

Noch schnell finanzieren

Jeder fünfte Österreicher plant, zu bauen oder zu renovieren. Viele ziehen die Investition wegen der bald steigenden Zinsen vor, so das Ergebnis einer IMAS-Studie im Auftrag von Erste Bank und Sparkassen. **VON ULLA GRÜNBACHER**



Der Bau von Wohnraum zählt zu den größten Investitionen im Leben von Privatpersonen. Viele brauchen auch Fremdkapital zur Verwirklichung

» Jeder zweite Österreicher will seine Wohnsituation verändern, jeder Fünfte plant in nächster Zeit Bau- oder Renovierungsarbeiten durchzuführen. Mehr als die Hälfte davon braucht einen Kredit, um die Wohnpläne in die Tat umzusetzen. Das ist das Ergebnis einer IMAS-Umfrage im Auftrag der Erste Bank und Sparkassen. „Unsere Experten schätzen den Fremdfinanzierungsbedarf für sanierungsbedürftige Privatimmobilien in den nächsten zehn Jahren auf knapp sechs Milliarden Euro“, betont Thomas Schaufler, Privatkundenvorstand der Erste Bank Österreich.

Spätestens 2019 wird wieder Bewegung in den Zinsmarkt kommen, erwartet das Finanzinstitut. Wer einen Kredit benötigt, sollte daher bald handeln. Um die Niedrigzinsphase auszunutzen, zieht mehr als ein Drittel der Österrei-

cher Bau- und Renovierungsarbeiten im Wohnbereich vor. Das ist das Ergebnis einer IMAS-Umfrage unter 900 Österreichern. Im Falle eines Finanzierungsbedarfs würden aktuell drei Viertel der Österreicher zu einer fixen Verzinsung tendieren, ein Viertel bevorzugt variable Zinsen.

60 Prozent der Österreicher besitzen ein Haus oder eine eigene Wohnung. Rund 40 Prozent leben in Miete, die Hälfte davon

wünscht sich aber Eigentum. Ein typischer österreichischer Haushalt umfasst 2,5 Personen, wobei die Haushalte am Land mit 2,9 Personen größer sind als im städtischen Bereich (2,2). Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei rund 115 Quadratmeter. Am Land sind die Wohnungen mit durchschnittlich 139 m² größer als in der Stadt (87 Quadratmeter). Die monatlichen Kosten für das Wohnen belaufen sich auf durchschnittlich 651 Euro. „Im Ver-

gleich zum Vorjahr haben sich die durchschnittlichen Kosten laut der aktuellen Umfrage um fast 40 Euro pro Monat und Haushalt verteuert“, verdeutlicht Karin Kiedler, Leiterin der Marktforschung bei der Erste Bank. Jene Österreicher, die im ländlichen Gebiet wohnen, sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener als Städter. Veränderungswünsche betreffen vor allem die Lage, mehr Platz, aber auch die Wohnkosten. Gefragt sind andere Wohngegenden und Infrastruktur sowie Barrierefreiheit.

Der Besitz einer Immobilie wird von mehr als einem Viertel der Österreicher nicht nur als private Wohnversorgung, sondern auch als Anlageobjekt gesehen. Vor allem für Wohnungseigentümer ist ihre Immobilie eine Geld- und Wertanlage, aber auch eine Altersvorsorge.

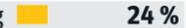
UMFRAGE: WOHNFINANZIERUNG

20% 

wollen bauen oder renovieren, davon brauchen **53%** eine Finanzierung

KURIER Grafik: Eber

38% investieren früher als geplant wegen Niedrigzinsen

Bevorzugte Verzinsungsform:
 fixe Verzinsung  **76%**
 variable Verzinsung  **24%**

Quelle: Erste Bank und Sparkassen, IMAS

WOHNTELEFON

Die vermietete Wohnung ist abgebrannt. Haftet die Mieterin?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Thomas Sochor - Rechtsanwalt

HAFTUNG

Ich vermiete eine Wohnung. Im Februar ist sie abgebrannt, weil die Mieterin eine Kerze stehen ließ. Derzeit wird die Wohnung generalsaniert und die Mieterin lebt zwischenzeitlich bei ihren Eltern. Muss sie in dieser Zeit Miete zahlen? Und haftet sie für den Schaden?
 Grundsätzlich ist der Mieter für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit des Mietobjekts von der Entrichtung des Zinses von Gesetzes wegen befreit. Der Schaden wird vermutlich zunächst von der Gebäudeversicherung, Sparte Feuer, getragen werden. Diese wird versuchen, sich bei der allenfalls bestehenden Haushaltsversicherung der Mieterin zu regressieren, zumal ein Verschulden bzw. Fahrlässigkeit der Mieterin bei Brandursache durch eine Kerze möglich ist. Auch die ihnen allenfalls entgangenen Mietzinse sollten Sie gegenüber den Versicherungen anmelden und einfordern.

GARTEN

Ich lebe schon 30 Jahre in einem Haus mit mehreren Mietwohnungen. Es gibt einen Garten, den alle Parteien gemeinsam nutzen dürfen.

Die Betreuung obliegt ebenfalls uns allen. Bisher habe ich mich um den Garten gekümmert. Nun kann ich diese Aufgabe aus Altersgründen nicht mehr erfüllen. Wer muss sich nun um den Garten kümmern?
 Ich empfehle, der zuständigen Hausverwaltung schriftlich bekannt zu geben, dass sie die bisher – offensichtlich freiwillig und ohne Entgelt – übernommene Betreuung des allgemeinen Gartens nicht mehr leisten können. Es ist zu vermuten, dass die Verwaltung nunmehr einen gewerblichen Gärtner mit der Pflege des Gartens beauftragt. Das wird eine Steigerung der Betriebskosten nach sich ziehen.

LAGEZUSCHLAG

Ich habe kürzlich einen neuen Mietvertrag als Mieterin abgeschlossen. Die Wohnung liegt sehr zentral in Wien-Neubau. Der Vermieter verrechnet deshalb auch einen Lagezuschlag. Wie kann ich überprüfen, ob dieser Zuschlag auch gerechtfertigt ist?
 Der Oberste Gerichtshof hat sich in einer aktuellen Entscheidung zum Lagezuschlag im Rahmen der Ermittlung des Richtwertmietzinses geäußert. Danach

kann die für die Berücksichtigung eines Lagezuschlages geforderte „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage (Wohnumgebung) nicht schon allein aus einem gegenüber der miethrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil abgeleitet werden; vielmehr bedarf es einer Prüfung, ob im konkreten Einzelfall die Lage (Wohnumgebung) der maßgeblichen Liegenschaft nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage ist. Im Bundesland Wien ist nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses nicht das gesamte Stadtgebiet und auch nicht der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen. Dies erschwert Lagezuschläge in schon typischerweise in einer guten Infrastruktur eingebetteten zentralen Lagen erheblich.

NUTZWERTGUTACHTEN

Aufgrund einer Parifizierung möchte ich ein Nutzwertgutachten in Auftrag geben. Können Sie mir sagen, was die Basis des Gutachtens ist? Sind das die Quadratmeter des Hauses?
 Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Die Berechnung des Nutzwertes eines Hauses bzw. einer Liegenschaft erfolgt aus der Nutzfläche, welche die Basis zur Berechnung der Nutzwerte darstellt und aus Zuschlägen oder Abschlägen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie bspw. dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten iSd § 2 Abs 3 WEG.

NÄCHSTER TERMIN:
 30.4.2018
 10 bis 11 Uhr
01/52 65 760
 Sandra Cejpek
 Rechtsanwältin

„Der Feuer-Schaden wird vermutlich von der Gebäude-Versicherung getragen werden. Diese wird versuchen, sich bei der Mieterin zu regressieren.“
 Thomas Sochor, Rechtsanwalt



Wissen erwerben,
 Vertrauen gewinnen.

 www.immobilienakademie.at

immo/immo/68-69-immo - # 52 # - 28.04.2018 gedruckt am 18.05.2018 11:31:36 von bnotheegg

FOTOS: KURIER / GERHARD DEUTSCH