



REALITÄTEN

Die Kolumne
von Martin Putschögl

Hallo Halloween

Fledermäuse, Spinnweben, Kürbisse, Hexenhüte haben wieder Saison. Wohnungen, Häuser, Vorgärten werden wieder mit allerlei Schrecklichem dekoriert. Gut, bei manchem Einfamilienhaus ist das das ganze Jahr so, aber das ist eine andere Geschichte.

Jetzt ist wieder Halloween, und seit ich ein Kind habe, ist mir diese seltsame Tradition tatsächlich nicht mehr ganz so zuwider wie zuvor. (Motto: „Erst wollt ich nicht beim Kürbisschnitzen mitmachen, und jetzt Hokkaido.“) Wir bastelten unlängst Fledermäuse aus Papier, drei kleine schwarze, eine größere aus gelbem Seidenpapier, man kann ein LED-Licht hineinstellen, das Ganze hängt an der Decke, genau genommen an der Basis für den längst entfernten Rauchmelder (auch ein eigenes Thema), schaut recht hübsch aus. Ein paar Scherenschnitt-Spinnweben zieren die Wohnküche nebst einem kleinen Kürbis aus Keramik, in den man sogar eine echte Kerze hineinstellen könnte (tun wir aber natürlich nicht, siehe Rauchmelder!). Den Keramikkürbis hab ich vor Jahren an dem Tag gekauft, an dem man Halloween-Utensilien kaufen sollte, nämlich am 2. November.

Gruselige Häuser haben zu Halloween aber auch im Fernsehen Hochkonjunktur. Mit „unheimlichen Geistern, einem bedrohlichen Spuk und einem großen Geheimnis“ bekommen es etwa eine Mutter und ihre zwei Söhne beim Einzug in *Das schaurige Haus* zu tun (Sonntag, 13.55 Uhr, ORF), dieses befindet sich laut Programmhinweis in Kärnten. Der Film ist ab zehn Jahren freigegeben, das geht sich bei uns noch nicht ganz aus. Danach folgt aber um 15.35 Uhr der

Neues, altes Pfeilheim wurde wiedereröffnet



Foto: Harald Klemm

Es gibt nur wenige Menschen, die in Wien studiert haben, aber nie im Pfeilheim zu Gast waren. In den letzten zwei Jahren war das Haupthaus aber wegen einer Renovierung geschlossen. Dabei wurde die Haustechnik erneuert und alle Zimmer neu möbliert. Die letzten Doppelzimmer sind verschwun-

den. Die Zimmer sind nun funktionierende Wohneinheiten, Stockwerksküchen und Lernräume gibt es weiterhin. Ebenfalls erhalten blieb der Partyraum – er wird aber erst im November fertig und dann sicherlich eingeweiht. Vor wenigen Tagen wurde das Pfeilheim offiziell wiedereröffnet. (zof)

Bewohnte Mietwohnung für Anleger

Wird die eigene Mietwohnung verkauft, geht bei den Bewohnerinnen und Bewohnern oft die Angst vor einer Eigenbedarfskündigung um. Ist die Sorge berechtigt?

Franziska Zoidl

Das ihre Wohnung verkauft wird, erfuhr Iris L. von ihrer Nachbarin. Die Altbauwohnung im siebten Bezirk, die ihre Eltern in den 1940er-Jahren angemietet hatten und in deren Altmietvertrag Iris L. in den 1990er-Jahren eingetreten ist, wird auf einer Plattform als Investment beworben.

336.000 Euro werden für die 84-Quadratmeter-Wohnung im „prächtigen Jugendstilhaus“ verlangt. Sie ist, wie im Inserat betont wird, an drei Mieter für eine Nettomiete von rund 320 Euro im Monat unbefristet vermietet. Das ist wenig im Vergleich zu den aktuellen Mieten – allerdings hat die Familie auch viel Geld in die alten Mauern investiert.

Nun wird die Wohnung also verkauft. Was nach einem absurden Auswuchs des Immobilienmarktes klingt, ist rechtlich okay. Mieterinnen und Mieter müssen über den Verkauf nicht informiert werden und

Mieter, dass es letztendlich egal ist, wem die Wohnung gehört“, sagt der auf Immobilienrecht spezialisierte Wiener Rechtsanwalt Christoph Rechberger.

„Ein Glücksgeschäft“

Auf Immobilienplattformen werden zahlreiche unbefristet vermietete Wohnungen angeboten. „Im Grunde ist das ein Glücksgeschäft“, sagt Rechberger. Man baue dabei darauf, dass der Mieter oder die Mieterin stirbt und niemand in den Mietvertrag eintritt, um ein gutes Geschäft zu machen. Rechberger hat erst vor wenigen Tagen einem Klienten davon abgeraten, eine solche Wohnung zu kaufen – auch weil die im Gesetz geregelten Eintrittsrechte oft nicht vorhersehbar sind. Grundsätzlich spreche aber nichts gegen den Kauf einer Wohnung mit verkehrsbüblichem Mietzins zu Anlagezwecken, wenn man auf die Wohnung nicht

wohnung verliert. Diese Angst ist nach einem Eigentümerwechsel oft groß. Um solche Spekulationskäufe zu verhindern, gibt es per Gesetz eine zehnjährige Sperrfrist, innerhalb derer ein neuer Eigentümer bzw. eine neue Eigentümerin nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann: „Und da fährt die Eisenbahn drüber“, sagt Rechberger – vorausgesetzt, das Mietverhältnis fällt in den Anwendungsbereich des MRG.

Danach ist eine Eigenbedarfskündigung theoretisch möglich – aber nur, wenn es dringenden Eigenbedarf des Vermieters oder eines Verwandten in absteigender Linie und eine „zugunsten des Vermieters ausschlaggebende Interessenabwägung“ gibt. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg habe es eine „Notstandsjudikatur“ gegeben, sagt Rechberger, die den dringenden Eigenbedarf nur bei einem tatsächlichen Notstand als gegeben erachtete. Mie-

angelegt, beispielsweise werde sehr genau geschaut, ob es nicht eine andere Wohnmöglichkeit für den Vermieter gäbe.

Kein Vorratskauf

Verneint wurde der dringende Eigenbedarf in der Vergangenheit, wenn mehrere Eigentumswohnungen vorhanden waren oder wenn ein wirtschaftliches Interesse, etwa der höhere Ertrag bei Neuvermietung nach Sanierung, im Vordergrund stand. Eine Kündigung „auf Vorrat, weil in drei Jahren das Enkerl nach Wien zieht“, geht außerdem nicht, der dringende Eigenbedarf müsse konkret sein.

Keine Angst, sagt Rechberger zu Mieterinnen und Mietern, die eine Eigenbedarfskündigung per Post erhalten. Es gebe immer wieder Vermieter, die „es einfach probieren“, auch innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist.