



MIETER INFORMIEREN MIETER

Vereinspost:

1150 Wien, Löhrigasse 13/20

e-mail: verein.mim@gmx.at

An das
Bundesministerium
Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

Wien, am 10. Mai 2019

Per mail: Post.V7_19@bmdw.gv.at

Betrifft: GZ. BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigeschlossen übermitteln wir unsere Stellungnahme zu o.a. Entwurf zu einer WGG-Novelle 2019.

Diese Stellungnahme wird gleichlautend auch an das Präsidium des Nationalrates

(begutachtungsverfahren@parlament.gv.at) übermittelt.

Mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme
verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

martin gruber
(Obmann)

GZ. BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019); Entwurf

Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Entwurfes

- Z 9 (§ 8 Abs. 3 bis Abs. 6), sowie zu Z 29 (§ 15f)

Wohnungsvergabe (bzw. Übertragung ins Eigentum) an einen eingeschränkten Personenkreis

Mit der geplanten Neuregelung sollen rechtmäßig in Österreich aufhältige Drittstaatsangehörige, die hier arbeiten und Steuern und Abgaben (Wohnbauförderungsbeiträge!) bezahlen, aber die spezifischen Voraussetzungen der Abs. 4 und 5 nicht erfüllen, bei der Wohnungsvergabe benachteiligt bzw. ausgeschlossen werden.

Angemerkt wird, dass die in den Erläuterungen zur Begründung herangezogenen Bestimmungen des § 9 WWFSG etwas ganz anderes als die Vergabe geförderter Wohnungen regelt. Hier geht es um die Voraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbeihilfe in Wien und erfasst der hier genannte Kreis von Anspruchsberechtigten viel mehr Personen, als im vorliegenden Entwurf vorgesehen. Dazu gehören Flüchtlinge und alle aufenthaltsverfestigten Drittstaatsangehörigen, ohne gesonderter positiv bestandener Prüfungen.

Nach dem Entwurf müssten selbst in Österreich geborene Drittstaatsangehörige, die hier eine Schul- oder Berufsausbildung erfolgreich abgeschlossen haben, eine Integrationsprüfung ablegen, um bei der Wohnungsvergabe durch eine GBV gleichwertig behandelt zu werden. Ein gleich alter österreichischer Staatsbürger dagegen nicht, auch wenn er über keinen erfolgreichen Schulabschluss verfügt.

Die vorgesehene Neuregelung, die klar gegen das Diskriminierungsverbot verstößt, wird abgelehnt. Soweit überblickbar gibt es nämlich keinen sachlichen Grund, bestimmte Bevölkerungsgruppen, die wie alle anderen zum Steuer- und Abgabenaufkommen in Österreich beitragen, bei der Wohnungsvergabe „nachrangig“ zu behandeln bzw. auszuschließen.

Die Bestimmung scheint aber auch verfassungswidrig zu sein, weil sie in Länderkompetenzen eingreift. Mit der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung in den Jahren 1988 und 1989 wurde den Ländern die (ausschließliche) Zuständigkeit in Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung übertragen.

Trotz dieser Kompetenzlage, Wohnbauförderung ist Landessache, wird hier der Versuch unternommen, als Bundesgesetzgeber in die Vergabe gefördert errichteter Wohnungen einzugreifen. In den Erläuterungen findet sich zu diesem Aspekt kein einziger Hinweis.

In § 15f (Z 29) ist der Ausschluss bestimmter Personenkreise vom Anspruch auf Erwerb im Wohnungseigentum vorgesehen. Bei den Inkrafttreten-Bestimmungen ist für § 15f keine Übergangsvorschrift vorgesehen.

Daraus können zwei Schlüsse gezogen werden: Die Verfasser gehen selbst davon aus, dass auf Förderungsdauer die im Entwurf vorgesehenen neuen bundesgesetzlich Vorschriften sowieso nicht gelten oder es wird ein unzulässiger Eingriff in bestehende Verträge in Kauf genommen.

Das Verbot der Kurzzeitvermietungen wird begrüßt, allerdings fehlen jedwede (straf-) Bestimmungen, um dies z.B. gegen ehemals gemeinnützige Eigentümer auch durchzusetzen. Die Schaffung eines entsprechenden Verwaltungsstrafbestandes erscheint dringend erforderlich, soll dieses Verbot auch in der Realität umgesetzt werden.

- Z 10 (§ 10a Abs. 1 lit. d und lit. e) – Zustimmung bei Veräußerung

Die Klarstellung bei der Zustimmungspflicht wird begrüßt, allerdings sind mögliche Zustimmungsründe nicht einmal demonstrativ erwähnt. Auch in den Erläuterungen findet sich dazu kein Hinweis.

„Kleine Paketverkäufe“ mit einer Anzahl von bis zu drei Objekten (Wohnungen, Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschäftsräume, Ein- und Abstellplätze) sollen dagegen künftig genehmigungsfrei erfolgen dürfen.

Begründung für diese Grenze von drei Objekten gibt es keine. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum eine Einzelperson mehr als ein Einfamilienhaus oder ein Reihnhaus erwerben sollte. Zur Eigennutzung kann nur eines dienen, jedes weitere wird gewinnbringend verwertet und damit dem sozialen Wohnungsbestand entzogen werden. Daran ändert auch die an sich vorgesehene Entgeltsbegrenzung gem. § 14 iVm § 20 Abs. 1 Z 3 WGG nichts, weil diese in der Praxis mangels Kenntnis durch die Betroffenen nicht wirken wird.

Sollte der genehmigungsfreie Verkauf mit einer Obergrenze von drei Objekten beibehalten werden, bedarf die Bestimmung jedenfalls noch einer Konkretisierung bzw. Einschränkung. Im Entwurf ist derzeit keine abschließende Grenze, wie viele Objekte eine Person erwerben darf, vorgesehen.

Es sollte daher klargestellt werden, dass einer Einzelperson nicht erlaubt sein soll, in mehreren Anlagen und auch nicht durch zeitlich hintereinanderliegende (jeweils getrennte) Rechtsgeschäfte in einer Anlage, eine Anzahl von insgesamt mehr als drei Objekten zu erwerben.

- Z 14 (§ 13 Abs. 2c) – Weitergabe niedriger Grundkosten

Der Umstand, dass aus der bisherigen Verpflichtung der GBV zur „Weitergabe“ günstiger Grundkosten an die Mieterinnen jetzt eine „Kann“-Bestimmung werden soll, wird in den Erläuterungen nicht einmal erwähnt.

Damit kommt es zu einer massiven Verteuerung für die Mieterinnen und wird aus diesem Grund abgelehnt.

- Z 15 (§ 13 Abs. 7 zweiter Satz) – Nachverdichtung, anrechenbare Grundkosten

Zu der Einfügung der Wortfolge „angemessenen Kosten für baubedingte Leerstände“ fehlen jedwede Erläuterungen! Diese Wortfolge stellt einen unbestimmten Gesetzesbegriff dar, Kriterien für die Angemessenheit werden nicht genannt.

Es sollte jedenfalls eine betragsmäßige Obergrenze festgeschrieben werden, als Vorbild dafür könnte die Regelung des § 20 Abs. 1 Z 1 lit. d MRG (maximal 18 Monate) dienen.

- Z 16 (§ 14 Abs. 1 erster Satz) – Ausschluss der Bestimmungen des KSchG

Der Versuch, im Bereich des sozialen Wohnbaus die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes durch gesetzliche Anordnung außer Kraft zu setzen, wird entschieden abgelehnt. Es handelt sich um einen massiven Eingriff in die Rechtsschutzbedürfnisse der Mieter von GBV.

Anstelle des hier vorgesehenen Ausschlusses von Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieter (Konsumenten), sollte der Gesetzgeber die GBV's anweisen, die Entgeltsbestimmungen transparenter zu gestalten. Bereits bei Mietvertragsabschluss, spätestens jedoch bei der Endabrechnung sind die GBV's zu verpflichten, den Mietern die zu erwartenden Entgeltsänderungen, z.B. durch förderungsbedingte sinkende Annuitätenzuschüsse oder höhere Annuitäten, bekanntzugeben.

- Z 20 und Z 21 (§ 14 Abs. 7 Z. 2a und § 14 Abs. 7a)

Verwendung der „Auslaufgewinne“ (nach erfolgter Refinanzierung der Herstellungskosten) für andere Zwecke

Die bisherige Trennung der beiden Verrechnungskreise „Refinanzierung der Herstellungskosten“ und „Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten“ wird durch den Entwurf aufgehoben. Für die Mieter wird die Verwendung der von ihnen laufende bezahlten Entgelte noch intransparenter.

Aus Mietersicht stellt dies eine in vielen Fällen massive Verschlechterung dar, weil die höheren – an den Annuitäten für die Herstellungsdarlehen bemessenen – Entgeltsbestandteile künftig trotz „Ausfinanzierung“ weiterhin eingehoben werden dürften, aber für etwas ganz Anderes – nämlich für die (Re-) Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten – verwendet werden sollen.

Die zur Begründung des Vorschlages in den Erläuterungen enthaltenen Ausführungen können nicht wirklich überzeugen. Demnach würden die GBV derzeit einen beträchtlichen Teil dieser „Eigenmittelvorlagen“ aufgrund der sozialen Situation der Bewohnerschaft abschreiben müssen (keine Refinanzierung). Warum genau diese sozial schwache Bewohnerschaft (bei gleichem Einkommen) aber ein höheres laufendes (Refinanzierungs-) Entgelt leisten können sollte, bleibt unerfindlich.

Durch die hier vorgesehenen Maßnahmen wird für die betroffenen Mieter ein Absinken auf das „Grundentgelt“ (§ 14 Abs. 7a) zeitlich verzögert. Die Mieter bezahlen künftig über einen längeren Zeitraum ein höheres Entgelt, als der objektbezogenen Refinanzierung der Errichtungskosten entspricht. Deshalb wird die vorgeschlagene Neuregelung aus Mietersicht abgelehnt.

Auch aus einem anderen Grund führt der Vorschlag in der derzeitigen Fassung zu einer wesentlichen Einschränkung der Rechte der Mieter. Bei einem Verfahren zur Erhöhung der EVB's gem. § 14 Abs. 2 wird die EVB-Abrechnung inhaltlich geprüft. Eine derartige Prüfung ist hier jedoch nicht vorgesehen. Stattdessen müssten die Mieter weiterhin die vorgeschriebenen höheren Entgelte bezahlen, ohne die Zulässigkeit der damit zu tilgenden Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten überprüfen zu können.

Soll der Vorschlag der Weitereinhebung des höheren Refinanzierungsentgelts für die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten weiterverfolgt werden, sind aus Mietersicht jedenfalls folgende ergänzende und konkretisierenden Bestimmungen erforderlich.

Der von der GBV behauptete negative Saldo der EVB-Abrechnung (finanziert aus Eigenmittel der GBV) ist zunächst in einem gesonderten Verfahren zu überprüfen und nur dieser Betrag aus den ehemaligen Refinanzierungsentgelten darf bedeckt werden. Damit wäre einer zeitlich unbegrenzten weiteren Einhebung ein Riegel vorgeschoben.

- Z 24 und Z 38 (§ 14d Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 9)
EVB-Abrechnung – Genehmigungsfiktion

Entgegen der Erläuterungen handelt es sich um eine gänzlich neue Bestimmung, weil dafür bisher nichts Vergleichbares vorgesehen war. Klarzustellen wird noch sein, dass sich die angestrebte Präklusionswirkung nur auf die Wohnungseigentum-Erwerbenden bezieht, nicht jedoch auf die – in diesem Verfahren unbeteiligten – Mieter.

Im Entwurf fehlt jedenfalls noch die (richtige) korrespondierende Verfahrensbestimmung im § 22 Abs. 1. Die in Z. 38 des Entwurfes enthaltene Änderung des § 20 Abs. 1 Z 9 betrifft nur das Verfahren zur Legung der Abrechnung, nicht aber die Feststellung der richtigen Höhe des EVB-Saldos.

Vorschlag § 22 Abs. 1 Z 11 lautet: *„Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und Rückzahlung (§ 14d Abs. 4), Höhe des in die Rücklage gem. § 31 WEG zu übertragenden Betrages (§ 14d Abs. 5 erster Satz), Höhe des zahlungsmindernd zu berücksichtigenden Betrages (§ 14d Abs. 5 zweiter Satz).“*

- Z. 25, 26, 27 und 28 (§15b Abs.1 lit. b, §15c lit. a, §15c lit. a Z 2, §15e Abs.1) – Erwerb im Wohnungseigentum

Grundsätzlich ist dazu festzuhalten, dass die Absicht den Erwerb von Wohnungen im Wohnungseigentum zu erleichtern, im krassen Widerspruch zum anderen deklarierten Ziel dieser Novelle, nämlich der Sicherung des gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes, steht.

Aus unserer Sicht sollte überhaupt kein Abverkauf von gefördert errichteten Mietwohnungen im Wohnungseigentum erfolgen. Jeder Abverkauf vermindert den Gesamtbestand an gemeinnützigen Mietwohnungen und führt zum Verlust von preisgeregelten Wohnraum.

Durch den Zwang bei Wohnungseigentumsbegründung (§ 2 WEG) an allen Wohnungen einer Liegenschaft Wohnungseigentum begründen zu müssen, verlieren alle „Neumieter“ (Anmietung

nach Wohnungseigentumsbegründung) infolge der Bestimmung des § 4 Abs. 3 WEG die „vollen“ Rechte als Hauptmieter und werden somit Mieter 2. Klasse. Um für diese Fälle Vorsorge zu treffen, wird im Anschluss ein entsprechender Vorschlag zur Novellierung des § 4 WEG erstattet.

Es erscheint zwar verständlich, wenn der bisherige Mieter seine Wohnung als künftige Eigentumswohnung erwerben will, um die Wohnung selbst oder im Rahmen seiner Familie zu nutzen (Förderung des selbstnutzenden Eigentümers). Sobald eine derartige Eigentumswohnung allerdings an Dritte vermietet werden soll, muss der Gesetzgeber Vorsorge dafür treffen, dass die mit Steuermitteln errichteten Wohnungen bei Vermietung auch im Regime des WGG bzw. MRG verbleibt und klare Mietzinsbegrenzungen (§ 14 WGG oder § 16 MRG) gelten.

Zu § 20 WGG wird ein entsprechender Vorschlag erstattet.

In § 15c lit. a (Z 26) ist vorgesehen, dass nur an Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m² Nutzfläche künftig ein Anspruch auf Erwerb im Wohnungseigentum bestehen soll. Bei den Inkrafttreten-Bestimmungen ist für § 15c keine Übergangsvorschrift vorgesehen.

Daraus können zwei Schlüsse gezogen werden: Die Verfasser gehen selbst davon aus, dass auf Förderungsdauer die im Entwurf vorgesehenen neuen bundesgesetzlich Vorschriften sowieso nicht gelten oder es wird ein unzulässiger Eingriff in bestehende Verträge in Kauf genommen.

- Z. 35 (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. c) Kurzzeitvermietungen

Aus welchem Grund hier neue Ausnahmebestimmungen im WGG eingeführt werden sollen, lässt sich den Erläuterungen nicht entnehmen. Nachvollziehbar ist es unseres Erachtens nur bei Heimen gemäß sublit. ca) zweiter Fall und sublit. ce).

Die übrigen vorgesehenen Ausnahmen sind sehr „schwammig“ formuliert:

- sublit. ca) Was ist unter einem Beherbergungsbetrieb ohne touristischer Nutzung, dessen Betrieb durch eine GBV von der Landesregierung zu genehmigen ist (§ 7 Abs. 4d), konkret zu verstehen? Sollen bei einer Mindestbefristung von zwei Monaten (!) (ausländische) Arbeitnehmer, Flüchtlinge, Gewaltopfer (Frauenhäuser) untergebracht werden? Entweder wird die Bestimmung konkreter gefasst oder ersatzlos gestrichen.
- sublit. cb) Gemäß dem zitierten § 1 Abs. 2 Z 1a MRG fallen Vermietungen durch eine karitative Organisation im Rahmen des sozialpädagogisch betreuten Wohnens nicht in den Anwendungsbereich des MRG.
Da gem. § 7 WGG die karitative Tätigkeit nicht zum Geschäftskreis einer GBV handelt, kann es nicht einmal einen Anwendungsfall für diese Ausnahme geben.
Ist daher ersatzlos zu streichen.
- sublit. cc) Auch hier liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Die Dauer einer erforderlichen Pflege durch Pflegepersonal oder nahestehende Angehörige lässt sich nicht von vorneherein für einen bestimmten Zeitraum begrenzen und schon gar nicht für denselben Zeitraum ein gleich langlaufender befristeter Mietvertrag (von weniger als drei Jahren) abschließen.

- sublit. cd) Die Voraussetzungen für eine Ausnahme wegen geplanter Sanierung sind jedenfalls näher auszuführen. Welche Maßnahmen in welchem voraussichtlichen Zeitraum rechtfertigen eine kürzere Befristung (Mindest- und Höchstdauer)?

In der vorgeschlagenen Fassung sollen die Neuregelungen auch bei der Vermietung durch ehemals gemeinnützige Eigentümer (z.B. BUWOG, Gesfö, Riedenhof) bzw. für nicht gemeinnützige Erwerber gelten.

Dies erscheint im Lichte der Erfahrungen der letzten Jahre besonders problematisch und sollten die Ausnahmen auch deshalb restriktiv formuliert werden.

Unbedingt notwendig erscheint eine klare Regelung zur Entgeltsbildung: Auch für die hier vorgesehenen „Kurzzeitvermietungen“ ist die Entgeltsbildung nach Maßgabe der §§ 13 und 14 WGG vorzunehmen.

- Z. 36 (§ 20 Abs. 1 Z 2a) Vermietung der Eigentumswohnung - Mietzinsbegrenzung

Die hier vorgesehene Beschränkung des Mietzinses auf eine Dauer von 15 Jahren ab Erwerb einer Wohnung als Eigentumswohnung wird jedenfalls begrüßt, gleichwohl unsere Forderung auf eine dauerhafte Mietzinsbegrenzung gerichtet ist.

Die vorliegende Formulierung lässt Zweifel daran aufkommen, ob durch den Verweis auf § 1 Abs. 4 MRG dessen Ausnahmeregelung nicht wiederum zur Anwendung gelangt. Diese Bestimmung sollte daher umformuliert werden.

Warum für diese (Eigentums-) Wohnungen das Verbot der kurzfristigen Nutzung für touristische Zwecke nicht gelten soll bleibt unklar und dürfte auf einem Redaktionsversehen beruhen. Daher ergänzen um die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 3 letzter Satz auch auf die Vermietung dieser Wohnungen.

Nach unserer grundsätzlichen Forderung müsste § 20 Abs. 1 Z 2a lauten wie folgt:

2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 8 Abs. 3 letzter Satz nicht, sondern sind jene des Mietrechtsgesetzes, mit Ausnahme dessen § 1 Abs. 4, anzuwenden.

Damit wäre sichergestellt, dass Mietverhältnisse über gefördert errichtete Wohnungen (auch mit Baubewilligung nach 1945) dauerhaft im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bleiben. Die Mietzinsbildung richtet sich in diesem Fall (nach Ablauf der Förderung) nach § 16 Abs. 1 Z 2 MRG (angemessener HMZ).

- Z. 37 (§ 20 Abs. 1 Z 3) - keine Kurzzeitvermietungen

Das Verbot der Kurzzeitvermietungen auch für ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen wird begrüßt, allerdings fehlen jedwede (Straf-) Bestimmungen, um dies (insbesondere) gegen ehemals gemeinnützige Eigentümer auch durchzusetzen.

Die Schaffung eines entsprechenden Verwaltungsstraßbestandes erscheint dringend erforderlich, soll dieses Verbot auch in der Realität umgesetzt werden.

Auch für von ehemaligen Mietern erworbene Eigentumswohnungen sollte das Verbot der kurzfristigen Nutzung für touristische Zwecke gelten. Daher ergänzen um die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 3 letzter Satz auch auf die Vermietung dieser Wohnungen.

- Z. 40 (§§ 25 und 26) – Bezüge und Vergütungen

Während die aktuellen Bestimmungen der §§ 25 und 26 eine Bezugsobergrenze (Bundesbedienstete Dienstklasse 9) vorsehen, soll es nach dem Entwurf künftig keine Obergrenzen mehr geben, weder für Aktiv-, noch für Pensionsbezüge.

Dies ist abzulehnen. Wird keine neue Begrenzung eingeführt, ist es besser, die bisherige Regelung beizubehalten.

Im Entwurf **fehlende Punkte:**

- Bereits vor einem Jahr wurde **die Kennzeichnung gemeinnützigen Wohnungbestandes** diskutiert, damit auch beim Verlust der Gemeinnützigkeit oder dem Verkauf an einen nicht gemeinnützigen Eigentümer der Umstand des Weitergeltens der einschlägigen WGG-Vorschriften (§ 20 Abs. 1 Z 3) leicht erkannt werden kann.
Eine einfache Möglichkeit dafür wäre eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch. Im § 13 WGG könnte eine entsprechende Verpflichtung der GBV zur Grundbucheintragung für ihren Wohnungsbestand festgeschrieben werden. Alternativ könnte auch dem Revisionsverband ein entsprechendes Antragsrecht eingeräumt werden.
- **Höhe der Eigenmittelverzinsung**, die derzeit von den GBV's mit 3,5% verrechnet wird, obwohl am Kapitalmarkt nur viel geringere Erträge zu erzielen sind und eine Fremdfinanzierung für die Mieter daher günstiger wäre.
- **Transparente Gestaltung der Mietverträge**, damit die Mieter über die Zusammensetzung des vorgeschriebenen Entgelts und (aufgrund der Förderungsbestimmungen) zu erwartende Änderungen frühzeitig informiert werden.
- **Überprüfbare Richtlinien für die Wohnungsvergabe**, bei deren Nichteinhaltung übergangene Wohnungswerber auch entschädigt werden.
- Für **ehemals gemeinnützige Bauträger**, die weiterhin WGG-Vorschriften anzuwenden haben, die Schaffung einer effizienten Kontroll- oder Aufsichtsbehörde.
- **Sanktionsmöglichkeiten**, wenn ehemals gemeinnützige Eigentümer die weitergeltenden WGG-Vorschriften nicht einhalten.

Zur Bestimmung des § 4 Abs. 3 WEG

§ 4 Abs. 3 WEG sieht eine Sonderregelung für „Altm Mieter“ zur Durchsetzung von Ansprüchen, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, vor. Er kann diese nicht nur gegen seinen Vermieter (= Wohnungseigentümer), sondern auch gegen die Eigentümergemeinschaft (= Gesamtheit der Wohnungseigentümer einer Liegenschaft) geltend machen. Dieses „Sonderrecht“ ist zeitlich nicht befristet.

Diese Problematik besteht im Vollenwendungsbereich des MRG und im Anwendungsbereich des WGG. Vermietet die GBV als Wohnungseigentümerin an einen (Neu-)Mieter, dann ist nur sie als Vermieterin anzusehen. Vgl. 5 Ob 68/12d.

Die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Hausteilen ist aber in beiden Fällen nach den wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen Sache der Eigentümergemeinschaft und nicht Sache des einzelnen Wohnungseigentümers.

Auch wenn es in der RV zur WRN 2006, 1183 BlgNR XXII. GP, 47, heißt:

„alle Mieter einer Wohnungseigentum vermietenden gemeinnützigen Bauvereinigung in derartigen Baulichkeiten, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung eingegangen worden ist, jedenfalls im Verhältnis zur gemeinnützigen Bauvereinigung (als Vermieterin) den gleichen mietrechtlichen Standard genießen sollen“

gilt es festzuhalten, dass der Gesetzgeber dies zwar im Hinblick auf die Entgeltsbestimmungen, aber nicht bei den übrigen Punkten, umgesetzt hat.

Welche „liegenschaftsbezogenen Ansprüche“ kommen iS des § 4 Abs. 3 WEG in Betracht?

- allgemeine Teile der Liegenschaft betreffend – (Erhaltungs-) Arbeiten und Duldungsansprüche (§§ 3, 4, 6 MRG und § 8 Abs. 3 MRG; § 9 MRG; aber auch § 14a, § 14b und § 14c WGG);
- die Liegenschaft als Gesamtheit betreffend – Abrechnungsansprüche (§ 20 Abs. 3 MRG und § 21 Abs. 3 MRG; aber auch § 19 WGG [§§ 19a, 19d WGG??]).

Selbst im Vollenwendungsbereich des MRG/WGG kommt daher nur der Altm Mieter (= Anmietung vor WE-Begründung) in den Genuss der im MRG/WGG vorgesehenen Rechte.

Der vom WE mietende Hauptmieter (= Neum Mieter) hat zwar formal alle Rechte eines Hauptmieters, kann aber nur gegen seinen Vermieter (= einzelner Wohnungseigentümer) im Außerstreitverfahren gem. § 37 MRG / § 22 WGG vorgehen.

In der Praxis am wichtigsten sind die Ansprüche auf Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten (§ 3 MRG; § 14a WGG) an allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Egal ob es sich um Maßnahmen an Dach, Fassade, Außenfenster, Steigleitungen oder Stiegenhaus handelt, immer ist es Sache der Eigentümergemeinschaft derartige Arbeiten durchzuführen (§ 28 WEG).

Der Neum Mieter hat aber nach der Judikatur keine Möglichkeit gegen die handlungsbefugte und – verpflichtete Eigentümergemeinschaft vorzugehen.

➔ Mieter 2. Klasse.

Ein zweistufiges Außerstreitverfahren, Mieter gegen Wohnungseigentümer gem. § 37 MRG / § 22 WGG, und Wohnungseigentümer gegen Eigentümergemeinschaft gem. § 52 WEG wird von der Judikatur abgelehnt (5 Ob 243/05).

Vorschlag einer Neuregelung

1. Im § 4 wird der bisherige Absatz 3 gestrichen.

***Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein
bestehendes Mietverhältnis***

§ 4. (1) ...

~~(3) Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.~~

2. Nach § 4 wird ein neuer § 4a eingefügt, dieser lautet:

Rechte des Mieters eines Wohnungseigentümers

§ 4a. Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen. Dasselbe gilt für mietrechtliche Ansprüche, die sich auf das Innere des Wohnungseigentumsobjektes beziehen, sofern die Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs. 1 zu deren Erfüllung verpflichtet ist.

Der neu vorgeschlagene § 4a WEG übernimmt zunächst die Bestimmung des bisherigen § 4 Abs. 3 WEG. Als ein Regelungsdefizit wurde jedoch erkannt, dass Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft, die sich „nur“ auf das einzelne Mietobjekt beziehen, von der bisherigen Regelung dieser „doppelten“ Passivlegitimation nicht erfasst worden sind.

Es handelt sich beispielsweise um die Behebung ernster Schäden des Hauses im Inneren eines Eigentumsobjektes, die gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 letzter Halbsatz WEG zur ordentlichen Verwaltung – Aufgabe der Eigentümergemeinschaft – zählt. Dessen ungeachtet beschränkt die bisherige Rechtslage die Durchsetzungsmöglichkeit des (Alt-) Mieters auf Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile des Hauses beziehen.

Mit der vorgeschlagenen Änderung können erstmals (im Unterschied zu anderen Vorschlägen) sämtliche mietrechtlichen Ansprüche, die wohnungseigentumsrechtlich von der Eigentümergemeinschaft zu erfüllen sind, vom Mieter eines Wohnungseigentümers – ungeachtet des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses – durchgesetzt werden.

martin gruber

10.05.2019