

Univ.-Prof.Dr.Gottfried Call  
Institut für Zivilrecht der  
Universität Innsbruck

Innsbruck, 28.4.1993

An das  
Präsidium des Nationalrats  
Parlament  
Dr. Karl Lueger Ring 1  
1010 Wien

Mit GESETZENTWURF	
Zl. .... 23	.....-GE/19... P3
Datum: 30. APR. 1993	
Verteilt 30. April 1993	

*J. Call*  
*S. Baur*

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf des BMwA "Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird" (GZ. 50.080/3/-X/B/8/93) und zum Entwurf des BMJ "Bundesgesetz über das Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz - BWRG)" (GZ. 7123/64-I 7/93).

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übersende ich je 25 Exemplare der Stellungnahmen zu den oben genannten Entwürfen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

*Gottfried Call*

Beilage wie erwähnt

Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call  
Institut für Zivilrecht der  
Universität Innsbruck

**Stellungnahme zum Entwurf**  
**Bundesgesetz über das Wohnrecht**  
**(Bundeswohnrechtsgesetz – BWRG)**

**I.**

Der am 25.3.1993 in einer Pressekonferenz der Bundesminister für Justiz, Dr. Nikolaus Michalek, und für wirtschaftliche Angelegenheiten, Dr. Wolfgang Schüssel, (neben einem umfangreichen Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz) vorgelegte Entwurf zum Bundeswohnrechtsgesetz wird aus inhaltlichen sowie aus formellen Gründen insgesamt abgelehnt.

**II. Formelle Gründe der Kritik**

1. Die mit sechs Wochen vorgesehene Begutachtungsfrist endet am 6. Mai 1993 und ist somit viel zu kurz bemessen. (In Wirklichkeit beträgt sie knapp fünf Wochen, berücksichtigt man die Versendung des Entwurfs, die Osterfeiertage und den Postlauf der Stellungnahmen.) Die Begutachtungsfrist für die Reform des Universitätsorganisationsgesetzes hingegen hat vergleichsweise drei Monate betragen, obwohl dieses Gesetz – bei all seinem bildungs- und gesellschaftspolitischen Stellenwert! – unmittelbar bloß etwa 250.000 Bürger dieses Landes betrifft, während Miet- und Wohnrecht fast jeden angeht. Der geplante Zeitrahmen für die parlamentarische Behandlung des Entwurfs – das BWRG soll zusammen mit der darin aufgenommenen WGG-Novelle Anfang Juli vom Nationalrat beschlossen werden – ist viel zu knapp, setzt man doch in das Begutachtungsverfahren erklärtermaßen allseits sehr hohe Erwartungen in grundsätzlichen Fragen wie etwa einer behutsamen Lockerung des Kündigungsschutzes, der befristeten Mietverhältnisse, den Abgrenzungsproblemen zwischen Mietrichtwert und System des angemessenen Mietzinses nach § 45 Abs 1 BWRG oder diverser Übergangsbestimmungen. Echte Kommunikation in der Begutachtung sowie Verarbeitung ihrer Ergebnisse bedingt freilich einen realistischen Zeitplan.

2. Obwohl mehr als zwei Jahre intensiv von Politikern und/oder Experten verhandelt worden ist, sind wesentliche Partien des Entwurfs zu wenig akkordiert und deshalb nicht gesetzesreif. Das betrifft zB wesentliche Teile der Übergangsbestimmungen (die aber im Miet- und Wohnrecht als System von Dauerrechtsverhältnissen mit hohem Bestandsschutz gerade die wichtigsten sind!) oder das System der Zu- und Abschläge zu den Mietrichtwerten nach § 45 Abs 2 und § 47 Abs 10 BWRG. Just dieser "Kernbereich" der Reform wird absehbar zu unzähligen Verfahren vor Schlichtungsstellen bzw Gerichten und damit zu hohen Vollziehungskosten führen.

3. Die in der Öffentlichkeit bereits breit geäußerte Ablehnung des Entwurfs aus verschiedenen, zT gegenläufigen Gründen, sollte die "Väter" des Entwurfs nicht zu einer Art Nullsummenspiel oder zum

Schluß auf das kleinste gemeinsame Vielfache verleiten, wonach der Entwurf letztlich gut und ausgewogen sein muß, wenn fast alle gegen ihn sind. Dies wäre ein Fehlschluß.

4. Mit Recht wurde der Entwurf bereits als "Sachverständigen-Förderungsgesetz" bezeichnet, das den verschiedensten Vertretern dieser Berufsgruppe viel Arbeit beschert wird. Meines Erachtens hat man hier nicht nur ein Gesetz von Juristen für Juristen (anstelle für Bürger) gemacht, sondern ein solches, das nur wenige Spezialisten unter den Juristen verstehen und anwenden können. Umständliche, unklare Formulierungen dürfen nicht zum Selbstzweck werden.

5. Hohe Folgekosten ergeben sich allein schon daraus, daß der Entwurf ein Gesetzeswerk umfaßt, in dem das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 – zT geändert, zT nur unwesentlich sprachlich variiert – aufgehen. Das gewohnte Paragraphen-Bild geht verloren und muß mit hohem Zeit- und Geldaufwand erst neu gewonnen werden.

### III. Inhaltliche Gründe der Kritik

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist der Entwurf aus folgenden inhaltlichen Gründen abzulehnen:

1. Das im Arbeitsübereinkommen der Koalitionsparteien sowie in der Regierungserklärung enthaltene Gesetzesziel, mehr und billigere Wohnungen auf den Markt zu bringen, um damit – neben dem forcierten Wohnungsneubau – die in Österreich zT bestehende Wohnungsnot zu bekämpfen und das Ablöseunwesen einzudämmen, wird durch den Entwurf nicht erreicht. Ohne weiteren, konsequenten Rückbau der über 75-jährigen Zwangswirtschaft im Wohnungswesen werden (private) Vermieter weiterhin nicht bereit sein, in den Wohnbau bzw die Wohnhaussanierung zu investieren, ebensowenig wie Mieter willens sein werden, bisher gehorteten billigen Wohnraum aufzugeben. Der Entwurf leistet zu wenig, um in den letzten Jahrzehnten verloren gegangenes Vertrauen von Vermietern wiederherzustellen; im Gegenteil, zB in § 114 (frühere Wertsicherungsvereinbarungen über Altmietwohnungen werden unwirksam, sobald die Aufwertung den jeweiligen Mietrichtwert überschreitet) erschüttert der Entwurf neuerdings das Vertrauen in die Bestandskraft von Verträgen.

2. Der Eingriff in Altmietverhältnisse ist wesentlich massiver erforderlich, als dies der Entwurf tut. Homöopathie – zB Kategorie D-neu (S 14,80 pro Quadratmeter und Monat bzw S 7,40 für Standardwohnungen) oder die höchstzulässige Anhebung der Altmietmieten auf S 29,60 im Eintrittsfall nicht privilegierter naher Angehöriger – ist hier die falsche Therapie, da damit die gewaltigen Mietzinsverzerrungen nicht in angemessener Zeit behoben werden können. Grundsätzlich wie bei Altmietzinsen für Geschäftsräume (der Zeitraum von 15 Jahren ist dort freilich zu lange; 10 Jahre wären angemessener) sollte der Vermieter auch Altmietzinse für Wohnungen schrittweise ohne Neuvermietung auf das Niveau des Mietrichtwerts samt Zu- und Abschlägen anheben können. Sozial bedürftigen Mietern ist Mietzinsbeihilfe zu gewähren. Der Anhebungszeitraum sollte nicht mehr als drei bis fünf Jahre betragen. Der Eingriff ist verfassungsrechtlich zulässig, da der Gesetzgeber hiemit nur den gesetzlichen Friedenskronenzins für 1914 korrigiert, ohne in Mietzinsvereinbarungen einzugreifen. Daß andererseits der Entwurf selbst in bestehende Vereinbarungen eingreift, beweisen zB der bereits erwähnte § 114 oder § 51 Abs 5 (eine

Mietzinserhöhung durch Schlichtungsstelle oder Gericht ist ausgeschlossen, falls Wohnungseigentum im Althaus nach dem 31.12.1981 vertraglich begründet worden ist) oder § 76 Abs 3 Satz 2 (die Begründung von Wohnungseigentum an Substandardwohnungen ist vor dem 1.1.1994 vertraglich zugesichert worden).

3. Es erhebt sich grundsätzlich die Frage, warum nach wie vor die Geschäftsraummiete im selben Gesetz wie die Wohnungsmiete geregelt sein muß und damit eo ipso dem Kündigungs- und Preisschutz des Mieters unterliegen soll. Dieser historisch bedingte Automatismus ist umso weniger einzusehen, als der Titel des Gesetzes jetzt ja Bundeswohnrechtsgesetz lautet. Dem Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten schlicht unbegreiflich ist schließlich, daß nach § 61 Abs 2 Z 1 des Entwurfs der Mieter befristete Mietverhältnisse "nach einjähriger Dauer des Mietverhältnisses oder schon vorher aus wichtigen, nicht in seiner Person liegenden Gründen ..." schriftlich kündigen kann. Wenn dies bedeutet, daß der Mieter nach einem Jahr ohne wichtigen Grund ordentlich kündigen kann, so wird ein Vermieter, der viel in die Geschäftsräumlichkeit investiert hat, eben nicht mehr befristet vermieten, sodaß im Ergebnis der Kündigungsschutz bei Geschäftsraummietsen erheblich verschärft, statt maßvoll gelockert werden würde.

4. Der 1. Abschnitt des Entwurfs ("Allgemeine Bestimmungen" §§ 1 bis 27) soll die gemeinsame juristische Klammer für die Rechtsformen Miete und Wohnungseigentum (sowie im Stadium der parlamentarischen Beratungen zusätzlich das genossenschaftliche Nutzungsverhältnis mit gemeinnützigen Bauvereinigungen) darstellen. Das erklärte Ziel des zusammenfassenden Wohngesetzes wird allerdings nicht erreicht. Der Entwurf harmonisiert einerseits zu viel (zB unterliegen vermietete Einfamilienhäuser den §§ 1 bis 27 oder Wohnungseigentumsobjekte dem starren Betriebskostenbegriff oder der Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel anstelle des bisherigen Nutzwertschlüssels), andererseits aber auch zu wenig (zB differenziert – oder harmonisiert? – § 2 Abs 1 des Entwurfs nicht bezogen auf das "Miethaus" oder die "Wohnungseigentums-Liegenschaft"; § 3 übernimmt inhaltlich nicht § 3 Abs 1 Mietrechtsgesetz, sodaß dessen wichtiger Inhalt für Wohnungseigentum nicht mehr gilt).

5. Als verunglückt sind die Bestimmungen über die Abrechnung (der Mietzinse, Betriebskosten und Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand etc) anzusehen, da die §§ 9 bis 20 insgesamt viel zu kompliziert und praxisfremd ausgestaltet sind. Es ist bedauerlich, daß entgegen der mehrfach erklärten Absicht nicht einmal das wenig klare Vorbild der Abrechnungsvorschriften des neuen Heizkostenabrechnungsgesetzes (BGBl 1992/827) übernommen worden ist. Die §§ 7 (Vorausschau) und 8 (Vorauszahlung für Betriebskosten) erweisen sich als ziemlich realitätsfern.

6. Scharf abzulehnen ist § 27 des Entwurfs, der ein gesetzliches Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten vorsieht. Nicht einverleibungspflichtige, vorrangige Hypotheken sind in dieser Form ein Anachronismus und gefährden den Liegenschaftskredit. In Zeiten des allgemeinen Privilegienabbaus sind Bauhandwerkerforderungen nicht eo ipso schützenswert.

7. Das als "koalitionsrealistischer Kompromiß" bezeichnete, überaus lange verhandelte, letztlich aber nicht zur Gänze vom Konsens der Regierungsparteien getragene System der Mietrichtwerte der einzelnen Bundesländer ist die politische Frage des Entwurfs schlechthin. Der höchstzulässige Mietzins für

neuvermietete Altwohnungen wird als wahrhaft politischer ‚Preis‘ kompliziert ermittelt, erweckt aber trotzdem verfassungsrechtliche Bedenken einer nach Art 18 B-VG verbotenen formalgesetzlichen Delegation. Der Verweis in § 46 Abs 5 des Entwurfs auf § 269 ZPO (wonach der kundgemachte Mietrichtwert als offenkundige Tatsache gilt, die vor Gericht bzw Schlichtungsstelle keines Beweises bedarf) kann nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Ermittlung der Zu- und Abschläge für Wohnwert und Wohnumfeld in zahllosen Fällen teuer (Sachverständigengutachten!) werden wird. Das für den Mieter zunächst kostenlose Verfahren vor Schlichtungsstelle und/oder Gericht verursacht in der Folge einen hohen Zeit- und Kostenaufwand. Verbotene Ablösen werden trotz verschärfter Sanktion (vgl § 59 Abs 3 und 4 des Entwurfs) in der Praxis häufig den Unterschied zwischen dem bisherigen angemessenen Mietzins und dem Mietrichtwert auszugleichen versuchen. Die Grenze von 130 Quadratmetern Nutzfläche einer Kategorie A-Wohnung für die Anwendbarkeit des angemessenen Mietzinses nach § 45 Abs 1 des Entwurfs ist zweifellos zu hoch angesetzt; man sollte wenigstens zur Rechtslage des Mietrechtsgesetzes (Stand 1.1.1982) – das waren 90 Quadratmeter – zurückkehren. Der Verlust weiterer Angemessenheitstatbestände (vgl § 16 Abs 1 Z 3, 4a und 7 Mietrechtsgesetz mit § 45 Abs 1 des Entwurfs) erscheint nicht gerechtfertigt und wird auch gar nicht begründet.

8. Das System der befristeten Mietverhältnisse ist im Vergleich zur geltenden Rechtslage immer noch nicht befriedigend, da es viel zu starr ist. Geschäftsraummietverträge sollten auf jede beliebige bestimmte Zeit vermietbar sein. Wohnungen (nicht Wohnungseigentumsobjekte!) sollten auf drei Jahre sowie einmal auf weitere drei Jahre befristet vermietet werden können, verbunden mit einem gesetzlichen Vormietrecht des bisherigen Mieters bei neuerlicher Vermietung. Kündigungsmöglichkeiten befristeter Mietverhältnisse vor Ablauf der bedungenen Bestandzeit sind angesichts der Auflösungsgründe nach §§ 1117 und 1118 ABGB entbehrlich.

9. Der Kündigungsschutz ist behutsam, aber doch weiter aufzulockern, als dies der Entwurf in § 64 Abs 2 Z 17 (vgl schon bisher § 28 Wohnbauförderungsgesetz 1984, welche Vorschrift die meisten Bundesländer in ihren WF-Gesetzen inzwischen übernommen haben) und Z 18 tut. Beispielsweise sind die Kündigungstatbestände des dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (der derzeit in der Praxis fast aussichtslos geltend gemacht wird) sowie des Wegfalls des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters (führt derzeit immer wieder zum legalen Horten von Wohnungen, mutatis mutandis aber auch von Geschäftsräumen durch Mieter) neu zu überdenken. Die Teilkündigung des Vermieters (§ 66 des Entwurfs) ist endlich vom durchgehenden, in der Rechtsprechung stets streng beurteilten dringenden Eigenbedarf loszulösen.

10. Der wohnungseigentumsrechtliche Teil des Entwurfs (§§ 76 bis 105 und 122) erscheint am ehesten gelungen, auch wenn die Reform nur einen ersten Schritt darstellt. So sind weiter regelungsbedürftig: Organe und Organisationsvorschriften der Wohnungseigentümergeinschaft, abgestuft nach der Zahl der Wohnungseigentumsobjekte; Möglichkeit der Verdinglichung von Benützungsregelungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch Eintragung ins Grundbuch; Regelung des sogenannten Vorstadiums vor Wohnungseigentumsbegründung (insbesondere im MRG-Althaus); Ersichtlichmachung der Verwaltereigenschaft im Grundbuch sowie obligatorischer schriftlicher Verwaltervertrag; Regelung der Haftung für

Zahlungsausfälle von Wohnungseigentümern betreffend Liegenschaftsaufwendungen; Möglichkeit der Schaffung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer der Liegenschaft; Überdenken der Korrekturmöglichkeiten des verfehlten Liegenschaftsbegriffs gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975. Abzulehnen ist zB § 76 Abs 3 Satz 2 des Entwurfs (Verbot der Begründung von Wohnungseigentum an Objekten im Althaus, die bisher als Kategorie D-Wohnungen verwendet worden sind), da die Unzulässigkeit zu weit geht. Sehr problematisch ist auch im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse § 51 Abs 5 des Entwurfs (Erhöhung bei bestimmten Wohnungseigentumsobjekten).

11. Zu den verfahrensrechtlichen Schwachstellen des Entwurfs zählen zT die Neuerungen des Kündigungsverfahrens: die Kündigungsklage des Vermieters läßt kein (echtes) Versäumnisurteil gegen den beklagten Mieter zu (Gefahr der Verfahrensverschleppung); dasselbe gilt für die Aussetzung des Kündigungsverfahrens nach § 68 Abs 2 und 3 des Entwurfs; der Wegfall der gerichtlichen Kündigung des Mieters ist insgesamt ein Nachteil infolge geringerer Rechtssicherheit.

#### IV. Kritik an einzelnen Bestimmungen des Entwurfs

**1. Zu § 2 Abs 1:** Die Erwähnung von Garagen und Abstellflächen (Abstellplätzen) für Kraftfahrzeuge paßt nur für Wohnungseigentum, nicht für Mietverhältnisse, da diese ansonsten – entgegen der geltenden Rechtslage! – mit Kündigungsschutz ausgestattet wären.

**2. Zu § 5 Abs 1 Z 2:** Auch die nach Landesvorschriften (Abfallwirtschaftsrecht) vorgeschriebene Anschaffung von Müllcontainern und Kompostierern (Mülltrennung) sollten als Betriebskostenpost aufgenommen werden. Bei der Verteilung der Müll-, Wasser- und Kanalgebühren hat das Gesetz angemessen dem Verursacherprinzip Rechnung zu tragen.

**3. Zu § 6 Abs 2:** Das Einstimmigkeitsprinzip der Nutzer ist zu starr und sollte durch eine qualifizierte Mehrheit (zwei Drittel oder drei Viertel) ersetzt werden.

**4. Zu § 11:** Wie im Heizkostenabrechnungsgesetz BGBl 1992/827 sollte ausschließlich von Ist-Beträgen ausgegangen werden. Das System des Abs 4 (jeweils getrennte Einzahlungen) ist besonders lebensfremd und teuer (hohe Bankspesen!).

**5. Zu § 12:** Wer beurteilt, ob und wann eine vereinfachte Abrechnung sinnvoll bzw zulässig ist?

**6. Zu § 22 Abs 1 Z 10:** Auch der gewerbliche Immobilienverwalter sollte als Vertreter der Parteien in erster und zweiter Instanz befugt sein, falls er nicht selbst im Verfahren Partei ist (Interessenkollision).

**7. Zu § 26:** Die Duldung von Dachbodenausbauten ist, da eine Sanktion fehlt, kaum mehr als eine bloße Absichtserklärung des Gesetzgebers. Das Problem sollte im Mietrecht im Rahmen der Teilkündigung geregelt werden. Bei Wohnungseigentum ist das Problem anders gelegen (zB Benützungsbefugung).

**8. Zu § 28 Abs 2 Z 3:** Die Vermietung auf höchstens sechs Monate in Zusammenhang mit saisonalen Beschäftigungsverhältnissen – darunter fallen offenbar auch selbständige Tätigkeiten – ist positiv zu sehen.

**9. Zu § 29 Abs 4:** Die 'Verbandsklage' von Gemeinden und bestimmten Vereinen ist problematisch.

**10. Zu § 38 Abs 1 Z 2 (ebenso § 64 Abs 2 Z 4):** Die unverhältnismäßig hohe Gegenleistung bei Untervermietung sollte wie in § 58 Abs 1 beziffert werden (150% des zulässig entrichteten Hauptmietzinses).

**11. Zu § 38 Abs 3, 2. Halbsatz:** Die Rechtsunwirksamkeit gänzlicher Untervermietung übersieht den Fall des § 63 (befristete Untervermietung durch institutionelle bzw mildtätige Wohnraumbeisteller).

**12. Zu § 43 Abs 1 und 4:** In beiden Fällen sind die Heizkosten zu erwähnen.

**13. Zu § 45 Abs 2 Z 1:** Es ist unklar, was die "Zweckbestimmung der Wohnung" bedeuten soll; ist diese Wendung vielleicht unbesehen aus § 5 Abs 1 WEG 1975 übernommen worden?

**14. Zu § 51 Abs 6:** Eine Erhöhung der Hauptmietzinse bei Kategorie D-Wohnungen über S 7,40 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat auszuschließen, ist angesichts viel höherer Sanierungs- und Erhaltungskosten lebensfremd.

**15. Zu § 59 Abs 3:** Die Ausdehnung der Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche von drei auf zehn Jahre ist angesichts international wesentlich kürzerer Fristen höchst ungewöhnlich und verbessert die Position des Mieters nicht wirklich (Beweisproblem).

**16. Zu § 62 Abs 1 Z 2, 3 sowie 4 und Abs 4:** In Z 3 stiftet der Ausdruck "Mietgegenstand" (statt "Wohnung") Verwirrung, da dadurch ein Abgrenzungsproblem mit Z 2 entsteht: bedeutet das, daß auch Geschäftsräumlichkeiten befristet nur auf mindestens drei und höchstens fünf Jahre vermietbar sind? Die Verwirrung wird durch Abs 4 vollständig, wonach nur Mietverhältnisse nach Abs 1 Z 3 und 4 beliebig oft befristet verlängerbar sind, offenbar oder vielleicht aber nicht solche nach Abs 1 Z 1 und 2. Eine ratio legis kann darin nicht gesehen werden. Der Entwurf läßt nicht weniger als drei Lösungsmöglichkeiten zu: a) Geschäftsräumlichkeiten sind nur einmal auf drei bis fünf Jahre befristet vermietbar; b) sie können beliebig oft auf diesen Zeitraum vermietet werden; c) sie können beliebig oft auf jede beliebige bestimmte Frist vermietet werden. Die letztgenannte Lösung ist legislatisch folgendermaßen umzusetzen: In § 62 Abs 1 Z 3 lautet der Ausdruck statt "Mietgegenstand" richtig "Wohnung"; am Beginn des Abs 4 heißt es: "Nach Abs 1 Z 1 bis 4 befristete Mietverträge ...".

**17. Zu § 75:** Ein Gesetzeszweck von Sonderbestimmungen für möblierte Komfortwohnungen ist nicht mehr zu erkennen; hier sollte wohl eher ein Punkt des Arbeitsübereinkommens der Koalitionsparteien vom Dezember 1990 mechanisch erledigt werden. Abs 5 sieht eine viel zu singuläre Bestimmung über eine vom Mieter zu leistende Kautions vor.

**18. Zu § 76 Abs 2:** Aus praktischen Bedürfnissen sollte die Wendung [Abstellplätze für] "höchstens zwei" [Kraftfahrzeuge] gestrichen werden.

**19. Zu § 78 Abs 2:** Die Aufzählung der Tatbestände, wann der Nutzwert neu festzusetzen ist, sollte nicht taxativ, sondern, der herrschenden Auffassung zu § 3 Abs 2 WEG 1975 folgend, demonstrativ gefaßt sein. In Abs 2 Z 3 sollte die Jahresfrist gestrichen werden.

**20. Zu § 86 Abs 2 Z 2, 2. Halbsatz:** Der Ausdruck "darf" ist durch "ist" zu ersetzen, da die Baubehörde die Bescheinigung nicht gleichsam als Gnadenakt, sondern kraft Gesetzesbefehls ausstellen sollte.

**21. Zu § 87 Abs 3 Satz 1:** Um die Abgrenzungsschwierigkeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu vermindern, sollte der Ausdruck "instand zu halten" durch "zu erhalten" ersetzt werden. Davon unberührt bleibt aber die gemeinschaftliche Erhaltungsmaßnahme der "Behebung von ernstesten Schäden des Hauses" (§ 3 Z 2) im Wohnungseigentumsobjekt.

**22. Zu § 91 Abs 1:** Hier ist klarzustellen, daß die Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich "in Angelegenheiten der Liegenschaft" aktiv und passiv legitimiert ist. Regelungsbedürftig ist auch der Fall des sogenannten gemischten Eigentums: eine Wohnungseigentümergeinschaft liegt nur vor, wenn mindestens zwei Wohnungseigentümer schlichten Miteigentümern gegenüberstehen. Durchaus geboten ist schließlich, Organe und Organisationsvorschriften als Dispositivrecht vorzusehen.

**23. Zu § 93 Abs 2:** In den Pflichtenkatalog des Verwalters sollte eine Bestimmung aufgenommen werden, daß der Verwalter eine angemessene Rücklage vorzuschreiben hat, falls die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 88 Abs 1 Z 2 säumig ist und auch nicht ein einzelner Wohnungseigentümer die Bildung der Rücklage gerichtlich beantragt. Damit wahrte der Verwalter die wohlverstandenen Interessen aller Wohnungseigentümer und sorgte für einen ausreichenden Haftungsfonds nach § 91 Abs 2.

**24. Zu § 93 Abs 4:** Überlegenswert ist, zusätzlich eine anteilige Ausfallhaftung der Wohnungseigentümer für qualifiziert Zahlungssäumige zu normieren. Dadurch darf freilich nicht der Sorgfaltsmaßstab des Verwalters im Ergebnis verändert werden.

**25. Zu § 95 Abs 1 und 2 (bezogen auf § 21 Abs 1 Z 17 und 18):** Die Parteistellung des Verwalters ist systemwidrig, da es sich bei der (Neu-)Festsetzung des Nutzwerts und beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (überwiegend) um Maßnahmen der Verfügung und nicht um Verwaltungsgenden handelt.

Innsbruck, am 26.4.1993

