

# Änderungen im Wohnrecht ab 1. Oktober 2006

Die Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006, mit der das Mietrechts-, Wohnungseigentums-, Landpacht- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, tritt am 1. Oktober 2006 in Kraft und enthält folgende wesentliche Änderungen:

## :: Mietrechtsgesetz

### Ertragssteuerabgeltung bei Hauptmietzinsreserve

Laut § 20 Abs. 2 wird der **Ausgabenposten** 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 gem. § 18 vereinnahmt hat.

### Eingeschränktes Eintrittsrecht bei Seniorenwohnungen

Gem. § 12 Abs. 3 steht Senioren (über 60a) bei Seniorenwohnungen kein Recht auf Abtretung des Hauptmietrechtes an Verwandte in absteigender Linie und Wahlkindern zu.

### Befristung/Verlängerung von Mietverträgen

Gem. § 29 gelten Mietverträge, die nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht verlängert werden, **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 gem. § 33 weiterhin nur gerichtlich gekündigt werden, während vom **Mieter** eine **formlose schriftliche Kündigung** reicht.

## **Ausweitung der Ausnahmen vom Kündigungsschutz**

Gem. § 1 Abs. 4 unterliegen Aus- und Aufbauten (z.B. Dachböden), mit Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 und Zubauten, wenn die Nutzfläche größer ist als die des alten Teiles, mit einer Baubewilligung nach dem 30. September 2006 nicht dem Kündigungsschutz.

## **Investitionskostenersatz**

Zusätzlich zu dem in § 10 Abs. 3 angeführten Ersatz von Aufwendungen an scheidende Mieter (z.B. Wasser-, Strom-, Gas- und Heizungsinstallationen etc.) werden Heiztherme und Wasserboiler angeführt.

## **Erhaltungsmaßnahmen**

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet den ortsüblichen Standard des Mietobjektes zu erhalten. Nach § 6 kann aber auch den Bewohnern des Hauses, bei erheblicher Gesundheitsgefährdung, dessen Beseitigung durch geeignete Maßnahmen zugemutet werden.

Reicht z.B. 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.

## **:: Wohnungseigentumsgesetz**

### **Gesonderte Kontenführung durch den Verwalter**

§ 20 Abs. 6 verpflichtet den Verwalter zur Führung entweder eines für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkontos der Eigentümergemeinschaft oder ein einsehbares Anderkonto betreffend alle diesbezüglichen Ein- und

Auszahlungen. Der Verwalter hat demnach die Fremdgelder streng von seinen Eigenmitteln getrennt zu verwalten.

### **Reparaturrücklage**

§ 31 Abs. 2 verpflichtet den Verwalter auch diese Mittel auf einem einsehbareren Anderkonto zu führen, fruchtbringend anzulegen und sie zur Deckung der entsprechenden Aufwendungen zu verwenden.

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