

Die Preisrallye geht weiter

Die Kaufpreise für Wohnungen in Irland, Portugal und Slowenien sind binnen eines Jahres zweistellig gestiegen. In Österreich haben sich Wohnungen 2017 um 6,5 Prozent weiter verteuert. VON ULLA GRÜNBACHER

» Die Wohnungspreise in der EU sind im vierten Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 4,5 Prozent gestiegen, in der Eurozone um 4,2 Prozent. Das geht aus der aktuellen Datenanalyse von Eurostat hervor. Die höchsten Preissteigerungen in der Eurozone verzeichnete Irland mit einem Plus von 11,8 Prozent, in Dublin kletterten die Wohnungspreise um 12,7 Prozent binnen eines

Jahres. Auch in Portugal (+10,5 Prozent) und Slowenien (+zehn Prozent) wurden zweistellige Preisanstiege verzeichnet, gefolgt von den Niederlanden (+ 8,5 Prozent). In Österreich sind die Preise im vierten Quartal 2017 um 6,5 Prozent gestiegen. Für 2018 rechnen Experten mit einem weiteren Anstieg von mehr als vier Prozent. Treiber des Preisauftriebs sind die niedrigen Zinsen, welche dazu

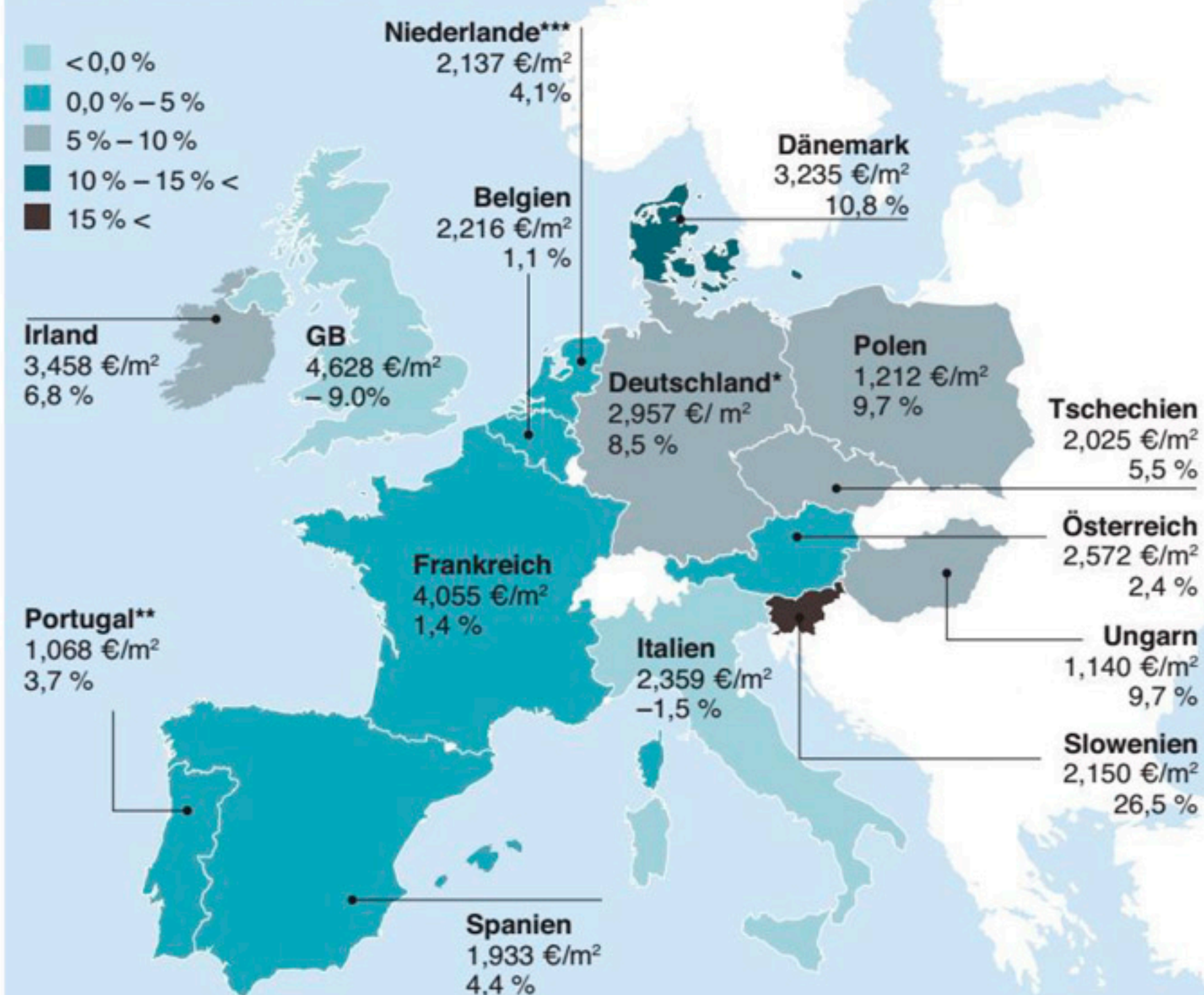
führen, dass Wohnungskäufe günstig finanziert werden können. Auch die jahrelange nicht ausreichende Wohnbauproduktion hat zu einer Verknappung auf dem Markt geführt, zudem sind die Grundstückspreise stark gestiegen.

Die teuerste europäische Stadt ist nach wie vor London City, Wohnungen kosten hier durchschnittlich 16.538 Euro pro Quadratmeter—obwohl die Kaufpreise zuletzt gesunken sind. Zweitteuerste Stadt ist Paris mit durchschnittlich 12.374 Euro pro Quadratmeter. Am günstigsten kauft man in Portugal mit 1068 Euro pro Quadratmeter Durchschnittspreis, so das Ergebnis des Deloitte Property Index 2017. Nur in einem europäischen Land sind die Preise leicht zurückgegangen, nämlich in Italien. Wien liegt mit rund 4000 Euro pro Quadratmeter im Mittelfeld. Was die Wiener für eine Eigentumswohnung zahlen, ist eineinhalb mal so viel wie im nationalen Durchschnitt. Im Bundesländervergleich sind die Wohnungspreise in Vorarlberg, Salzburg, Wien und Tirol besonders hoch.

Vergleicht man die Leistbarkeit von Wohnraum in Europa, liegt Österreich im Mittelfeld. Eine 70 Quadratmeter große Eigentumswohnung kostet in Österreich rund sechs Brutto-Jahresgehälter. Zum Vergleich: In Tschechien sind es elf Brutto-Jahresgehälter, in den Niederlanden hingegen nur vereinhalf. In Österreich werden mehr neue Wohnungen errichtet als in meisten anderen EU-Ländern. Hierzulande werden 7,6 Wohnungen pro 1000 Einwohner neu gebaut – in Portugal sind es im Vergleich dazu nur 1,1 Wohnungen pro tausend Einwohner. Die gemeinnützigen Bauträger haben 2017 in Summe 17.100 Wohnungen in Österreich fertiggestellt, um elf Prozent mehr als 2016. Sie wollen dieses Volumen heuer halten und 2019 sogar auf 17.300 Wohnungen leicht erhöhen. Damit wird der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Kaufpreise

Durchschnittlicher Kaufpreis neuer Wohnungen in €/m². Jährlicher Zuwachs in Prozent



*) Angebotspreis, **) Altbau, ***) Alle Wohnungen (Alt- und Neubau)
 Grafik: Ortega | Quelle: National Statistical Authorities, Deloitte data calculations

WOHNTELEFON

Können Wohnungen auf ein Jahr befristet vermietet werden?

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

BEFRISTUNG

Ich vermiete eine Eigentumswohnung. Ursprünglich wurde die Wohnung auf drei Jahre vermietet. Dann um jeweils ein Jahr verlängert. Das habe ich mit der Mieterin bereits viermal so vereinbart, wir haben ein gutes Einvernehmen. Ist das rechtlich eigentlich korrekt?

Nach ihrer Schilderung ist davon auszugehen, dass inzwischen ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, da der vereinbarte Endtermin unwirksam und daher nicht durchsetzbar ist. Im Fall der Befristung eines Mietvertrages über eine Wohnung muss die dreijährige Mindestdauer eingehalten werden. Dies gilt auch für den Fall einer allfälligen Verlängerung. Falls Sie den Mietvertrag nach Ablauf von drei Jahren weder vertraglich verlängert noch aufgelöst hätten, hätte dieser gesetzlich zwingend einmalig also auf drei Jahre erneuert gegolten. In diesem Fall wäre Ihnen die Möglichkeit offen gestanden, den Mietvertrag nach Ablauf der weiteren drei Jahre aufzulösen. Würde der Mietvertrag auch nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

PARIFIZIERUNG

Meine Familie besitzt gemeinsam ein Zinshaus. Die Immobilie soll nun parifiziert werden. Wir sind zu Dritt und sind uns nicht einig, wie wir eine unbefristet vermietete Wohnung im Dachgeschoß aufteilen sollen. Können alle an der Wohnung Miteigentümer werden?

Sollte unter den Miteigentümern Übereinstimmung im Hinblick auf die Wohnungseigentumsbegründung und die Zuteilung der einzelnen Objekte bestehen, könnte gemeinsam ein Nutzwertgutachten in Auftrag gegeben werden. Auf Grundlage des Nutzwertgutachtens und der für die einzelnen Objekte ermittelten Nutzwerte kann in der Folge anhand eines Wohnungseigentumsvertrages Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch eingetragen werden. Ein aufrechter, unbefristeter Mietvertrag wird den Wert der Wohnung im Dachgeschoß mindern, eine Bewertung der einzelnen Wohnungen könnte etwa durch einen Immobiliensachverständigen durchgeführt werden. Miteigentum an einer Wohnung bzw. eines Wohnungseigentumsobjektes ist bei Personenmehrheit nur in Form einer Eigentümerpartnerschaft, bestehend aus zwei natürlichen Personen, möglich.

GARTEN

Ich wohne seit 28 Jahren zur Miete in einem Mehrparteien-Haus mit einem gemeinsamen Garten. Wir haben diesen immer gemeinsam mit den anderen Mietern genutzt. Im Mietvertrag steht nur, dass wir das Recht auf die allgemeine Gartenbenutzung haben. Kürzlich hat der Eigentümer den Garten parzelliert und zwei neu vermieteten Wohnungen zur alleinigen Nutzung überlassen. Können wir uns dagegen wehren?

Den Mietern des Hauses steht nach ihrer Darstellung vertraglich die Nutzung des gemeinsamen Gartens zu. Somit hat der Eigentümer durch die Parzellierung von einzelnen Gartenflächen an neu vermietete Wohnungen in ihr Mietrecht eingegriffen. Gegen diese Vertragsverletzung können sie sich zur Wehr setzen. Nach schriftlicher Aufforderung an den Eigentümer bzw. die Hausverwaltung, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, könnte etwa mit Besitzstörungs- bzw. Unterlassungsklage vorgegangen werden.

ERHALTUNGSBEITRAG

Ich miete seit 1978 ein Geschäftslokal, bei dem das Klo noch am Gang ist. Der Eigentümer fordert nun einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von 100 Euro. Ist das zulässig?

Nach Ihrer Schilderung handelt es sich um einen Fall des § 45 MRG betreffend die „Wertbeständigkeit des Mietzinses“. Dieser „Mindestmietzins“ wurde bis zur Mietrechtsnovelle 2001 als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bezeichnet. Das Gesetz gestattet es jedem Vermieter, bestimmten „Altmietern“ einen ziffernmäßig genau festgelegten Höchstbetrag als eine Art „Mindestmietzins“ vorzuschreiben. Dies unter bestimmten immer wieder geänderten Bedingungen. Die Beantwortung der Frage, ob der Betrag von 100 Euro monatlich korrekt berechnet ist, würde die Kenntnis der genauen Umstände voraussetzen.

NÄCHSTER
 TERMIN:
 30. 4.
 10 bis 11 Uhr
 01/52 65 760
 Sandra Cejpek
 Rechtsanwältin

„Im Fall der Befristung eines Mietvertrages muss die dreijährige Mindestdauer eingehalten werden.“

Thomas Sochor, Rechtsanwalt

