

MIETRECHT

Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009)

BGBI. 25/2009 gültig ab 01.04.2009

1.) Kautions:

Alle Kautionen müssen **fruchtbringend** veranlagt werden. Diese Veranlagung kann

a) mit einem **Sparbuch**

oder

b) ähnlichen Veranlagungsformen durchgeführt werden, sofern folgende Kriterien erfüllt sind:

- gleiche Verzinsung wie bei einem Sparbuch
- gleiche Sicherheit wie bei einem Sparbuch
- die Absonderung im Falle eines Insolvenzverfahrens (des Vermieters) muss möglich sein.

Um die Absonderung im Falle einer Insolvenz (des Vermieters) zu gewährleisten, wird die Veranlagung auf einem **Anderkonto** erforderlich sein. Bei Veranlagung auf einem Sammel-Anderkonto muss sich eine eindeutige Zuordnung der Beträge (zum jeweiligen Mieter) feststellen lassen. Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter diesem schriftlich mitteilen, wo das Geld liegt (Bank und Kontonummer).

Die **Höhe** der **Zinsen** ist nicht vorgeschrieben und bleibt dies der Rechtsprechung vorbehalten.

WICHTIG:

Die neue gesetzliche Verpflichtung betrifft einerseits alle Mietverträge, die nach dem 31.03.2009 abgeschlossen werden.

Andererseits werden auch alle **bestehenden** Mietverträge erfasst und muss die Veranlagung der Kautions bis **30.09.2009 nachgeholt** werden!

Wie bisher gilt weiterhin:

- Die angefallenen Zinsen gebühren nach Rückstellung des Mietobjektes dem Mieter (soweit sie nicht zur Abdeckung von berechtigten Vermieterforderungen für diesen verwertet werden).

- Die Höhe der Kautions wird vom Gesetz nicht geregelt. Gemäß Rechtsprechung sind bis zu sechs Monatsmieten zulässig, üblich sind drei.

2.) Richtwertmietzins:

Die Richtwerte werden sich künftig nur mehr jedes zweite Jahr ändern! Die nächste Anpassung erfolgt am 01.04.2010.

3.) Energieausweis:

Die **Kosten** des Energieausweises sind von den jeweiligen **Eigentümern** zu tragen:

- Mietrecht: Kosten können in der Hauptmietzinsabrechnung als Erhaltungsaufwand (nicht als Betriebskosten!) angesetzt werden.
- Wohnungseigentum: Die Kosten sind als Liegenschaftsaufwendungen von den Wohnungseigentümern anteilig zu tragen.

Neu: Der Verwalter ist **verpflichtet**, einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis herzustellen und Ablichtungen (gegen Ersatz der Kopierkosten) für die einzelnen Wohnungseigentümer auf deren Verlangen zur Verfügung zu stellen. Von dieser Verpflichtung kann er durch die Eigentümergemeinschaft (einfacher Mehrheitsbeschluss) befreit werden.