Miteigentum am Haus mit Nutzungsrecht des Wohnobjektes eingeräumt. Ein Altmieter des Hauses klagte seinen Vermieter (und damit die Miteigentümergemeinschaft) auf Einhaltung seiner Pflichten - konkret auf die Durchführung der Reinigungsarbeit. Das Haus war schon mehrere Wochen nicht mehr geputzt worden. Der Mieter gewann den Prozess. Da weiter nichts geschah, schritt er zur Exekution. Das Gericht bewilligte ihm 5000 Euro, um eine Reinigungsfirma beauftragen zu können. Frau Schwarz erfuhr davon, als ihr Anteil an der Summe in Form einer Lohnpfändung eingebracht wurde. Die Hausverwaltung hatte die Miteigentümerin nicht über die Prozessführung verständigt.

Die Fallen bei der Miete

Der Kampf um Kautionsrückgaben steigt an, eine Gesetzesänderung könnte außerdem wieder zu einer Zunahme der illegalen Ablösen führen.



"Ein korrekter Makler versteht sich als Mittelsmann zwischen Vermieter und Mieter." Christian Hrdliczka, Vertriebsleiter, Otto Immobilien



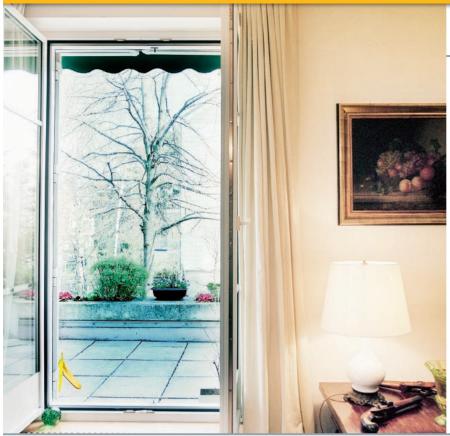
1. "Reservierungen" rächen sich!

Vom Image her rangieren Immobilienmakler nach wie vor im Umfeld von Kredithaien, Gebrauchtwagenhändlern oder Bestattungsuntenehmern. Hauptgrund

für den schlechten Ruf der Branche: Die Höhe der Provision wird in keinem Verhältnis zur wahrgenommenen Leistung empfunden. Drei Monatsmieten für einmal Wohnunganschauen? Das klingt nach allzu leicht verdientem Geld. Und "wie in allen Berufsgruppen gibt es auch bei uns schwarze Schafe", wollen selbst Brancheninsider nichts beschönigen. Auch wenn die Ausbildung zum Makler härter und die Bemühungen um eine Imageaufbesserung intensiver geworden sind, hat nicht jeder Vermittler den Kern seiner Arbeit richtig erfasst. Christian Hrdliczka, Mitglied der Prüfungskommission der Makler-Innung und Vertriebsleiter bei Otto Immobilien, weist darauf hin: "Ein korrekter Makler gibt eine umfassende

Erklärung über die Angemessenheit des Mietzinses und die Höhe der Betriebskosten ab. Und er versteht sich als Mittelsmann zwischen Vermieter und Mieter. Seine Arbeit ist nicht damit getan, einfach nur Wohnungen herzuzeigen." Daher kippt es ins Unseriöse, wenn der Interessent gerade einmal eine Wohnung besichtigt hat und der Makler schon drängt: "Und da, wo das Kreuzerl ist, setzen S' Ihre Unterschrift hin. Hat nur zu bedeuten, dass Sie die Wohnung gesehen haben." Ist das zu unterzeichnende Formular nicht eindeutig als Besichtigungsschein gekennzeichnet, müssten an dieser Stelle sofort die inneren Alarmglocken einsetzen: Wahrscheinlich handelt es sich bei dem Papier um ein Miet- oder Vertragsanbot. Dieses gilt jedoch als verbindliche Zusage und nicht als "Reservierung", wie sie von manchen Maklern unterschrieben wird.

Hat der Mieter den Fehler am Tag der Erstbesichtigung begangen, bleibt ihm immerhin eine Woche, um sich im Rahmen des gesetzlichen Rücktrittsrechts (schriftlich!) aus der Affäre zu ziehen. "Wenn er jedoch schon dreimal die 🕨



> Achtung, Wohnungsgröße! Schon auf den ersten Blick entsprach die Wohnung all seinen Vorstellungen: absolute Ruhelage im zwölften Bezirk, Dachterrasse, perfekte Raumaufteilung, obwohl sie nur 60 Quadratmeter misst. 60 Quadratmeter, auf deren Basis der Kaufpreis von 1,7 Millionen - damals noch - Schilling (123.500 Euro) errechnet wurde, den der Arzt Alois R. bereitwillig beglich. Eines Tages klopfte die Nachbarin an die Tür: "Ich glaube, unsere Wohnungen sind kleiner als 60 Quadratmeter", mutmaßte sie. "Wenn wir uns zusammentun, kommt das Nachmessen günstiger." Tatsächlich stellte sich R.s Wohnung als kleiner heraus als ursprünglich angegeben: Sie war nur 55 Quadratmeter groß, der Hauseigentümer hatte einfach auch jene Flächen berechnet, die nicht nutzbar waren. Ein halbes Jahr stritt der Arzt um eine aliquote Reduzierung des Wohnungspreises. Schließlich einigte man sich außergerichtlich, und R. bekam 60.000 Schilling zurück.

Wohnung besichtigt hat, beim vierten Mal unterzeichnet und dann doch noch seine Meinung ändert, kann er nur mehr innerhalb desselben Tages vom Vertrag zurücktreten", informiert Alexandra Gabriel von Gabriel Immobilien. Selbst in dieser zugespitzten Situation sollte man sich nicht damit vertrösten lassen, dass der Makler das Papier jetzt nicht bei sich habe und man erst am nächsten Tag vorbeikommen könne. Wohnungssuchenden mit wenig Erfahrung rät Hrdliczka: "Begegnungen mit unerfreulichen Folgen lassen sich vermeiden, indem man bei der Innung oder beim Konsumentenverein im Voraus Erkundigungen über die Seriosität des Vermittlungspartners einholt."

2. Ablösen sind vertragswidrig

Illegale Ablösen haben stark nachgelassen, weil es in den vergangenen zehn Jahren für den Mieter sehr einfach war, sein Geld zurückzufordern. "In den meisten

Fällen genügte die Vorlage des Überweisungsscheins oder ein Zeuge, der den Weg des Geldüberbringens bis zum Hinterzimmer bestätigte - und der Kläger kam zu seinem Recht", schildert der Sachverständige Thomas Schwarz. Ab 1.1.2005 tritt mit dem "wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz" jedoch eine Gesetzesänderung in Kraft (siehe Kasten "Gute Zeiten, schlechte Zeiten", S. 206), die eine Rückkehr der Unsitten bedeuten könnte. "Ab diesem Zeitpunkt muss ich, wenn ich ein wohnrechtliches Außerstreitverfahren verliere, die gegnerischen Kosten tragen. Derzeit bezahlt noch jede Partei, unabhängig vom Prozessausgang, die Kosten ihrer Vertretung", informiert der Wiener Rechtsanwalt und Wohnrechtsexperte Klaus Keider. In Hinkunft wird es sich daher jeder Mieter sehr eingehend überlegen müssen, ob er sich auf ein Ablöseverfahren einlässt, da die Beweislast für die Zahlung - die meist ohne Quittung erfolgte - bei ihm liegt. "Wir befürchten, dass es dadurch wieder zu einer Zunahme der illegalen

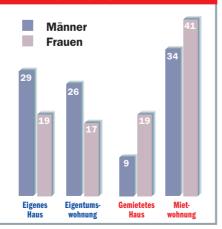
SICHERHEIT VOR EIGENVERANTWORTUNG

Trend zur Miete

Wohnwünsche nach Geschlecht in Prozent

52 Prozent der Befragten wollen hinkünftig in Miete und nicht in einem Eigenheim wohnen. Bei Frauen zeigt sich dieser Wunsch besonders ausgeprägt. Männer hingegen zeigen sich für den eigenen Besitz deutlich aufgeschlossener. Allerdings treffen, wenn es ums Wohnen geht, Frauen die meisten Entscheidungen.







> Siebziger-Jahre-Bauten Die Designermöbel aus dem Retro-Einrichtungsgeschäft hatte Paul Meister bereits zusammengetragen – jetzt fehlte ihm nur noch die passende Wohnung, um seine Sammelstücke stilgerecht zu präsentieren. Als er endlich das Objekt der Begierde fand, konnte er sich anfänglich sogar auch noch über einen niedrigeren Mietzins als sonst in der Gegend üblich freuen. Doch die erste Jahresabrechnung bescherte ihm eine gewaltige Nachzahlung an Betriebskosten. Was Paul Meister bei seinem Einzug nicht bedacht hatte: Bei Bauten aus den sechziger und siebziger Jahren wurde an Material gespart, nun rächt sich die billige Bauweise. Wände und Fensterteile wurden schlecht isoliert, sodass der Gas- und Stromverbrauch vor allem in der kalten Jahreszeit äußerst hoch ist. Außerdem stehen permanent Renovierungsarbeiten an, die der Hausbesitzer, wo er nur kann, an die Mieter weitergibt. Zu allem Überdruss muss Meister auch noch nachts seinem Nachbarn beim Schnarchen zuhören.

Ablösen kommt", sorgt sich Wolfgang Kirnbauer vom Wiener Mieterschutzverband. Wie man solch einer Situation gelassen entgegentritt, erklärt AK-Wohnrechtsexperte Walter Rosifka: "Wenn man eine Ablöse bezahlen muss, sollte man Inserattexte aus Zeitungen, Banküberweisungen oder Geldbehebungen sammeln. Es zahlt sich durchwegs aus, den Bankbetreuer zu bitten, dass er bei der Transaktion anwesend ist. Damit hat man im späteren Streitfall einen Zeugen."

3. Vorsicht walte durch Vorbehalte



Auch wenn man schon sicher ist, dass man gerade die Traumwohnung oder das Traumhaus betreten hat, sollte man vor lauter Begeisterung nicht seine Lebensverhältnisse außer

Acht lassen. Vielleicht muss man ja noch auf eine Kreditzusage der Bank warten, um die eine oder andere Verbesserung am Objekt durchzuführen. Vielleicht hat aber auch der/die Lebensgefährte/-gefährtin ein Wörtchen mitzureden, bevor man den Mietvertrag unterzeichnet. In diesem Fall rät Veronika Schmidt, Wohnrechtsexpertin beim Verein für Konsumenteninformation, das Anbot mit einem konkret ausformulierten Vorbehalt

zu versehen. "Sollte man den Kredit nicht bekommen oder sollte der Partner doch lieber nach anderen Wohnungen Ausschau halten, fällt der Vertrag dann eben flach."

4. Storno den Stornogebühren



Sollte das Geschäft nicht zustande kommen, hat der Makler keinen Anspruch auf Entschädigung. Lamentiert er über seinen Zeit- oder Re-

chercheaufwand, mag dies bedauernswert sein, aber nicht verpflichtend: Es gehört zum Berufsrisiko des Maklers, dass er manchmal Interessenten durch Wohnungen führt, die trotz einer anfänglichen Zusage von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch machen.

5. Poker bei Provisionen



Die drei Monatsraten Provision sind ein gesetzlich definierter Höchstwert. Doch in manchen Fällen müsste sich der Makler auch mit weniger zu-

frieden geben. "Wenn die Miete mehr als 1000 Euro im Monat beträgt, sollte man auf jeden Fall versuchen, eine geringere ▶



"Wenn der Mieter schon dreimal die Wohnung besichtigt hat, beim vierten Mal unterzeichnet und es sich dann doch anders überlegt, muss er innerhalb dieses vierten Tages zurücktreten. Sonst ist es zu spät!" Alexandra Gabriel, Gabriel Immobilien PHILIPP HORAK (2), HEIDI MICHEL-DEBOR, ILLUSTRATIONEN: TOM MACKINGER



> Achtung, Dachbodenausbau! Der steile Dachstuhl sollte garantieren, dass die gesamte Fläche des Rohdachbodens als Wohnfläche nutzbar wäre. Nach Kauf des Rohdachbodens protestierten zwei Altmieter des Hauses massiv gegen den Dachbodenausbau, weil sie dort seit über 20 Jahren ihre Wäsche trockneten. Der neue Eigentümer meisterte die Hürde, indem er, unter beachtlichem Kostenaufwand, einen Trockenraum im Keller einrichtete. Außerdem war einem Wohnungseigentümer im Haus vertraglich ein Vorkaufsrecht auf den Dachboden eingeräumt worden. Die Ablöse dieses Vorkaufsrechts kostete den neuen Dachbodeneigentümer um einiges mehr als der Ausbau des Trockenraumes. Eine Bedingung für die Erteilung der Baubewilligung war der Einbau eines Lifts. Die Kosten dafür überstiegen noch die Ablösekosten des Vorkaufsrechts. Die Ausbaupläne mussten schließlich stark abgeändert werden, um den behördlichen Bestimmungen zu entsprechen: Das Haus stand in der so genannten Schutzzone.

Provision auszuhandeln", rät die Wohnrechtsexpertin Veronika Schmidt. Zwei oder maximal 2,5 Monatsmieten sind in diesen Fällen durchaus übliche Beträge. Auch wenn der Kunde das Gefühl hat, nicht ordentlich betreut worden zu sein, sollte er unbedingt um einen Nachlass feilschen. Ein weiterer Grund für eine Reduktion ergibt sich, wenn die Wohnung nur befristet vermietet wird. Bei einer zeitlichen Einschränkung auf weniger als zwei Jahre steht dem Vermittler nur ein Honorar in der Höhe eines Bruttomietzinses zu. Dieser setzt sich aus Miete plus Betriebskosten plus 20 Prozent Umsatzsteuer (auf die Gesamtsumme) zusammen. Bei einer Befristung auf mindestens zwei,

aber maximal drei Jahre darf der Makler höchstens zwei Bruttomietzinse kassieren.

Selbst wenn die Wohnung unbefristet vermietet wird, gibt es einen gesetzlich geregelten Grund, der aus drei zwei macht: und zwar dann, wenn der Vermittler auch gleichzeitig der Verwalter des Hauses ist.

Gelingt es dem Makler, beim Eigentümer den monatlichen Mietzins herunterzuhandeln, hat er seine Provision auf Basis dieses neuen, niedrigeren Zinses zu berechnen. Der ursprüngliche Zins darf nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden!

Der Makler erhält seine Provision vom Mieter erst dann, wenn der Vertrag abgeschlossen ist. Der Vorteil dabei: Werden im Vorfeld beanstandete Mängel vom Eigentümer nicht behoben, sodass der Mieter aus dem Vertrag wieder aussteigt, muss dieser nicht um eine Rückgabe der Provision streiten.

EUROPÄISCHER VERGLEICH

Spitzenprovisionen für Makler

Provisionszahlungen an Makler (in Prozent der Jahresmiete)

Da können die Kollegen in ganz Europa nur vor Neid erblassen: Österreichs Immobilienmakler kassieren mit großem Abstand die höchsten Provisionen. Die Tabelle bezieht sich nur auf die Maklerkosten, die der Mieter für die Wohnungsvermittlung zu tragen hat. Sie berücksichtigt nicht die Provisionszahlung des Vermieters.



4,17

Schweden

Italien

In Ländern wie Belgien. Norwegen oder der Schweiz ist die Einschaltung eines Maklers nicht üblich.

Quelle: Arbeiterkamme



6. Handgeld hat **Beine**

Sowohl Anzahlung als auch Angeld sind in den vergangenen Jahren selten geworden, werden aber manchmal zur Bekräftigung

einer Willensübereinkunft zwischen Mieter und Vermieter (oder Käufer und Verkäufer) eingesetzt. Bei Mietverträgen spricht man von einer "Anzahlung", die jedoch rückerstattet werden muss, wenn der Vertrag nicht zustande kommt; bei Kaufgeschäften von "Angeld", das auch nach einem Scheitern der Verhandlungen beim Verkäufer bleibt. Beträge, die vor Vertragsabschluss zu hinterlegen sind, sollten unbedingt bei einem Notar oder einem Anwalt, der über eine Treuhandkonto-Versicherung der Anwaltskammer verfügt, deponiert werden. So bleibt zumindest dem Mieter der Zugriff auf sein Geld gesichert.

7. Anschauen kostet nichts

"Hände weg von Maklern, die Wohnungen wie die Wurstsemmeln anbieten und sofort nach Geld verlangen!", warnt VKI-Expertin Veronika

Schmidt. Die Provision wird nämlich erst bei Anbotsannahme fällig. Das Zusammenführen der beiden Vertragspartner allein gilt nicht als honorarpflichtiger Bestand. Sinnvoll ist auch, wenn der Interessent gleich bei der Erstbesichtigung nach einem Vertragsentwurf verlangt. Auch dafür darf kein Geld verlangt werden. "Seit einigen Jahren werden die Mietverträge nämlich immer länger, und ein normal sterblicher Mieter hat kaum eine Chance, jeden Punkt zu verstehen", warnt Wolfgang Kirnbauer vom Wiener Mieterschutzverband: "Bevor man sich auf etwas festlegt, sollte der Vertrag auf jeden Fall von einem Wohnrechtsspezialisten überprüft worden sein."



8. Kein Pardon mit Wohnungsmängeln

Mauerrisse, Sprünge in Waschbecken oder Fliesen, Lackkratzer an den Türen sind keine Kosmetikfehler und daher gleich beim Einzug festzuhalten. Am besten,

man schließt erst den Mietvertrag ab, wenn der Eigentümer die beanstandeten Schwachstellen beseitigt hat. Sollte dies, etwa aus zeitlichen Gründen, nicht möglich sein, rät AK-Experte Walter Rosifka dem Mieter, bereits bei der Anmietung, ein detailliertes Protokoll über den Zustand der Wohnung zu verfassen. Dieses sollte dem Vermieter zur Unterzeichnung vorgelegt werden. Der Bericht könnte mit folgendem Wortlaut eingeleitet werden: "Der Mieter bestätigt, die Wohnung in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben, besteht jedoch darauf, folgende

Der Baum, der Stern und die Norm

Ab- und Zuschläge bei Wohnungen mit Richtwertzins.

Liegen die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines "angemessenen Mietzinses" nicht vor (was bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Größe von mehr als 130 Quadratmetern zutrifft) und handelt es sich auch nicht um eine Kategorie-D-Wohnung, so richtet sich die Mietzinsvereinbarung nach dem "Richtwert".

"Der Richtwert", erläutert AK-Wohnrechtsexperte Walter Rosifka, "ist jener Betrag, der für die so genannte Normwohnung festgesetzt wird. Diese entspricht einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, in einem ordentlich erhaltenen Gebäude und in durchschnittlicher Lage." Das Justizministerium hat auf Basis von Daten der jeweiligen Landesregierung für jedes Bundesland eigene Richtwerte festgesetzt. Diese betragen für

- ▶ Wien: 4,37 Euro/m²,
- ▶ Burgenland: 3,99 Euro/m²,
- Niederösterreich: 4,48 Euro/m²,
- Derösterreich: 4,73 Euro/m²,
- Salzburg: 6,03 Euro/m²,
- ▶ Tirol: 5,33 Euro/m²,

- Vorarlberg: 6,71 Euro/m²,
- ▶ Kärnten: 5,11 Euro/m².
- Hinzu kommen für die jeweils zu vermietende Wohnung Zuschläge und Abstriche, die für wertsteigernde beziehungsweise-mindernde Umstände sorgen.

Fehlt etwa in einem Badezimmer die Heizung, so ist dies eindeutig als Abstrich zu werten. Auch knallbeige Siebziger-Jahre-Fliesen und goldfarbene Badezimmerarmaturen gelten nach heutigen Maßstäben nicht als Luxus. Ist eine Wohnung hingegen mit einem Sterneparkett ausgestattet, rechtfertigt dies einen Zuschlag. Wächst in einem Innenhof ein Baum, bedeutet dies noch lange keine Grünruhelage – hier darf also kein Zuschlag verrechnet werden.

Im Sinn des Richtwertsystems sind, laut einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofs, Zuschläge nicht gerechtfertigt:

Für die Trennung von Bad und WC-Räumen

- ▶ für eine Entlüftung des Bades ins Freie,
- ▶ für einen Parkettboden,
- ▶ für die gehobene Ausstattung einer Küche.

Mängel festzuhalten ..." Weigert sich der Vermieter, das Protokoll zu unterfertigen, sollte man, so Rosifka, "vom Mietverhältnis Abstand nehmen". Aufpassen: Findet der Mieter bei seinem Einzug bereits vorhandene Möbel wie einen Einbauschrank vor, sollte er keinen Vertrag unterschreiben, in dem die Rückgabe der Wohnung "in unmöbliertem und ausgemaltem Zustand" verlangt wird. Er wäre sonst verantwortlich für die Entrümpelung von Dingen, die er selbst nicht herbeigeschafft hat



9. Besenrein heißt nicht bezugsfertig

Wenn eine Wohnung "besenrein" zurückgegeben werden muss, heißt das nicht, dass die Fenster geputzt und die Wände frisch gestrichen sein müssen: Das normale Ab-

wohnen – Ergrauen der Wände, Ausbleichen des Bodens, die Spuren von vergipsten Löchern – gilt nicht als Mangel. "Die Wohnung muss lediglich leer sein, auch Einbaumöbel müssen entfernt werden, so sie nicht schon beim Einzug in der Wohnung waren", informiert Michael Polasek vom Mieter- und Wohnungseigentümerbund. Allerdings merkt Mieterschützer Wolfgang Kirnbauer leicht ironisch



"Die durchschnittliche Länge eines Mietvertrages liegt heute bei zehn Seiten. Ein normal sterblicher Mieter hat da kaum eine Chance, jeden Punkt zu verstehen." Wolfgang Kirnbauer, Wiener Mieterschutzverband

Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Wo Mieter in Hinkunft eine Schwächung ihrer Rechtsposition befürchten müssen.

Nach bisheriger Rechtslage musste der Mieter im Fall des Unterliegens in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht die Kosten der Gegenseite begleichen. "Mit dieser Regelung, die nur noch bis 31.12. dieses Jahres gilt, wurde unter anderem der Tatsache Rechnung getragen, dass bei einem Streit zwischen Hauseigentümer und Mieter der Vermieter meist die wirtschaftlich stärkere Partei darstellt", erläutert Wolfgang Kirnbauer vom Wiener Mieterschutzverband. Mit dem am 1. Jänner 2005 in Kraft tretenden "wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz" sollen Wohnrechtsverfahren jedoch hinkünftig wie jedes andere Zivilverfahren behandelt werden: Demnach muss der Kläger im Falle eines Prozessverlustes auch die Kosten der gegnerischen Partei übernehmen.

Mieterschutzorganisationen, Konsumenteninformation und Arbeiterkammer befürchten nun in zwei, derzeit noch problemlos verhandelbaren Punkten eine dramatische Verschlechterung für die Mieter. Kirnbauer: "Initiiert ein Mieter die Überprüfung des vereinbarten Mietzinses, so ist zwar meistens vorher absehbar, ob der Zins überhöht ist oder nicht. Schwieriger vorauszusehen ist jedoch – im Falle eines zu teuer berechneten Zinses – das genaue Ausmaß der Überhöhung. Schätzt nun ein Sachverständiger die Miete niedriger ein als im Vertrag festgelegt, aber immer noch höher, als

der Mieter in seinem Antragbegehren formuliert, trifft den Mieter in Hinkunft zumindest der teilweise Prozesskostenersatz." Die Folge: Auch wenn vom Gericht eine Mietsenkung festgestellt wird, kann sich der Mieter nur kurzfristig freuen. Denn was er sich einerseits erspart, fließt auf der anderen Seite wieder hinaus: Schließlich ist da noch ein Teil der gegnerischen Prozesskosten zu begleichen.

Die zweite Befürchtung Kirnbauers: ein neuerliches Ansteigen der illegalen Ablösen, "In Hinkunft werden es sich die Mieter sehr eingehend überlegen müssen, ob sie sich auf ein Ablöseverfahren einlassen, da die Beweislast für die erfolgte Zahlung, für die meistens keine Quittung existiert, beim Mieter liegt. Auch wenn es meistens möglich ist, das Gericht von einer tatsächlich erfolgten Zahlung zu überzeugen, bleibt ein Restrisiko, welches allerdings ab 1.1.2005 mit sehr hohen Gerichtskosten verbunden sein wird." Schwer vertretbar wird in Hinkunft auch das Führen von Musterprozessen sein. Außerdem stellt Kirnbauer eine Zuspitzung der Lage für Wohnungseigentümer fest: "Diese stehen bei der Durchsetzung ihrer Rechte oft einer wirtschaftlich stärkeren Hausverwaltung oder Eigentümermehrheit gegenüber. Durch die gesetzlichen Änderungen werden sie ähnlichen Problemen ausgesetzt sein wie die Mieter - etwa wenn es um umstrittene

Erhaltungsarbeiten am Haus geht."

Weitere gesetzliche Verschlechterungen könnten in den kommenden Jahren auf die Mieter zukommen, wenn es um die Weitergabe einer Wohnung innerhalb der nächsten Verwandtschaft geht. Derzeit darf ein Hauptmieter, der seine Wohnung verlässt, seine Mietrechte an folgende Personen abtreten: an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkel, Eltern), Wahlkinder oder Geschwister. Voraussetzung ist, dass diese Personen in den vergangenen zwei Jahren (Geschwister: fünf Jahre) in der Wohnung mit dem Hauptmieter gelebt haben. Die Abtretung der Mietrechte muss dem Vermieter angezeigt werden, und dieser darf sie dem "neuen" Mieter auch nicht verweigern. "Wir wissen jedoch von Fällen, bei denen sich der Vermieter weigert, diese Veränderungen zur Kenntnis zu nehmen, indem dieser dann weiterhin die Miete auf den Namen des Vaters schreibt", warnt Walter Rosifka, Wohnrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien. "Da heißt es dann: Gut, wir schreiben den Vertrag um aber nur, wenn Sie das Doppelte bezahlen." Im Extremfall muss der Mieter dann eben zur Klage schreiten.

"Wenn der Abbau des Mieterschutzes so weitergeht wie bisher, würde es mich nicht wundern, wenn auch das derzeitige Weitergaberecht unter Verwandten irgendwann einmal fällt", befürchtet Wolfgang Kirnbauer.



"Wenn man eine Ablöse bezahlen muss, zahlt es sich durchwegs aus, den Bankbetreuer zu bitten, dass er bei der Transaktion anwesend ist. So hat man im Streitfall einen Zeugen." Walter Rosifka, AK-Wohnrechtsexperte

an: "Mit den Zusätzen, die sich heute in den meisten Verträgen finden, kommt 'besenrein' immer stärker dem Begriff 'bezugsfertig' nahe."



10. Alt aussehen mit Erneuerungsklauseln

Sind im Mietvertrag Erneuerungsklauseln festgeschrieben, muss der Ausziehende einiges investieren, um wieder zu seiner Kaution zu gelangen: Blei-

ben an den Wänden graue Bilderränder zurück, muss frisch ausgemalt werden. Oder: Wurde die Wohnung mit einem frisch versiegelten Parkett übernommen, muss vor der Rückgabe sein ursprünglicher Zustand wiederhergestellt werden. Vorsicht, wenn in die Erneuerungsklauseln Leitungen inkludiert sind oder die Heizung. Unbedingt aus dem Vertrag streichen!



11. Interpretationsfalle: Kaution

Sie scheint eines der häufigsten Probleme von Mietern zu sein, denn Wolfgang Kirnbauer vom Mieterschutzverband und Walter Rosifka von der Arbeiterkammer

erklären unisono: "Die unglaublichsten Dinge erleben wir im Zusammenhang mit Kautionen." Da behalten Vermieter Geldsummen ein, weil man auf dem Teppichboden Spuren sieht, wo früher die Möbel gestanden sind. Oder weil sich unter der Badezimmerdusche Spuren von schwarzem Feuchtigkeitspilz abzeichnen.

Dabei würden sich "Schäden wie diese", so Walter Rosifka, "durchaus im Rahmen ▶

Mietwohnungen

Was die Österreicher im Durchschnitt bezahlen.

Wien	mittlerer Wohnwert guter Wohnwert		nwert	sehr guter Wohnwert		
Bezirk	bis 60 m ²	ab 60 m ²	bis 60 m ²	ab 60 m ²	bis 60 m ²	ab 60 m ²
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Wien 1	8,30	7,40	10,60	9,80	12,00	11,20
Wien 2	5,30	5,20	6,30	6,10	8,30	7,50
Wien 3	5,80	5,10	6,70	6,20	9,40	8,30
Wien 4	5,40	4,70	6,80	6,30	8,30	7,90
Wien 5	5,20	4,80	6,20	6,00	8,00	7,50
Wien 6	5,70	5,30	6,50	5,90	8,80	8,20
Wien 7	5,60	5,20	7,80	7,20	9,90	9,20
Wien 8	5,90	5,40	7,40	6,70	10,30	9,50
Wien 9	6,90	6,30	7,70	7,30	9,00	8,30
Wien 10	5,50	5,10	7,60	6,90	8,30	7,30
Wien 11	6,00	5,50	7,00	6,30	7,20	7,00
Wien 12	5,00	4,60	5,80	5,40	6,50	6,10
Wien 13	6,80	5,80	7,50	6,90	8,40	7,30
Wien 14	6,00	5,90	6,80	6,60	7,50	7,30
Wien 15	5,50	5,00	6,50	6,00	7,80	7,10
Wien 16	5,10	4,90	6,30	6,10	7,40	6,60
Wien 17	6,00	5,50	7,00	6,50	7,50	7,20
Wien 18	7,10	6,60	8,60	8,10	9,30	8,00
Wien 19	6,90	6,60	8,60	8,00	10,30	9,80
Wien 20	6,10	6,00	7,00	6,60	7,60	7,50
Wien 21	5,30	4,90	6,60	6,20	8,00	7,40
Wien 22	5,50	5,10	6,10	5,80	6,90	6,50
Wien 23	5,60	5,40	6,50	6,40	8,30	8,20
Steiermark						
Graz-Stadt	5,20	4,60	6,10	6,50	7,40	6,70
Graz-Umgeb.	5,30	4,60	6,30	5,80	7,10	6,80
Salzburg						
Salzburg-Stadt	5,70	5,20	6,80	6,20	8,30	7,60
Salzburg-Umgeb.	5,20	4,90	6,00	5,70	7,30	6,90
Oberösterreich						
Linz/Donau-Stadt	5,30	4,70	6,50	5,90	7,60	7,20
Linz-Land	4,70	4,50	5,30	4,80	6,90	6,10
Steyr-Stadt	4,80	4,40	5,40	4,90	6,20	5,40
Wels-Stadt	4,60	4,40	5,60	4,90	6,90	6,10
Tirol						
Innsbruck	5,70	5,10	6,70	5,90	7,90	7,10
Innsbruck-Stadt	6,70	5,80	7,70	6,90	9,10	7,60
Kitzbühel	6,40	5,90	7,90	7,50	12,00	10,50
Vorarlberg						
Bregenz	6,40	6,00	7,70	6,80	9,00	7,90
Dornbirn	6,60	6,00	7,70	7,40	9,00	8,50

der üblichen Abnützung bewegen". Rein definitorisch ist die Kaution der Betrag, der dem Vermieter zur Abdeckung allfälliger Mietzinsrückstände und zur Abdeckung von Schäden im Bestandsobjekt bezahlt wird. Sie darf maximal sechs Bruttomonatsmieten ausmachen (drei ist jedoch das Übliche) und kann in Form eines Sparbuchs, bar oder in Form einer Bankgarantie übergeben werden. Das Sparbuch hat den Vorteil, dass die Summe verzinst wird, allerdings sollte im Vertrag festgehalten werden, dass die Zinsen an den Mieter gehen. Auch wenn man in bar bezahlt, kann man darauf bestehen, dass die Summe bankmäßig verzinst zum Eckzinssatz zurückerstattet wird.

"Die Kaution gilt üblicherweise als Sicherungsmittel für den Wohnungseigentümer", erklärt der Präsident des Österreichischen Vereins der Immobilientreuhänder (ÖVI), Thomas Malloth. Und er beschwichtigt gleich darauf: "Wenn im Vertrag nicht ausdrücklich festgehalten ist, dass ausgemalt werden muss, muss der Mieter die Wohnung nicht ausgemalt zurückgeben. Wenn er aber ein paar Löcher in den Parkettboden gebohrt hat, weil er darin ein Hochbett vernagelt hat, dann hat er diese Schäden zu reparieren."

12. Rechnungen sammeln bei Renovierungen

Steht bei einem Mietobjekt eine Renovierung an, ist es ratsam, dass sich Mieter und Vermieter noch vor Renovierungsbeginn an einen Tisch setzen.

"Vereinbarungen über Art und Weise der Investitionen und den Modus von Abgeltungen sollten unbedingt im Vorfeld getroffen werden", warnt Mieterschützer Wolfgang Kirnbauer. Die Abgeltung von Investitionen erfolgt nach dem Mietrechtsgesetz zehn Jahre hindurch in Form einer zehnprozentigen Mietminderung und sehr wichtig! - nach Vorlage von Rechnungen.

"Dieser Ersatz gilt aber nur für substanzielle Verbesserungen, wie die Erneuerung von Leitungen, Installationen in Bad oder Küche oder beispielsweise eine komplette Fußbodenrenovierung. Einfach in einem Raum einen Parkettboden zu verlegen ist zu wenig - der muss dann schon durch die ganze Wohnung gehen", erläutert Kirnbauer. Bei tragenden Erneuerungen wie dem Einbau von Fenstern oder der Wärmedämmung der Wände erstreckt sich die Amortisationsphase auf 20 Jahre. Christian Hrdliczka von Otto Immobilien spricht aus Erfahrung: "Für den Vermieter ist es besser, wenn er die wesentlichen Renovierungen durchführt, da er diese steuerlich geltend machen kann."



13. Abkassieren per Post

Vor allem in Kleinstädten oder ländlichen Regionen teilen sich oft nur einige wenige Makler den Markt. Um das Geschäft zu beleben,

greifen sie gern zum nächstliegenden den und potenzielle Inserenten via In-▶





"Wenn im Vertrag nicht ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter bei seinem Auszug die Wohnung ausmalen muss, dann ist diese lediglich .besenrein' zu übergeben." Thomas Malloth, ÖVI-Präsident

fo-Mails oder -Post auf dem Laufenden. Überschneidet sich nun zufälligerweise eine der Aussendungen des Maklers mit dem persönlichen Informationsstand des Suchenden, kann Letzterem passieren, dass er in Kürze mit einem saftigen Provisionshonorar konfrontiert wird. Denn selbst wenn der neue Mieter oder Hausbesitzer beteuert, über Mundpropaganda an sein Heim gekommen zu sein, wird sich der Makler darauf berufen, dass er mit seinen Informationsdiensten der eigentliche Mittelsmann war. Christian Hrdliczka von Otto Immobilien stellt aber klar: "Die Namhaftmachung allein reicht nicht aus, um eine Provision zu begründen, weil es ja oft mehrere Makler gibt, die ein und dasselbe Objekt im Angebot haben."

Konfliktsituationen wie diese lassen sich leicht vermeiden, indem man sich erst gar nicht auf Mailing-Listen setzen lässt und – auch wenn es mühsam ist – bei konkreten Wünschen einzeln anfragt. Sollte man bereits im Adressverteiler eines Maklers eingespeichert worden sein, ist es ratsam, an weiteren Informationen nicht interessiert zu sein.

14. Garantiertes Grün

Sie haben den Rasen vertikutiert und frische Grassamen gesät, die Rosenblätter entlaust und die Hortensien gesundgestreichelt. Auf einmal sitzt in dem bislang kaum beachteten Garten die ganze Nach-

barschaft um ihren frisch geölten Teakholztisch. Sichern Sie sich also rechtzeitig die ausschließlichen Nutzungsrechte. Und lassen Sie sich keinesfalls auf ein "Prekarium" ein. Denn dieses gestattet Ihnen nur die Gartenbenützung bis auf Widerruf seitens des Eigentümers. Wenn sie also beispielsweise eine Wohnung mit Gartenbenützung mieten, dann sollte dieser Zusatznutzen deutlich und ausschließlich für Sie im Mietvertrag festgehalten werden.



"Wenn nachweisbar ist, dass sich in einem gesundheitsschädigenden Ausmaß Blei aus der Wasserleitung im Haus löst, dann hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass sich das ändert." Klaus Keider, Rechtsanwalt



15. Leiden durch Leitungen

Ihre Wohnung noch mit alten, nicht geerdeten Stromleitungen oder Bleiwasserrohren ausgestattet, haben Sie

die Chance, ordentlich Geld zu machen. Laut Mietrechtsgesetz ist der Vermieter dazu verpflichtet, "das Bestandsobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten". Dies beinhaltet auch, so der Gesetzestext weiter, dass "die ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrfrei verwendet werden können". Ist dies nicht der Fall, fällt die Wohnung automatisch in die Zinskategorie D.

Nachrechnen zahlt sich aus: "Denn diesbezügliche Regressforderungen können sich auf bis zu 30 Jahre erstrecken", informiert der Anwalt und Wohnrechtsexperte Klaus Keider. Keider vertritt bereits zwei Klienten, die wegen zu hoher Bleibelastung im Trinkwasser (die aktuellen Grenzwerte sind mit 50 Mikrogramm pro Liter festgelegt) Schadenersatz sowie die Herabsetzung des Mietzinses einfordern: "Wenn nachweisbar ist, dass sich die Schadstoffe in einem gesundheitsbedrohenden Ausmaß aus der Wasserleitung im Haus lösen, hat der Vermieter Sorge zu tragen, dass sich dieser Zustand ändert. Tut er das nicht, kann er zur Verantwortung gezogen werden." Mieterschützer Wolfgang Kirnbauer äußert sich in diesem Punkt jedoch zurückhaltend: "Das Problem ist uns seit Jahren bekannt. Allerdings sind auch die Zuleitungen zum Haus manchmal für den erhöhten Bleigehalt verantwortlich. Meist ist es für den Mieter schwierig zu beweisen, wo der Kern des Problems liegt."



16. Freiwild **Teilanwendung**

Mietverträge "im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes" werden meist bei Dachbodenausbauten (wenn die Baubewilligung nach 31.12.2001 erteilt wurde) vorgelegt. Der Mieter fällt,

wenn er sich nicht rechtzeitig durch festgehaltene schriftlich Vorbehalte schützt, beinahe in die Kategorie Freiwild. "Bei Teilanwendungen existieren keine Mietzinsbeschränkungen, keine automatischen Erhaltungspflichten, keine Prüfung der Betriebskosten seitens des Eigentümers", warnt VKI-Wohnrechtsexpertin Veronika Schmidt. Bevor man sich auf ein derartiges Verhältnis einlässt, sollte man sich auf jeden Fall mit Anwälten beraten. Andererseits ergeben sich daraus für mutige Mieter auch interessante Chancen: Hausbesitzer scheuen oft vor einem Verkauf des Dachbodens zurück. Durch die Herauslösung aus dem Mietrechtsgesetz sind deren Besitzer nun eher bereit, einen Rohdachboden für den Selbstausbau zu vermieten.

ADRESSEN

Die Kummernummern

Wo Mieter und Eigentümer Rat und Tat bei Immobilienfragen finden.

■ Alle Rechtsfragen bei Immobiliengeschäften werden auf einer eigenen Website der Rechtsanwaltskanzlei Höhne. In der Maur & Partner beantwortet:

www.immobilienrecht.at

Verein für Konsumenteninformation

(VKI)

Wien: Tel.: 01/58 87 74 Graz: Tel.: 0316/71 57 57-0 Linz: Tel.: 0732/65 46 54 Eisenstadt: Tel.: 02682/620 09 Innsbruck: Tel.: 0512/58 68 78 www.konsument.at

■ Arbeiterkammer, Abteilung Konsumentenschutz

Wien: Tel.: 01/501 65-0 Graz: Tel.: 0316/77 99-0 Innsbruck: Tel.: 0512/53 40-0 Klagenfurt: Tel.: 0463/58 70-0 Salzburg: Tel.: 0662/86 87-0 Linz: Tel.: 0732/65 63 81-0 Eisenstadt: Tel.: 02682/740-0 Bregenz: Tel.: 05574/463 66-0 www.arbeiterkammer.at

■ Mietervereinigung Österreichs (Zentrale) Tel.: 01/401 85-0

www.mietervereinigung.at

■ Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund Tel.: 01/512 53 60 www.mieterbund.at

■ Mieterschutzverband Tel.: 01/214 94 64 www.mieterschutzverband.at

■Zentrale Schlichtungsstelle

Tel.: 01/40 00-16

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle



17. Unerwartete Betriebskostensteigerung

Unseriöse Hausbesitzer oder -verwalter setzen sie wie Zuckerln ein: Bei der Objektvergabe werden die Betriebskosten sehr niedrig kalkuliert, weil man da-

durch schneller zu Mietern kommt. Doch spätestens nach einem Jahr ist die Schonfrist vorbei, und das einstige "Schnäppchen" mutiert zur ganz gewöhnlichen Wohnung. "Die Mieter erkundigen sich bei Vertragsabschluss nicht detailliert genug nach der Höhe der Betriebskosten und den anstehenden Veränderungen im Haus", berichtet Mieterschützer Wolfgang Kirnbauer aus Erfahrung. "Im Nachhinein kann man schwer etwas einfordern, weil sich kaum beweisen lässt, was rund um das Thema Betriebskosten besprochen wurde." Der Immobilienmakler und gerichtlich beeidete Sachverständige Thomas Schwarz betrachtet die Problematik jedoch gelassen: "Im Gesetz ist genau definiert, was als Betriebskosten verrechnet werden darf. Das sind die Kosten für Rauchfangkehrer, Grundsteuer, Liftgebühren und -wartung, Wasser und Abwasser, Ganzstrom und Versicherungen. Jeder Kollege wird daher gut beraten sein, sich an diesen gesetzlichen Rahmen zu halten."



18. Ausstieg aus befristeten Mietverträgen

"Meist verlangt der Vermieter eine Mindestanbindung 16 Monaten, was dem Mieter selten bewusst ist", warnt Mieterschützer Kirnbauer.

Im Mietvertrag findet sich dieser Passus dann folgendermaßen ausgedrückt: "Bei befristeten Verträgen hat der Mieter das Recht, nach einem Jahr, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, zum Ende eines Kalendermonats den Vertrag aufzukündigen." Die durchschnittliche Anbindungsfrist liegt bei drei Jahren -"danach kann man den Mietvertrag verlängern, was häufig mit einer Anhebung des Zinses verbunden ist". Oder man zieht ehen aus

Vorteil bei Befristungen: In der Regel werden 25 Prozent Abschlag vom angeschlagenen Mietzins gewährt. Dies gilt für Mietobjekte in Altbauten und geförderten Neubauten. Daraus resultierend werden die Mieten bei unbefristeten Verträgen höher angesetzt. Außerdem wird bei unbefristeten Mietverhältnissen häufig eine Garantie verlangt, dass man zwei bis drei Jahre in der Wohnung bleibt.



19. Pacht gewinnt an Macht

Galt früher einmal ein Pachtvertrag als Schlüssel für das kleine, leistbare Glück, bringen nun zuneh-

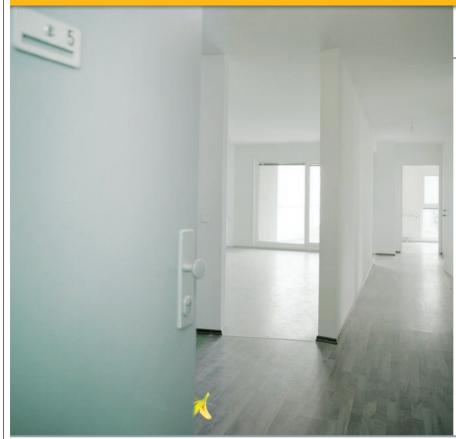
mende Preiserhöhungen die alten Verhältnisse ins Wanken. In Österreich wird das Gros der Pachtverträge auf zehn Jahre abgeschlossen, danach wird der Vertrag neu verhandelt. Vor allem in den vergangenen Jahren ist es dabei zu ordentlichen Preiserhöhungen gekommen (siehe trend 2/2004). Oft besteht der Grundeigentümer auch auf das Wahlrecht, nach Vertragsablauf das Grundstück mit oder ohne Häuschen zurückzunehmen. Ob eine Entschädigung an den Gebäudeeigentümer zu bezahlen ist und in welcher Höhe diese ausfällt, sollte unbedingt im Vorfeld geklärt werden.



..Bei Teilanwendungen existieren keine Mietzinsbeschränkungen, keine automatischen Erhaltungspflichten, keine Prüfung der Betriebskosten. Wenn der Mieter nicht aufpasst, ist er in einer sehr ungeschützten Situation."

Veronika Schmidt,

Wohnrechtsexpertin vom Verein für Konsumenteninformation



> Achtung, Bauträger! Als einer der Ersten, die den Vertrag unterzeichneten, konnte er ein paar Wünsche für die Planung einbringen. Die Wohnhausanlage sollte über eine ausgedehnte Grünanlage verfügen, in der die Kinder spielen könnten, und Ende 2002 bezugsfertig sein. Endlich war Baubeginn, er zahlte 30 Prozent des vereinbarten Kaufpreises von 300.000 Euro. Jeden Tag ging er an der Baustelle vorbei. Die Arbeiten gingen zügig voran. Als der Rohbau stand, zahlte er 40 Prozent des Restbetrages. Dann passierte nichts mehr. Auf Nachfrage vertröstete der Bauträger, es gäbe eine kleine Verzögerung, aber alles wäre termingerecht fertig. Zwei Monate später war der Bauträger in Konkurs. Der Vertrag des Käufers blieb aufrecht. Eine andere Firma mit der Fertigstellung des Objektes zu beauftragen war zunächst nicht möglich. Zwanzig weitere Käufer von Wohnungen waren in derselben Situation. Ein Jahr dauerte es, bis der Bau weitergeführt wurde.

Die Fallen beim Kauf

Falsche Grundbucheintragungen, gebrochene Versprechen, unvollständige Kaufverträge, unwillige Miteigentümer und säumige Bauträger. Eigentümer brauchen starke Nerven!



"Im Gesetz ist genau definiert, was als Betriebskosten verrechnet werden darf. Jeder Kollege wird gut beraten sein, sich an diesen Rahmen zu halten." Thomas Schwarz, gerichtlicher Sachverständiger und Makler



20. Sparen mit **Schwarzgeld**

Dass Schwarzgeld verboten ist, mag ja manch kühnem Immobilienkäufer noch herzlich egal sein, dass sein Einsatz aber auch große zivilrechtliche Nachteile mit

sich bringen kann, sollte bei aller Kühnheit doch bedacht werden. "Mit Schwarzgeldanteilen bewegt man sich stets im beweisfreien Raum", stellt Immobilien-Rechtsexperte Thomas In der Maur fest. Angenommen, Ihr Bauträger geht in Konkurs. Die Rechtsordnung gibt Ihnen für diesen Fall eine ganze Reihe von Waffen in die Hand, doch wie wollen Sie Ihre Zahlungen nachweisen? Ihr Geld ist für immer verloren. Andererseits: Verkaufen Sie Ihre Wohnung weiter, bleibt der offizielle Kaufpreis immer die Messlatte für die Berechnung der Spekulationssteuer. Die Spekulationsfrist endet bei Selbstnutzung als Wohnsitz nach zwei Jahren, bei vermieteten Wohnungen - etwa Vorsorgewohnungen - erst nach zehn Jahren. An-

genommen, Sie haben eine Wohnung um offizielle 100.000 Euro plus 50.000 Euro Schwarzgeld erworben. Innerhalb der Spekulationsfrist verkaufen Sie das Objekt um 140.000 Euro. Vom vermeintlichen Gewinn von 40.000 Euro, der beim Weiterverkauf erzielt werden konnte, wird die Spekulationssteuer berechnet. Auch wenn Sie in Wahrheit ursprünglich 150.000 bezahlt hatten. In der Maur regt daher an: "Man sollte sich immer – ungeachtet der finanzstrafrechtlichen Konsequenzen die Frage stellen: Lohnt sich der vermeintliche Vorteil, den man durch

> Schwarzgeld bei den Nebenkosten erzielen kann, wirklich?"



21. Untreue Treuhänder

Der bekannte Wiener Anwalt Wolfgang Jeannee hatte Klientengelder von 242 Millionen Schilling

veruntreut, um seine Spielleidenschaft zu stillen. Beim Wiener Neustädter Advokaten Johann Mayerhofer waren es "nur" 40

Gebrauchte Eigentumswohnungen

So viel kostet die Wiener das Wohnglück aus zweiter Hand.

	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Bezirk	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Wien 1	1.770,50	2.407,50	2.790,00	3.992,50
Wien 2	935,00	1.165,00	1.400,00	1.720,00
Wien 3	1.054,00	1.427,70	1.866,70	2.148,70
Wien 4	1.116,70	1.397,30	1.687,40	2.065,30
Wien 5	1.033,30	1.337,70	1.493,00	1.862,70
Wien 6	1.191,70	1.508,30	1.698,30	2.211,70
Wien 7	1.065,00	1.275,00	1.535,00	1.766,00
Wien 8	1.296,30	1.535,00	1.726,50	2.056,00
Wien 9	1.150,00	1.316,70	1.683,70	2.283,70
Wien 10	955,30	1.136,00	1.274,00	1.589,30
Wien 11	1.000,00	1.250,00	1.550,00	1.950,00
Wien 12	1.125,00	1.276,00	1.613,50	2.043,00
Wien 13	1.539,50	1.750,60	1.986,00	2.396,00
Wien 14	1.208,00	1.425,00	1.783,00	2.129,00
Wien 15	900,00	1.250,00	1.400,00	1.800,00
Wien 16	950,00	1.146,00	1.394,80	1.790,80
Wien 17	1.200,00	1.300,00	1.600,00	2.100,00
Wien 18	1.453,00	1.773,30	2.011,70	2.485,00
Wien 19	1.395,00	1.770,00	1.960,00	2.290,00
Wien 20	746,00	1.223,00	1.306,10	1.859,00
Wien 21	784,60	976,00	1.230,00	1.725,00
Wien 22	841,00	1.012,50	1.275,60	1.700,00
Wien 23	1.063,00	1.300,00	1.450,00	1.715,00

Millionen. Eine Rechtsanwältin in Wels zweigte sieben Millionen an Treuhandgeldern ihrer werten Klientel ab.

Die Bezeichnung Treuhänder gibt ein Gefühl der Sicherheit, das in den meisten Fällen auch durchaus gerechtfertigt ist. Trotzdem wurde durch die Veruntreuung der übernommenen Gelder in einzelnen Fällen der gesamte ehrenwerte Stand der Rechtsanwälte und Notare in Verruf gebracht. Um dieser Cronique scandaleuse ein Ende zu bereiten, versuchten beide Berufsstände Sicherungsmaßnahmen einzubauen, die einen Imageschaden durch schwarze Schafe in der Branche verhindern sollen. Die Notariatskammer hat ein Treuhandregister eingerichtet. Übernommene Treuhandschaften müssen an dieses Register gemeldet werden. Mit der Anmeldung entsteht ein automatischer Versicherungsschutz bis zu einer Höhe von vier Millionen Euro, ohne dass dadurch Mehrkosten für den Treugeber (das sind Sie, als Käufer einer Liegenschaft) entstehen. Die Versicherung haftet nicht nur für "Kunstfehler" des Notars, sondern auch bei strafrechtlichen Tatbeständen, wie etwa bei Veruntreuung des Treuhandgeldes.

Auch ein Rechtsanwalt muss die Übernahme einer Treuhandschaft an die Rechtsanwaltskammer melden und dem Treugeber das Statut des Anwaltlichen Treuhandbuches zur Kenntnis bringen. Er darf das Treuhandgeld nur auf einem >

PREISE

Wiener Eigentumswohnungen

Was den Hauptstädtern der Traum vom neuen Eigenheim im Schnitt wert ist.

	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Bezirk	€/m²	€/m²	€/m²
Wien 1	3.175,00	3.790,00	5.562,50
Wien 2	1.631,00	1.858,50	2.143,00
Wien 3	1.740,00	2.386,00	2.566,70
Wien 4	1.750,00	2.000,00	2.314,00
Wien 5	1.750,00	2.000,00	2.386,00
Wien 6	1.903,00	2.119,30	2.882,30
Wien 7	1.827,50	2.025,00	2.385,00
Wien 8	2.010,00	2.212,50	2.535,00
Wien 9	1.750,00	2.108,00	2.410,00
Wien 10	1.596,30	1.724,80	2.268,80
Wien 11	1.750,00	1.850,00	2.400,00
Wien 12	1.800,00	1.815,00	2.500,00
Wien 13	2.184,00	2.676,70	3.002,00
Wien 14	1.900,00	2.150,00	2.600,00
Wien 15	1.750,00	1.900,00	2.400,00
Wien 16	1.996,70	2.070,00	2.316,70
Wien 17	1.950,00	2.250,00	2.900,00
Wien 18	2.300,00	2.675,00	3.380,00
Wien 19	2.400,00	2.746,70	3.353,30
Wien 20	1.700,00	1.900,00	2.300,00
Wien 21	1.800,00	2.000,00	2.450,00
Wien 22	1.700,00	2.000,00	2.400,00
Wien 23	1.903,00	2.200,00	2.600,00



> Achtung, Hausbau! Zum schmalen, aber lang gezogenen Grundstück am Stadtrand gehört auch ein weitläufiger Weingarten, der sich malerisch über einen Hügel bis zum Waldrand zieht. Für den vorderen Teil des Grundstückes gab es eine Baubewilligung. Dort planten die Grundstückseigentümer ihren Wohntraum zu verwirklichen: Ein sonnendurchflutetes Haus aus viel Glas, Holz und Sichtbeton sollte es sein. Als die Bauarbeiten begannen, stießen die Arbeiter auf einen Weinkeller. der sich unter dem Grundstück befand. Eine Entdeckung, die den jungen Besitzern eines Weingartens durchaus Freude bereitete. Doch diese währte nur kurz: Denn bald stellte sich heraus, dass der Weinkeller zum Nachbargrundstück gehörte. Mühsame Streitereien mit dem Nachbarn um die Nutzungsrechte des frisch ausgehobenen Schatzes ließen sich nicht vermeiden.

Glück im Unglück: Der neue Grundeigentümer kannte seine rechtlichen Möglichkeiten, denn er ist selbst Anwalt.



"Es gehört zu den wesentlichsten Maklerpflichten. auf die finanziellen Nebengeräusche beim Immobilienkauf hinzuweisen." Thomas In der Maur, Rechtsanwalt

getrennten Konto, einem so genannten Anderkonto, verwahren. Natürlich verfügen auch die Anwälte über eine Versicherung, die das Veruntreuungsrisiko abdeckt. Der Advokat ist verpflichtet, dem Treugeber jederzeit Auskunft über den Stand der Abwicklung der Treuhandschaft zu geben und der Kammer die Beendigung einer Treuhandschaft zu melden. Erkundigen Sie sich also immer nach Treuhandbuch, Anderkonto und dem aktuellen Stand der Abwicklung Ihres Kaufund Darlehensvertrages. Der seriöse Anwalt wird Ihnen gerne Auskunft gewähren.



22. Kaufen ohne **Anwalt**

Schon immer hat Sie dieses wunderschön gelegene Haus entzückt. Nun steht es zum Verkauf. Der Eigentümer ist ein an-

gesehener Mann im Ort, dem man vertrauen kann. Warum also nicht Kosten sparen und den Kauf ohne Anwalt abwickeln? Damit Sie Eigentümer einer Liegenschaft werden, müssen Sie in jedem Fall einen Kaufvertrag unterzeichnen und die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch beantragen. Beides keine Hexerei, gewiss, doch bis dahin können schon viele Hoppalas passieren, die Ihnen den Immobilienerwerb gewaltig versauern.

Ein Anwalt hat besondere Aufklärungs-, Informations- und Sorgfaltspflicht und kann deshalb Ihr Risiko am Weg zum Immobilieneigentümer gewaltig mindern. Kaufverträge, die einer behördlichen Genehmigung bedürfen oder bei denen eine teilweise Fremdfinanzierung des Kaufpreises vorgesehen ist, werden praktisch nie ohne Treuhandvereinbarung geschlossen. Der Treuhänder (Notar oder Anwalt) haftet in diesem Fall nicht nur dem Verkäufer und Käufer, sondern auch der Bank gegenüber für die ordnungsgemäße Abwicklung des Kauf- und Darlehensvertrages. Der Kredit der Bank wird erst weitergeleitet, wenn das Pfandrecht eingetragen ist. Steht der Käufer als neuer Eigentümer der Immobilie im Grundbuch, kommt der Verkäufer zu seinem Geld.



23. Genaue Grenzen

Der junge Arzt hatte sein gesamtes Vermögen investiert, um das Grundstück schöne erwerben zu können. Beim ersten stolzen Abschreiten "seines"

Besitzes beugte sich der Nachbar über den Zaun und fragte etwas harsch: "Sie wissen schon, dass Sie gerade auf meinem Grund stehen?" Streitigkeiten über den Grenzverlauf von Grundstücken sind ebenso

WOHNUNGSWECHSEL **Wandelbare** Österreicher 500.000 Wohnungen werden bis Ende 2005 neu bezogen. "Bei einem durchschnittlichen Wohnungsaufwand von 320 Euro im Monat heißt das", so Wohnexpertin Andrea Baidinger, "dass ein Umsatzvolumen von zwei Milliarden Euro neu verteilt wird." Geplanter Wohnungswechsel in den nächsten 1–2 Jahren in Prozent Alter: 30 Jahre Alter: 40 Jahre Alter: 50 Jahre Quelle: Andrea Baidinger; Umfrage: Österr. Gallup Institut

häufig wie langwierig. Prüfen Sie daher vor dem Erwerb einer Liegenschaft: Wie verlaufen die Grundstücksgrenzen genau? Sind die Grenzen in natura überhaupt markiert? Lassen sie sich nur anhand von Plänen feststellen? Gibt es Streitigkeiten mit den Nachbarn, muss ein Geometer den tatsächlichen Grenzverlauf bestimmen. Das ist wiederum mit Kosten verbunden. Ist Ihr Grundstück nicht eingezäunt, kann es beispielsweise Wegerechte für Dritte geben. Es können aber auch (Orts-)Wasseroder Kanalleitungen über das Grundstück führen, die auf den ersten Blick gar nicht erkennbar sind. Trotzdem müssen diese Leitungsführungen auch bei einem Eigentümerwechsel geduldet werden.

Erich Hauswirth, Geschäftsführer von Advanta Immobilien, rät: "Beim Erwerb eines Grundstückes sollte in jedem Fall die Liegenschaft vorher genau besichtigt werden. Dann sollte bei der Baubehörde nachgefragt werden, ob man bauen darf, wie weit, wie hoch. Es empfiehlt sich auch ein Gespräch mit den Nachbarn, womöglich soll der Grund bloß jetzt noch schnell verkauft werden, weil daneben schon bald die Errichtung des neuen Einkaufszentrums geplant ist."

Der Makler sollte all dies vorher in Erfahrung bringen. Verfügt er über Informationen, die für den Käufer zum Schaden sein könnten, und gibt diese nicht weiter, handelt er grob fahrlässig. Dann heißt es nicht nur die kassierte Provision zurückzuerstatten, sondern möglicherweise auch massive Schadenersatzzahlungen an den Käufer zu leisten.

UNABHÄNGIGKEIT BRAUCHT RAUM

Frauen sind mobil

Die erste Wohnung von Frauen misst, so die Studie von Ecker&Partner und Gallup, durchschnittlich 77 Quadratmeter. Die meisten träumen aber von 115 Quadratmetern, weshalb es schon nach wenigen Jahren für die Mehrheit zum ersten Wohnungswechsel kommt. Männer erweisen sich diesbezüglich als genügsamer: Vor allem die 21- bis 25-Jährigen ziehen die Bequemlichkeiten des "Hotel Mama" einer eigenen Bleibe vor.

Quelle: Ecker&Partner; Umfrage: Österr. Gallup Institut



Gründe für den Wohnsitzwechsel

"Ist das Ihr erstes Wohnobjekt?"

Habe schon einmal meinen Wohnsitz gewechselt

Das ist mein erstes Wohnobjekt

24. Vorsicht beim

24. Vorsicht beim Zahlen vorm Kaufen

"Wer zuerst kommt, mahlt zuerst", sagte er hilfsbereit, "die schönsten Wohnungen gehen halt am schnellsten weg. Am besten, Sie reservie-

ren sich Ihre Traumwohnung durch eine Anzahlung." Für solche Zuflüsterungen

verkaufsinteressierter Bauträger sollte selbst der begierigste Wohnungsinteressent absolut taub sein. Als eherner Grundsatz gilt: Zahle niemals auch nur einen Cent vor Unterfertigung des Kaufvertrages. Wer vorher Geld möchte, ist unseriös!

Im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) sind die höchstzulässigen Kaufpreisraten festgelegt, die an den Bauträger weitergeleitet werden dürfen, und der dafür richtige Zeitpunkt. Durch die Zahlung nach diesem Ratenplan wird sichergestellt, dass der Bauträger das Geld nur entsprechend dem Baufortschritt bekommt.

Demnach sind maximal 30 Prozent des Gesamtkaufpreises bei Baubeginn fällig. Aber nur dann, wenn es dafür auch eine rechtskräftige Baubewilligung gibt. Vom verbleibenden Restbetrag bekommt der Bauträger 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches, 25 Prozent nach Fertigstellung der Rohinstallationen, 15 Prozent nach Fertigstellung der Fenster samt Verglasung, 17 Prozent nach Bezugsfertigstellung der Wohnung und drei Prozent nach Fertigstellung der gesamten Anlage.

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des BTVG stellt eine Verwaltungs-



> Achtung, Grundstücksankauf!

Das Grundstück gefiel der ganzen Familie auf Anhieb: idyllisch gelegen, wunderbarer Fernblick. Quer über den Grund führte ein kleines Wegerl, aber das beachtete keiner. Schließlich sollte schon bald an dieser Stelle das schicke Haus mit Pool stehen. Erst mal wurde ein Zaun rund um das Grundstück errichtet. Am frühen Morgen stand ein alter, aber rüstiger Mann am Rande des Anwesens. Seit nunmehr vierzig Jahren hatte er jeden Tag das Wegerl benutzt. "Das tut mir Leid", sagte der neue Eigentümer, "aber der Grund gehört jetzt uns, und Ihr Wegerecht ist auch im Grundbuch nicht eingetragen." Das war korrekt. Der Klage des alten Mannes wurde trotzdem stattgegeben. Er hatte sich durch vierzig Jahre täglicher Nutzung das Wegerecht "ersessen". Der Zaun musste entfernt werden. Über dem kleinen Pfad wurde bis heute weder Haus noch Swimmingpool gebaut, nur der alte Mann geht jeden Morgen über "seinen Weg".

übertretung dar und kann mit Geldstrafen bis zu 29.000 Euro bestraft werden.

Die im Gesetz angeführten Kaufpreisraten sind immer als Höchstbeträge zu verstehen. Wenn Sie als Käufer günstigere Vereinbarungen mit dem Bauträger aushandeln können, ist das absolut zulässig.



25. Versprechen sind leicht zu brechen

"Natürlich werden die alten Möbel noch entfernt und die Wohnung frisch ausgemalt" – verlassen Sie sich niemals auf solche Zusagen.

"Aufs Gesagte gibt keiner was", ist Advanta-Geschäftsführer Erich Hauswirth überzeugt. "Oft sind es auch nur Missverständnisse, und der Käufer nimmt an, dass der Verkäufer vor Übergabe selbstverständlich noch die Sprünge in der Mauer kitten und die Böden frisch versiegeln lässt." Der größte Irrtum lautet: "Ach, das brauchen wir ohnedies nicht aufzuschreiben!"

Die Bedingungen, unter denen Sie das Objekt kaufen, sollten schriftlich und so präzise wie möglich im Kaufanbot festgehalten werden. Das hilft beiden, Verkäufer und Käufer!



26. Schluss mit unerschlossen

Prüfen Sie, ob das Grundstück Ihrer Träume bereits zur Gänze aufgeschlossen ist. Neben Straßenzufahrt, Gehsteig, Wasserversorgung (Wasserleitung oder Haus-

brunnen) und Abwasserentsorgung (Kanal oder Senkgrube) sind hier auch die Versorgung mit Strom, eventuell auch Erdgas, ein Festnetztelefonanschluss oder ein Kabelanschluss zur Datenübertragung gemeint. Erkundigen Sie sich, ob bereits alle Aufschließungskosten für das Grundstück bezahlt worden sind, sowie alle Verpflichtungen und Auflagen erfüllt wurden. Entsprechende Auskünfte erhalten Sie bei der Gemeinde.



27. Geschmalzene Gebühren

Mit der Bezahlung des Kaufpreises sind längst nicht alle Kosten gedeckt. Kalkulieren Sie in die Anschaffungskosten immer auch alle Nebenkosten ein:

- Grunderwerbsteuer: Sie beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises.
- Honorar des Maklers: Es darf bei Lie-



"Verlassen Sie sich niemals auf mündliche Zusagen: Aufs Gesagte gibt keiner was." Erich Hauswirth, Geschäftsführer von Advanta Immobilien



genschaftskäufen höchstens drei Prozent des Kaufpreises zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer ausmachen.

- Honorar des Vertragserrichters: Üblicherweise wird ein Anwalt oder Notar mit der Abwicklung des Kaufs beauftragt. Für die Errichtung und Abwicklung des Kaufvertrages verlangt er zwischen einem und drei Prozent des Kaufpreises zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer.
- Auslagen: Neben den Eingabegebühren für ein Grundbuchgesuch fallen noch die Kosten der Unterschriftbeglaubigung, der Grundbuchauszüge, der Kopien und Porti und so manche Gebühr (etwa für die Bestätigung der Gemeinde über die Widmung) an.
- Eintragungsgebühr: Für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch ist eine Gebühr in der Höhe von einem Prozent des Kaufpreises zu entrichten.
- Pfandrechtsgebühr: Für die Eintra- ▶

Baugrundstücke

Das kosten freie Flächen (600 bis 800 Quadratmeter) für Einfamilienhäuser.

	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
Burgenland	€/m²	€/m²	€/m²
Eisenstadt	130,00	165,00	193,00
Mattersburg	36,30	63,00	87,00
Neusiedl am See	113,00	136,20	167,00
Oberpullendorf	26,30	45,80	72,10
Niederösterreich			
Amstetten	45,80	70,00	115,00
Baden	124,30	159,20	223,40
Horn	23,10	37,10	66,20
Korneuburg	135,20	179,20	232,10
Krems/Donau	90,00	161,00	235,00
Mödling	196,70	275,00	383,30
St. Pölten	52,00	80,80	127,50
Tulln	123,80	144,00	207,00
Wien-Umgebung	173,30	260,20	359,60
Oberösterreich		,	,
Braunau/Inn	34,00	49,80	86,90
Gmunden	62,10	98,20	150,00
Linz/Donau-Stadt	139,90	193,30	336,70
Linz-Land	89,80	149,30	196,40
Ried/Innkreis	26,90	45,80	112,00
Schärding/Inn	28,50	40,00	74,00
Steyr-Land	42,50	64,00	77,50
Steyr-Stadt	65,00	98,50	143,00
Urfahr-Umgebung	41,20	66,00	110,00
Wels-Land	53,50	73,50	105,00
Wels-Stadt	86,30	140,80	215,50
Vorarlberg	00,00	140,00	210,00
Bregenz	218,30	265,20	391,50
Dornbirn	200,00	235,30	332,90
Tirol	200,00	233,30	332,90
Innsbruck	245,00	329,60	425,30
Innsbruck-Stadt	350,70	442,70	539,90
Kitzbühel	185,00	245,00	400,00
Steiermark		,	,
Bad Aussee	52,00	66,00	102,60
Bruck/Mur	34,20	51,80	74,00
Graz-Stadt	80,20	122,90	205,30
Graz-Umgebung	40,00	55,80	84,80
Leibnitz	21,80	44,00	87,00
Leoben	43,80	52,50	68,80
Weiz	31,70	53,00	72,20
Salzburg	31,70	33,00	12,20
Salzburg-Stadt	245,20	341,90	488,80
Salzburg-Umgebung	105,00	119,50	202,50
Saizburg-offigeburig	105,00	119,50	202,50

gung eines Pfandrechtes für die finanzierende Bank fällt ebenfalls eine Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,2 Prozent des Pfandrechtsbetrages an.

Oftmals begnügen sich Banken bei Kunden mit guter Bonität auch mit der Eintragung der Hälfte des Darlehens im Grundbuch. Das hilft bei den Gebühren

"Es gehört zu den wesentlichsten Maklerpflichten", sagt Anwalt In der Maur, "auf die finanziellen Nebengeräusche beim Immobilienkauf hinzuweisen."

28. Klarheit beim Kaufanhot



Wer ein Kaufanbot unterschreibt, gibt bereits die verbindliche Erklärung ab, das Objekt zu einem bestimmten Preis kaufen zu wollen. Mitunter wird von Maklern

erklärt, das Kaufanbot diene nur dazu, das Haus für Sie zu reservieren. Das ist unrichtig. Mit dem Anbot haben vorerst nur Sie als Interessent sich gebunden. Dem Verkäufer steht es frei, das Anbot anzunehmen oder nicht. Nimmt er es an, entsteht ein vertragliches Verhältnis, das beide Teile zum Geschäft verpflichtet.

Holen Sie daher zuerst alle wesentlichen Informationen ein, oder halten Sie in Ihrem Kaufanbot die Bedingung der Aufklärung und Prüfung noch offener Fragen dezidiert fest. Auch wenn die Finanzierung noch nicht sicher ist, bewähren sich Vorbehaltsklauseln wie: "Das Anbot gilt nur vorbehaltlich Bankfinanzierung." Halten Sie im Anbot auch den Zeitpunkt fest, bis zu dem bestimmte vereinbarte Leistungen erbracht werden müssen. Gerät der Vertragspartner in Verzug, berechtigt Sie das zum Rücktritt vom Kaufanbot.

Das Anbot muss alle Daten zum Objekt enthalten: Adresse, Größe, Ausstattung, Zustandsbeschreibung, Kaufpreis und Grundrissplan. Der Kaufvertrag entsteht auf Grundlage des Anbotes. Fakten, die hier nicht festgehalten wurden, können nur schwer oder gar nicht mehr verhandelt werden.

29. Gute Gründe fürs Grundbuch



Einsicht ins Die Grundbuch ist für einen Kaufinteressenten Pflicht. Dem Grundbuch kann man die genauen Eigentumsrechte entnehmen, es gibt uns Aufschluss,

ob bereits Wohnungseigentum begründet wurde und mit welchen Pfandrechten, Dienstbarkeiten oder Veräußerungsverboten die Liegenschaft belastet ist. Grundbuchauszüge gibt es bei jedem Bezirksgericht, bei Rechtsanwälten oder bei Zugang zur Grundbuchdatenbank auch übers Internet.

Im Lastenblatt des Grundbuchs werden auch Klagen einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft gegen einen Miteigentümer eingetragen, wenn dieser mit seinen Zahlungen im Rückstand ist, ebenso Zwangsversteigerungen oder auch Benützungsregelungen über Gemeinschaftsanlagen.

Da der erste Blick auf einen Grundbuchauszug für den Laien recht verwirrend sein kann, empfiehlt sich der Rat eines Profis: "Ein Grundbuchauszug über ein Wiener Mietshaus kann zehn Seiten haben, auf denen ständig von Versteigerungen und anderen schrecklichen Dingen die Rede ist, in Wahrheit ist aber überhaupt nichts Furchtbares dran", meint Rechtsanwalt Thomas In der Maur. "Und dann gibt es Liegenschaften, deren Grundbuchauszug über ein schmächtiges halbes Blättchen reicht, die in Wahrheit aber Bomben beinhalten."



30. Kein Wert ohne Nutzwert

Bei der Nutzwertermittlung werden alle Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten eines Hauses bewertet. Als Grundlage der Nutzwerte werden die Nutzflächen

der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten herangezogen, dazu kommen Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten eines Hauses.

Da ein Nutzwertgutachten die Grundlage der künftigen Eigentumsverhältnisse am Haus und damit auch der Kostenverteilung ist, sollte es genau überprüft werden. Das Nutzwertgutachten ist die Basis für den Wohnungseigentumsvertrag!



31. Mehr Zinsen als Haus

Karl Wlaschek sammelt sie wie andere Leute Briefmarken. Für Versicherungen bilden sie die Basis der Sicherheitsabdeckungen. Zinshäuser können – gute Lage,

entsprechende Mieteinnahmen und tadelloser Hauszustand vorausgesetzt – auch für private Investoren eine solide Wertanlage bilden. Allerdings übernimmt der Eigentümer nicht nur Rechte, sondern auch eine ganze Menge von Pflichten, denn er steigt in alle bereits vorhandenen Verträge mit den Mietern ein. "Beim Kauf von Zinshäusern ist eine genaue Prüfung aller vor-

handenen Mietverträge nötig", meint Immobilienexperte Erich Hauswirth. "Es muss geprüft werden, ob die Mietflächen mit der Zinsliste übereinstimmen, aber viel aufwändiger ist es festzustellen, dass es keine Zusagen außerhalb der vorhandenen Verträge gibt." Wichtig ist auch das Gespräch mit der Hausverwaltung, dem Rauchfangkehrer und Erkundigungen bei den Behörden: Womöglich sieht das Haus hervorragend aus, das Gaswerk hat aber bereits dreimal darauf hingewiesen, dass die Gasleitungen erneuert werden müssen.



32. Makler mit Makel

Die Pflichten des Maklers erschöpfen sich nicht im Herzeigen des Objektes und Kassieren der Vermittlungsprovision. Immobilienspezialist Alexander Kurz: "Je

nach Objektart muss vom Makler im Vorfeld geprüft werden, wieweit eine Bebauung einer Liegenschaft zulässig ist, ein Grundbuchauszug ausgehoben, für den •



"Mit dem wunderschönen Zinshaus in guter Lage müsste eine Rendite von mindestens sechs Prozent zu lukrieren sein", rechnete der Immobilienmakler dem Käufer vor. Zudem würde sich der ungenutzte Dachboden als Juwel erweisen. denn hier könne man Platz für vier weitere schöne Wohneinheiten schaffen. Wenige Wochen nach dem Kauf erfuhr der neue Eigentümer, dass die Gasleitung erneuert werden musste. Die erforderlichen Bauarbeiten führten zu einer massiven Beeinträchtigung für die Mieter, die eine Reduktion ihrer Mietkosten beantragten. Um die Baubewilligung für den Ausbau des Dachbodens zu bekommen, musste ein Lift eingebaut werden.

Die Mietzinsrücklagen waren schnell aufgebraucht. Jetzt muss die Steigleitung erneuert werden. Die versprochenen sechs Prozent Rendite sind in weite Ferne gerückt.



"Je nach Objekt muss vom Makler im Vorfeld geprüft werden, wieweit die Bebauung einer Liegenschaft zulässig ist." Alexander Kurz, Kurz Immobilien

Verkäufer der Wert einer Immobilie ermittelt und für den Käufer eine Beschreibung mit Fotos und Ankaufspesen angelegt werden."

Verletzt der Makler seine Pflichten, kann eine Minderung der vereinbarten Provision geltend gemacht werden. Wenn er ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hat und dieses verschweigt, steht ihm überhaupt keine Provision zu.

Gewerbsmäßige Immobilienvermittlung darf nur von jenen ausgeübt werden, die dafür eine Gewerbeberechtigung besitzen. Möchten Sie bei einem Makler auf Nummer sicher gehen, können Sie bei der Gewerbebehörde und der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder nachfragen. Die Auskunft ist kostenlos.

Folgende Punkte muss ein Immobilienmakler dem wohnungssuchenden Konsumenten schriftlich bekannt geben:

- Sein Einschreiten und seine Tätigkeit als Makler.
- Die bei Geschäftsabschluss voraussichtlich erwachsenden Gesamtkosten: also Kaufpreis und alle Nebenkosten.
- Die Höhe der Vermittlungsprovision.
- Den Umstand, dass der Makler bereits für den Wohnungsverkäufer tätig ist

- und damit als Doppelmakler agiert. ■ Ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Wohnungsabgeber.
- Belehrung über das Rücktrittsrecht des Konsumenten.
- Das Anbot zum Kauf einer Wohnung.



33. Neue Pflichten mit Alteigentum

Mit dem Kauf einer Wohnung werden Sie nicht nur Wohnungsbesitzer, sondern auch Hauseigentümer.

Zwar nur eines Teils, doch im Ausmaß Ihres Anteils tre-

ten Sie auch in die Verpflichtungen des Hauseigentümers ein. "Dem Zustand des Hauses ist daher genauso Beachtung zu schenken wie dem Zustand der Wohnung", warnt Christian Boschek von der Abteilung Konsumentenpolitik in der Arbeiterkammer: "Denn der Wohnungseigentümer muss eine notwendige Haussanierung künftig anteilig mitfinanzieren." Nimmt man diese anteiligen Pflichten in Kauf, sollte man wenigstens tatsächlich zum Eigentümer der schönen Altbauwohnung werden. "Im Kaufvertrag und bei der Grundbucheintragung ist darauf zu achten", so Broschek, "dass der Verkäufer dem Käufer wirklich Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt übergibt und nicht lediglich 'schlichtes' Miteigentum am Haus mit einem Benützungsrecht an der Wohnung."

Klären Sie vor dem Kauf auch, ob Umbauten, die im Zuge der Sanierung vorgenommen wurden, bewilligt waren. Wurden sie nicht bewilligt, kann später von der Baubehörde die Abtragung auf Ihre Kosten gefordert werden.



34. Mehr Terrasse, weniger Wohnung

Selbst in absoluter Spitzenlage können Terrassen oder Grünflächen nicht genauso bewertet werden wie Wohnflächen. Immobilienfachmann Georg Spiegelfeld: "Bei

Terrassen ist es üblich, 50 Prozent des Quadratmeterpreises der Wohnfläche zu verrechnen." Der Preis richtet sich aber auch nach Form und Platz des Freiluftsitzes. Für einen schlauchförmigen Garten im Hinterhof dürfen maximal zehn bis fünfzehn Prozent des Quadratmeterpreises der Wohnfläche verlangt werden.



35. Der Boden unterm Dach

Wohnen, ganz hoch oben, mit Blick über die Dächer der Stadt – ein Traum. Und viele glauben, ihn auch noch günstig realisieren zu können. Schließlich haben fast

alle Häuser Dachböden, auf denen ohnehin nur Gerümpel herumsteht.

Doch ganz so einfach gelingt die Metamorphose vom Rohdachboden- zum Penthousebesitzer nicht. Zunächst muss anhand des Grundbuchauszuges geprüft werden, wie viele Eigentümer das Haus hat. Sind es zwanzig, brauchen Sie von allen zwanzig das Einverständnis für die Baugenehmigung. Spätestens der Fünfte wird Sie fragen, was er davon hat, außer dass er sich dadurch für

MICHEL-DEBOR, ILLUSTRATIONEN: TOM MACKINGER

VERTRÄGE

Nicht nur Makulatur

Was in Anbot und Kaufvertrag stehen sollte.

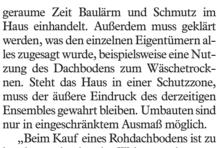
- Wie jeder Vertrag kommt auch ein Kaufvertrag durch übereinstimmende Willenserklärung der beiden Vertragsparteien zustande. In diesem Fall wird sie Kaufanbot genannt. Ein Kaufanbot sollte folgende Punkte beinhalten:
- ▶ Bezeichnung der Liegenschaft.
- ▶ Höhe des Kaufpreises.
- ▶ Bedingungen, an die der Kauf geknüpft ist, z. B. Aufklärung über noch fehlende Informationen, Gewährleistungen etc.
- ten soll. Üblicherweise ist das der Anwalt des Käufers, weil er auch die Errichtungskosten trägt.
- ▶ Befristung des Kaufanbots. Klärung, bis wann Sie sich an das Kaufanbot gebunden fühlen.

Auf Basis des Kaufanbots wird der Kaufvertrag errichtet. Er sollte folgende Punkte enthalten:

▶ Bezeichnung der Liegenschaft, und zwar mitsamt allen Belastungen (Pfandrechte, Dienstbarkeiten etc.) und einer

Regelung, was mit ihnen geschieht (Übernahme durch den Käufer oder Löschung).

- ▶ Zeitpunkt der Übergabe.
- Kaufpreis beim Treuhänder zu erlegen ist und wann dieser den Kaufpreis an den Verkäufer auszuzahlen hat).
- ▶ Gewährleistung: Der Verkäufer haftet für die "gewöhnlich vorausgesetzten" und vertraglich vereinbarten Eigenschaften des Hauses. Weil der Ausdruck "gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften" sehr vage ist, sollte dezidiert Gewähr für nachstehende Punkte vereinbart werden:
- ▶ Freiheit von bücherlichen und außerbücherlichen Belastungen.
- ▶ Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.
- > Freiheit von allen Kontaminationen.
- ▶ Konsensmäßiger Zustand des Hauses.
- ▶ Aufsandungserklärung: Damit erklärt der Verkäufer sein Einverständnis, dass das Eigentumsrecht des Käufers im Grundbuch eingetragen werden kann.



beachten, inwieweit Wohnungseigentum bereits begründet ist und ob es eine Baugenehmigung für Dachbodenausbau und Terrasse gibt oder jemals geben kann", erklärt Immobilienmakler Alexander Kurz.

Wichtig ist auch der Lift: Gibt es keinen und hat das Haus mehr als drei Stockwerke, muss zwingend ein Lift eingebaut werden, bevor es eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachbodens gibt. "Oft werden Rohdachböden nur deshalb verkauft", weiß Advanta-Geschäftsführer Hauswirth, "damit – auf Kosten des Käufers - endlich ein Lift in das Haus eingebaut wird." Wer sich auf das Wagnis einlassen möchte, sollte das nur mit einem vertrauenswürdigen Team machen: einem Architekten, der nicht nur zur Selbstverwirklichung tendiert, sondern Kosten, Professionisten und Behörden fest im Griff hat. Dazu braucht es auch einen Anwalt, der Sie vor jeder juristischen Mauer warnt.



36. Mit passender Widmung

Vor dem Kauf einer Liegenschaft empfiehlt es sich, über deren Widmung Bescheid zu wissen. Hiefür ist ein Blick ins Grundbuch nicht ausreichend.

Gutsbestandsblatt sind die Größe und Widmungsart zwar eingetragen, sie entsprechen aber nicht immer der aktuellen Flächenwidmung. Änderungen werden erst mit teilweise erheblicher zeitlicher Verzögerung im Grundbuch eingetragen. Wichtig ist daher, beim Gemeindeamt Einsicht in den aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu nehmen.



37. Schräger Bauträger

Einen Großteil der künftigen Wohnung haben Sie bereits bezahlt, die Hälfte davon über einen Kredit finanziert, die neue Wohnhausanlage steht im Roh-

bau. Da geht der Bauträger in Konkurs! Sie haben keine Wohnung, kein Geld, aber einen Haufen Schulden bei der Bank: ein Albtraum, aus dem jeder Wohnungskäufer nachts schweißnass hochschrickt. "Dieser Super-GAU", beruhigt Rechtsanwalt Thomas In der Maur, "wurde durch das Bauträgervertragsgesetz verhindert."

Denn dem zufolge darf beim Bauträger nur so viel Geld landen, wie es dem Baufortschritt entspricht, und nur dann, wenn gleichzeitig eine Lastenfreistellung gesichert ist. Das mildert zwar das persönliche Schreckensszenario, nicht aber die Gefahr, dass der Bauträger in Konkurs gehen kann, und das ist unangenehm genug.

"Auf die grüne Wiese soll eine Wohnhausanlage mit 60 Wohnungen gestellt werden, 30 werden verkauft, zwischen Kelleraushub und Rohbau aber wird die Firma des Bauträgers insolvent. Nun haben die 30 Eigentümer zwar nicht mehr bezahlt als da steht, aber was machen sie damit?", fragt Thomas In der Maur. Es empfiehlt sich daher stets, möglichst solide Informationen über den Bauträger einzuholen: Ein Blick ins Firmenbuch verschafft zumindest Klarheit über die Eigentümerstruktur der Bauträgerfirma. Verlangen Sie den Nachweis von Referenzprojekten. Holen Sie Informationen ein, wie viele Wohnungen bereits verkauft wurden. Die Bonität des Bauunternehmens lässt sich auch über Kreditschutzverbände prüfen.



"Der Makler haftet ia auch. Nicht unbegrenzt zwar, aber die Rückerstattung der Provision ist in jedem Fall drinnen." Georg Spiegelfeld, Spiegelfeld Immobilien