



## Leistbarer Wohnraum dank Mietpreisbremse? Deutscher Vorstoß ruft massive Kritik hervor

Unsere deutschen Nachbarn starten mit einer wenig rühmlichen Zäsur am Immobilienmarkt ins neue Jahr 2015. Fortan soll dort eine so genannte Mietpreisbremse dazu führen, dass der knappe Wohnraum in attraktiven Regionen und Städten wieder leistbarer wird. Nur: Die deutsche Bundesregierung vertraut in dieser Frage einem politischen Placebo. Das bescheinigen Union und SPD nicht nur Interessenvertreter, sondern zahlreiche unabhängige Experten.



Foto: Shutterstock

Wie werden menschliche Wohnbedürfnisse bestmöglich gestillt? Die Wohnpsychologie gibt Antworten 10-11

### Von einer phantasie- und ideenlosen Politik 4-5

Das Mietrecht in Landeskompetenz?  
Föderalismus-Experte Dr. Peter  
Bußjäger im Interview.

### Immobilienmarkt wird aufgearbeitet 6-7

Statistik Austria erhält nun endlich  
den Auftrag zur jährlichen Analyse des  
Immobilienmarktes.

### Keine Angst vor Kälte 8-9

So rüsten Eigentümer ihr Haus und  
ihre Wohnung optimal für die kalte  
Jahreszeit.

# Deutsche vertrauen auf politische Placebos

Mit Anfang 2015 soll in Deutschland eine „Mietpreisbremse“ dazu führen, dass in Regionen mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ Wohnraum finanzierbar bleibt. Ein rigoroser staatlicher Eingriff, bei dem nicht nur die erhoffte Wirkung, sondern auch die rechtlich problematische Vorgehensweise massive Kritik hervorruft.

Was hierzulande auf die Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg zutrifft, gilt bei unseren deutschen Nachbarn für Berlin, München oder Hamburg: In pulsierenden und dynamischen Regionen und Städten liegt das Mietpreisniveau aufgrund der großen Wohnraum-Nachfrage höher als im landesweiten Durchschnitt. Das auch in Vorarlberg viel und zugleich konträr diskutierte Thema – wie bleibt Wohnraum langfristig auch für einkommensschwache Personen und Familien finanzierbar – erfährt in Deutschland nun eine harte Zäsur. Die Koalition aus CDU/CSU und SPD hat sich auf die Einführung einer so genannten Mietpreisbremse verständigt. Ab der ersten Jahreshälfte 2015 heißt es in Deutschland: In Gegenden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ darf die Miete bei Neuvermietungen höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Bundesregierung erhofft sich dadurch, unverhältnismäßigen Mietpreissteigerungen Einhalt zu gebieten und Mieter damit finanziell zu entlasten. „Die Mietpreisbremse wird dazu beitragen, dass Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben“, erklärte der deutsche Bundesverbraucherminister Heiko Maas (SPD). Auch wenn die Intention, dem angespannten Immobilienmarkt Druck zu nehmen, nachvollziehbar ist: Die deutsche Bundesregierung vertraut mit dieser Maßnahme auf politische Placebos. Das bescheinigen Union und SPD nicht nur Interessenvertreter aus der Immobilienbranche, sondern namhafte unabhängige Experten. Demnach soll die Mietpreisbremse auch für Mieter vor allem eines bewirken: Mehr Schaden als Nutzen.

## Neubau von Regelung ausgeschlossen

Aber von Anfang an: Was bedeutet die Mietpreisbremse überhaupt? In „ange-

spannten Märkten“ in Deutschland – definiert werden diese von den Ländern – dürfen die Mieten zukünftig nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Beträgt diese also sechs Euro pro Quadratmeter, dürfen maximal 6,60 Euro verrechnet werden. Ausgeschlossen von dieser Regelung sind Neubauwohnungen, generalsanierte Wohnungen und bestehende Verträge. Wird die Mietpreisbremse nicht eingehalten, werden Geldbußen fällig. In besonders schwerwiegenden Fällen droht sogar eine Gefängnisstrafe.

Ein Weg, der nicht nur vom Immobilienverband Deutschland (IVD) ausgesprochen kritisch verfolgt wird. Die Mietpreisbremse könne maximal kurzfristig für Entlastungen sorgen, mittel- und langfristig sei das sicherlich der falsche Weg. „Das Gesetz ändert nichts daran, dass es in den Metropolen und Ballungszentren in Deutschland zu wenig Wohnraum gibt“, gibt IVD-Bundespressesprecher Jürgen Michael Schick im Gespräch mit dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) zu bedenken – und verweist damit einhergehend auf einen weiteren Punkt mit Diskussionsbedarf. Die Bundesländer definieren nämlich selbst, welche Wohnungsmärkte als „angespannt“ gelten – und welche eben nicht. Demnach muss zumindest eine von vier Voraussetzungen erfüllt sein, um eine Region als „angespannt“ zu klassifizieren: Die Mieten steigen stärker als im Bundesdurchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den deutschlandweiten Durchschnitt, die Wohnbevölkerung wächst schneller als die Neubaulzahlen – oder ein geringer Wohnungsleerstand trifft auf hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dadurch werde Willkür bei der Definition ausgeschlossen, will man in

der Bundesregierung betont wissen. Das scheint man beim Thema „ortsübliche Vergleichsmiete“ hingegen nicht ganz so ernst genommen zu haben. Immobilienverbände und Juristen erwarten in dieser Hinsicht eine regelrechte Klagewelle.

## Rechtlich problematische Situation

„Der Gesetzgeber hätte klären müssen, was genau die ortsübliche Vergleichsmiete ist, bevor er sie zur Grundlage des Gesetzes machte“, so Mietrechtsexperte Thomas Hannemann vom Deutschen Anwaltverein. Es sei zudem zweifelhaft, ob die geplante Dauer der Beschränkung verfassungskonform sei. „Es gibt keine sachliche Rechtfertigung, warum die Mietpreisbremse über einen Zeitraum von zehn Jahren gelten muss“, betont er. Ähnlich sieht man das beim deutschen Eigentümerverband „Haus & Grund“. Dort erwägt man laut einem „Focus“-Bericht sogar eine Verfassungsbeschwerde. „Die Preisbremse ist ein massiver Eingriff ins Eigentumsrecht“, so Verbandspräsident Rolf Kornemann. Die Konsequenz der Mietpreisbremse sei zudem, dass Eigentümer noch vor Inkrafttreten des Gesetzes die Mieten erhöhen würden.

## Kritik von unabhängiger Seite

Und wie sieht man die Situation von unabhängiger Stelle? Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat sich diesem Thema angenommen – und ortet wenig überraschend vor allem langfristig deutliche Nachteile: Für Vermieter gleichermaßen wie für Mieter. „Die Mietpreisbremse behandelt die Symptome, nicht die Krankheit“, heißt es dort. Viel sinnvoller ist es laut DIW, mehr Wohnungen zu bauen und zugleich den Wohnbau billiger zu machen – etwa durch eine verstärkte Ausweisung brachliegender innerstädtischer Flächen als Bauland. In der Studie des unabhängigen Instituts heißt es, der

Wohnungsmarkt sei immer mit Schwankungen konfrontiert. „In diesem System hat der Mietpreis eine wichtige Signalwirkung. Wird diese durch Regulierung außer Kraft gesetzt, verstärkt sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage“, betonen die Studienautoren.

### Und in Österreich?

Auch hierzulande schlägt das Thema Wellen. Die Arbeiterkammer scheint Blut geleckt zu haben – und fordert die Einführung der Mietpreisbremse auch in Österreich. Warum? AK-Präsident Rudi Kaske hat einmal mehr ein klares Feindbild. „Vermieter verlangen jetzt schon, was der Markt hergibt – rechtswidriges Vorgehen ist die Regel“, sagt er. Freie Mieten würden bedeuten, dass dem Mietwucher legal Tür und Tor weiter geöffnet würden. „Die Menschen müssen bei den Wohnkosten entlastet werden. Daher ist eine wirksame Mietpreisbremse dringend notwendig“, betont Kaske – und bekommt vom österreichischen Think-Tank „Agenda Austria“ eine subtile und zugleich wissenschaftlich-begründete Abfuhr für seine Forderung. „Eine Mietpreisbremse ist gut gemeint, wird letztlich aber ausgerechnet jenen schaden, denen sie eigentlich helfen sollte: den sozial Schwachen“, heißt es dort. Mietbremsen hätten nämlich zwei unangenehme Nebenwirkungen. Zum einen würden sich die im unteren Preissegment liegenden Mieten den Preisobergrenzen annähern. Und zum anderen würde die Nachfrage nach Wohnungen in beliebten Gegenden verschärft, weil sich plötzlich mehr Menschen die staatlich gebremsten Mieten leisten können. Den Zuschlag würde aber sicherlich der besser situierte Mieter mit höherem Einkommensnachweis erhalten – bietet er dem Vermieter doch schlicht mehr Sicherheit. Das einzig sinnvolle Rezept gegen den angespannten Wohnungsmarkt aus

## Meilenweit am Ziel vorbei

Die Suche nach einem geeigneten Rezept zur Entspannung des Wohnungsmarktes wurde bei unseren deutschen Nachbarn offiziell für beendet erklärt. Mit der Einführung einer so genannten Mietpreisbremse hofft die Koalition aus Union und SPD vor allem in Ballungszentren ein probates Mittel zur Schaffung günstigen Wohnraums gefunden zu haben. Wenig überraschend also, dass diese vermeintlich einfache Lösung auch hierzulande Befürworter findet. Nur: Die Betonung liegt auf vermeintlich einfach. Mit der Einführung einer staatlich regulierten Mietpreisobergrenze erreichen die politischen Akteure nämlich genau das Gegenteil: Wohnraum wird in Ballungsräumen zum Privileg von Besserverdienern.

Warum? Weil die Theorie mit der Praxis eben nicht immer Schritt halten kann – und der Immobilienmarkt zu komplex für vermeintlich einfache Lösungen ist. Aufgrund der günstigen Mieten kommt es in den attraktiven Ballungszentren der Städte zu einer gesteigerten Nachfrage. Wenig überraschend, dass der stark nachgefragte Wohnraum an Besserverdiener vergeben wird, bei denen das Risiko eines Mietausfalls am geringsten ist. Junge und sozial Schwache bleiben auf der Strecke. Der restriktive Mieterschutz hat bereits heute zur Konsequenz, dass zahlreiche leerstehende Wohnungen nicht mehr vermietet werden. Eine künstlich herbeigeführte Mietobergrenze

Sicht der Agenda Austria: Ein deutlich höheres Angebot an Wohnungen.

Und in Vorarlberg? Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler steht einer Mietpreisbremse eigenen Angaben zufolge „sehr skeptisch“ gegenüber. „Diese Form des Eingriffs in den freien Markt lehnen wir ab, weil er aus unserer Sicht nicht die gewünschten Effekte bringt. Einerseits bleiben rechtliche Fragen – etwa der Eingriff in das Eigentumsrecht – ungeklärt, andererseits könnte die Mietpreisbremse dazu führen, dass sich Vermieter vom Markt zurückziehen und das Angebot verknappt wird“, betont er gegenüber „Haus & Grund“. Dem



«Der Immobilienmarkt ist zu komplex für vermeintlich einfache Lösungen.»

würde diese bereits angespannte Situation nochmals verschärfen. Die Folge dieses Eingriffs in den freien Markt: Der Staat schafft ungewollt ein knappes, aber dennoch ausgesprochen günstiges Wohnangebot für Besserverdiener.

Was also tun? Eine ehrliche Diskussion auf Basis von Fakten anstelle von Schnellschüssen wäre ein erster Schritt in die richtige Richtung. Die VEV hat mit einem durchdachten Konzept zur Mobilisierung leerstehenden Wohnraums bereits einen konkreten Vorschlag auf den Tisch gelegt. Der politische Wille, nachhaltigen Lösungen anstelle von kurzfristigen Symptombehandlungen den Vorrang einzuräumen, muss folgen.

VEV-Präsident Dr. Markus Hagen

Schwerpunkt-Thema „leistbares Wohnen“ wolle man sich vielmehr auf anderem Wege zuwenden – etwa im Rahmen der Wohnbauoffensive. „Das beinhaltet ein Bündel von Maßnahmen – besonders wichtig ist dabei die Wohnbauförderung. Zudem wird der gemeinnützige Wohnbau auf 500 Wohnungen jährlich forciert, die Bauvorschriften werden vereinfacht“, erklärt Rüdissler.

Geprüft werden sollte auch, ob durch eine neue Widmungskategorie „Sonderfläche geförderter Mietwohnungen“ die Verfügbarkeit von Grund und Boden für die Errichtung leistbarer Mietwohnungen verbessert werden könne.

# „Unsere Politik ist phantasie- und ideenlos“

Das Mietrecht in Landeskompetenz? Wünschenswert – aber ein gemeinsames Vorgehen der Länder wäre erforderlich, wie Dr. Peter Bußjäger, Direktor des Föderalismus-Instituts, verdeutlicht. Welche Vorteile das Mietrecht in Landeshand bieten würde, warum die Politik nicht handelt – und was mit Landtagsbeschlüssen in Wien passiert: „Haus & Grund“ hat nachgefragt.

**Haus & Grund:** Herr Bußjäger, der Vorarlberger Landtag hat vor etwas mehr als einem Jahr einstimmig die Übertragung des Mietrechts in die Landeskompetenz verlangt. Was wären die konkreten Vorteile?

**Dr. Peter Bußjäger:** Die Vorteile bestünden darin, dass man Lösungen treffen könnte, die auf unsere Verhältnisse im Land – wenig Altbestand, verhältnismäßig kleine Wohnanlagen, relativ hoher Anteil an Privatvermietern – abstellen könnte. Man könnte außerdem eine Mietrechtsreform erproben, für welche auf Bundesebene der Mut fehlt, wie zum Beispiel eine Vereinfachung des Mietrechts mit der Beseitigung der unterschiedlichen rechtlichen Behandlung von Wohnungen, je nachdem, welcher Kategorie sie angehören.

**H&G:** In dieser Frage hat sich seither nichts getan, beim Bund ist keine Bewegung in Sicht. Woran scheitert es?

**Bußjäger:** Ich sehe die Positionen im Wesentlichen festgefahren. Eine Seite drängt auf eine gewisse Liberalisierung. Die andere Seite befürchtet, dass jede Liberalisierung des Mietrechts zu Lasten der Mieter und ihres Schutzes geht. Als ob die Mieter nicht wesentlich dadurch profitieren würden, dass mehr freie Wohnungen auf den Markt gelangen.

**H&G:** Was passiert aus Ihrer Erfahrung mit Landtagsbeschlüssen wie diesen in Wien? Werden sie überhaupt wahrgenommen – und wenn ja, wo?

**Bußjäger:** Naja, das ist unterschiedlich. Wenn die Landtagsbeschlüsse etwa von gemeinsamen Positionen der Landeshauptleute getragen sind, lässt sich mitunter schon etwas bewirken. Wenn Vorarlberg mit seinem Anliegen eher alleine steht, was im konkreten Fall

leider zu befürchten ist, ist es extrem schwierig, irgendeinen Erfolg zu erzielen. Die Länder sind nur dann stark, wenn sie geschlossen auftreten. Das ist beim Mietrecht sicherlich nicht der Fall.

**H&G:** Welche politischen Akteure bzw. Parteien beim Bund signalisieren in Sachen Verländerung des Mietrechts am ehesten Bereitschaft?

«Die Länder sind nur dann stark, wenn sie geschlossen auftreten. Das ist beim Mietrecht sicherlich nicht der Fall.»

Dr. Peter Bußjäger

**Bußjäger:** Ich habe auf Bundesebene bisher überhaupt nicht wahrgenommen, dass eine Verländerung auch nur angedacht ist. Ein schönes Beispiel dafür, wie phantasie- und ideenlos unsere Politik ist. Insgesamt fällt es mir schwer, eine Partei positiv hervorzuheben und eine andere in den Winkel zu stellen. Ich würde mal so sagen: Von der gegenwärtigen Bundesregierung erwarte ich mir ehrlich gesagt wenig Unterstützung.

**H&G:** Sollte beim Bund wider erwarten doch Bewegung in die Sache kommen: Um welche konkreten Verfassungskompetenzen geht es – bzw. wo müsste in rechtlicher Hinsicht Hand angelegt werden?

**Bußjäger:** Man müsste nicht viel ändern. Rein formal betrachtet, würde es reichen, bei der Bundeskompetenz „Zivilrechtswesen“ in Art. 10 Abs. 1 Ziffer 6

unserer Bundesverfassung eine kleine Ausnahme zu formulieren. Also zum Beispiel: „mit Ausnahme des Mietrechts.“ Dann müssten die Länder ihre eigenen Mietrechtsgesetze erlassen. Bis es soweit wäre, würde das Mietrechtsgesetz des Bundes weitergelten. Eine Alternative wäre, dass jene Länder, die mit dem Bundesgesetz einverstanden sind, darauf verzichten, ein eigenes Gesetz zu erlassen und die mutigeren Länder können ihre eigenen Regelungen erlassen. Aber über solche innovativen Instrumente wird bei uns kein Wort verloren.

**H&G:** Das bestehende Mietrechtsgesetz ist ausgesprochen streng, viele Eigentümer scheuen schon deshalb davor

## Zur Person:

Univ.-Prof. Dr. Peter Bußjäger

## Berufliche Funktionen:

Direktor am Institut für Föderalismus in Innsbruck, Professor für Öffentliches Recht am Institut für Öffentliches Recht, Staats- und Verwaltungslehre der Universität Innsbruck, Forschungsbeauftragter am Liechtenstein Institut, Mitglied des Staatsgerichtshofes des Fürstentums Liechtenstein

## Studium:

Rechtswissenschaften an der Universität Innsbruck

## Geburts- und Wohnort:

Bludenz

## Frühere Tätigkeiten:

Direktor des Vorarlberger Landtags (2003 bis 2012), Mitarbeit beim Österreich-Konvent

zurück, leerstehenden Wohnraum zu vermieten. Wo orten Sie hier den größten Handlungsbedarf?

**Bußjäger:** Ich glaube, eines der größten Probleme ist die Unübersichtlichkeit. Ein anderes ist der Umstand, dass die Eigentümer fürchten, im Falle von Mietrechtsstreitigkeiten in lange, mühselige Verfahren verwickelt zu werden. Man müsste wohl radikal vereinfachen, das sagen zumindest die Experten. Es gibt aber auch bürokratische Belastungen, wie etwa den Energieausweis. Energiesparen ist zweifellos wichtig, aber was hat der Mieter vom Energieausweis? Er sieht doch selbst, ob das Mietobjekt eine alte Hütte ist oder nicht.

**H&G:** Warum wäre es aus Ihrer Sicht wichtig, im Mietrechtsgesetz auf die regionalen Eigenheiten einzugehen?

«Von der gegenwärtigen Bundesregierung erwarte ich mir ehrlich gesagt wenig Unterstützung.»

Dr. Peter Bußjäger

**Bußjäger:** Es gibt in Vorarlberg einen relativ hohen Bestand an privatem Wohnungseigentum. Ich sehe ein, dass in Ländern, in denen der Mietwohnungsanteil viel höher ist und es daher auch weniger Anbieter gibt, besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter ergriffen werden müssen. Vor allem könnte man auf der regionalen Ebene erproben, ob eine Liberalisierung des Mietrechts tatsächlich den Erfolg hat, dass mehr Wohnungen auf den Markt gelangen und daher auch Mieten sinken.



Dr. Peter Bußjäger

Daran sind doch die Mieter in erster Linie interessiert.

**H&G:** Sie bemängeln in einem VN-Gastkommentar nicht nur die Schärfe des Mietrechtsgesetzes, sondern auch die aus Ihrer Sicht „nicht nachvollziehbaren Unterscheidungen“. Was genau ist damit gemeint?

**Bußjäger:** Damit ist eben gemeint, dass auf Wohnungen abhängig davon, wann sie errichtet wurden, unterschiedliche Rechtsvorschriften über den Mietzins zur Anwendung gelangen. Das ist wirklich nicht mehr zeitgemäß.

**H&G:** Das Mietrechtsgesetz ist längst nicht einziges Thema, bei dem die Forderung nach Kompetenzverlagerung laut wird (Stichwort Bildung). Gibt es in Österreich Tendenzen, dass die Länder wieder mehr Kompetenz erhalten – oder ist tendenziell das Gegenteil der Fall?

**Bußjäger:** Gegenwärtig ist eindeutig das Gegenteil der Fall. Beunruhigend ist,

dass immer wieder neue Zentralisierungen gefordert werden, obwohl die bisherigen Erfahrungen immer wieder bewiesen haben, dass durch Zentralisierung der bürokratische Aufwand enorm gestiegen ist. Ich sehe derzeit eher eine Patt-Situation, in der sich nicht viel bewegt.

**H&G:** Welches Land könnte sich Österreich in Sachen Föderalismus zum Vorbild nehmen?

**Bußjäger:** Ich glaube, dass sich jedes Land selbst einen geeigneten Weg suchen muss, fremde Beispiele helfen da eher wenig. Auch bei unseren Nachbarn in der Schweiz, die sicherlich den stärksten Föderalismus der Welt haben, gibt es Licht und Schatten. Ich würde mir allerdings wünschen, dass in Österreich der pragmatische und unbefangene Zugang zum Föderalismus bestehen würde, wie wir ihn in der Schweiz vorfinden. Dann könnten wir wirklich neue Wege gehen und den Stillstand hinter uns lassen.

# Nun auch in Österreich: Immobilienmarkt wird ab 2015 unabhängig aufgearbeitet

**Spät, aber doch: Auch in Österreich wird der Immobilienmarkt fortan einem professionellen Monitoring durch die Statistik Austria unterzogen. Damit erfährt eine jahrelange Forderung der VEV endlich Bestätigung – und ermöglicht zukünftig Diskussionen auf Basis von seriösem Datenmaterial.**

4.021 Einfamilienhäuser im Wert von 924,7 Millionen Euro wurden im ersten Halbjahr 2014 im Grundbuch eingetragen – um 3,4 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, zugleich aber um 4,6 Prozent weniger als noch im Jahre 2012. Der Gesamtwert der im ersten Halbjahr in Österreich gehandelten Einfamilienhäuser stieg um 3 Prozent, der durchschnittliche Verkaufspreis pro Haus dagegen nur um 1,5 Prozent auf 189.291 Euro. Der laufend vom Immobilienmakler-Netzwerk Remax veröffentlichte Immospiegel gilt bis dato als eine der wenigen Kaufpreisstatistiken für Österreich, die zumindest ansatzweise Auskunft über die Preisentwicklung am hiesigen Immobilienmarkt gibt. Einen amtlichen Immobilienpreisindex gibt es in Österreich – übrigens als einziges Land innerhalb der Europäischen Union – bis dato nicht. Damit soll nun auch hierzulande Schluss sein. Im Rahmen einer Verordnung hat Vizekanzler und Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner (ÖVP) im November der Statistik Austria den Auftrag erteilt, Preisindizes am Immobilienmarkt zu erheben.

## Aufarbeitung dank EU-Verordnung

Das heißt konkret: Insgesamt viermal pro Jahr wird die Statistik Austria fortan Indizes über die Preisentwicklung von Häusern und Eigentumswohnungen privater Haushalte erstellen. Die ersten diesbezüglichen Richtwerte sollen bereits im Frühjahr 2015 zur Verfügung stehen und bis ins Jahr 2011 zurückreichen.

Die Preise des Jahres 2010 dienen als Basis, die Bezugswerte stützten sich auf vorhandene Verwaltungs- und Statistikdaten, Daten aus öffentlichen Registern sowie auf einer repräsentativen Stichproben-Erhebung bei Anbietern von Fertigteilhäusern. Somit werde nur ein kleiner

Teil der Daten direkt von Unternehmen erhoben – und auch das nur auf freiwilliger Basis.

Dass es auch hierzulande nun endlich zu einer offiziellen Erhebung der Preisentwicklung am Immobilienmarkt

**«Es ist unabdingbar, im Rahmen der Aufarbeitung auf die regionalen Besonderheiten des Immobilienmarktes einzugehen.»**

VEV-Präsident Markus Hagen

kommt, ist letztlich einer EU-Verordnung zu verdanken. Um makroökonomische Verschiebungen in den einzelnen Mitgliedsländern besser beobachten zu können, wird die Erhebung des „Preisindex für selbst genutztes Wohnungseigentum“ sowie der „Immobilienpreisindex“ vorgeschrieben. So sollen fortan etwaige Immobilienpreisblasen besser und frühzeitig erkannt – und auch entsprechend gegengesteuert werden können.

## Umfassendes Datenmaterial

Die Erhebung soll durchaus lückenlos und umfangreich vonstatten gehen – darauf lässt zumindest der detailreiche Kriterienkatalog schließen, der im Rahmen der Verordnung der Statistik Austria als Grundlage vorgeschrieben wurde. Neben dem Kaufpreis, der Grundbuch- und Kaufvertragsdaten, Grundstücksflächen und den genauen Adressdaten werden auch Widmung, im Falle von Eigentumswohnungen auch Anzahl der Einheiten und Geschosse, Nutz- und Gebäudeflächen sowie

Informationen zu Kellerabteilen, Pkw-Abstellplätzen u.ä. eingeholt. Das Finanzministerium wird der Statistik Austria zudem die Daten der Grunderwerbssteuer zur Verfügung stellen. Bei der Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) zeigt man sich über diese erstmaligen Erhebungsmaßnahmen erfreut – findet eine langjährige Forderung nun endlich Umsetzung. „Seit Jahren pochen wir darauf, dass der Immobilienmarkt von offizieller Seite detailreich analysiert wird – um so Sachargumenten vor emotionalen Momentaufnahmen in der Diskussion den Vorrang einzuräumen“, betont VEV-Präsident Markus Hagen.

## Immobilienmarkt als Impulsgeber

Wie wichtig eine seriöse Aufarbeitung des Immobilienmarktes ist, bestätigt auch DI Dr. Karin Wagner von der Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen der Österreichischen Nationalbank (OeNB). Im Rahmen eines Gastkommentares für die ÖVI-News schreibt sie, dass Wohnimmobilienpreise die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen stark beeinflussen und zwischen den Entwicklungen am Wohnungsmarkt und jenen in der Realwirtschaft zahlreiche Wechselwirkungen bestehen – wie der Verweis auf das Beispiel Konsum verdeutlichen soll. So würden sich vom Wohnungsmarkt verursachte Vermögenseffekte empirischen Untersuchungen zufolge stärker auf den Konsum auswirken als die von Aktienmärkten.

Ein Umstand, dessen Analyse seriöses Datenmaterial voraussetzt. Die OeNB hat in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Wien (TU) deshalb einen eigenen Wohnimmobilienpreisindex entwickelt, der trotz des Auftrags an die Statistik Austria auch zukünftig vorangetrieben werden soll. Nur: Zu-

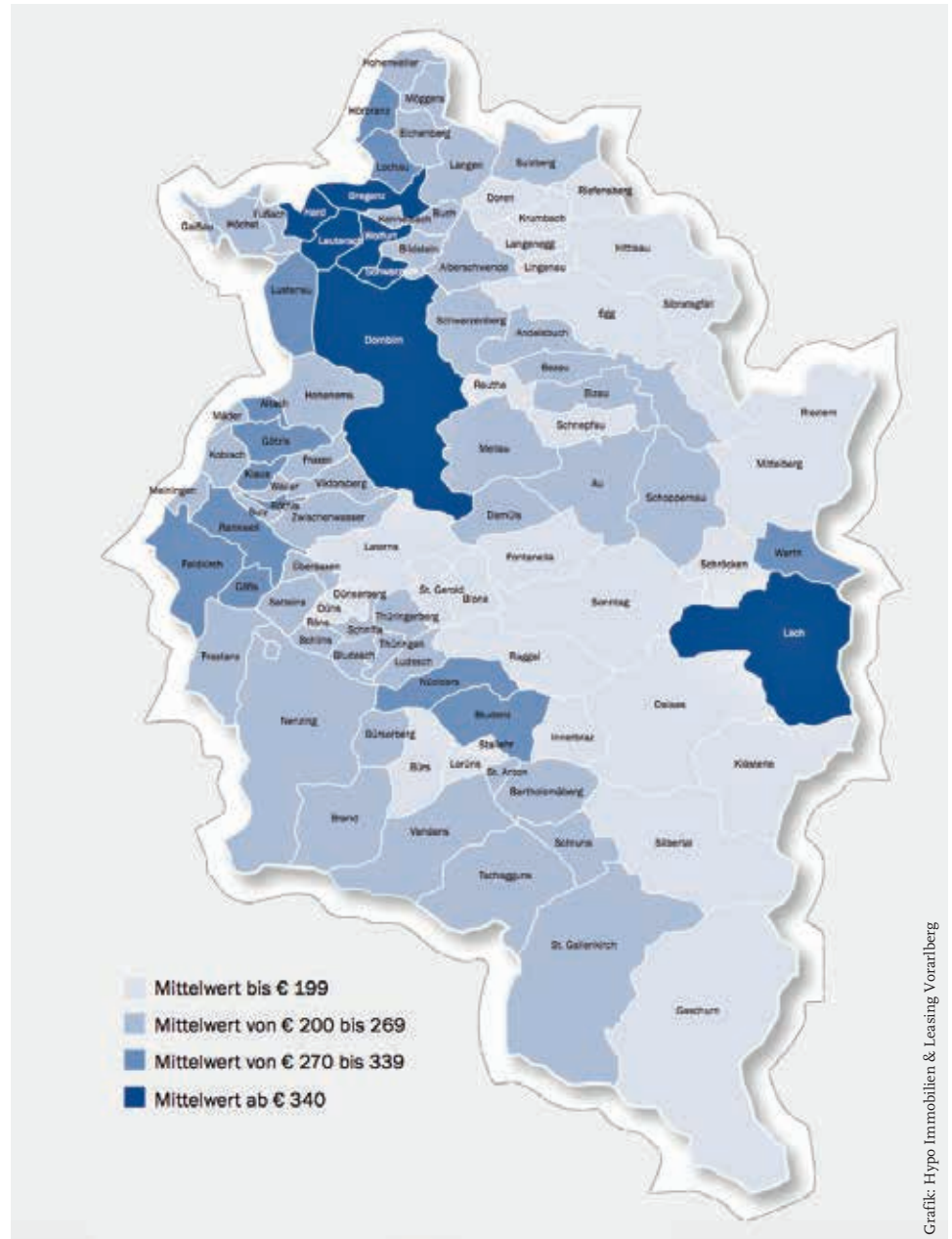
mindest die regionale Aussagekraft dieser Erhebung ist bescheiden.

### Regionale Besonderheiten

Und gerade die wäre, das zeigt die Remax-Analyse, von essentieller Bedeutung. Denn: Die Situation in Vorarlberg verhält sich entgegen dem Österreich-Trend. Im Vergleich zu anderen Bundesländern wird hierzulande von einer Preissteigerung von beachtlichen 1,8 Prozent ausgegangen. Ebenso liegt in Vorarlberg das Preisniveau der einzelnen Bezirke so knapp wie in keinem anderen Bundesland zusammen: Dornbirn liegt nur 18,4 Prozent über dem Preisniveau von Bludenz. In konkreten Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Während ein Einfamilienhaus in Dornbirn laut Remax-Statistik im ersten Halbjahr 2014 mit durchschnittlich 299.675 Euro zu Buche geschlagen hat, lag der Preis im Bezirk Bludenz bei 252.924 Euro. Dieser Preisabstand könnte sich noch weiter verringern, ziehen die Preise in Bludenz doch deutlich über Landesschnitt an. Und auch in einem weiteren Punkt verhält sich die Situation in Vorarlberg – und auch in Tirol – diametral entgegengesetzt zum Österreich-Trend: Wurden im ersten Halbjahr 2014 österreichweit mehr als 20 Prozent mehr Wohnungen als im Vergleichszeitraum des Vorjahres gekauft, ist diese Zahl hierzulande dezent rückläufig.

### Die Preisunterschiede

Ganz ähnlich die Situation wie sie im Rahmen der Richtpreis-Statistik 2014 bei der Hypo Immobilien & Leasing Vorarlberg beschrieben wird. Werden in einer „guten Lage“ in Dornbirn 280 bis 370 Euro pro Quadratmeter für ein Baugrundstück fällig, sind es in Bludenz 230 bis 300 Euro. In „sehr guten“ Lagen erhöhen sich diese Durchschnittspreise



Durchschnittspreise für Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser (400 bis 800 Quadratmeter) in Vorarlberg. Die Angaben beziehen sich auf Erfahrungswerte der Hypo Immobilien & Leasing GmbH.

nochmals deutlich. Und bei gebrauchten Eigentumswohnungen? 2.400 Euro pro Quadratmeter bei „gutem Wohnwert“ sind in Bregenz und Feldkirch durchschnittlich zu bezahlen, 1.900 Euro in Bludenz – ohne Autoabstellplatz. Wer Eigentum günstiger erstehen will, muss den Umkreis der Suche ausweiten. Beispiel? Der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche für eine

Eigentumswohnung in Gaschurn liegt bei 1.600 Euro.

„Hier wird deutlich, dass es im Rahmen einer Aufarbeitung unabdingbar ist, auf die regionalen Besonderheiten des Immobilienmarktes einzugehen. Nur so können wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden“, verdeutlicht VEV-Präsident Hagen.

# Sorgenfrei in den Winter

**Hält das Dach etwaigen Schneemassen stand? Kann Wasser ungehindert durch die Dachrinnen abfließen – und ist die Heizung technisch auf aktuellstem Stand? Die kalte Jahreszeit bereitet vielen Hausbesitzern und Eigentümern Kopfzerbrechen. Was wirklich zu machen ist: „Haus & Grund“ hat bei Experten nachgefragt.**

Es ist eine Frage, die sich jeder Hausbesitzer im Zuge eines schneereichen Winters schon einmal gestellt hat: Hält mein Dach den Schneemassen stand? Eine nicht unbegründete Sorge – vor allem mit Blick auf die Größenordnung der Belastung. „Richtig drückend wird das Gewicht dann, wenn der Schnee nass und schwer wird und über längere Zeit liegen bleibt“, erklärt Ziviltechniker DI Dr. Anton Pech. Beispiele? Zehn Zentimeter frisch gefallener Pulverschnee verursachen eine Last von zehn Kilogramm pro Quadratmeter. Bei zehn Zentimetern Nassschnee drücken bereits 40 Kilogramm pro Quadratmeter auf das Dach, kommt eine zehn Zentimeter dicke Eisschicht hinzu, sind es sogar rund 90 Kilogramm pro Quadratmeter. So können vor allem für Flachdächer Schnee, Eis und Wassermengen zu einem realen Bedrohungsszenario werden. „Ein gewisses Gefahrenpotenzial lässt sich im Fall von heftigen Niederschlagsmengen nie ausschalten, jedoch wird durch die Anwendung der ÖNORM bei der Errichtung von Dachkonstruktionen das Risiko minimiert und das Gefahrenpotenzial berechenbar“, erklärt Pech.

## Kompliziertes Bestimmungsverfahren

Das heißt konkret: Die wichtigsten Faktoren für die Bestimmung der Schneelast, der ein Dach in der Praxis ausgesetzt sein kann, sind die lokale Klimazone und die topografische Höhe. Aufgrund der Niederschlagsmenge, die auf Basis langjähriger Messungen von meteorologischen Daten erfolgt, wurde Österreich in vier Lastzonen eingeteilt. Diese gelten nur für Orte bis 1500 Metern Seehöhe – und haben ganz gravierende regionale Auswirkungen. So muss beispielsweise ein Haus- oder Hallendach in Wien-Simmering für eine Schneelast von 84 Kilogramm pro Quadratmeter konzeptioniert sein, die Dachkonstruktion in St. Christoph am

Arlberg muss hingegen bis zu 1080 Kilogramm pro Quadratmeter stemmen können.

„Steile Dächer ohne Schneenasen oder Schneerechen, die eine Neigung von mehr als 60 Grad aufweisen, sind von dem Problem nicht betroffen, da der Schnee hier abrutschen kann. Bei starkem Schneefall empfiehlt sich eine regelmäßige Kontrolle der Schneehöhen, so ist man stets auf der sicheren Seite“, so Pech, der zugleich auf einen weiteren Tipp verweist: „Wer das Tragegewicht seines Dachs kennt und wissen möchte, ob die Schneelast bereits am Limit schrammt, der sticht am besten ein Stück des Schnees aus, wiegt es ab und rechnet das Gewicht auf die Dachfläche des Hauses hoch.“ Der Experte beruhigt aber zugleich: Dass ein Dach nur aufgrund von zu schwerer Schneelast einstürzt, ist selten. Allerdings kann es zu einer Verkettung unglücklicher Umstände kommen – etwa durch die Wahl der falschen Lastzone bei der Berechnung der Schneelasten in Kombination mit Fehlern bei der Baustoffauswahl, mangelnder Bauausführung sowie

unzureichender Wartung. Da auch andere äußere Ereignisse – etwa Sturm- schäden – dem Dach Schäden zugefügt haben könnten, wird empfohlen, das Dach ab einem gewissen Alter von einem Fachmann in Augenschein nehmen zu lassen.

## Vorsicht vor Frost

Die Inspektion des Daches steht beim Winter-Check daher an erster, nicht aber an einziger Stelle. Nicht minder wichtig sind die Dachrinnen, die nicht selten mit Laub verstopft sein können. Vor allem bei Starkregen blockieren diese Blätter den Wasserfluss in die Fallrohre – mit der Konsequenz, dass sich das Wasser andere Wege sucht und dabei Frostschäden an der Fassade oder am Dach verursachen kann.

Ein weiterer wichtiger Punkt: Das Wasser bei allen Leitungen, die gefrieren könnten, entleeren und abdrehen. Andernfalls droht die Kälte vor allem bei Leitungen aus Metall bis ins Haus hineingeleitet zu werden – und so sogar noch Leitungen im Haus gefrieren zu lassen.

Damit Fenster- und Türdichtungen nicht porös werden und weiterhin wasser- und winddicht schließen, empfiehlt es sich, diese regelmäßig zu überprüfen und eventuell einzufetten.

## Energiefresser Heizung

Die größten „Fehler“ passieren aber nicht bei den alljährlichen Vorbereitungen, sondern da, wo es unbemerkt richtig teuer werden kann: Beim Heizen. Allzu oft werde die jährliche Wartung der Heizungsanlage vernachlässigt – oder aber mit den Aufgaben des Kaminkehrers verwechselt, weiß Gerd Loacker, Geschäftsführer beim Dorfinstallateur in Götzis. „Bei der Kontrolle durch den Schornsteinfeger wird gemessen, ob die Anlage die Emissions-Grenzwerte einhält. Bei der Heizungs-



Gerd Loacker, GF Dorfinstallateur



wartung geht es aber auch um die Energieausnutzung und die Funktion der Anlage“, verdeutlicht Locker. So verbrauche ein über längere Zeit vernachlässigter Heizkessel bis zu 10 Prozent mehr Energie. „Eine jährliche Inspektion vom Fachmann – möglichst vor Beginn der Heizsaison – macht daher Sinn“, betont er. Und trotzdem: Jeder Heizungsbetreiber könne wichtige Wartungsarbeiten auch selbst durchführen. Was und wie genau? Der DorfInstallateur-Chef gibt fünf konkrete Tipps:

### 1. Wasserdruck prüfen

Der richtige Wasserdruck ist über eine grüne Kennzeichnung am Druckmessgerät ersichtlich. Bei zu niedrigem Wasserdruck gilt: Schlauch am Füll- und Entleerungshahn anschließen und Wasser nachfüllen.

### 2. Heizung entlüften

Der Heizkörper gluckert oder wird im höheren Bereich nicht richtig warm? Gut möglich, dass Luft in der Heizung ist und so die richtige Verteilung des Wassers verhindert wird. Sofern der Wasserdruck der Heizung stimmt, kann die Entlüftung der Heizkörper durchaus selbst durchgeführt werden. Wie? Heizung ausschalten, Entlüftungsventil der Heizung mit einem Entlüftungsschlüssel aufdrehen und das möglicherweise entweichende Wasser mit einer kleinen Schüssel auffangen. Sobald die Luft vollständig entwichen ist, kann das Ventil wieder zugedreht werden. Wichtig: Wasserdruck vor und nach dem Entlüften prüfen!

### 3. Thermostatventile prüfen

Die Heizkörper werden auch nach dem Entlüften nicht richtig warm? Jetzt ist es an der Zeit, die Thermostatventile zu prüfen. Wenn die Ventile bei laufender Heizung zugedreht werden, sollte der Heizkörper vollständig kalt bleiben. Werden die Ventile hingegen aufgedreht, müsste sich der Heizkörper



Bildquelle: Daniel Stricker/pixelio.de

Das Dach sollte ab einem gewissen Alter von einem Fachmann überprüft werden.

gleichmäßig erwärmen. Ist das nicht der Fall, liegt das Problem mitunter am Ventilstift. In diesem Fall sollte der Thermostatkopf abgenommen und überprüft werden. Mit einer kleinen Zange kann der Ventilstift durch leichtes Anklöpfen wieder gelockert werden.

### 4. Heizungsregelung überprüfen

Ist die Heizungsregelung (24-Stunden-Intervall) richtig eingestellt? Auch das gilt es zu überprüfen. Die Vorlauftemperatur sollte nicht zu hoch eingestellt und vom Fachmann der ausgelegten Heizkurve angepasst sein. Tipp: Kühlere Räume in der Nacht sparen Geld. Bei Wärmepumpenanlagen ist eine Absenkung in der Nacht mit dem Fachmann abzuklären.

### 5. Heizungspumpe (Umwälzpumpe) überprüfen

Nach dem Einschalten der Heizungsanlage sollte die Funktion der Umwälzpumpe gecheckt werden. Ist ein Fließgeräusch hörbar, ist gewährleistet, dass die Heizungspumpe Wasser befördert. Wenn nicht: Heizungsfachmann beiziehen.

Abseits dieser Tipps zur Heizungswartung: Für das persönliche Wohlbefinden

gleichermaßen wie für den Erhalt der Bausubstanz ist das richtige Lüften im Winter unerlässlich, erklärt Locker. Wie genau? Der Experte klärt auf:

- Schlafräume morgens und abends zirka zehn Minuten stoßlüften
- Räume, die auch tagsüber benützt werden, sollten zumindest drei Mal täglich stoßgelüftet werden.
- Die Küche jeweils nach dem Kochen gut lüften
- Gekippte Fenster vermeiden

### Die häufigsten Fehler bzw. Probleme beim Heizen

- Fehlende Heizungswartung durch den Fachmann
- Räume werden tendenziell „überheizt“
- Ständig gekippte Fenster
- Veraltetes Heizsystem
- Veraltete Umwälzpumpe
- Veraltete Heizungsregler
- Heizungsanlage sollte im Sommer deaktiviert werden

# Wo Wohnen zu Leben wird

Wie werden die menschlichen Wohnbedürfnisse bestmöglich gestillt? Die Wohnpsychologie gibt Antworten – und will sich nicht mit Innenausstattern oder Feng-Shui-Beratern verglichen sehen. Warum das interdisziplinäre Fach auch der modernen Architektur gute Ratschläge erteilen kann: „Haus & Grund“ hat beim Grazer Wohnpsychologen Harald Deinsberger-Deinsweger nachgefragt.

Innere Unruhe, Reizbarkeit, Überempfindlichkeit, Schlafstörungen – und sogar depressive Verstimmungen: Was sich liest wie der Symptom-Katalog eines klassischen Burnouts, muss nicht zwingend den Job, Stress oder einen ungesunden Lebensstil zur Ursache haben. Was diese Symptome ebenfalls auslösen kann? Eine unbefriedigende Wohnsituation. Davon sind zumindest Wohnpsychologen wie DI Dr. Harald Deinsberger-Deinsweger überzeugt. Die noch relativ junge wissenschaftliche Disziplin beschäftigt sich mit dem Thema Lebensqualität in Wohnungen, Gebäuden und Siedlungen – und wie sich Räume und Gebäude auf das Verhalten und zwischenmenschliche Beziehungen auswirken. Das hat weder mit dem Einsatzgebiet einer Harmonielehre wie Feng Shui, noch mit jenem eines Innenausstatters zu tun – sondern basiert auf Forschungsergebnissen aus unterschiedlichsten Fachgebieten. „Es handelt sich um ein interdisziplinäres Fach, das die Aspekte aus verschiedenen Wissenschaften heranzieht und versucht, diese anwendbar zu machen“, präzisiert der ausgebildete Architekt, Baubiologe und Wohnpsychologe Deinsberger-Deinsweger gegenüber „Haus & Grund“. Oder anders gesagt: In der Wohnpsychologie dreht sich alles um Wohnqualität und menschliche Bedürfnisse.

## Bedürfnisse im Fokus

„Jeder Lebensraum muss gewisse Bedürfnisse erfüllen – und nicht nur Schutz vor Witterung bieten“, erklärt Deinsberger-Deinsweger. Das heißt: Ganz unterschiedliche persönliche Bedürfnisse zeigen sich für das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden verantwortlich. Dazu zählen Selbstentfaltung genauso wie zwischenmenschliche Kontakte, Kreativität oder Selbstbestimmung, um nur wenige Beispiele zu nennen. Eigenschaften, die allesamt nicht unmittelbar mit der Größe der

Wohnung oder den finanziellen Mitteln zusammenhängen. „Es geht vielmehr darum, welche Handlungs-, Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eine Wohnung bietet – und das ist nicht mit einer Quadratmeteranzahl zu definieren“, so der Wohnexperte. Im Gegenteil: Ab einer bestimmten Größe nimmt die Wohnqualität aufgrund zu langer Wege nachweislich wieder ab.

Der Feng-Shui-Lehre, wonach der ideale Grundriss eines Hauses quadratisch zu sein hat, steht der Grazer skeptisch gegenüber. „Das ist hochspekulativ und nicht mit fundierten Untersuchungen zu belegen“, betont er. Starre Regeln seien tendenziell nicht zu empfehlen – hänge der optimale Grundriss doch vielmehr von den individuellen Gegebenheiten ab. Wie sieht das Grundstück aus? Welche Personen leben im Haus? Und was sind die konkreten Wohnanforderungen? Allesamt Fragen, die laut Deinsberger-Deinsweger keine standardisierten Antworten erlauben.



Dr. DI Harald Deinsberger-Deinsweger

## Offener oder geschlossener Wohnraum?

Grundsätzlich gilt: „Das Thema Wohnpsychologie befindet sich noch in einem Bewusstseinsbildungsprozess. Bis dato wird das Thema größtenteils der Kreativität des Architekten überlassen“, erklärt der Wohnexperte. Und das, obwohl bereits in der Planungsphase wichtige

«Auch die Wahrnehmung ist ein Bedürfnis, das nicht vernachlässigt werden darf. Ausblick und Offenheit wirken sehr bereichernd.»

Dr. DI Harald Deinsberger-Deinsweger

Entscheidungen zur Wohnqualität getroffen werden. Ein Beispiel? „Seit einigen Jahren beschäftigt uns vor allem die Frage nach der Öffnung des Wohnraums“, so der Berater. Während die moderne Architektur großflächige Glasfronten bevorzuge, würden sich viele Menschen dadurch in ihrer Privatsphäre eingeschränkt und zudem ungeschützt fühlen. In der Wohnpsychologie stehe das Bedürfnis nach Schutz und Geborgenheit an erster Stelle. Sofern dieses in ausreichender Form gestillt ist, empfiehlt Deinsberger-Deinsweger, den Wohnraum offen zu gestalten. Denn: „Auch die Wahrnehmung ist ein Bedürfnis, das nicht vernachlässigt werden darf. Ausblick und Offenheit wirken sehr bereichernd.“ Das heißt? „Niemand möchte in einer Auslage leben – aber genauso wenig in einem Bunker“, betont er.

Der erforderliche Mittelweg hänge von der unmittelbaren Umgebung ab – und lasse sich nicht nur über Design-Ansprüche verwirklichen.



Fotograf: pixelo.de / Rainer Sturm

Der Mensch sucht Schutz und Geborgenheit – und sei es nur im Rahmen einer kleinen Rückzugsnische im Wohnzimmer.

### Vier Wohnungs-Typen

Uwe Linke, einer der populärsten Wohnpsychologen im deutschsprachigen Raum, geht andere Wege. Sein Fokus gilt nicht dem ganzen Lebens-, sondern konkret dem Wohnraum. Und dort lasse sich klar und deutlich ablesen: Die Wohnung ist der Spiegel der Seele, wie er in einem Gespräch mit der Frankfurter Allgemeinen (FAZ) verdeutlichte. Ihm zufolge lassen sich Menschen und ihr Wohnraum in vier Grundtypen einteilen:

- **Nähe-Typ:** Er liebt es gemütlich, bevorzugt weiche Stoffe und warme Farben. Möbel sind eher massiv als filigran.
- **Distanz-Typ:** Er mag Leder – schwarz, braun oder weiß. Klare Formen dominieren das Einrichtungsbild.
- **Dauer-Typ:** Sein Faible für Antiquitäten anstelle von exzentrischem Design zeichnet ihn aus. Er braucht eine gute Beleuchtung.

- **Veränderer-Typ:** Der Sitzplatz muss ein echter Hingucker und trendig sein – ansonsten legt er sich prinzipiell nicht gerne fest.

Entspricht seine Arbeit – alleine durch die vorgenommene Typen-Klassifizierung – nicht zwangsläufig jenem eines Innenausstatters? „Nein, ich zaubere nicht – wie mancher Innenarchitekt – ein Konzept aus der Tasche. Ich schreibe nichts vor. Es geht nicht darum, was ich für geeignet, schön, wünschenswert und so weiter halte, sondern darum, dass der Bewohner erkennt, was für ihn wichtig ist. Die Erwartung ‚Machen Sie mal, Sie haben freie Hand‘ erfülle ich nicht. Das ist nicht meine Rolle“, präzisiert er im Gespräch mit der FAZ.

Vielmehr gehe es darum, die Bewohner dazu zu bringen, sich selbst Fragen zu stellen. Warum genau diese Gegenstände? Farbe ja – oder nein? Gibt es einen Ort, an den ich mich zurückziehe? Es gehe um Harmonie – ohne diese mit Feng Shui zu verwechseln. „Ich harmonisiere nicht einen Raum für sich, sondern versuche eine tiefgehende Stimmigkeit und Harmonie zu erreichen – mit den Defiziten der Bewohner. Individualität bleibe sonst unberücksichtigt“, betont der Münchner.

### Wobei hilft die Wohnpsychologie?

- Die Langzeitwirkung von Räumen und Gebäuden festzustellen (auch bevor sie gebaut sind)
- Psychologische Planungsfehler und menschliche Bauschäden zu vermeiden
- Die Wohnqualität zu verbessern und optimieren – unter den jeweiligen örtlichen und finanziellen Gegebenheiten.

### Was ist Wohnpsychologie nicht?

- Die Disziplin ist nicht mit Feng-Shui zu verwechseln
- Wohnpsychologie ist keine Persönlichkeitsanalyse
- Es ist keine Wohnkosmetik
- Es werden keine pseudowissenschaftlichen Konzepte formuliert

Quelle: [www.wohnspektrum.at](http://www.wohnspektrum.at) – Dr. DI Harald Deinsberger-Deinsweger

# Das Vorkaufsrecht

Unsere Erfahrungen in der Geschäftsstelle zeigen, dass viele Mitglieder über das Vorkaufsrecht doch oft ungenau oder sogar falsch informiert sind. So glauben manche, dass ein Eigentümer, dessen Liegenschaft mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, zum Verkauf gezwungen werden kann. Oder dass ein Mieter, dem ein Vorkaufsrecht für die gemietete Wohnung eingeräumt wurde, sich dadurch zum Kauf der Wohnung verpflichtet hat. Wir möchten daher an dieser Stelle dieses recht beliebte Rechtsinstrument zur besseren Veranschaulichung im Detail beleuchten.

Beim Vorkaufsrecht handelt sich um ein einer bestimmten Person eingeräumtes, höchstpersönliches Recht. Dieses Recht ist unvererblich, unübertragbar und unpfändbar. Es wird durch Vertrag, letztwillige Verfügung oder durch das Gesetz eingeräumt – beispielsweise im Bodenbeschaffungsgesetz. Das Vorkaufsrecht ist ein Gestaltungsrecht, welches zum bevorzugten Erwerb einer Sache berechtigt.

Das heißt, der Berechtigte kann dem verkaufswilligen Eigentümer die sogenannte Einlösung anbieten und die Sache zu den Bedingungen, die der Verkäufer mit einem Dritten im Kaufvertrag bereits festgelegt hat, kaufen.

Ein Vorkaufsrecht kann auf bewegliche und unbewegliche Sachen eingeräumt werden.

## Ausübung des Vorkaufsrechts

Der Berechtigte kann nur dann sein Recht in Anspruch nehmen, wenn der sogenannte Vorkaufsfall eintritt. Dies ist dann der Fall, wenn der Verpflichtete die Sache veräußern will und mit einem Dritten beispielsweise einen wirksamen Kaufvertrag oder Vorvertrag abgeschlossen hat. Wenn zur Wirksamkeit des Vertrages eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde notwendig ist, tritt der Vorkaufsfall nicht schon mit Vertragsschluss ein, sondern erst mit Rechtskraft der behördlichen Genehmigung. Zwar genügt es, den Dritten über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu informieren, empfehlenswert ist aber jedenfalls, den Vertrag mit dem Dritten unter der Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts zu schließen.

## Besteht das Vorkaufsrecht nur bei Verkauf der Sache?

Wenn bei der Einräumung des Vor-

kaufsrechts nichts anderes vereinbart wurde, löst ausschließlich der Verkauf den Vorkaufsfall aus. Eine Ausdehnung auf andere Veräußerungsarten wie unter anderem Schenkung, Tausch, Schenkung auf den Todesfall oder Vermächtnis ist aber möglich. Haben die Parteien keinen Einlösepreis festgelegt, obwohl sie das dürften, wird üblicherweise der Schätzwert der Gegenleistung – bei einer Schenkung der Schätzwert der Vorkaufssache – herangezogen. Der Eigentumsübergang muss aber auf einer rechtsgeschäftlichen oder letztwilligen Verfügung beruhen.

Ein Eigentümerwechsel auf Grund des Gesetzes, wie beispielsweise bei Erbsitzung, Enteignung und gesetzliche Erbfolge, löst den Vorkaufsfall nicht aus. Wird die Liegenschaft zwangsversteigert, erlischt das Vorkaufsrecht, der Berechtigte ist jedoch zur Versteigerung zu laden.

## Frist zur Ausübung

Diese beträgt bei beweglichen Sachen 24 Stunden, bei unbeweglichen Sachen 30 Tage. Die Frist beginnt in dem Moment zu laufen, in dem der Berechtigte Kenntnis von allen Tatsachen hat, welche zur Entscheidung über die Einlösung notwendig sind. Dies ist insbesondere der Inhalt des Vertrages oder des Angebots und der Name des Dritten. Üblicherweise wird der unterfertigte Kaufvertrag dem Berechtigten zugestellt. Der Berechtigte kann sein Recht aber auch dann ausüben, wenn er auf anderem Weg vom Vorkaufsfall erfahren hat.

## Wirkliche Einlösung

Um das Vorkaufsrecht auszuüben, muss man fristgerecht „wirklich einlösen“, d. h. erklären, zu denselben Bedingungen wie der Dritte kaufen zu wollen und die vom Dritten angebotene Leistung vollständig entrichten oder anbieten.

Dadurch entsteht zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem ein Kaufvertrag der inhaltlich dem mit dem Dritten geschlossenen Vertrag entspricht. Auch sogenannte Nebenleistungen muss der Berechtigte erfüllen. Das können Sach- oder Dienstleistungen sein. Kann der Vorkaufsberechtigte diese Nebenleistungen nicht erfüllen, sind diese vom Berechtigten mit dem Schätzwert zu vergüten, wenn sich so das Interesse des Verkäufers befriedigen lässt. Andernfalls kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht gilt für einen Vorkaufsfall. Kann oder will der Berechtigte es nicht ausüben, erlischt es.

## Eintrag ins Grundbuch

Wenn das Vorkaufsrecht auf eine Liegenschaft ins Grundbuch eingetragen ist, genießt der Berechtigte einen erweiterten Schutz: Er könnte die verkaufte Sache dem Dritten (gegen Zahlung des so genannten Einlösepreis) abfordern.

Dazu kommt es im Regelfall aber gar nicht, da das verbücherte Vorkaufsrecht schon vom Grundbuchsgericht von Amts wegen berücksichtigt wird. Die Einverleibung des Eigentums für einen Dritten erfordert den urkundlichen Nachweis, dass der Berechtigte von seinem Recht keinen Gebrauch macht.

## Vorkaufsrecht für einen Teil der Liegenschaft

Ein Vorkaufsrecht betrifft nicht zwingend den gesamten Grundbuchkörper, sondern kann auch nur an einem einzelnen Grundstück begründet werden. Zwar kann das Vorkaufsrecht nur auf den gesamten Grundbuchkörper einverleibt werden. Die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts für einzelne Grundstücke dieses Grundbuchkörpers (Einlagezahl) ist aber grundsätzlich zulässig.

# Das wollen Vorarlberger Haus- und Grundbesitzer wissen

**Die VEV-Geschäftsstelle berichtet über interessante Fragen unserer Mitglieder.**

**Ich habe den Tipp bekommen, vor Ablauf des Mietvertrages einen Übergabeauftrag zu machen.**

**Was nützt mir das als Vermieter?**

Der Sinn eines Übergabeauftrages besteht darin, dass ein Vermieter sich die zeitgerechte Übergabe des Mietobjektes sichern kann. Mietverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurden, enden bei Ablauf des Mietvertrages ohne Kündigung. Der Vermieter aber muss nicht den Ablauf der vereinbarten Befristung abwarten und dann hoffen, dass der Mieter auszieht. Es gibt die Möglichkeit, bereits vor Ablauf des Vertrags bei Gericht einen Antrag auf Erlassung eines Übergabeauftrages einzubringen. Mit dem Übergabeauftrag wird dem Mieter vom Gericht aufgetragen, den Mietgegenstand zum Ende des Mietvertrages dem Vermieter zu übergeben. Der Übergabeauftrag kann frühestens sechs Monate vor Ablauf des Mietvertrages bei Gericht eingebracht werden. Das Gericht stellt dem Mieter den Übergabeauftrag zu. Der Mieter hat dann vier Wochen Zeit sich gegen diesen Übergabeauftrag zu wehren und

Einwände zu erheben. Die Einwände des Mieters können nur unter zwei Voraussetzungen erfolgreich sein:

- 1.) Wenn die gesetzliche Mindestlaufzeit im Mietvertrag unterschritten wurde.
- 2.) Wenn im Übergabeauftrag ein falscher Endtermin des Mietverhältnisses angegeben wurde.

Erhebt der Mieter keine Einwände, so wird der Übergabeauftrag rechtskräftig und es kann der Vermieter bereits am Tag nach Ablauf des Mietvertrages die Räumung beantragen.

**Unsere Wohnanlage hat einen Lift, aber ich benutze diesen nie, da ich im Erdgeschoss wohne. Kann ich mich deshalb von den Liftkosten befreien lassen?**

Der Lift steht allen Wohnungseigentümern zur Verfügung und gehört zum allgemeinen Teil einer Wohnanlage. Die Kosten des Liftes müssen alle Wohnungseigentümer nach ihren jeweiligen grundbücherlichen Anteilen tragen. Dabei macht das Gesetz keinen Unterschied, ob die Wohnung oder das Geschäftslokal im Erd- oder Obergeschoss liegt. Somit müssen auch jene Eigentümer, die keinen Nutzen vom Lift haben, den gesetzlichen Kostenanteil zahlen. Es gibt aber einen „Ausweg“: Schließen alle Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnanlage eine von

allen unterfertigte, schriftliche Vereinbarung, so können jene Eigentümer, die keinen oder kaum einen Nutzen vom Lift haben, von diesen Kosten ganz befreit oder etwa auch nur entlastet werden. Solche Vereinbarungen sind übrigens auch bei anderen Gebäudenkosten denkbar. Erfahrungsgemäß verweigert zumindest ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zu einer solchen Vereinbarung. Der betroffene Eigentümer hat dann die Möglichkeit, die Herabsetzung der Beiträge zu den Liftkosten zu beantragen. Das Gericht ersetzt dann die Zustimmung der übrigen Eigentümer. Diese Möglichkeit wird erfahrungsgemäß viel zu wenig genutzt.

**Muss ich als Eigentümer auch auf meinem eigenen Grundstück die gesetzlichen Schneeräumpflichten beachten?**

Ja, jeden Eigentümer trifft auch auf seinem eigenen Grundstück eine Schneeräumpflicht. Dies gilt etwa für Wege bzw. jene Flächen zu der der Zeitungszusteller Zutritt hat. Hat man eine in den frühen Morgenstunden ausgelieferte Tageszeitung abonniert, muss man als Eigentümer der Liegenschaft diese sogenannten Schutz- und Sorgfaltspflichten übernehmen. Besteht also eine gefährliche Stelle etwa durch Schnee, Glätte und Eis auf abschüssigem Gelände im Zugangsbereich, so hat der Eigentümer die Pflicht, die entsprechende Räumung und Säuberung des Weges wahrzunehmen. Das heißt, der Eigentümer muss auf seinem eigenen Grundstück Schnee schaufeln und/oder streuen, damit der Zeitungszusteller gefahrlos zustellen kann. Rutscht der aber aus und verletzt sich, so muss der Eigentümer mit rechtlichen Konsequenzen, insbesondere Schadenersatzansprüchen rechnen. Eine mögliche Lösung wäre es, wenn man dem Zeitungsausträger bereits an der Grundstücksgrenze, etwa beim Gartentor, einen offenen Briefkasten oder eine sogenannte Zeitungsrolle zur Verfügung stellt. Dann muss der Zeitungszusteller das Grundstück erst gar nicht betreten.

KANZLEI

Blum, Hagen  
& Partner

DR. WOLFGANG BLUM  
MAG. JOHANNES BLUM  
MMAG. DR. MARKUS HAGEN  
DR. MARCO FIEL

A-6800 Feldkirch, Liechtensteinerstraße 76  
Tel. +43 / 5522 / 39573, Fax +43 / 5522 / 39576  
office@kanzlei-bhp.at, www.kanzlei-bhp.at

# Erst politischer Kuhhandel bringt Rechtssicherheit

Rechtssicherheit für Eigentümer an Bedingungen geknüpft: Reparatur des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bringt bedenkliches Rechtsstaats-Verständnis der Bundesregierung zutage.

Die Erleichterung bei Vorarlbergs Wohnungseigentümern war groß: Im November konnte sich die Bundesregierung im Ministerrat doch noch zu einer Wohnrechtsnovelle durchringen, im Rahmen derer ein rechtlicher Graubereich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beseitigt wurde – „Haus & Grund“ berichtete in der letzten Ausgabe umfassend über die Rahmenbedingungen. Auch wenn nun ab 1. Jänner 2015 sichergestellt ist, dass die Begründung von Wohnungseigentums-Zubehör wie Autoabstellplätze oder Kellerabteile keine gesonderte Eintragung ins Grundbuch erfordert: Nur ein fauler Kompromiss ermöglichte diese Rechtssicherheit. Zustimmung von Seiten der SPÖ zur Gesetzesreparatur gab es nämlich erst,

als die ÖVP ihrerseits akzeptierte, dass fortan der Vermieter die Erhaltungspflicht für (mitvermietete) Thermen und Boiler bei ab dem 1.1.15 neu abgeschlossenen Mietverträgen innehat. Mieter werden daher im aufrechten Mietverhältnis für in der Vergangenheit getätigte Investitionen in die Wärmebereitungsgeräte keinen Kostenersatzanspruch geltend machen können.

## Massive Kritik an faulem Deal

„Es ist befremdlich, dass Gesetzesreparaturen mittlerweile auf einem imaginären Koalitions-Basar abgehandelt werden. Mit fachlich-fundierten Argumenten und Rechtssicherheit hat diese Vorgehensweise nichts mehr zu tun“, ärgert sich VEV-Präsident Markus Hagen – und

erfährt Unterstützung aus der Branche. Als „unsachlich und nicht nachvollziehbar“ bezeichnete Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhand, die Verknüpfung der Themenkomplexe.

Die Diskussion hat im Vorfeld der Reparatur vor allem in Vorarlberg große Verunsicherung gestiftet. Nicht nur, weil die Einigung der Bundesregierung viel zu lange auf sich warten ließ. Auch deshalb, weil unterschiedliche Bezirksgerichte die Eintragung des Wohnungseigentums-Zubehör ins Grundbuch verweigerten – und somit all jenen Eigentümern, die nicht auf eine Einigung der Bundesregierung warten wollten, die Hände gebunden waren.



- Energie- und Sanierungskonzepte
- Förderungsberatung und Finanzierungsmodelle
- Schlüsselfertige An-, Um-, Zu- und Ausbauten
- Ein Ansprechpartner
- Fixpreis und Fixtermin
- Saubere und termingerechte Ausführung

Ideen, die bestehen.



**WER HAT  
ALTE WERTE ERHALTEN  
AN DER UHR  
UND ENTSPANNT  
GEDREHT?  
NEUES WOHNGEFÜHL SCHAFFEN.**

Bis sich die Gemeinschaft für die Sanierung der Wohnanlage entschieden hat, vergeht oft wertvolle Zeit. Durch professionelle Beratung hilft Rhomberg, die Wünsche der Eigentümergemeinschaft auf einen Nenner zu bringen und eine ökonomisch wie ökologisch durchdachte Lösung zu finden.

T 05574 403-320  
daniel.mohr@rhomberg.com  
www.rhomberg.com/sanieren

**RHOMBERG BAU**

# Wer darf im Wohnungseigentum eine Beschlussfassung veranlassen?

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat jüngst über die Rechtmäßigkeit einer vom Verwalter veranlassten neuerlichen Abstimmung über die Kündigung seines Verwaltervertrags entschieden. Im 17. Teil unserer Serie Wohnungseigentum beschäftigen wir uns neben diesem speziellen Urteil auch allgemein mit der Frage, ob ein außenstehender Dritter – der also weder Verwalter noch Miteigentümer ist – überhaupt eine Beschlussfassung in die Wege leiten darf.

Der Sachverhalt ist schnell erklärt: eine Eigentümergemeinschaft beschließt mit Mehrheit die Kündigung der Hausverwaltung, die überstimmten Eigentümer bekämpfen diesen Beschluss bei Gericht. Noch während des Verfahrens setzt der Verwalter mit den überstimmten Eigentümern mittels Rundschreiben, in welchem er auf die Vorteile bei Beibehaltung der bisherigen Verwaltung hinweist, eine neuerliche Abstimmung in Gang. Die Rückantwortblätter sind an die Hausverwaltung zu übermitteln, wo ein Mitarbeiter die Auswertung vornimmt. Diese ergibt eine knappe Mehrheit für den Verbleib des Hausverwalters.

## Darf ein Dritter einen Beschluss initiieren?

In der Eigentümergemeinschaft erfolgt die Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten durch Beschlüsse. Die Beschlussfassung soll laut Wohnungseigentumsgesetz vornehmlich in der Eigentümerversammlung erfolgen. Primär hat der Verwalter die Beschlussfassung durch Einberufung der Eigentümerversammlung in die Wege zu leiten. Das Initiativrecht zur Einberufung der Versammlung steht aber auch jedem Eigentümer zu, nicht aber einem gemeinschaftsfremden Dritten, mag er auch an der Übernahme der Hausverwaltung oder an anderen Belangen der Liegenschaft interessiert sein.

## Initiativrecht beim Umlaufbeschluss?

Aber auch eine Willensbildung auf schriftlichem Weg, den Umlaufbeschluss, ist der Entscheidung in der Versammlung gleichrangig. Ausschlaggebend ist, dass der Umlaufbeschluss den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes genügen muss. Nachdem ein außenstehender Dritter keinerlei

Kompetenzen in Verwaltungsangelegenheiten hat, ist ihm grundsätzlich das Recht, einen solchen Beschluss zu veranlassen, abzusprechen. Nach einer weiteren Entscheidung des OGH ist ein von einem Dritten veranlasster Beschluss nur dann rechtskonform, wenn feststeht, dass sich alle Miteigentümer an der Abstimmung beteiligen haben und kein Wohnungseigentümer dem Abstimmungsvorgang widersprochen hat.

Durch diese sehr strengen Voraussetzungen will das Gericht eine Beeinträchtigung der Willensbildung in der Gemeinschaft so weit als möglich verhindern. Denn schon der Umstand, dass sich ein Dritter in Verwaltungsangelegenheiten einmischt, indem er mit seinem Vorhaben an die Eigentümer herantritt und einen (in seinem Interesse gelegenen) Mehrheitsbeschluss erwirken will, reicht nach Ansicht des OGH aus, Unsicherheit bei den Wohnungseigentümern zu erzeugen. Es könnte die Frage auftauchen, ob man sich überhaupt an der Abstimmung beteiligen soll. Insofern liegt es daher auf der Hand, dass die fehlende Legitimation des Dritten grundsätzlich geeignet ist, einen Einfluss auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu bewirken.

In diesem Zusammenhang ist vor allem an Dienstleister und Professionisten zu denken, die an die Wohnungseigentümer schriftlich herantreten und um Zustimmung zu ihrem Angebot werben. Etwa ein Handynetzbetreiber, der mit seinem Angebot der entgeltlichen Anbringung einer Antenne am Haus beim Verwalter abgeblitzt ist und daher die Eigentümer direkt zu einer Entscheidung veranlassen möchte.

## Die Aufgaben des Verwalters nach Kündigung

Grundsätzlich obliegen die Aufgaben der ordentlichen Verwaltung dem bestellten Verwalter. Dies gilt auch nach Aufkündigung des Verwaltervertrages und für die Dauer der Kündigungsfrist. Er hat also weiterhin alle Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zu besorgen, etwa die Erhaltung der Liegenschaft, die Bildung einer angemessenen Rücklage, die Betriebskostenabrechnung und die Organisation des Winterdienstes und der Hausbetreuung.

## Beurteilung durch das Höchstgericht

Nicht in die Kompetenz des Verwalters fallen allerdings jene Angelegenheiten, die sein Verhältnis zu den Miteigentümern betreffen: Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltervertrags.

Die Veranlassung einer neuerlichen Beschlussfassung über die Frage der Verwalterbestellung zählte im vorliegenden Fall also nicht mehr zu den vom Verwalter wahrzunehmenden Angelegenheiten. Der mit Beschluss abberufene Verwalter verfolgte nach Ansicht des OGH mit der (Mit-)Initiierung einer neuerlichen Abstimmung über diese Frage ausschließlich eigene Interessen.

Für eine solche Beschlussfassung muss daher feststehen, dass keine Beeinträchtigung der Willensbildung jener Miteigentümer bewirkt wurde. Auch die bereits erwähnten, strengen Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Dass eine Mehrheit dem Verbleib des Verwalters zugestimmt und allen Miteigentümern Gelegenheit geboten wurde, sich an der Abstimmung zu beteiligen, ist nicht ausreichend.

# VEV-Geschäftsstelle

Moosmahlstraße 14  
A-6850 Dornbirn



VORARLBERGER  
**EIGENTÜMER**  
VEREINIGUNG

Telefon: 05572/22104 Fax: -6

Email: [office@vev.or.at](mailto:office@vev.or.at)

Internet: [www.vev.or.at](http://www.vev.or.at)

Alle Mitarbeiterinnen mit Durchwahl und Zuständigkeiten auf der Internetseite der VEV.

## DIENSTLEISTUNGEN FÜR VEV-MITGLIEDER

### Rechtsberatung

zu allen Vermietungsangelegenheiten (Mietvertrags-Check und Mietvertrags-Erstellung), Eigentumsfragen, Wohnungseigentum, Hausverwaltung, Betriebskosten-Abrechnungen, Nachbarrecht, Flächenwidmungen, Raumplanung.

Mo – Fr von 8.00 bis 12.00 Uhr und nach persönlicher Vereinbarung. Mitglieder und Interessenten werden höflich gebeten, persönliche Beratungstermine ausschließlich gegen vorherige Terminvereinbarung (telefonisch oder per Mail) wahrzunehmen. Persönliche Vorsprachen ohne Termin sind aufgrund personeller Ressourcen leider nicht mehr möglich.

### VEV-Expertenvorträge

Alle unsere Expertenvorträge gibt es auch auf der Website unter [www.vev.or.at](http://www.vev.or.at) zum Nachhören.

### Anwaltliche Erstberatung

RA MMag. Dr. Markus Hagen, Kanzlei Blum, Hagen & Partner,  
6800 Feldkirch, Liechtensteinerstraße 76, Tel: 05522/39573, Fax: 05522/39576,  
Email: [office@kanzlei-bhp.at](mailto:office@kanzlei-bhp.at). Jeden zweiten Dienstag im Monat. Voranmeldung auch im VEV-Büro.

### Steuerliche Erstberatung

MMag. Dr. Martin Achleitner, Geschäftsführer Kanzlei Dr. Achleitner Steuerberatungsgesellschaft mbH,  
6845 Hohenems, Alte jüdische Schule, Schulgasse 1. Erstberatungstermin ausschließlich nach Terminvereinbarung über die VEV-Geschäftsstelle, Tel: 05572/22104.

### Kostengünstige Vermietungs-Rechtsschutzversicherung

Informationen im VEV-Büro oder unter [www.vev.or.at](http://www.vev.or.at).

### Bauberatung / Bausanierungskonzept

Kostenlos und unverbindlich durch unseren Kooperationspartner Rhomberg Bau, Bregenz.  
Terminvereinbarung mit Daniel Mohr, Geschäftsfeldleiter „Bauen im Bestand“,  
Tel: +43 5574/403-335 oder mobil +43 664/8314878. E-Mail: [daniel.mohr@rhomberg.com](mailto:daniel.mohr@rhomberg.com)

### Immobilienervice

Bonus bei Käufer- oder Mietersuche für VEV-Mitglieder durch unseren Kooperationspartner Hypo-Immobilien & Leasing GmbH. Auskünfte in der VEV-Geschäftsstelle.

Rabattvorteile bei Kooperationspartnern.

**Sie sind noch kein Mitglied der Vorarlberger Eigentümervereinigung? Nähere Informationen zur Mitgliedschaft auf unserer Internetseite oder im VEV-Büro in Dornbirn.**

## IMPRESSUM

**MEDIENINHABER:** ARGE Mitgliederzeitung Haus & Grund, Schweizer Straße 77, 6845 Hohenems.

**HERAUSGEBER:** Dr. Markus Hagen. **FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH UND LEITUNG:**

Daniela Eberharter. **REDAKTION:** Mag. Florian Dünser

**HERSTELLER:** Vorarlberger Verlagsanstalt GmbH, Schwefel 81, Dornbirn, [www.vva.at](http://www.vva.at).

**VERLAGSPOSTAMT:** 6960 Österreichische Post AG, Verteilerzentrum Wolfurt-Bahnhof,  
Senderstraße 10.

Mit „Werbung“ & „PR“ bezeichnete Seiten liegen nicht in Verantwortung der Redaktion.