



Teures Graz, günstiges Murtal

IMMO-Serie, Teil 5. Starker Zuzug und bescheidener Neubau in der steirischen Landeshauptstadt. VON ULLA GRÜNBACHER

In Graz sind die Wohnungspreise gestiegen. Das zeigen die Zahlen des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer (siehe Grafik). Der Zuzug hält an, die Bevölkerung wächst jährlich um 10.000 Personen. „Es werden aber nur 5000 Wohnungen im Jahr gebaut“, sagt Gerald Gollenz, Fachverbandsobmann der steirischen Immobilienrethändler.

Gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Graz knapp, sie wurden wegen der Krise gehortet. Frei finanzierte Wohnungen werden in ausreichender Anzahl gebaut. Gollenz: „Nur geförderte Wohnungen fehlen, weil die Genossenschaften zu wenig bauen.“ Das Murtal ist das Schlusslicht der Region in allen Bereichen. „In Judenburg gibt es schon um 400 bis

500 Euro pro Quadratmeter gebrauchte Eigentumswohnungen“, nennt Gollenz ein Beispiel. Die Südsteiermark ist gefragt, weil die Infrastruktur gut ist, die Preise ziehen in Folge an. **EINFAMILIENHÄUSER** sind in der Steiermark teurer geworden. Rund um Graz ist die Nachfrage groß. „Das Interesse an Reihenhäusern

ist hingegen gering, der Boom ist meiner Meinung nach vorbei“, sagt Gollenz. „Sie werden heute kaum mehr gebaut.“ Grazer Baugründe in guter Lage kosten 360 bis 380 Euro pro Quadratmeter, das Angebot ist beschränkt. **Serie, Teil 6 am 5. 7.: Preise in Salzburg**

PREIS IN EURO PRO M ²	BAUGRUNDSTÜCK	EIGENTUM – NEU	EIGENTUM – ALT	REIHENHAUS	EINFAMILIENHAUS	MIETWOHNUNG
Bruck-Mürzzuschlag	87,50	1.764,43	940,63	1.221,25	1.190,43	5,07
Deutschlandsberg	60,70	1.777,10	1.078,03	1.166,75	1.271,73	5,33
Graz (Stadt)	249,50	3.079,47	1.925,70	2.011,50	2.336,70	8,03
Graz-Umgebung	98,97	2.348,10	1.446,33	1.416,40	1.754,20	7,05
Hartberg-Fürstenfeld	34,00	1.822,23	1.050,00	1.174,25	1.175,00	5,68
Leibnitz	62,50	2.047,00	1.279,50	1.057,50	1.411,75	6,03
Leoben	72,57	2.022,20	879,50	1.316,65	1.183,35	5,90
Liezen	95,33	1.847,00	1.174,25	1.299,00	1.186,75	6,75
Murau	40,03	1.450,00	717,50	813,75	843,75	4,58
Murtal	58,40	1.488,90	704,38	860	988,75	4,65
Südoststeiermark	43,93	1.761,00	1.283,63	1.378,50	1.338,75	5,33
Voitsberg	55,93	1.604,10	1.014,55	1.031,45	1.120,98	5,40
Weiz	56,17	2.098,83	1.367,65	1.452,38	1.429,75	6,72

FOTOS: BERNHARD DEUTSCH; FOTOLIA/AGENCIUMS

Wer zahlt die neuen Außenrollos?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

Ich habe meine Eigentumswohnung auf fünf Jahre befristet vermietet, drei davon sind vorbei. Der Mieter zahlt immer erst Ende des Monats und manchmal noch später. Er wollte im Juni ausziehen und meine Schwester wollte einziehen. Jetzt sagt er plötzlich, dass er nicht früher ausziehen wird. Was können wir tun? Wir würden ihm auch Geld dafür geben, dass er die Wohnung freimacht. Wie können wir uns absichern, dass er dann auch wirklich auszieht?

Für eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses müssen entweder ein mietvertraglich wirksam vereinbarter Beendigungsgrund (Eigenbedarf) oder ein gesetzlich normierter Kündigungsgrund vorliegen. Bei einem Zahlungsrückstand von nie mehr als einem Monat wird weder eine Mietzins- und Räumungsklage, noch eine gerichtliche Aufkündigung zu einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses führen. Eine Mahnklage (bloße Zahlungsklage) könnte zwar erhoben werden, diese führt aber nicht zur Übergabe der Wohnung. Der vorzeitige Auszug des Mieters kann durch einen gerichtlichen Räumungsvergleich abgesichert werden. Dieser stellt zum vereinbarten End- und Übergabetermin einen sofort exekutierbaren Räumungstitel dar. Zur Absicherung und Übergabe der Wohnung vor

Ablauf der vereinbarten Befristung kann allenfalls ein Geldbetrag (Übersiedlungskostenbeitrag) auf einem Treuhandkonto deponiert werden. Es wären entsprechende Auszahlungsbedingungen zu vereinbaren, etwa der Abschluss eines unbedingten gerichtlichen Räumungsvergleichs oder die tatsächlich erfolgte Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes.

Ich habe gelesen, dass die Reparatur der Außenrollos von der Allgemeinheit bezahlt werden muss. Unsere Rollos sind nach 20 Jahren kaputt, die Verwaltung weigert sich aber. Wir haben gebeten, das man uns den Wohnungseigentumsvertrag schickt, aber die Verwaltung reagiert darauf nicht. Was können wir tun?

Zunächst ist zu prüfen, ob das Außenrollo einen Teil der Außenfenster und somit einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt und ob eine vom Gesetz abweichende Regelung hinsichtlich der Er- bzw. Instandhaltung besteht. Allgemeine Teile der Liegenschaft fallen grundsätzlich in den Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft. Mangels anderer Regelung

wäre die Reparatur Ihrer Außenrollos aus der Rücklage zu bezahlen. Im Wohnungseigentumsvertrag oder auch durch spätere Beschlussfassung kann es zu einer abweichenden Regelung gekommen sein. Der Wohnungseigentumsvertrag kann in der Urkundsammlung des zuständigen Gerichts aufgehoben werden, Beschlussfassungen müssen bei der Hausverwaltung aufliegen und sind entsprechend offenzulegen. Allenfalls wäre zu überlegen, einen Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten bzw. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters an das zuständige Bezirksgericht zu stellen.

In unserer Wohnhausanlage gibt es zwölf Stiegen und etwa 180 Eigentümer. Das macht Abstimmungen sehr mühsam und wenn zum Beispiel der Lift in einer Stiege kaputt ist, müssen die Bewohner der anderen Häuser mitzahlen. Kann man die einzelnen Häuser irgendwie aufteilen?

Die Wohnungseigentümer können einen von der gesetzlichen Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen der Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage) oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit festlegen. Solche Vereinbarungen bedürfen der Schriftform und werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Erfahrungsgemäß wird in der Praxis bei Ihrer großen Wohnhausanlage ein solcher Beschluss kaum möglich sein. In diesem Fall gibt es die Möglichkeit, einen Antrag auf Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit an das zuständige Bezirksgericht zu stellen. Denn auf der Liegenschaft sind mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte und eine gesondert abzurechnende Anlage – im konkreten Fall ein Personenaufzug – vorhanden. Mit diesem Antrag sollte auch die Einrichtung einer abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Einheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden, damit nur jene Wohnungseigentümer, die mitbestimmen, auch mitzahlen müssen.

„Gibt es keine vom Gesetz abweichende Regelung hinsichtlich der Er- bzw. Instandhaltung, wäre die Reparatur Ihrer Außenrollos aus der Rücklage zu bezahlen.“

Thomas Sochor, Kanzlei Scheuch & Sochor



Zu Hause ist es am schönsten!

BUWOG group

www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTLEFON

Christoph Obermayer
Rechtsanwalt und Wohnrechtsexperte

30.6.2014
10.00 bis 11.00 Uhr
Tel: 01/52 65 760