

Bericht

des Justizausschusses

über den Beschluss des Nationalrates vom 24. Mai 2006 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006)

Im Jahr 2002 wurde das Wohnungseigentumsrecht neu kodifiziert. Grundsätzlich traf das Wohnungseigentumsgesetz 2002 zwar bei allen beteiligten Interessenskreisen auf Zustimmung und wurde von allen Seiten als eine substantielle Verbesserung gegenüber dem alten Gesetz empfunden. Doch zeigten sich schon bald einige Unzulänglichkeiten vor allem im Übergangsrecht. Und überdies traten durch die umfangreiche literarische Rezeption, die das Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfuhr, auch zum neuen Dauerrecht einige Zweifelsfragen zu Tage und zur einen oder anderen Regelung wurden beachtenswerte Verbesserungsvorschläge erstattet.

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen des gegenständlichen Beschlusses des Nationalrates sind daher:

a) im Wohnungseigentumsrecht

- die Ermöglichung einer einvernehmlichen Veränderung der Nutzwerte durch ein neues Nutzwertgutachten,
- die neue Regelung der grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwert(neu)festsetzung,
- Klarstellungen und praxisgerechte Veränderungen bei den Regelungen über den vertraglichen Ausschluss einer Teilungsklage bei der Eigentümerpartnerschaft,
- eine durchgehende Revision der Bestimmungen über das Schicksal einer Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Systematik,
- eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Eigentümergemeinschaft auch auf bisher allein den Wohnungseigentümern aus ihrem Eigentum bzw. aus von ihnen abgeschlossenen Verträgen erfließende Anspruchspositionen,
- eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Eigenkonto und Anderkonto,
- Verbesserungen beim Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers und
- Erleichterungs- und Sanierungsvorschriften im Übergangsrecht;

b) im Mietrecht

- die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses,
- die Einführung eines Investitionersatzanspruchs auch für den Austausch einer defekt gewordenen Heiztherme oder eines defekt gewordenen Warmwasserboilers,
- allgemein Erleichterungen bei der Geltendmachung des Investitionersatzanspruchs,
- eine Regelung über den partiellen Ausschluss von Eintritts- und Abtretungsrechten bei Seniorenwohnungen,

- die Statuierung einer generellen Rügeobliegenheit des Mieters vor einer Kategorieherabstufung wegen Unbrauchbarkeit eines Kategoriemerkmals oder wegen des nicht zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit und
- eine Regelung zur Vermeidung eines ungewollt unbefristeten Mietverhältnisses bei einmalig unterbliebener Auflösung eines Fristvertrags nach Ablauf der Vertragsdauer.

c) im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

- für den Fall der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten durch eine gemeinnützige Bauvereinigung eine Gleichstellung aller Mieter unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach der Wohnungseigentumsbegründung eingegangen wurde,
- Klarstellungen im Zusammenhang mit der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum im gemeinnützigen Mietwohnungs-Bestand (Bildung des Fixpreises, Anrechnung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge),
- allgemein Neuregelung eines zweistufigen Verfahrens bei allfälliger Aberkennung des Gemeinnützigkeitsstatus.

Der Justizausschuss hat den gegenständlichen Beschluss des Nationalrates in seinen Sitzungen am 7. Juni und 4. Juli 2006 in Verhandlung genommen.

Berichterstatter im Ausschuss war Bundesrat Ernst **Winter**.

In der Debatte ergriffen die Bundesräte Gabriele **Mörk**, Stefan **Schennach**, Wolfgang **Schimböck** und Mag. Gerald **Klug** das Wort.

Bei der Abstimmung wurde der von den Bundesräten Gabriele **Mörk** und Stefan **Schennach** eingebrachte Antrag, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates begründeten Einspruch zu erheben, mit Stimmenmehrheit angenommen.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde Bundesrat Mag. Gerald **Klug** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Justizausschusses somit den **Antrag**, der Bundesrat wolle beschließen:

Gegen den Beschluss des Nationalrates vom 24. Mai 2006 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006), **mit der beigegebenen Begründung** Einspruch zu erheben.

Wien, 2006 07 04

Mag. Gerald Klug

Berichterstatter

Johann Giefing

Vorsitzender