

Ihre STÜTZE bei IMMOBILIEN

OFFIZIELLER NEWSLETTER VON
IMMOBILIEN STÜTZ



DIESE WOCHE NEU:

Vorwort	SEITE 2
Bestellerprinzip bei Vermietung	
Pool oder Schwimmteich?	SEITE 3
Anekdote	
Neue Immobilien	SEITE 4

1120 Wien, Nahe Meidlinger Bahnhof: 3 Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien

OBJEKT DES MONATS

**VERKAUF: SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 3 ZIMMER-WOHNUNG
MIT 2 LOGGIEN
IN 1120 WIEN, DÖRFELSTRASSE/MURLINGENGASSE**

105,17 Wohnfläche inkl. 2 Loggien (ca. 14,5 + 11 m²)
in geräumten Zustand
2. Stock (ohne Lift)
Gute Infrastruktur im nahen Umfeld

Eckdaten:

Haus:	Neubau, Eckgebäude, Baujahr: 60er
Raumaufteilung:	Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer mit Loggia, 3. Zimmer, möblierte Küche mit kleiner Eßcke und Speis, kleines Bad (vergrößerbar-statt Speis), WC, Vorzimmer
Ausstattung:	Parkettböden (auch unter den Teppichen), Fliesen in Küche und Bad, Gasetagenheizung, Kaminanschluß
Heizung:	
Energieausweis:	HWB: 62,1, Gruppe: C
Bezug:	sofort
Kaufpreis:	Euro 397.000,--

WAS GIBT ES NEUES?

Liebe Leserin, lieber Leser,

in aller Munde ist das derzeit von der Regierung vorbereitete Gesetz des Bestellerprinzips bei Vermietungen. In Deutschland gilt dies ja schon länger und seitdem wird es auch immer wieder in Österreich diskutiert.

Jetzt ist es soweit, der Gesetzesentwurf liegt vor und sollte mit 1.1.2023 wirksam werden.

Von den Mieterinnen bejubelt, zumal die leidige Provision gegenüber dem Immobilienmakler wegfällt, doch ist dies wirklich ein Vorteil für den Mieter?

Wo ein Vorteil, da auch ein Nachteil, gilt auch hier!

Die Immobilieninnung, welche die Immobilienmakler hier vertritt, ist im laufenden Kontakt mit dem zuständigen Bundesministerium für Justiz. Dem gegenüber stehen der Gewerkschaftsbund, die Arbeiterkammer und die Mietervereinigung.

Wir wollen diesem aktuellen Thema unsere nächste Rubrik widmen und Sie auf unserer Homepage darüber auf dem Laufenden halten, zumal viele unserer Leser davon als Vermieter betroffen sein werden.

In diesem Sinne genießen Sie wieder unseren Immobilien Newsletter!

Ihre Stütze bei Immobilien!

Ingrid Stütz-Haunschmid



BESTELLERPRINZIP BEI VERMIETUNGEN AB 1.1.2023

BESTELLERPRINZIP - WAS IST DAS?

Wie viele aus den Medien gehört haben, sieht die Regierung die Einführung der "Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip" ab 1.1.2023 vor. Was in Deutschland schon lange gilt und bei uns in Österreich schon länger im Gespräch ist und verhandelt wird, plant die Regierung, dass die Kosten des Immobilienmaklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von derjenigen Person übernommen wird, die den Auftrag gegeben hat.

Ziel der Regierung ist, die unterschiedlichen Interessenslagen der Mieter, Vermieter und Makler angemessen zu berücksichtigen. Allerdings wurde dabei verabsäumt, mit den betreffenden Gruppen persönlich Gespräche zu führen und auch deren Standpunkte anzuhören.

Die negativen Auswirkungen wären, dass damit ein weiteres Berufsfeld zerstört wird, nämlich von Immobilienmaklern, die ausschließlich Mietwohnungen makeln. Tausende Betriebe werden vom Jobverlust bedroht sein.

Die Immobilieninnung weist ausdrücklich auf die Nachteile aller Vertragspartner bei

der geplanten Umsetzung des Bestellerprinzips hin.

Bisher war es oft üblich, dass bei Vermietungen der Mieter die Provision bezahlte (meist 2 Monatsmieten, je nach Dauer der Anmietung) und der Vermieter keine Provision.

MIETOBJEKTE ZUKÜNFTIG PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER?

Jetzt sollte sich das Bild drehen, der Mieter soll provisionsfrei eine Mietwohnung bekommen, dafür der Vermieter die Bezahlung der Dienste eines Maklers allein übernehmen.

Der Mieter darf quasi in Zukunft gratis die Dienste eines Maklers bei Mietobjekten in Anspruch nehmen.

Klingt für den Mieter von Vorteil, ist es in der Praxis aber nicht. Die Vermieter werden sich nicht ein Gesetz aufbürden und sich zwingen lassen, etwas zu entlohnen, was bisher kostenfrei war. Und wer bisher nicht privat vermieten konnte oder wollte, wird dies auch in Zukunft nicht selbst vornehmen.

NACHTEILE FÜR DEN MIETER

Fraglich ist, ob nicht zuletzt wieder der Mieter die Kosten übernimmt, in welcher Form auch immer? Also nicht zu früh gefreut!

Weiters zu berücksichtigen ist, dass im Falle einer einseitigen Beauftragung durch den Vermieter lediglich die Interessen für diesen durchgeführt werden und der Mieter um die Ansprüche seiner Interessenwahrung und Unterstützung umfallen könnte, wobei beim Abschluss eines Mietvertrages Gefahr von Informationsdefiziten für den Mieter bestünde.

Bisher vertrat ein Immobilienmakler sowohl die Seiten für den Vermieter als auch für den Mieter. Daher konnte auch von beiden Seiten Provision verlangt werden - der Immobilienmakler fungierte bisher immer als Doppelmakler und hatte die Interessen beider Seiten zu vertreten.

Eine für alle faire und reibungslose Lösung ist leider noch nicht in Sicht und noch lange nicht in Stein gemeißelt.

Es bleibt zu wünschen, dass die Regierung auch die Fachleute im Immobilienbereich anhört, um eine zufriedenstellende und vernünftige Lösung für alle Beteiligten findet!

SCHWIMMTEICH ODER POOL?

Fortsetzung vom letzten Newsletter.....

Was ich bei Schwimmteichen wunderschön finde, sind die vielen Vogelarten und anderes Getier, welches sich vom Teich angezogen fühlt. Doch nicht alle Tiere sind für mich willkommen!

Gerne beobachte ich Eichhörnchen, die sich über die Böschung strecken, um ein Schluck Wasser zu trinken oder Libellen, die um die Teichpflanzen fliegen, was von guter Wasserqualität zeigt. Ich versuche, Chemie im Wasser zu vermeiden, wo es nur geht. Dies stellt aber eine echte Herausforderung dar!

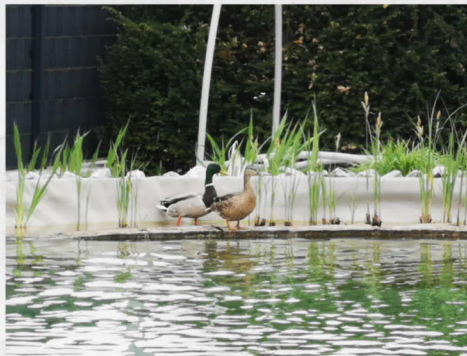
Unlängst landete sogar zwei Mal hintereinander ein Entenpärchen auf unserem Teich. Obwohl sie wirklich putzig sind, verjagte ich sie gleich, weil Enten wirklich viel Dreck machen. Dann lieber nicht in unserem Teich!

Kröten und Frösche kommen sowieso sobald sie ein bisschen Nass entdecken - an dieses Getier musste ich mich erst gewöhnen, zumal es manchmal beim Schwimmen schon zu nahem Körperkontakt gekommen ist. Ein anderes Mal, als ich gerade einen Scheinwerfer, der etwas aus dem Teich ragt, putzen wollte, schreckte ich einen Frosch, der

sich dahinter versteckt hatte, auf und plötzlich sprang dieser aus dem Nichts auf meine Brust, was ein lautes quietschen meinerseits auslöste.

Als wir unsere Teichfolie reinigen wollten, fiel uns ein totes Getier mit längerem Schwanz am Teichboden auf. Es war das erste Mal, dass wir eine Wasserleiche entdeckt hatten. Aufgedunsen konnten wir nicht mehr feststellen, wessen Ursprung das Tier war, weil es sich beim Herausfischen in alle Teile zerlegte, was auch fürchterlich stank.

Ab diesem Zeitpunkt blieben auch meine geliebten Schwalben aus, die laufend über den Teich fliegen und zielgenau Wasserläufer aus dem Teich picken.



Ich genieße das Schauspiel der Schwalben über dem Teich, sie kündigen schlechtes Wetter an und sind wirklich nett zu beobachten.

Algen, die nichts schlechtes sind, gehören während der Badesaison laufend entfernt, wenn man einen schönen Teich und klares Wasser, wie ich es bevorzuge, haben möchte.

Aber wenn die Schwimmzeit beginnt, ist der ganze Ärger und die viele Arbeit wieder schnell vergessen und Sie können das herrliche Nass genießen, während andere in ihrer Wohnung schwitzen oder mit dem Auto/Rad in übervolle Bäder fahren.

Die Belohnung der gesamten Arbeit ist, auch die angenehme Seite zu genießen, die verschiedenen Teichpflanzen, wenn sie im Frühling in verschiedenen Farben zu blühen beginnen und auch im Winter ist ein Schwimmteich nutzbar, wenn es entsprechende Minusgrade hat, kann der zugefrorene Teich zum Eislaufen genutzt werden und das im eigenen Garten.

Wer die Wahl hat, hat die Qual: Wissen Sie schon, ob Sie einen Pool oder einen Schwimmteich bevorzugen?

ANEKDOTEN - DIE BÜCHER FÜLLEN KÖNNTEN

Verkäufer, die plötzlich nicht mehr erreichbar sind

Über eine Empfehlung bekam ich einen Verkaufsauftrag über eine Eigentumswohnung. Den Kunden besuchte ich bereits vor einem Jahr und beriet ihn umfangreich. Kurz bevor ich mit dem Verkauf der Wohnung starten sollte, bekam ich allerdings eine Absage, der Eigentümer wollte mit dem Verkauf doch noch zuwarten (in der Zwischenzeit hatte sich auch seine private Situation verändert und ein Verkauf nicht mehr aktuell).

Zu diesem Zeitpunkt hatte ich bereits seine Wohnungsbewertung sowie Fotos und den 360° Rundgang angefertigt, was bereits stundenintensive Arbeit ist.

Ein Jahr später erfuhr ich über meinen Kontakt, dass dieser Eigentümer sich bereits ein Haus gekauft hatte und nun dem Wohnungsverkauf nichts mehr im Wege stand.

Also kontaktierte ich den Eigentümer wieder, sprach ihm auf seinen Wohnungsverkauf an und vereinbarten

nochmals einen Termin in seiner Wohnung. Diesmal wurde nicht viel gesprochen, sondern sofort der Verkaufsauftrag ausgefüllt.

Da ich meine Aufträge immer sehr kurz befriste, um einen Kunden nicht zu lange zu binden, vereinbarten wir auch in diesem Fall eine nur 3 monatige Verkaufsfrist.

Ich bekam einen Wohnungsschlüssel, lies mir aber die Besichtigungstermine immer bestätigen, da der Eigentümer noch in der Wohnung wohnte.

1,5 Monate funktionierte dies auch sehr gut, als sich das Blatt wandte. Plötzlich durfte ich nicht mehr besichtigen, obwohl der Eigentümer wusste, dass ich zwei Wochen auf Urlaub fahren würde, lies er mich nicht mehr in die Wohnung.

Mailanfragen wurden von mir auch während meines Urlaubs beantwortet.

Nach meiner Rückkehr wurde seitens des Verkäufers der Vorwand vorgeschoben, dass dieser mit Freundin in zwei Wochen übersiedeln würde und aufgrund des

Chaos keine Besichtigungen stattfinden dürften.

Irgendwie wurde ich das Gefühl nicht los, dass mir die Zeit hinausverzögert wurde, weil in wenigen Wochen mein Auftrag auslaufen würde.

Und das Beste war, dass der Eigentümer mit mir nicht mehr telefonieren wollte. Auf meine WhatsApp Nachrichten bekam ich nur böse, schnippische Antworten.

Ich verstand die Welt nicht mehr! Was war passiert?

Un erwartet rief mich die Freundin des Verkäufers an und versicherte mir, dass es nicht an mir lag, sondern ihr Freund mit Übersiedlung und Rundherum überfordert war und anscheinend seine Launen an mir ausließ.

Nach der erfolgten Übersiedlung nahm ich wieder die Besichtigungen auf und konnte freudestrahlend noch vor Ablauf des Vertrages ein Kaufanbot in voller Kaufpreis-Höhe vorweisen.

Plötzlich war alles wieder gut, der Verkäufer kam zu mir ins Büro und unterzeichnete das Kaufanbot.

IMMOBILIEN-ANGEBOTE - NEU



Hausansicht gartenseitig

VERKAUF:

2000 Stockerau - Einfamilienhaus

Haus: Baujahr: 1991, 2 Wohnebenen, Vollkeller
Grundstück: 749 m² Bauland Wohngebiet
Wohnfläche: Ca. 169 m² auf 2 Wohnebenen
Raumaufteilung: Offenes Wohnzimmer, geräumige Küche mit Eßecke, 5 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, 2 WCs
Keller: Vollkeller mit großem, schalldichten Proberaum mit Leinwand und Beamer
Heizung: Gaszentralheizung sowie Schweden-
ofen mit Holz
Energieausweis: HWB: 97,5, Gruppe: C
Kaufpreis: Euro 676.840,-- + WBF oder Euro 690.000,-- ausbezahlt

NEU! MIETE:

1020 Wien, Ums Eck vom Volkertmarkt, nahe Taborstraße Gemütliche 2 Zimmer Altbauwohnung

Haus: Eck-Jahrhundertwendehaus (mit glatter Fassade)
Wohnung: 3. Liftstock
Aufteilung: Ca. 51 m² Wohnfläche
Geräumiges Wohnzimmer, kleines Schlafzimmer, möblierte Kochnische im Vorzimmer, Bad mit Wanne, WC
Die Wohnung wird ohne Möbel - außer Küche, Bad und WC - übergeben!
Bezug: 1. August 2022
Befristung: 3,5 Jahre, Verlängerung möglich

Gesamtmiete: Euro 750,-- + Strom und Heizung



Geräumiges Wohnzimmer (wird unmöbliert übergeben) vom Vermieter

KONTAKT

Immobilien STÜTZ - Ihre Stütze bei Immobilien

A-2011 Höbersdorf, Feldgasse 9

Tel. +43 676/31 55 460

office@immobilien-stuetz.com

www.immobilien-stuetz.com

