

Leopold - Franzens - Universität Innsbruck
Institut für Zivilrecht

Innrain 52 A - 6020 Innsbruck ☎ 0 512 / 507 DW 8121

Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call

An das
Präsidium des Nationalrats

Dr. Karl Renner-Ring 1
A-1010 Wien

BAUNN GESETZENTWURF
Zl. 65-GE/13 P6
Datum: 24. SEP. 1996
25.9.96

Innsbruck, am 19.9.1996

A. Bauer

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsge-
setz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsge-
setz 1975 geändert werden (GZ 7.129/24 - I.7/1996)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend erlaube ich mir, Ihnen 25 Ausfertigungen der Stellungnahme zum oben ge-
nannten Gesetzentwurf zu übersenden.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Gottfried Call

Beilage wie erwähnt

Leopold - Franzens - Universität Innsbruck

Institut für Zivilrecht

Innrain 52 A - 6020 Innsbruck ☎ 0 512 / 507 DW 8121

Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call

Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden

I. Allgemeine Bemerkungen

1. Dem vorliegenden Entwurf wird mit den folgenden Einschränkungen grundsätzlich zugestimmt. Besonders erfreulich ist, daß der Entwurf gegenüber dem Textbaustein des BMJ in der Fassung vom 8.2.1996 wesentlich schlanker und dadurch übersichtlicher geworden ist. Die in den Erläuterungen erwähnte Arbeitsgruppe im BMJ hat somit gute Arbeit geleistet.

2. Es fällt auf, daß man gegenüber dem Textbaustein (und dem von der Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts vorgeschlagenen § 12a Abs 4 WEG - vgl Benn-Ibler/Call/Klinger/Würth, WoBl 1995, 115) vom Nutzwertschlüssel auf den Nutzflächenschlüssel (beispielsweise Ausnahmen: einstimmige Vereinbarung gem § 17 Abs 1 MRG oder Festlegung des Nutzwertschlüssels durch die gemeinnützige Bauvereinigung nach § 16 Abs 3 und 4 WGG idF des 3. WÄG) übergegangen ist; dies offenbar aus der Überlegung, daß übernommene Altmietler durch die WE-Begründung möglichst wenig beeinträchtigt werden sollen. Aus der Sicht der gebotenen Harmonisierung ist die Art des Ordnungsprinzips - einheitlicher Nutzwert- oder Nutzflächenschlüssel - ja gleichgültig.

3. Auch der vorliegende Entwurf regelt - abgesehen von der Verordnungsermächtigung des BMJ, ÖNORMEN über die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung iSd § 21 Abs 3 MRG, § 19 Abs 1 WGG und § 17 Abs 1 Z 1 WEG zu bezeichnen, und der Rechtskrafterstreckung gewisser antragsstattgebender Außerstreitentscheidungen (§ 37 Abs 3 Z 20a MRG) - für die Verwaltung gemischter Häuser nur den einheitlichen Verteilungsschlüssel nach Nutzflächen für bestimmte Gemeinschaftsaufwendungen. Er übernimmt aber leider ohne ersichtlichen Grund nicht den weiteren, von der Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts vorgeschlagenen Inhalt des § 12a Abs 1 bis 3 WEG (vgl WoBl 1995, 115): Aufbauend auf § 1120 ABGB Weitergeltung des MRG für alle bei WE-Begründung bestehenden Mietverhältnisse in Althäusern (Abs 1), Selbstnutzung oder Vermietung der WE-Objekte durch den einzelnen Wohnungseigentümer in Gleichbehandlung wie einen selbstnutzenden Miteigentümer (Abs 2) und verhältnismäßige Teilnahme der Wohnungseigentümer an der Hauptmietzinsenerhöhung des Miethauses (Abs 3). Der Gesetzgeber sollte sich dieser wichtigen Probleme der Verwaltung gemischter Häuser unbedingt und sobald wie möglich annehmen, da sie ja kaum über den Rahmen des Arbeitsübereinkommens der beiden Regierungsparteien für die XX. Gesetzgebungsperiode hinausgehen.

II. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzentwurfs

1. Art I Z 1 (= § 17 Abs 3 MRG) harmonisiert diese Bestimmung in sinnvoller Gesetzesreparatur mit § 16 Abs 2 WGG und § 6 Abs 3 WEG, jeweils idF des 3. WÄG, da man zu diesem Zeitpunkt offenbar darauf vergessen hatte.

- 2 -

2. Art I Z 2 (= § 21 Abs 6 MRG; fast gleichlautend: Art II Z 2 = § 19 Abs 3 WGG und Art III Z 1 = § 17 Abs 6a WEG) macht das Ergebnis des Normenausschusses durch die seit 1.1.1996 wirksame ÖNORM A 4000 „Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten“ für das Abrechnungswesen im gesamten Miet- und Wohnrecht auf breiter Grundlage fruchtbar. Die durch Verordnung des BMJ zur generellen Norm erklärte ÖNORM A 4000 bleibt aber für die Praxis, insbesondere für die Rechtsprechung, immer noch eine bloß wohlgeratene Empfehlung; keineswegs wird sie aber dadurch zum strikten Rechtsbefehl. Angesichts der rund 15-jährigen Auseinandersetzung über Umfang und Inhalt einer Jahresabrechnung in Judikatur und Lehre zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist aber gerade eine derartige empfohlene Leitlinie unter Aufrechterhaltung anderer Abrechnungsformen bzw -möglichkeiten sehr zu begrüßen.

3. Art I Z 3 lit a aa (= § 37 Abs 1 Z 12 MRG) bringt eine begrüßenswerte sprachliche Vereinfachung.

4. Art I Z 3 lit b (= § 37 Abs 2a MRG) verschafft sinnvoll Wohnungseigentümern die Antragslegitimation, um die Betriebskostenverteilung nach dem Nutzflächenschlüssel wie Hauptmieter überprüfen zu können. Diesem Zweck dient ebenso der neue § 37 Abs 3 Z 2 erster Satz MRG, wenn auch dieses Ergebnis nur auf dem schwierigen Weg doppelter Verweisung erzielt wird.

5. Art I Z 3 lit d (= § 37 Abs 3 Z 20a MRG). Die hiedurch geschaffene Rechtskrafterstreckung antragsstattgebender Entscheidungen in den Verfahren nach § 37 Abs 3 Z 2 MRG ist bemerkenswert und überaus positiv zu sehen. Hiedurch wird endgültig die Gefahr von Bindungskonflikten und divergierenden Entscheidungen gebannt. Auf die neue Bestimmung verweist § 22 Abs 4 Einleitungssatz WGG und § 26 Abs 2 Einleitungssatz WEG, sodaß somit das gesamte Miet- und Wohnrecht abgedeckt ist. Richtig nehmen die Erläuterungen weitergehende Ansprüche, etwa die ziffernmäßig weitergehende Anfechtung einer Betriebskostenpost, von der Rechtskrafterstreckung aus.

6. Art II Z 1 (= § 16 Abs 5a WGG) ist an sich sachgerecht; fraglich ist nur, ob nicht auch in § 17 Abs 1 MRG eine kongruente Bestimmung vorzusehen ist.

7. Art II Z 2 (= § 19 Abs 3 WGG): Die Verordnungskompetenz ausschließlich des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten wäre bedenklich, da die vorliegende ÖNORM A 4000 Fassung 1.1.1996 einen weitgehend zivilrechtlichen Inhalt hat. Deshalb korrigiert Art V Abs 2 Z 1 des Gesetzentwurfs dies insoweit, als der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheit die Vorschrift nur im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz vollzieht. Übrig bleibt die Frage, warum die Einvernehmenskompetenz nicht gleich in § 19 Abs 3 WGG geregelt ist. Dafür spricht auch die vergleichbare Regelung in § 23 Abs 4 WGG (vgl auch Art IV Abs 3 WGG idF des Gesetzentwurfs).

8. Art II Z 3 lit a (= § 22 Abs 3 WGG): Siehe oben 4.

9. Art II Z 3 lit c (= § 22 Abs 4 Z 7 WGG): Siehe oben 5.

10. Zu Art II Z 4 (= Art IV Abs 3 WGG) sind die Erläuterungen (15) insoweit zu korrigieren, als es dort nicht „§ 19 Abs. 3 WEG 1975“, sondern richtig „Abs. 1“ zu heißen hat.

11. Art III Z 2 lit a (= § 19 Abs 1 WEG) ist das Herzstück des Gesetzentwurfs. Die neue Bestimmung normiert den gesetzlichen oder einstimmig schriftlichen (was einmal durch eine Verweisung auf § 19 Abs 2 WEG klargestellt werden sollte!) Verteilungsschlüssel für gewisse

Bewirtschaftungskosten im gemischten Haus, dh falls die WE-Begründung auf zumindest ein Altmiet- oder Nutzungsverhältnis nach § 1 Abs 1 MRG bzw § 13 WGG trifft und dieses weiterhin aufrecht bleibt. Der gesetzliche Verteilungsschlüssel ist für die sonstigen Bewirtschaftungskosten - für die Beiträge zur Rücklage sowie die „Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung“ gilt weiterhin der Nutzwertschlüssel - jener, der für das vor WE-Begründung beschlossene Altmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist, also idR der Nutzflächenschlüssel.

Richtig wird der Gesetzeszweck darin gesehen, bei der Jahresabrechnung den Verwaltungsaufwand zu vermindern, immer wieder auftretende Abrechnungsdifferenzen im gemischten Haus zu vermeiden, die bisher an den Wohnungseigentümern hängengeblieben sind, und überhaupt das Abrechnungswesen zu harmonisieren.

Die Vorteile des einheitlichen gesetzlichen Nutzflächenschlüssels bestehen neben der Einheitlichkeit des Nutzflächenschlüssels darin, daß er im Altmiethaus bei WE-Begründung nicht geändert werden muß und somit die Altmietler keine Akzeptanzprobleme haben, was sicher zu begrüßen ist.

Kritisch ist anzumerken, daß aus Gründen der sonst nahezu einheitlichen Terminologie - vgl § 13a Abs 1 Z 1 und 3, § 14 Abs 1 Z 1 und 3 und § 17 Abs 1 Z 2 und 3 einerseits gegenüber § 13 Abs 3 und § 14 Abs 1 Z 3 WEG andererseits; im WGG kommt „Instandhaltung“ gar nicht, im MRG selten (siehe § 8 Abs 1) vor - statt „Instandhaltung“ besser das verbum legale „Erhaltung“ verwendet werden sollte.

12. Art III Z 2 lit b (= § 19 Abs 4a WEG) entspricht einerseits zum Teil dem neuen § 37 Abs 2a MRG (vgl oben 4.); andererseits ist zu bemängeln, daß man vergessen hat, zugleich § 26 Abs 1 Z 8 WEG um das Zitat „§ 19 Abs. 2a“ zu ergänzen.

13. Zu Art IV Abs 1 (= Übergangsbestimmung des Entwurfs) ist zu bemerken, daß es statt „im besonderen“ besser „im folgenden“ lauten sollte. Richtig bringen die Erläuterungen Beispiele, wann die intertemporale Bestimmung des Abs 1 und wann aus Gründen der notwendigen Vorbereitung für die Umstellung der Abrechnung jene des Abs 2 gilt.

14. Art V (= Inkrafttreten; Vollzugsklausel des Entwurfs): Der Inkrafttretenszeitpunkt 1. Jänner 1997 setzt zügige parlamentarische Behandlung des Entwurfs voraus; ansonsten müßte der folgende Jahresanfang gewählt werden, um komplizierte Rumpfabrechnungen zu vermeiden. Zu Art V Abs 2 Z 1 des Entwurfs siehe oben 7.

Innsbruck, am 19.9.1996

