

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Markus Bulgarini

## Verbesserungen für Mieter

**WOHNRECHT.** In einer Novelle wurden die Kautions sowie die Inflationsanpassung neu geregelt.

**M**it der Wohnrechtsnovelle 2009 schafft der Gesetzgeber erstmals im Mietrecht einen gesetzlichen Rahmen für die in der Praxis überaus wichtige Kautions. Wenn der Mieter dem Vermieter die Kautions in Gestalt eines Geldbetrags übergibt, hat der Vermieter diesen Geldbetrag auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter hierüber zu informieren. Neben einem Sparbuch ist auch jede andere Veranlagungsform zulässig, sofern sie eine gleich gute Verzinsung, eine gleich hohe Sicherheit (insbesondere auch durch die gesetzliche Einlagensicherung) und eine eindeutige Abgrenzung zum sonstigen Vermögen des Vermieters bietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter – sofern keine Gegenforderungen des Vermieters bestehen – Anspruch auf unverzügliche Rückstellung der Kautions samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen. Im Fall des Konkurses des Vermieters darf der Masseverwalter die Kautions nur in jenen Fällen heranziehen, in denen dies auch dem Vermieter zustünde. Diese Neuregelung gilt nicht nur für künftige Mietverträge, sondern rückwirkend auch für bereits bestehende Verträge, wobei jedoch der Gesetzgeber den Vermietern für die oben beschriebene Veranlagung der Kautions eine Gnadenfrist bis 30.9.2009 eingeräumt hat.

Ferner hat sich der Gesetzgeber dazu entschlossen, neuerlich die Regelungen über die Richtwertvalorisierung zugunsten der Mieter abzuändern. Während bei der letzten Änderung nur von einem Abfedern gesprochen werden konnte (Heranziehung eines für den Mieter günstigeren Vergleichswerts), fängt der Gesetzgeber diesmal einen Tag vor dem Wirksamwerden der nach der alten Gesetzeslage eintretenden Richtwerterhöhung diese zur Gänze ab, indem er die Erhöhung um ein Jahr auf den 1.4.2010 verschiebt. In weiterer Folge soll die Erhöhung nur noch alle zwei Jahre eintreten.

Schlussendlich hat der Gesetzgeber nunmehr klargestellt, dass die Kosten des Energieausweises zu den Kosten der Erhaltung zählen und daher nicht im Wege der Betriebskosten auf die Mieter überwältigt werden können. Da es sich um Kosten der Erhaltung handelt, kann sie der Vermieter jedoch als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsreserve ansetzen. ●

Mag. Markus Bulgarini ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)

ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

## Recht kurz

**+++ Bindung des Rechtsnachfolgers an ein außerhalb des Mietvertrags eingeräumtes Untervermietrecht.**

Die Gestattung der gänzlichen Untervermietung in einem gesonderten, im zeitlichen Zusammenhang mit dem Mietvertrag unterfertigten Schriftstück ist – so der OGH – keine ungewöhnliche Nebenabrede, sodass der Rechtsnachfolger des Vermieters daran gebunden ist.

**+++ Aufrechnungsverbot bei Rückforderung einer verbotenen Ablöse.** Dem Vermieter ist es laut OGH verwehrt, bestehende Forderungen gegenüber dem Mieter gegen die Forderung des Mieters auf Rückzahlung einer verbotenen Ablöse aufzurechnen.

