

## IMMOBILIEN

## ► Bauherrenmodelle



Foto: Hübl & Partner  
In der Wiener Godlewskigasse nahe der Alten Donau plant Hübl & Partner derzeit ein Neubauherrenmodell mit 25 Wohnungen. Baubeginn soll im Frühjahr 2015 sein

► ist, retten auch die Steuervorteile die Rendite nicht.

Die Anbieter von Bauherrenmodellen betonen, dass sich die Häuser meist gut vermieten lassen, da die Mieten im Vergleich zum freien Markt günstiger sind. So lange das geförderte Landesdarlehen nicht zurückgezahlt ist, sind die Mieten in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch sinkt zwar die Rendite etwas, aber auch das Leerstandsrisiko. Sollte eine einzelne Wohnung trotzdem leer stehen, wäre das keine Katastrophe. Alle Mieteinnahmen kommen in einen Pool und werden anteilmäßig unter den Eigentümern aufgeteilt.

### Schwieriger Ausstieg

Ein Verkauf der Anteile an einem Bauherrenmodell ist erst nach dem Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses ratsam, also spätestens nach 25 Jahren Vermietung. „Davor ist ein Verkauf zwar möglich, es müssen aber die Steuervorteile zurückgezahlt werden“, warnt Fuhrmann. Auch nach Erreichen des steuerlichen Totalüber-

schusses ist der Ausstieg nicht so einfach.

Der Bauherr ist anders als bei einer Vorsorgewohnung nicht Eigentümer einer konkreten Wohnung, sondern nur eines Hausanteils. Der Markt für Hausanteile ist klein und von Angebot und Nachfrage nicht mit dem Markt für Eigentumswohnungen vergleichbar. Dennoch wechseln immer wieder Anteile den Besitzer. In den meisten Fällen werden sie von bestehenden Miteigentümern gekauft, seltener von Dritten. Besonders aktiv ist hier der Linzer Finanzberater und ifa-Partner Wolfgang Stabauer ([www.stabauer.com](http://www.stabauer.com)), der in den letzten Jahren einen kleinen Zweitmarkt für Bauherrenmodelle aufgebaut hat. Der Zweitmarkt ist auch eine Möglichkeit für Menschen, die einen Anteil geerbt haben und diesen loswerden wollen.

Freilich können sich die Bauherren nach Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses dafür entscheiden, das ganze Haus zu verkaufen oder die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Dafür ist aber die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. In der Praxis ein sehr schwieriges Unterfangen. Versuche, deshalb schon beim Einstieg den Ausstieg ein gutes Vierteljahrhundert später zu regeln, sind äußerst schwer. Anbieter wie ifa bieten solche fertigen Ausstiegslösungen erst gar nicht an.

Die Mehrheit der Investoren, das zeigt inzwischen die Erfahrung mit alten Bauherrenmodellen, behält die Anteile ohnehin und ist mit einer regelmäßigen Zusatzpension durchaus zufrieden. G

### Anbieter von Bauherrenmodellen

- **Hübl & Partner**, [www.huebl-partner.at](http://www.huebl-partner.at)
- **ifa AG**, [www.ifa.at](http://www.ifa.at)
- **Premium Immobilien**, [www.premium.co.at](http://www.premium.co.at)
- **Wohninvest**, [www.wohninvest.at](http://www.wohninvest.at)

## Die Therme wird

*Ab März 2015 ist die Therme alleinige Sache des Vermieters. Auch die Eigentumsfrage bei Gärten und Kellerabteilen in Wohnhausanlagen wird endlich geklärt.*

VON ROBERT WIEDERSICH

► **J**ahrelang hatten sich weder Vermieter noch Mieter ausgekannt, wer die Erneuerung einer kaputten Therme bezahlt. In Altbauwohnungen (vor 1945 bzw. 1953 erbaut), Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen konnten sie sich gar nicht auskennen. Kurioserweise mussten sich weder Mieter noch Vermieter eindeutig um eine kaputte Therme

**Egal ob Altbau-, Neubau- oder Genossenschaftswohnung: Die Reparatur der Therme zahlt in Zukunft immer der Vermieter**



kümmern. Wobei der Mieter ohne Heizung und Warmwasser in der schwächeren Position war. In Neubauwohnungen und Einfamilienhäusern war die Therme hingegen schon bisher Vermietersache. Private Vermieter (ein Vermieter mit maximal fünf Wohnungen) konnten im Mietvertrag allerdings davon abweichen und die Thermenreparatur wieder dem Mieter umhängen.

Mit 1. März 2015 soll nun alles klar sein. Dann tritt die von der Regierung beschlossene Wohnrechtsnovelle in Kraft. Die Wartung von Therme und Wasserboiler bleibt

## Vermietersache

Mietersache, die Reparatur und Erneuerung wird bei Wohnungen immer zur Sache des Vermieters. Einzige Ausnahme: Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier können sich beide Seiten weiterhin alles vertraglich regeln.

### Gesetz gilt rückwirkend!

Die neue Regelung soll auch für Mietverträge gelten, die vor dem 1. März 2015 abgeschlossen wurden. „Ein bestehender vertraglicher Ausschluss der Erhaltungspflicht der Therme wäre damit unwirksam“, sagt Rechtsanwalt Michael Bodmann von der Kanzlei Willheim Müller. Da das Gesetz rückwirkend gilt, stellt sich auch die Frage, ob Mieter aus der Vergangenheit noch finanzielle Ansprü-

che gegenüber dem Vermieter haben. Hat der Mieter z. B. erst vor zwei Jahren die neue Therme aus der eigenen Tasche bezahlt, könnte er die Kosten nach der neuen Rechtslage sofort und unvermindert zurückfordern. Hier gilt es noch den endgültigen Gesetzestext abzuwarten.

Therme vermietet wird, soll sich auch der Vermieter darum kümmern, so der Tenor. Hier gibt es allerdings einen Punkt, der Vermieter schäumen lässt: Gerade in alten Wohnungen mit Mietverträgen, die schon vor Jahrzehnten abgeschlossen wurden, gab es oft noch gar keine Therme. Daher war sie auch nicht Mietgegenstand. Laut Verband der Immobilienwirtschaft gibt es rund 80.000 laufende Mietverträge aus der Zeit vor 1994. Sie bringen einen durchschnittlichen Mietertrag von zwei bis drei Euro pro Quadratmeter. Die Verträge sind u. a. deshalb so günstig, weil die Wohnungen noch keine Therme hatten, sondern vielleicht nur einen Öfen. Viele Mieter bauten nachträglich selbst eine Therme ein. Wird diese nun kaputt, muss sie der Vermieter laut Gesetzesentwurf dennoch ersetzen. Da der alte Mietvertrag weiter gilt, hat er aber keine Chance, dafür mehr Miete zu verlangen. Mit den niedrigen Altmieten dauert es Jahre, bis die Investition zurückverdient ist.

### Keine Angst um Wohnungsgarten

Mit 1. März 2015 soll auch noch ein anderes wohnrechtliches Problem geklärt sein. Die Unsicherheit beim sogenannten Zubehöreigentum – GEWINN berichtete. Hinter dem sperrigen Begriff verbergen sich alle Flächen, die zu einer Eigentumswohnung dazugehören wie Kellerabteile oder Eigengärten. Im Grundbuch wurden sie meist nicht extra ausgewiesen, dafür im ebenfalls öf-

fentlich einsehbaren Nutzungsgutachten und im Wohnungseigentumsvertrag.

Dem Obersten Gerichtshof (OGH) reichte das nicht. Er entschied schon 2011 vereinfacht gesagt: Was nicht im Grundbuch steht ist eine Allgemeinfläche und gehört allen Eigentümern gemeinsam. Der gepflegte Garten vor der Erdgeschoßwohnung gehört damit anteilig auch den Wohnungsbesitzern in den oberen Stockwerken und kann im Extremfall auch von diesen mitbenutzt werden. Kein gutes Gefühl für die tatsächlichen Gartenbesitzer.

Das OGH-Urteil ist auch für die seinerzeitigen Verkäufer der Wohnung ein Problem: So haben sie dem Käufer eine Wohnung mit Garten versprochen und nun stellt sich heraus, dass der

Garten gar nicht zum Eigentum gehört. Ein klarer Mangel, der wohl bald zu einer Flut von Schadenersatzklagen der Käufer geführt hätte.

Mit der Gesetzesnovelle sollte die ganze Aufregung umsonst gewesen sein. Damit steht fest, dass zum Wohnungseigentum automatisch auch das Zubehör gehört und der Eigentümer dort das alleinige Nutzungsrecht hat. Selbst dann, wenn es nicht im Grundbuch steht. Es reicht, wenn das Zubehör über den Wohnungseigentumsvertrag bzw. das Nutzungsgutachten der jeweiligen Wohnung zugeordnet werden kann.

Die Gesetzesänderung gilt wieder rückwirkend und daher auch für Wohnungen, die vor dem 1. März 2015 gekauft wurden bzw. werden. **G**

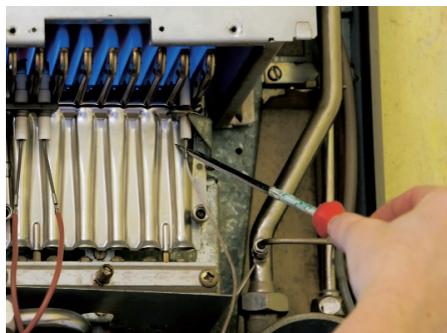


Foto: totopics - Thinkstock.com

che gegenüber dem Vermieter haben. Hat der Mieter z. B. erst vor zwei Jahren die neue Therme aus der eigenen Tasche bezahlt, könnte er die Kosten nach der neuen Rechtslage sofort und unvermindert zurückfordern. Hier gilt es noch den endgültigen Gesetzestext abzuwarten.

### Vermieter zahlen drauf

Auf Vermieterseite kann man sich mit der neuen Erhaltungspflicht anfreunden. Wenn die Wohnung samt

# WOHNUNGSMARKT UND MEHR

## DAS HAB' ICH VOM IMMO-KURIER

**JEDEN  
Samstag im  
KURIER**

IMMO-KURIER. Ratgeber und Inspiration für alle, die gerne wohnen. Mit dem besten Immobilien-Angebot Österreichs. Jeden Samstag im KURIER.

KURIER

**KURIER.at/immo**