

INST. F. WOHNRECHT

TEL: +435125072611

07 MAI '00

12:20 NR.002 F.U.

Leopold - Franzens - Universität Innsbruck
Institut für Wohnrecht und Bürgerlichrechtliche Quellenforschung

1197/SN-1291A

Innrain 52, A - 6020 Innsbruck ☎ 0 512 / 507 / 8281

Fax: 0 512 / 507 / 2611 E-Mail: Gottfried.Call@uibk.ac.at

Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call

Stellungnahme

zum Antrag 129/A (XXI. GP.-NR vom 22.3.2000)

der Abgeordneten Mag. Tancsits, Mag. Firlinger, Dr. Ofner, Dr. Fekter
 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
 das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz
 und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden und das Hausbesorgergesetz
 aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000)

A. Vorbemerkungen

Der vor kurzem von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlichte „Immobilienpreisspiegel 2000“ zeigt eine gewisse weitere Belebung von Teilmärkten, vor allem bei Büro- und Geschäftsraummieten, auf. Die im Entwurf der Wohnrechtsnovelle 2000 beabsichtigte, weitgehende Liberalisierung des MRG hinsichtlich befristeter Mietverhältnisse – für Büro- und Geschäftsraummieten in Althäusern zum Großteil erstmalig! – scheint die Marktendenzen weiter zu verstärken, was insgesamt zu mehr Markt in der Immobilienwirtschaft sowie dadurch zu einem deutlich ausgewogeneren Preis-/Leistungsverhältnis führen kann. In diesem Zusammenhang kritisch von Geschäftsmieten mit „Ablaufdatum“ zu sprechen, verkennt die Schaffung fairer Rahmenbedingungen und somit die geordnete Wettbewerbssituation wohl grundlegend; gibt es doch starke Tendenzen, Geschäfts- und Büromieten aus dem Anwendungsbereich des MRG zur Gänze herauszunehmen und diese künftig „nur“ dem allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch zu unterstellen. Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 wird aus meiner Sicht der erste Schritt in die richtige Richtung getan.

Die noch im ersten Entwurf des Initiativantrags zur WRN 2000 enthaltene Befugnis des Vermieters, den bisher gezahlten Mietzins – von einigen Ausnahmen abgesehen – im Eintritts- oder Abtretungsfall nach § 46 in Verbindung mit den §§ 12 und 14 MRG, statt wie bisher auf höchstens S 34,50 pro m² Nutzfläche und Monat, dann auf den Richtwertmietzins anzuheben, ist bedauerlicherweise bereits im politischen Vorfeld der parlamentarischen Beratungen aus dem Gesetzentwurf gestrichen worden. Es hätte die Chance bestanden, ohne unmittelbaren Eingriff in Altmietverträge jene gewaltigen, rational nicht nachvollziehbaren Mietzinsverzerrungen zu verringern, die eines der Hauptprobleme des österreichischen verkrusteten und alles eher als europareifen Mietrechts darstellen. Aufgeschoben ist aber gewiss

07/05 '00 SO 12:25 [SE/EM NR 5383]

- 2 -

nicht aufgehoben, da bloßes Hinauszögern das Problem ja nur verschärft, statt es zu lösen. Deshalb halte ich den Entwurf der WRN 2000 im mietrechtlichen Teil eher für ein „Novellerl“ als eine wirkliche Novelle!

Leider wird schließlich die Wohnrechtsnovelle 2000 wieder nur eine Teilnovelle („Fleckerlteppich“) des MRG und anderer Wohnrechtsgesetze enthalten, da die Bundesregierung sich selbst unter Erfolgsdruck gesetzt hat: in den ersten 100 Tagen soll nämlich der Wahlslogan „Wohnen muss billiger werden“ umgesetzt werden, was generell gesehen nicht leicht und wenn ja, dann nur in Teilbereichen gelingen wird. Die längst überfällige Gesamterneuerung des Wohn- und Immobilienrechts bleibt also weiterhin Programm oder, realistisch gesagt, kaum mehr als politisches Lippenbekenntnis.

B. Zu Artikel 1 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

Vgl die beiliegenden Anregungen vom Hon.-Prof.Dr. Würth und mir vom 2. April 2000, Kapitel B.

1. Zu Z 1 (§ 7 Abs 4a WGG):

Im Sinne eines ausgewogenen, fairen Wettbewerbs sollten auch gewerbliche Bauträger (sowie private Vermieter) im Zusammenhang mit der „Gebäudebewirtschaftung erbrachte wohnungsbezogene Dienstleistungen“ erbringen dürfen, die als Betriebskosten nach § 21 Abs 1 Z 8 in Verbindung mit § 23 MRG verrechenbar sind.

2. Zu Z 2 (§ 14 Abs 5a WGG):

Hier ergibt sich ein neuer, befremdender Unterschied gegenüber dem MRG; ist doch nicht einzusehen, dass die durch die WRN 1999 eingeführte Installation von „Kaltwasserzählern“ (vgl § 14a Abs 2 Z 6 WGG und § 3 Abs 2 Z 6 MRG) im Mietrecht finanziell vom Vermieter, im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht nunmehr aber im wesentlichen (mit einer Deckelung von 15 Jahren) als Entgeltbestandteil von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu tragen ist. Worin liegt die sachlich gerechtfertigte Differenzierung?

3. Zu Z 5, 8 und 14 (§ 15b Abs 1, § 17 Abs 2 und § 39 Abs 24 WGG):

Die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten wesentlich erleichterte Begründung von Wohnungseigentum an seiner Mietwohnung („Mietkauf“) ist zu begrüßen. Ob die-

INST. F. WOHNRECHT

TEL: +435125072611

07 MAI '00 12:22 NR.002 F.04

- 3 -

sen Bestimmungen wirklich ernst zu nehmende verfassungsrechtliche Bedenken entgegenstehen, wage ich zu bezweifeln. Allein der Zugang zu Wohnbauförderungsmitteln sowohl für gemeinnützige als auch gewerbliche Bauträger in den meisten Bundesländern ohne einen damit verbundenen gesetzlichen Anspruch auf WL-Begründung an Mietwohnungen gegenüber gewerblichen Bauträgern erscheint mir noch nicht als verpönte Gleichheitssatzverletzung.

4. Zu Z 12 (§ 19 Abs 1 Satz 4 WGG):

Der neue Text sollte mE besser lauten: „Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle der Baulichkeit zur Einsicht aufzulegen.“ Damit ist dem Mieter bzw Nutzungsberechtigten regelmäßig geholfen (man denke nur an ein weiter entferntes Büro der gemeinnützigen Bauvereinigung).

5. Die Z 3, 6, 7, 13 und teilweise 14 (§ 39 Abs 25 WGG) leiten sich aus der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes pro futuro ab; siehe unten F.

C. Zu Artikel 2 (Mietrechtsgesetz)

Vgl die beiliegenden Anregungen von Hon.-Prof.Dr. Würth und mir vom 2. April 2000, Kapitel A.

1. Zu Z 2, 3, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 24 und 25 (§ 16 Abs 7, § 26 Abs 3, § 29 Abs 1 Z 3, § 29 Abs 2, § 29 Abs 4, § 49c MRG):

Der Kern der MRG-Novelle ordnet das Befristungsrecht von Mietverhältnissen zur Gänze neu. So sehr eine Vereinfachung der durch mehrere Novellen überkompliziert gewordenen Bestimmungen grundsätzlich zu begrüßen ist, dürfen mehrere Einwände gegen das neue System freilich nicht überschen werden:

a) Einerseits nimmt § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht mehr auf die Fälle der bisherigen lit a (keine Mindestfrist von drei Jahren, kein Kündigungsrecht des Mieters iSd § 29 Abs 2 neu) Rücksicht. Andererseits unterlagen bisher die Tatbestände des § 1 Abs 4 und 5 nicht dem Mietzinsabschlagssystem gemäß § 16 Abs 7 (bzw Abs 7a und 7b) MRG. Ob der neue „Eintopf“ wirklich sachgerecht ist, sollte noch einmal sorgfältig überlegt werden. Zuzugehen ist allerdings, dass die historisch gewachsene Differenzierung zwischen Regel und Ausnahme sowie später geschaffener Sonderbestimmung das MRG sehr unübersichtlich gemacht haben

07/05 '00 SO 12:25 [SE/EM NR 5383]

- 4 -

und hier ein echter Zielkonflikt zwischen Rechtsbereinigung und Beibehalten bisheriger Standards der Befristungsnormen besteht.

b) Das einheitliche Schema des Mietzinsabschlags von 25% sollte mF schon wegen größerer Berechnungsschwierigkeiten generell keine Tatbestände des angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG erfassen. Den Abschlag regelt wohl der Markt besser oder gar von selbst. Übrig bleiben die Fälle des Richtwertmietzinses sowie vor allem der beiden ziffernmäßigen Kategorie D-Tatbestände (= alt und neu). Dass der Mietzinsabschlag einheitlich 25% betragen soll, mag zwar die Einzelfallgerechtigkeit stören und auch häufiger zur Mindestbefristung führen, vereinfacht aber doch die Anwendung des künftigen § 16 Abs 7 MRG.

c) Besondere Schwierigkeiten bereitet das unabdingbare Kündigungsrecht des Mieters nach § 29 Abs 2 MRG, das für alle Zeitmietverträge gelten soll. Bei Büro- und Geschäftsraummiets ist es aber sicher fehl am Platz, ist dort doch der zu schützende Mieter Unternehmer, der aus diesem Grund den Schutz gar nicht braucht. Diesbezüglich schimmert eine nicht nachvollziehbare Zwangsbeglückung zu Lasten des Vermieters durch. Der Grundsatz der Vertragstreue sowie das Risiko des Aufwandsatzes für die vom Vermieter im Interesse des Mieters getätigten besonderen Investitionen sprechen mE eindeutig dafür, § 29 Abs 2 ausschließlich für Wohnungszeitmietverträge vorzusehen.

d) Schließlich kann auch die einheitliche Untergrenze von drei Jahren ebenso für erstmals geschlossene wie für verlängerte Zeitmietverträge problematisch sein. Zwischen den höchstens auf sechs Monate befristeten Mietverhältnissen nach § 1 Abs 2 Z 3 MRG und der dreijährigen Mindestfrist klafft eine Lücke. Wenn auch das Argument, kürzere Wohnungsmieten führten wieder zum unerwünschten Nomadentum, gewiss richtig ist, muss doch zumindest bei Büro- und Geschäftsraummiets, in besonderen Fällen aber auch bei Wohnungsmieten – der Wohnungseigentümer möchte zB während seines ein- oder zweijährigen Auslandsaufenthalt seine Eigentumswohnung vermieten – eine flexiblere Lösung für die Mindestfrist gefunden werden. Deshalb schlage ich bei § 29 Abs 2 MRG neu einen zweiten Satz vor: „Vermieter und Mieter können bei Vertragsschluss oder vor Ablauf der bedungenen Zeit schriftlich einen Kündigungsgrund vereinbaren.“ Der denkbare Ansatz bei § 30 Abs 2 Z 13 MRG versagt, da dort derzeit unzweifelhaft ein „wichtiger Grund“ vorliegen muss, der den in der Generalklau-

- 5 -

scl des Abs 1 und den in Abs 2 in den einzelnen Tatbeständen genannten an Wichtigkeit gleichkommt.

Schärfstens abzulehnen ist § 49c Abs 6, wonach vom Kündigungsrecht des Mieters nach § 29 Abs 2 MRG auch vor dem Wirksamkeitsbeginn der WRN 2000 geschlossene befristete, also laufende Mietverhältnisse betroffen sind. Diese „versteckte“ Rückwirkung des Kündigungsrechts des Mieters – das ja nunmehr alle Befristungstatbestände erfassen soll! – halte ich für höchstwahrscheinlich verfassungswidrig, da sie wohl eindeutig gegen Art 5 StGG über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger verstößt.

2. Zu Z 11 in Verbindung mit 9 (§ 23 iVm § 21 Abs 1 Z 8 MRG):

Da die Aufwendungen für die Hausbetreuung als Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar sind, wird der bloße Hinweis auf das „angemessene Entgelt“ des Dienstnehmers bzw auf den „angemessenen Werklohn“ - § 1152 ABGB gilt ja nur, wenn kein bestimmtes Entgelt oder nicht Unentgeltlichkeit vereinbart ist – nicht hinreichen. Aus Gründen der möglichst genauen Kalkulation und Transparenz für die Mieter wird man um weitere Bestimmungsfaktoren im Gesetz (und nicht nur in den Erläuterungen!) kaum herumkommen.

Zur modernen Hausbetreuung kann auch zB die Wartung von Klimaanlage, Aufzügen, Gegensprechanlagen, Brand-/Rauchmeldern, die Bewachung des Hauses, die Beseitigung von Dachlawinen, eine Rufbereitschaft etc gehören. Auf B. 1. wird verwiesen.

3. Die Z 1, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 21, 23 und teilweise 25 (§ 49c Abs 1 und 2 MRG) resultieren aus der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes für die Zukunft; siehe unten E.

D. Zu Artikel 3 (Wohnungseigentumsgesetz 1975)

Vgl den beiliegenden Vorschlag für einige Änderungen des WEG von Hon.-Prof.Dr. Würth und mir vom 2. April 2000.

1. Sämtliche drei Ziffern stehen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes für die Zukunft. Zu Z 3 ist zweierlei anzumerken: In der ersten Zeile sollte es statt „eingegangenen“ wohl besser „geschlossenen“ heißen; in der vorletzten Zeile der Z 3 hat die Wendung „bzw. des Hauses“ mit ersatzlos zu entfallen, da das WEG einheitlich vom Lie-

- 6 -

genschafts- und gerade nicht, wie es das MRG tut, vom Begriff des „Hauses“ ausgeht (sieht man von § 26 Abs 2 Z 5 WEG ab, welche Bestimmung aber wegen des einheitlichen Sonderaußerstreitverfahrensrechts nach § 37 MRG und § 22 WGG gerechtfertigt ist).

2. Um in manchen Diskussionen angeblich aufgetauchte Zweifel über das „Schicksal“ der aufgelassenen Hausbesorgerwohnung im Wohnungseigentumsrecht auszuräumen, sei im folgenden klargestellt:

a) Sobald die Widmung der Hausbesorgerdienstwohnung durch rechtswirksame Auflösung oder wegen rechtlicher Unmöglichkeit des Abschlusses eines neuen Hausbesorgervertrags nach Wirksamkeitsbeginn der WRN 2000 weggefallen ist, ändert sich am Charakter dieser Wohnung als allgemeiner Teil der Liegenschaft gemäß § 1 Abs 4 WEG zunächst nichts: sie bleibt also zunächst (siehe aber e)) gemeinschaftlich im schlichten Mitgentum aller Mit- und Wohnungseigentümer.

b) Soll diese Wohnung an einen Dritten – also nicht an einen Mit- und Wohnungseigentümer! – vermietet werden, dann ist dies ein Fall von § 14 Abs 1 Z 7 WEG: Mehrheitsagende der Anteilsmehrheit (ebenso wie die Kündigung nach § 14 Abs 1 Z 8 WEG).

c) Die Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung an einen Mit- und Wohnungseigentümer ist nach herrschender Auffassung eine wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB (vgl ebenso OGH 25.11.1997 wobl 1998, 116/71 [mit Kritik von mir]), die entweder eines einstimmigen Beschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer oder in Ermangelung eines rechtsgestaltenden Außerstreitrichterbeschlusses auf Antrag der überstimmten Minderheit nach § 835 ABGB bedarf. § 14 Abs 2 WEG idF der WRN 1999 erfasst bekanntlich bloß die Vermietung von Autoabstellplätzen an Mit- und Wohnungseigentümer kraft Mehrheitsbeschlusses.

d) Will ein Mit- und Wohnungseigentümer den Gebrauch der früheren Hausbesorgerwohnung gegen Entgelt erhalten, so ist aus mehreren Gründen eine von allen Mit- und Wohnungseigentümern gemäß § 15 WEG geschlossene Benützungsregelung einer Vermietung nach § 834 ABGB deutlich überlegen: Ist Einstimmigkeit nicht erzielbar, kann nämlich jeder Mit- und Wohnungseigentümer die außerstreitrichterliche Entscheidung begehren; auf die [hier

- 7 -

Möglichkeit einer vorläufigen Benützungregelung mit Dreiviertelmehrheit vor rechtskräftigem Gerichtsbeschluss wird ebenso wie auf die Ersichtlichmachung der (schriftlichen) Benützungregelung im Grundbuch als Vorteile gegenüber der Vermietung als wichtige Veränderung nach ABGB verwiesen. Wegen des geltenden § 15 WEG ist ein Regelungsbedarf in § 14 WEG im Zusammenhang mit der freigewordenen Hausbesorgerwohnung weniger dringlich. (Dem § 15 WEG sollte allerdings, wie in der Beilage vorgeschlagen, ein zweiter Absatz angefügt werden.)

e) Soll die bisherige Hausbesorgerwohnung durch Begründung von WF an wen immer abverkauft werden, bedarf es der üblichen, aufwendigen Schritte für die Begründung als Verfügungsakt sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer (vgl §§ 828, 829 ABGB sowie § 2 Abs 2 Z 1 und allenfalls Z 2 oder sogar Z 3 WEG). Der wichtigste vorbereitende Schritt dazu ist die Nutzwertfestsetzung durch Gericht bzw Schlichtungsstelle nach § 3 Abs 2 WEG; den Antrag hierzu kann jeder Mit- und Wohnungseigentümer nach § 4 Abs 1 WEG stellen. Sollte an der Hausbesorgerwohnung, früher zwar rechtswidrig (da sie ja nicht parifizierbarer allgemeiner Teil der Liegenschaft gewesen ist!), aber doch ein „richtiger“ Nutzwert erhoben worden sein, so ist dieser dem betreffenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sowie dessen Verbücherung zugrunde zu legen. Auf § 2 Abs 2 Z 1, 2. Halbsatz, WEG (beschränktes Recht jedes Mit- und Wohnungseigentümers, die Zustimmung zur weiteren Begründung von WF zu verweigern) ist ebenso hinzuweisen wie auf in der Praxis vorgekommene Fälle, in denen § 24 Abs 1 WEG (einseitiger rechtsunwirksamer Nutzungsvorbehalt durch den seinerzeitigen WE-Organisator) anzuwenden ist. Auch eine allfällige Übergangsvorschrift zu Art 3 oder Art 6 des vorliegenden Entwurfs vermag solche juristische „Leichen im Keller“ nicht zu beseitigen oder verschiedenartigste Einzel-Sachverhalte zu lösen. Vor kaum beherrschbarer Kasuistik muss gewarnt werden.

E. Zu Artikel 6 (Hausbesorgergesetz)

Mit der bloßen Aufhebung des HBG pro futuro wird es nicht getan sein. Sie wird sich wegen des massiven Kündigungsschutzes vor dem Wirksamkeitsbeginn der WRN 2000 bestellter Hausbesorger ja auch erst längerfristig und keineswegs überall kostendämpfend auswirken. Im Bild gesprochen, erinnert diese Maßnahme eher an Homöopathie, wobei zu-

INST. F. WOHNRECHT

TEL:+435125072611

07. MAI '00

12:24 NR.002 F.05

- 8 -

zugeben ist, dass raschere, dh radikalere Schritte weder rechtlich noch gar politisch durchsetzbar erscheinen.

Davon abgesehen, gilt es bald die gesetzlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße, auf das einzelne Haus bzw die einzelne WF-Anlage ausgerichtete Hausbetreuung zu schaffen. Selbstverständlich darf dieses künftige Gesetz nicht in bestehende Hausbesorgerdienstverhältnisse eingreifen.

Innsbruck, am 5. Mai 2000

Gottfried Call e.h.

07/05 '00 SO 12:25 [SE/EM NR 5383]

INST. F. WOHNRECHT

TEL: +435125072611

07.04.2000 12:25 NR.002/1999

1

Dr. Helmut Würth
 Hon.-Prof. für Wohnrecht
 an der Universität Wien

Gersthofenstraße 11/7
 1180 Wien

Wien/Innsbruck, am 2. April 2000

Anregungen zur Ergänzung des Initiativantrags betreffend eine Wohnrechtsnovelle 2000 (129/A XXI. GP)

Vorweg möchte ich noch keine Stellungnahme im geplanten Begutachtungsverfahren abgeben, sondern eine Ergänzung des „Programms“ im Mietrechts- und im Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz anregen, die mit Univ.-Prof. Dr. **Gottfried Call**, Institut für Wohnrecht und Bürgerlichrechtliche Quellenforschung an der Universität Innsbruck, abgestimmt ist. – Einen gleichartigen **Vorschlag für einige Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975** wird Univ.-Prof. Dr. Call (im Einvernehmen mit mir) unter einem vorlegen.

A. Änderungen des Mietrechtsgesetzes

So begrüßenswert die Vereinheitlichung des Befristungsrechts und die wirtschaftlich wohl etwas überschätzte Änderung des § 23 MRG ist, erscheint es doch überzogen, die WRN 2000 (auch nur) als (Sofort-) „Reform“ des Mietrechts zu bezeichnen. Eine solche setzt nämlich vor allem Schritte in die Richtung der **Vereinheitlichung und Vereinfachung des Mietzinsrechts** voraus; auch wenn jedermann klar ist, dass eine „Gesamtreform“ nicht auf einmal zu erreichen ist, so habe ich beim Symposium „Erneuerung des Wohnrechts“ am 11. und 12.11.1999 in Laxenburg praktisch unwidersprochen die Notwendigkeit des Beginns der Reformen dargelegt und insbesondere gezeigt, dass erste Schritte ohne wirkliche Beeinträchtigungen der Betroffenen möglich sind.

1. Vorrangige Aufgabe bei der Vereinheitlichung des Mietzinsrechts ist es, eine Berufung auf (theoretisch aufgehobene) **historische Rechtsvorschriften**, deren Auflindung nur besonderen Experten möglich ist und deren Anwendung die Erforschung der tatsächlichen Verhältnisse bis fast zu einem Jahrhundert zurück erfordert, **möglichst auszuschließen**. Dieser Erfolg war seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (in Kraft seit 1.3.1994) bis zu der insofern verunglückten Wohnrechtsnovelle 1999 (in Kraft seit 1.9.1999) dadurch eingetreten, dass die Rechtsprechung völlig überzeugend die Bestimmung des § 16 Abs. 8 MRG idV des 3. WÄG, wonach die Anfechtung von Vereinbarungen über den Hauptmietzins nur innerhalb von drei Jahren möglich ist, auch auf vor dem 1.3.1994 geschlossene Verträge insofern anwendete, als die Anfechtung nicht innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten dieser Bestimmung erfolgte. Mit der bloßen Begründung, dies sei nicht Absicht des historischen Gesetzgebers 1994 gewesen, wurde 1999 im neu eingefügten § 44 MRG das Gegenteil angeordnet. Der einhelligen Kritik, es sei nicht einzusehen, dass **jüngere Verträge nach drei Jahren jedenfalls saniert seien, ältere aber unbeschränkt angefochten werden könnten**,

07/05 '00 SO 12:25 [SE/EM NR 5383]

ist nachvollziehbar nicht entgegengetreten worden, ganz abgesehen davon, dass derartige Anfechtungen nach Jahrzehnten regelmäßig nur dazu dienen, um im Fall der Zahlungsunfähigkeit durch mehrjährige Streitigkeiten über die Mietzinshöhe ohne Entgelt den Mietgegenstand weiter benützen zu können.

Ich rege daher an, entweder **§ 44 MRG idF der WRN 1999** – allenfalls unter Setzung einer halbjährigen Übergangsfrist – **ersatzlos aufzuheben oder wie folgt zu ändern:**

„Vor dem 1.3.1994 abgeschlossene Vereinbarungen über die Höhe können nach dem 31.12.2000, sofern deren Unwirksamkeit bis dahin nicht wirksam gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) bekämpft wurde, hinsichtlich der zulässigen Höhe des Haupt- oder des Untermietzinses nicht mehr überprüft werden. Bei nach dem 31.12.1981 geschlossenen Vereinbarungen in befristeten Mietverträgen endet diese Frist erst 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.“

§ 43 Abs. 2 MRG ist damit (mit einer Übergangsregelung für anhängige Verfahren) ersatzlos aufzuheben.

Diese Novellierung kann **ohne Schwierigkeiten sofort durchgeführt** werden. Für eine weitere in diesem Zusammenhang anzustrebende Änderung, nämlich die Rechtsbereinigung des § 46a Abs. 4 MRG, der ebenfalls historische Forschungen erfordert und meist Zufallsergebnisse beschert, trifft dies bedauerlicherweise nicht zu, doch sollte dieses Ziel für die künftige große Reform im Auge behalten werden.

2. § 45 MRG ist nur historisch verständlich: Während vor dem MRG der Gesetzgeber die infolge des Kündigungsschutzes notwendig gewordenen Anhebungen des Mietzinses ehrlich auch als solche bezeichnete, wurde mit 1.1.1982, als die Notwendigkeit einer Erhöhung des Mietzinses für den Althausbestand zwar allgemein anerkannt war, aus parteitaktischen Gründen aber nicht als solche bezeichnet werden durfte, der **„Erhaltungsbeitrag“** erfunden, der auf Grund einer Verpflichtungserklärung des Vermieters, ihn bei Nichtverwendung zurückzuzahlen, eingehoben werden durfte. Als das Ende der 5-Jahresfrist heranrückte, wurde in der MRG-Novelle 1985 mit 1.1.1986 (rückwirkend) die Rückzahlungsfrist auf 10 Jahre verlängert und überdies auch die Verwendung für Verbesserungen zugestanden, was sich auch im nunmehrigen Namen **„Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ (EVB)** niederschlug. Mit einer gewissen Verspätung hinsichtlich der 10-jährigen Frist wurde im 3. WÄG mit 1.3.1994 – abgesehen von einer hier zu vernachlässigenden Übergangsregelung („Zuckerbrot und Peitsche“) zwar noch immer der Anschein einer besonderen Verpflichtungserklärung des Vermieters gewahrt, jedoch die Rückzahlungspflicht aufgehoben und **der EVB auch im „übrigen“ dem Hauptmietzins gleichgestellt.**

Es wäre nunmehr allerhöchste Zeit, wie ich auch schon anlässlich des bereits zitierten Symposiums dargelegt habe, dieses Feigenblatt des Gesetzgebers aufzudecken und **§ 45 MRG** ohne sinnlose Erklärungen des Vermieters und weitere, lediglich historisch verständliche – nie angewendete! – Regelungen wie folgt **zu beschränken:**

„(1) Sofern zwischen Vermieter und Mieter nicht ein höherer Hauptmietzins gültig vereinbart wurde, kann der Vermieter bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A sowie bei einer Geschäftsräumlichkeit einen Betrag von S 19.70 je Quadratmeter Nutzfläche, bei Wohnungen der Kategorie B S 14.80 je Quadratmeter Nutzfläche, bei Wohnungen der Kategorie C oder bei einer Wohnung der Kategorie D in brauchbarem Zustand S 9.90 je

Quadratmeter Nutzfläche und bei einer Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand § 7.40 je Quadratmeter Nutzfläche als Mindesthauptmietzins begehren. Diese auf Juli 1991 bezogenen Zahlen valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6.

(2) Diese Bestimmung ist nicht anwendbar, wenn in der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter eine Erhöhung kraft Gesetzes ausdrücklich ausgeschlossen wurde.

(3) Begehrt der Vermieter diesen Mindestmietzins für einen in § 1 Abs. 4 Z. 1 oder 2 genannten Mietgegenstand ..." [weiter wie bisher Text des § 45 Abs. 5 MRG.]

Wenn gegen die **Abschaffung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages** eingewendet wird, dass dieser Grundlage für die **Mietzinsbeihilfe** darstelle, so trifft dies wegen des Einfrierens der Einkommensgrenzen ohnehin immer weniger Mieter; andererseits ist es ohnehin ungerecht, dass Mieter, deren Mietzins (noch immer) erheblich geringer ist als der von Neumieter, im Gegensatz zu diesen **einkommensteuerlich** (und nicht etwa durch die Fürsorge) unterstützt werden.

B. Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

In diesem Bereich ist zunächst nur eine Sanierung des durch miteinander nicht abgestimmte Novellierungen unsicher gewordenen Bereiches der **Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge** vordringlich. Zum besseren Verständnis ein kurzer Überblick über die Entstehungsgeschichte:

Als mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 durch **Einfügung des § 14d in das WGG** ein Erhaltungsbeitrag (seit der Novelle 1985 wie im MRG Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) eingeführt wurde, geschah dies **neben dem Entgelt** nach § 14 Abs. 1 WGG, das in der Z. 5 in der damaligen Fassung noch einen angemessenen „Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung ...“ vorsah, der durch Verordnung des Bautenministeriums festgesetzt, aber nie valorisiert wurde, so dass eine Erhöhung nach § 14 Abs. 2 WGG im Einzelfall erforderlich wurde. Nach dem Ausschussbericht sollte die Einführung des E(V)B derartige Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages (rudimentär noch immer im Abs. 2 des § 14 WGG vorhanden) möglichst vermeiden, weil sie „kompliziert bzw. kaum praktikabel“ seien; der Zweck war damals also eindeutig die **Finanzierung von Fehlbeträgen infolge größerer Erhaltungs- (und später auch) Verbesserungsarbeiten**. Im Gegensatz zum MRG waren EVB nie eine Ergänzung bis zu einem Richtsatz, sondern ein **Zuschlag, gestuft nach dem Alter der Baulichkeit** (damals noch nach Baubewilligung gerechnet). 1994 erfolgte durch das **3. WÄG der erste Systembruch**, als der Betrag zur Erhaltungsrückstellung mit dem EVB der Grundstufe vereinigt wurde und der gesamte EVB Teil des Entgelts wurde; die zur Einhebung von EVB (nunmehr bloß noch 2. und 3. Stufe) erforderliche Verpflichtungserklärung blieb aufrecht. Für die 1. Stufe ist dies wegen einer Übergangsregelung in § 39 Abs. 19 WGG fraglich. – Schon ab diesem Zeitpunkt konnte nicht mehr mit Sicherheit aus dem Gesetz entnommen werden, wie das **Verrechnungsverhältnis zwischen Grundstufe einerseits und 2. und 3. Stufe andererseits sein sollte**; ob also die Erhaltungs- und Verbesserungskosten jeweils aus den ältesten Beträgen zu entnehmen wären oder ob auf die – zurückzahlbare – 2. und 3. Stufe erst nach „Verbrauch“ der gesamten EVB der Grundstufe gegriffen werden dürfe. **Durch die**

Wohnrechtsnovelle 1999 wurde das Problem einerseits dadurch **verschärft**, dass die bis dahin bestandene **Präklusion von Einwendungen** gegen ordnungsgemäß gelegte Abrechnungen über die Verwendung von EVB **aufgehoben** wurde, andererseits das Abrechnungsproblem durch eine **dritte denkbare Variante „bereichert“** wurde. Mit Wirkung vom 1.9.1999 (dass eine Übergangsregelung mit einer Aussage über die weitere Einhebung der schon bisher rechtmäßig „verlangten“ EVB fehlt, kommt noch dazu) wurde nämlich normiert, dass in der mit dem Begehren von EVB 2. oder 3. Stufe verbundenen Verpflichtungserklärung auch „Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben“ seien. Auch wenn der Gesetzgeber vergessen hat, die Nichteinhaltung der bekanntgegebenen Widmung zu sanktionieren – eine Rückzahlung hat gemäß § 14d Abs. 7 WGG nur zu erfolgen, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung die eingehobenen Beträge innerhalb von 10 Jahren nicht zur Finanzierung **einer** (nicht der bekanntgegebenen) Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit verwendet hat -, so lässt dies doch auf die **Absicht eines gesonderten Rechnungskreises** eines für ein bestimmtes Vorhaben EVB 2. oder 3. Stufe schließen. Damit stehen aber Bestimmungen nicht im Einklang, in denen ganz allgemein die (unter Umständen nur zeitweise) Zuführung von Beträgen an die „nichtverbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge“ (an sich schon in diesem Zusammenhang ein unglücklicher Terminus) ohne Differenzierung nach der Stufe vorgesehen sind (§ 14 Abs. 7 Z. 3 oder Abs. 8 Z. 4 WGG).

Dass bei dieser **unklaren Gesetzeslage die Ansichten der einzelnen GBV, ja auch der Verbandsprüfer und der Aufsichtsbehörden divergieren**, kann nicht verwundern. Gerichtliche Entscheidungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da die Frage der richtigen Abrechnung **nur als Vorfrage** in einem Verfahren über die Rückforderung eingehobener EVB wegen Nichtverwendung frühestens nach 10 Jahren entschieden werden kann, unter Umständen aber viel später, weil durch die Beseitigung der Präklusion in jedem Fall (also auch nach mehreren Jahrzehnten) bis 1.1.1999 rückgerechnet und geprüft werden muss.

Ich bitte daher dringend festzulegen, was der wahre Wille des Gesetzgebers in diesem Zusammenhang ist, weil erst dann Vorschläge zur Adaptierung und Korrektur der derzeitigen Gesetzeslage erstatet werden können. Werden getrennte Verrechnungskreise beabsichtigt, wäre es auch sinnvoller, für diese Grundstufe eine andere Bezeichnung zu wählen; EVB 2. und 3. Stufe könnten dann nur zeitlich beschränkt für bestimmte Vorhaben eingehoben werden. Eine Zwischenstufe wäre ein Verrechnungskreis, wobei jedoch 2. und 3. Stufe nur mit einer entsprechenden Begründung (für bestimmte Vorhaben reichen die bisher vorhandenen Mittel neben den laufenden Ausgaben nicht aus) zugelassen werden (sozusagen eine Entgelterhöhung ohne vorhergehende Befassung von Schlichtungsstelle/Gericht); in diesem Fall müsste die Reihenfolge der Verwendung (Alter der eingehobenen Beträge oder Verwendung der Grundstufe vor den rückzahlbaren EVB 2. und 3. Stufe) festgelegt werden.

In diesem Zusammenhang sei noch darauf verwiesen, dass die **Art der Verrechnung nicht nur für die Rückzahlung**, sondern auch für die seit 1.9.1999 durch die WRN 1999 eingeführte **Verzinsung** (bloß) der 2. und 3. Stufe von Bedeutung ist. Dass daneben in § 14d Abs. 6 WGG noch eine „vergessene“ Norm besteht, wonach Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, lediglich dann aus den EVB gedeckt werden können, wenn sie 2 Monate vorher angekündigt werden (eine sinnlose Übernahme aus dem MRG mit 1.1.1986), die mit den „neueren“ Novellierungen derzeit kaum in Einklang gebracht werden kann, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Helmut Würth e.h.

INST. F. WOHNRECHT

TEL: +435125072611

07. MAI '00 12:25 NR. 002 F. 14

Leopold - Franzens - Universität Innsbruck
Institut für Wohnrecht und Bürgerlichrechtliche Quellenforschung
 Innrain 52, A - 6020 Innsbruck ☎ 0 512 / 507 / 8281
 Fax: 0 512 / 507 / 2611 E-Mail: Gottfried.Call@uibk.ac.at

Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call

und

Hon.-Prof.(für Wohnrecht) Dr. Helmut Würth,
 Institut für Bürgerliches Recht an der Universität Wien

Innsbruck/Wien, am 2. April 2000

Unabhängig von der gemäß § 40 Abs. 1 NRGO vorgeschene Ausschussbegutachtung des Initiativantrags 129/A XXI. GP (betreffend die Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000) schlagen wir einige Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (samt Erläuterungen) vor, die über den bereits vorhandenen Entwurfstext hinaus tunlichst in Artikel 3 der WRN 2000 aufgenommen werden sollten (die neuen Textstellen sind unterstrichen):

Vorschlag
für einige Änderungen des
Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG)
im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000)

1. § 1 Abs. 1, 2. Satz, lautet: *„Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören etwa selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge (der restliche Satzteil „in einer Baulichkeit ... errichtet ist“ entfällt).“*

2. § 1 Abs. 2, 2. Halbsatz, lautet: *„Kraftfahrzeugabstellplätze dürfen jedoch nur so weit als Zubehör ins Wohnungseigentum übertragen werden, dass für angefangene zwanzig Wohnungseigentums-Objekte je ein Platz (insgesamt jedoch mindestens zwei) im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer (Abs. 4) verbleibt.“*

Erläuterungen

Die Streichung des letzten Satzteils des § 1 Abs. 1, 2. Satz, entspricht heute mehr denn je der Interessenlage; es ist nämlich nicht einzusehen, dass diese Lösung offenbar bloß aus dogmatischen Gründen bisher verhindert worden ist, was zu unzähligen, sinnlosen Umgehungsversuchen angeregt hat. Bald ein Drittel der oberstgerichtlichen Rechtsprechung zum WEG insgesamt betrifft derzeit das leidige Problem von Autoabstellplätzen! Auf den geltenden Gesetzestext des § 1 Abs. 1 hat in Österreich nur etwa eine Handvoll dementsprechender Sachverhalte zugetroffen. Falls zu große Bedenken gegen das selbständige Wohnungseigentum an Kraftfahrzeugabstellplätzen im Freien bestehen, könnte die Regelung allenfalls auf Einstellplätze in Räumen (z.B. in Tiefgaragen) eingeschränkt werden.

07/05 '00 SO 12:25 [SE/EM NR 5383]

- 2 -

Die Novellierung des § 1 Abs. 2, 2. Halbsatz, durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG; BGBl 1993/800) hat eine kaum praktikable Lösung gebracht, die vielfach nicht einmal verstanden wird, jedenfalls aber infolge viel zu hoher Reservehaltung von gemeinschaftlichen Kraftfahrzeugabstellplätzen Finanzierungsprobleme nach sich zieht; letztlich zahlen nämlich alle Wohnungseigentumsbewerber bzw. Wohnungseigentümer für die „reservierten“ Abstellplätze mit. Statt dessen ist dafür zu sorgen, dass Wohnungseigentümer nicht durch günstige Mietverträge (also ohne Wohnungseigentums-Begründung) andere Miteigentümer von den Abstellplätzen ausschließen; siehe dazu die vorgeschlagenen Neuregelungen in § 14 Abs. 2 und § 15 Abs. 2, die mit dem § 1 Abs. 1 und 2 eine untrennbare Einheit bilden. Weiters wird durch den neuen 2. Halbsatz des § 1 Abs. 2 eine „Notreserve“ für besonderen Bedarf (z.B. Behinderte) geschaffen. Schließlich wird mit den neuen Bestimmungen der §§ 1, 14 und 15 dem in der Vergangenheit immer wieder gebrachten, durchaus berechtigten Einwand Rechnung getragen, Wohnungseigentümer müssten in der Frage der Kraftfahrzeugabstellplätze vor Überfremdung durch Außenstehende geschützt werden.

3. § 1 Abs. 3 entfällt [oder lautet allenfalls]: „In bisher zu Wohnzwecken genutzten oder hierzu nutzbaren Räumlichkeiten kann Wohnungseigentum nur begründet werden, wenn sie pro selbständiger Wohnung zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen oder eine rechtskräftige Baubewilligung zur Herstellung dieses Zustandes vorhanden und die Finanzierung gesichert ist. Ungeachtet dessen ist der Nutzwert dieser Räumlichkeiten bei Berechnung des Mindestanteils (§ 3) zu berücksichtigen. Der Miteigentümer, dem die auf diese Räumlichkeiten entfallenden Anteile – allenfalls auf Grund einer Benützungsvorgabe – zuzurechnen sind, hat gegen die übrigen ohne die Beschränkungen des § 13 Abs. 2 einen Anspruch auf Duldung der Herstellung von Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren.“

Erläuterungen

Die gesicherte Möglichkeit der Standardisierung wurde aus der Übergangsvorschrift des 3. WÄG (Art. III Abschnitt II Z. 2) entnommen. Die schon vor Gesetzwerdung des 3. WÄG aufgezeigten Umgehungsmöglichkeiten durch Bezeichnung von Wohnungen als sonstige selbständige Räumlichkeiten beherrschen die Praxis, was allein schon gegen die Regelung des 3. WÄG spricht. Der Rechtsprechung folgend, soll aber andererseits von diesen „Substandardwohnungen“ ein Nutzwert berechnet werden, der dem/den im schlichten Miteigentum stehenden Anteil(en) zugerechnet wird, um nahezu unlösbare Verwicklungen zu vermeiden.

4. In § 2 Abs. 2 Z. 2 entfällt die Wendung „sofern der Beklagte dies im Verfahren begehrt hat“ **und wird durch die Wortfolge ersetzt:** „wobei § 25 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden ist.“

Erläuterungen

Die während der Gesetzwerdung des 3. WÄG erfolgte Einfügung ist nach ihrem Wortlaut wohl auf die Verhinderung der Teilung, aber – entgegen dem Einleitungssatz des § 2 Abs. 2 – nicht auf die Begründung von Wohnungseigentum gerichtet, so dass erst mühsame Konstruktionen von Rechtsprechung und Lehre erforderlich werden, um diese Bestimmung überhaupt sinnvoll anwendbar zu machen. Ohne diese zur Streichung vorgeschlagene Einfügung

- 3 -

können die Regeln über die Naturalteilung problemlos analog angewendet werden, wobei noch die Unterbrechungsmöglichkeit zur Nutzwertfestsetzung durch analoge Einbeziehung des § 25 Abs. 2 – der freilich un § 3 Abs. 1 und 2 in der Fassung der WEG-Novelle im Zuge des Bauträgervertragsgesetzes (BGBl I 1997/7 und I 1999/72) anzupassen ist – eingeräumt werden soll.

5. In der Überschrift zu § 13 WEG sowie in dessen Abs. 1 wird der Ausdruck „Verwaltung“ durch das Wort „Nutzung“ ersetzt.

Erläuterungen

Der bisher in der Überschrift und in Abs. 1 gebrauchte Ausdruck „Verwaltung“ ist missverständlich, da nur gemeinsame Teile und Anlagen der Liegenschaft, nicht aber deren einzelne Wohnungseigentums-Objekte (= selbständige Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten) gemeinschaftlich verwaltet werden können. Dazu kommt, dass § 13 Abs. 2 nach herrschender Auffassung überwiegend Fragen der sachenrechtlichen Verfügung des einzelnen Wohnungseigentümers, aber gerade nicht der gemeinschaftlichen Verwaltung erfasst.

6. In § 13a Abs. 1 Z. 8 entfällt das Zitat „§ 14 Abs. 1 Z. 7“.

Erläuterungen

Der Entfall des Gesetzeszitats „§ 14 Abs. 1 Z. 7“ stellt klar, dass künftig damit alle Fälle von Vermietungen, insbesondere von Kraftfahrzeugabstellplätzen, an außenstehende Dritte sowie jene an Mit- und Wohnungseigentümer vom Individualrecht jedes Miteigentümers erfasst werden.

7. § 14 Abs. 1 Z. 5 lautet: „die Bestellung und die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters sowie der Abschluss eines Verwaltungsvertrags mit diesem.“

Erläuterungen

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung soll eine in der Lehre aufgetretene Rechtsunsicherheit bereinigt werden, ob nämlich nur alle Wohnungseigentümer zusammen (bzw. jeder einzelne von ihnen) oder aber die Anteilsmehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer den Verwaltungsvertrag mit dem gemeinsamen Verwalter schließen können. Schon aus Gründen der Praktikabilität ist die zweite, hier vorgeschlagene Variante vorzuziehen, da ansonsten ja kaum (schriftliche) Verwaltungsverträge zustande kämen.

8. § 14 Abs. 2 lautet: „Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald der gegründete Bedarf eines Wohnungseigentümers an einem Abstellplatz entsteht“. [Der 2. Halbsatz entfällt].

- 4 -

Erläuterungen

Der durch die Wohnrechtsnovelle 1999 (BGBl I 147; diesfalls wirksam seit 1. September 1999) eingefügte 2. Halbsatz des § 14 Abs. 2 hat sich in doppelter Weise als zu restriktiv (der Miteigentümer muss mehr als einen Kraftfahrzeugabstellplatz gemietet haben, und eine strenge Interessenabwägung muss zugunsten des [anderen] Wohnungseigentümers ausschlagen) erwiesen, weshalb dessen Entfall vorgeschlagen wird. Darüber hinaus haben Würth/Zingher, Wohnrecht'99, Anmerkung 1 zu § 14 WEG, auf den jetzigen Wertungswiderspruch zu § 1 Abs. 2 sowie auf das problematische Verhältnis zu § 13b Abs. 1a WEG hingewiesen. Um die Kündigung des Mietvertrags durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht allzu leicht zu machen, schlagen wir als zusätzliche Tatbestandsvoraussetzung - gleich wie in § 15 Abs. 2 hinsichtlich einer Benützungsberechtigungsregelung über Kraftfahrzeugabstellplätze - den „gegründeten“ Bedarf eines Wohnungseigentümers vor.

Der gekündigte Mietvertrag kann entweder mit einem schlichten Miteigentümer oder mit einem Wohnungseigentümer geschlossen worden sein, während der begründete Bedarf sich stets nur auf einen Wohnungseigentümer bezieht.

9. Den § 15 wird folgender Abs. 2 angeführt: „(2) Auch verbücherte Benützungsberechtigungen können aus wichtigen Gründen jederzeit aufgelöst werden. Bei Benützungsberechtigungen über nicht im Wohnungseigentum stehende Kraftfahrzeugabstellplätze stellt der bisher nicht berücksichtigte, begründete Bedarf eines Wohnungseigentümers einen derartigen wichtigen Grund dar.“

Erläuterungen

Damit soll mit Hilfe einstimmiger oder außerstreitrichterlicher, verbücheter Benützungsberechtigungen deren Auflösung aus wichtigem Grund immer die Möglichkeit zur gerechten Verteilung nicht genügend vorhandener Kraftfahrzeugabstellplätze, allenfalls in einem Turnus ermöglicht werden. Die im Grundbuch eingetragene Benützungsberechtigungsregelung hindert demnach nicht deren Auflösung aus wichtigem Grund.

10. In § 17 Abs. 2 wird nach dem bisherigen 3. Satz ein neuer 4. Satz eingefügt: „Der Verwalter soll mit den Miteigentümern einen schriftlichen Verwaltungsvertrag schließen.“

Erläuterungen

Der Verwaltungsvertrag begründet ein länger oder lang andauerndes Rechtsverhältnis zwischen dem gemeinschaftlichen Verwalter und den Miteigentümern sowie der Wohnungseigentümergeinschaft, weshalb schon aus Beweisgründen Schriftform sehr empfehlenswert ist; ein zwingendes Schriftformgebot - wie etwa für den Wohnungseigentumsvertrag - wäre freilich zu stringent. Im Zuge der grundlegenden Erneuerungen des WEG wird als einer der gebotenen Reformschritte, ähnlich wie im Gesellschaftsrecht, ein Bündel von Dispositivnormen - z.B. über Hausvertrauensleute oder über die Organisation von Wohnungseigentümergeinschaften oder über das Zustandekommen von Umlaufbeschlüssen - gesetzlich zu regeln sein. Diese Bestimmungen nachgiebigen Rechts sind nur dann anzuwenden, wenn der Verwaltungsvertrag nichts anderes vorsieht. Vor der Gesamtreform des WEG bleiben derarti-

- 5 -

ge Regelungen aber ausschließlich dem – tunlich – schriftlichen Verwaltungsvertrag vorbehalten.

11. Dem § 19 Abs. 7 wird folgender Abs. 8 angefügt: „Die während des Kalenderjahres bzw. während der davon abweichenden Abrechnungsperiode vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer auf Aufwendungen gemäß Abs. 1 sind im Zweifel am Ersten eines jeden Monats im Voraus fällig. Ergibt sich aus der Abrechnung nach § 17 Abs. 1 Z. 1 ein Überschuss zugunsten eines oder mehrerer oder aller Miteigentümer(s), so ist der Überschussbetrag im Zweifel zum übernächsten Vorauszahlungstermin nach Legung der Abrechnung zurückzuerstatten; entsprechendes gilt für Nachzahlungen eines Fehlbetrags.“

Erläuterungen

Die Vorschrift erweist sich wegen des durch die WRN 1999 eingeführten § 17 Abs. 1 Z. 4 in Verbindung mit § 13c Abs. 4 WEG als notwendig, da ansonsten nicht feststünde, wann „rückständige“ Zahlungen einzuzahlen sind und wann die Sechsmonatsfrist für die Klageerhebung samt Anmerkung der Klage im Grundbuch beginnt. Die Fälligkeit von Vorauszahlungen zum Ersten eines jeden Monats im Voraus beseitigt zudem jeden Zweifel, ob diese Vorgangsweise als Auslegungsregel des Verwaltungsvertrags nach der Verkehrssitte („Übung des redlichen Verkehrs“ im Sinne des § 914 ABGB) taugt oder nicht. Der 2. Satz des vorgeschlagenen § 19 Abs. 8 WEG übernimmt die Grundsätze des § 21 Abs. 3, vorletzter und letzter Satz, MRG, womit eine weitere Teilharmonisierung dieser beiden Wohnrechtsgesetze erreicht wird; dies erleichtert die Verwaltung sogenannter Mischhäuser (das sind Althäuser in voller MRG-Geltung mit wenigstens einem Wohnungseigentums-Objekt).

All dies gilt auch für von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten.

12. § 25 Abs. 2, 2. und 3. Satz, lauten: In diesem Fall hat das Gericht den Parteien die erforderlichen Schritte nach § 3 Abs. 1, 2. Satz, oder Abs. 2 (Festsetzung der Nutzwerte) mit Beschluss aufzutragen und sein Verfahren zu unterbrechen. Das unterbrochene Verfahren ist nach dem eingeholten Sachverständigengutachten oder nach rechtskräftiger Erledigung des Verfahrens über die gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte auf Antrag aufzunehmen.“

Erläuterungen

Die neue Fassung passt den Text an § 3 Abs. 1 und 2 in der Fassung der WEG-Novelle im Zuge des Bauträgervertragsgesetzes (Art. II Z. 1 BGBl I 1997/7) an; sie stellt daher bloß eine „Gesetzesreparatur“ ohne neuen sachlichen Inhalt dar.

13. Dem § 29 wird folgender Abs. 6 angefügt [Auf Art. 3 Z. 3 des Entwurfs der WRN 2000 (129/A XXI. GP), der einen § 29 Abs. 5 WEG vorsieht, wird hingewiesen.]: „Die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, ist ab dem 1. Juli 2000 auch auf Wohnungseigentumsrechte anzuwenden, die vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet worden sind.“

INST. F. WOHNRECHT

TEL: +435125072611

07.05.00 12:31 NR.002 F.18

- 6 -

Erläuterungen

Durch diese Übergangsvorschrift wird sichergestellt, dass die neuen WEG-Bestimmungen auch auf vor dem 1. Juli 2000 begründete Wohnungseigentums-Verhältnisse „zurückwirken“. Nach herrschender Auffassung ist dies allerdings nur der Fall, wenn der unter die WEG-Novelle zu subsumierende Sachverhalt erst nach dem 30. Juni 2000 (zur Gänze) verwirklicht ist.

Helmut Würth e.h.

Gottfried Call e.h.

07/05 '00 50 12:25 [SE/EM NR 5383]