



WENN'S RECHT IST

## Gastkommentar von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht, Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: [shotekova@advokat-wien.at](mailto:shotekova@advokat-wien.at), [www.robathin.at](http://www.robathin.at)

# Wohnungskauf und freie Mietzinsbildung

Immer wieder treffe ich als Vertragserrichter in der Praxis auf das Phänomen des »blinden« Wohnungskaufs ohne jegliche Vorabprüfung der Vermietungsmöglichkeiten.

Teilweise gehen die Käufer im Vorfeld des Erwerbs davon aus, dass sie ausschließlich selbst oder aber höchstens ihre Kinder eines Tages die Wohnung benutzen würden, oder aber – z.B. bei Geschäftsräumlichkeiten – dass ausschließlich die eigene Firma die Räumlichkeiten benutzen wird, sodass keinerlei Gedanken an eine künftige Vermietung »verschwendet« werden. Wenn dann die Wohnung oder die Geschäftsräumlichkeit – aus welchem Grund auch immer – vermietet werden muss, erleben manche Käufer eine böse Überraschung: Es kann plötzlich gar nicht der marktübliche (freie) Mietzins verlangt und damit die Kreditraten abgegolten werden, sondern es ist der Mietzins nach oben entweder mit einem

Richtwert oder mit einer gewissen »Angemessenheit« gedeckelt und beträgt vielleicht einen Bruchteil des marktüblichen Mietzinses! Oder aber man hat die Wohnung vielleicht sogar einige Jahre vermietet, der Mieter zieht dann aus und es landet zwei Wochen später im Briefkasten des Vermieters ein Antrag auf Überprüfung des Mietzinses. Einige Zeit später muss der Eigentümer dann doch z.B. ein Drittel des gesamten über die Jahre vereinnahmten Mietzinses samt 4% Zinsen zurückerstatten. Damit Sie vor derartig negativen Überraschungen gefeit sind, liste ich folgend einige Grundsätze auf:

- Mietwohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten in Gebäuden, die vor dem 1. Juli 1953 errichtet wurden, oder
- Mietwohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten in Gebäuden mit Wohnungseigentum, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet wurden, oder

- Mietwohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten in geförderten Häusern (auch Neubauten) fallen generell in den Bereich des Mietrechtsgesetzes, nach welchem eben nicht mehr der freie Mietzins verlangt werden kann. Für alle gilt, dass im Haus mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden sein müssen.

Generell ist Vorsicht bei allen Arten von Fördermitteln (meistens Landes- bzw. Wohnbauförderungen diverser Fonds) geboten, da bei denen – bis auf ganz wenige Ausnahmen – ebenfalls nicht der freie Mietzins verlangt werden kann. Daher sind Genossenschaftswohnungen jedes Alters auch grundsätzlich vom freien Mietzins ausgenommen.

Ich empfehle immer eine kurze Vorabüberprüfung – sogar wenn zum Zeitpunkt des Kaufs keine Vermietungsabsicht besteht –, um künftige negative Überraschungen zu verhindern.

