

# Bericht

## des Justizausschusses

**über die Regierungsvorlage (1183 der Beilagen): 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 substanzielle 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. Nach nunmehr fast drei Jahren kann die wissenschaftliche Aufarbeitung des neuen Wohnungseigentumsrechts als abgeschlossen betrachtet werden; die ersten richtungsweisenden Entscheidungen zu den Neuerungen und insbesondere zum Übergangsrecht liegen vor.

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen der gegenständlichen Regierungsvorlage 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 Wohnungseigentümers 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 die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 19. Mai 2006 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich im Anschluss an die Ausführungen des Berichterstatters die Abgeordneten Mag. Ruth **Becher**, Mag. Walter **Tancsits**, Doris **Bures**, Mag. Johann **Maier**, Dr. Gabriela **Moser**, Dr. Helene **Partik-Pablé** sowie die Bundesministerin für Justiz Mag. Karin **Gastinger**.

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter**, Dr. Helene **Partik-Pablé**, Kolleginnen und Kollegen einen Abänderungsantrag eingebracht, der wie folgt begründet war:

### **„Zu den Änderungen des Artikels 1 (Wohnungseigentumsgesetz 2002)**

#### **Zu Z 1 (Änderung des § 14 Abs. 5 WEG 2002)**

Das Erfordernis der Schriftform für eine Vereinbarung zur Bestimmung eines Dritten als Erwerber des halben Mindestanteils im Todesfall wurde dahin ergänzt, dass für die Gültigkeit einer solchen Vereinbarung überdies auch verlangt wird, dass sie nachweislich vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung geschlossen wird. Die „anwaltliche Mitwirkung“ kann in der Teilnahme eines Rechtsanwalts, der einen der Partner vertritt, in der Vertretung jedes der beiden Partner durch einen (eigenen) Rechtsanwalt oder – vorbehaltlich allenfalls kollidierender Interessen der Partner – in der Teilnahme eines für beide Partner tätig werdenden Rechtsanwalts bestehen. Die Wendung „unter anwaltlicher Mitwirkung“ nimmt also auch darauf Bedacht, dass beim Abschluss einer Vereinbarung gemäß § 14 Abs. 5 Z 1 WEG 2002 die Vertretung beider Partner durch einen einzigen Rechtsanwalt unter Umständen zum standesrechtlichen Verbot der Doppelvertretung in einem Spannungsverhältnis stehen kann.

#### **Zu Z 2 und 3 (Änderungen der § 57 und 58 WEG 2002)**

Die Änderung der Daten in diesen Bestimmungen war auf Grund der verzögerten parlamentarischen Beschlussfassung über dieses Gesetz erforderlich.

### **Zu den Änderungen des Artikels 2 (Mietrechtsgesetz)**

#### **Zu Z 1 und 3 (Änderungen der §§ 1 und 49e MRG)**

Die Änderung der Daten in diesen Bestimmungen war auf Grund der verzögerten parlamentarischen Beschlussfassung über dieses Gesetz erforderlich.

#### **Zu Z 2 (Änderung des § 33 Abs. 1 MRG)**

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass die Kündigung des Mieters auch weiterhin gerichtlich erfolgen kann, wenn der Mieter diesen Weg wählt (etwa damit durch die gerichtliche Zustellung das Faktum des Zugangs der Kündigungserklärung an den Vermieter und der Zeitpunkt dieses Zugangs eindeutig dokumentiert sind). Der Mieter hat also künftig die Wahl, entweder gerichtlich oder außergerichtlich zu kündigen, letzterenfalls hat er die Schriftform einzuhalten. Für die bloß schriftliche Kündigung des Mieters gelten – ebenso wie für die gerichtliche Kündigung – die Kündigungstermine und Kündigungsfristen des § 560 ZPO, weil es sich bei dieser Gesetzesbestimmung nach einhelligem Meinungsstand um eine materiellrechtliche Norm handelt, die dem § 1116 ABGB materiell derogiert hat.

## **Zu den Änderungen des Artikels 4 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)**

### **Zu Z 1 (Änderung des § 14d Abs. 8a WGG)**

Klarstellung (vor allem auch im Hinblick auf *Würth*, wobl 2006, 106 f), dass die Bauvereinigung nur bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II = über der Grundstufe) für **sämtliche** Objekte in die Rücklage zu überführen hat, wohingegen die Bauvereinigung im Fall eines späteren Abverkaufs ihrer vermieteten Eigentumswohnungen (in dieser Baulichkeit) nur die jeweils auf die zu veräußernde Wohnung entfallenden, allfällig vorhandenen EVB II anstelle des Erwerbers (und im Rahmen der laufenden Dotierungsvereinbarung) in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 einzubringen hat, was in der Praxis zu einer kompensatorischen Gegenrechnung mit dem Fixpreis führen wird.

Im Übrigen ist mit *Würth*, wobl 2006, 107, davon auszugehen, dass die (von der Bauvereinigung für von ihr vermietete Eigentumswohnungen einer Baulichkeit) eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge weiterhin eine einheitliche (im Hinblick auf die veräußerten Objekte aber reduzierte) Bauerneuerungsrückstellung (BER) bilden.

In diesen „Pool“ fließen einerseits sämtliche BER-gewidmeten Einnahmen (neben den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen insbesondere solche auf Grund § 13 Abs. 6 und § 14 Abs. 7 bis 9), andererseits sind daraus (neben der Dotierung der Rücklage gemäß § 14d Abs. 1a) insbesondere auch die Ausgaben gemäß § 14a Abs. 2 Z 2, Z 5 und Z 7 sowie § 20 Abs. 5 zu decken.

Die Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 19d Abs. 1 Z 2 lit. a und Abs. 2 basiert daher gewissermaßen auf einer „schrumpfenden WGG-Baulichkeit“, währenddessen alle übrigen Entgeltkomponenten (betreffend die Bewirtschaftungskosten) als eine Art „Durchläufer“ entsprechend § 19a Abs. 2 lit. a bis d (§ 19d Abs. 1 Z 1) analog den wohnungseigentumsrechtlichen Kostentragungsregeln (gewissermaßen wie in einem „Haus im Haus“) zu verrechnen sind.

### **Zu Z 2 (Änderungen der §§ 14e und 14f WGG)**

Klarstellung, dass § 14e – inhaltlich gesehen – eine reine Abrechnungsvorschrift darstellt und die Entgeltbildungsgrundsätze des WGG als solche nicht verändert.

### **Zu Z 3 und 4 (Änderungen der §§ 19b und 19c WGG)**

Mit *Würth* (siehe wobl 2006, 107) wird nunmehr ausdrücklich geregelt, dass der Stichtag für das Wirksamwerden der adaptierten Vorschriften für die Vermietung von Wohnungseigentum durch eine gemeinnützige Bauvereinigung mit dem Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung „zusammenfallen“ soll.

### **Zu Z 5 (Anfügung eines § 19d WGG)**

Zugunsten der Transparenz und Lesbarkeit ausdrückliche (materiellrechtlich nicht von der Regierungsvorlage abweichende, aber „kompilierte“) Regelung einer eigenen und abschließenden Abrechnungsvorschrift für von Bauvereinigungen vermietetes Wohnungseigentum auf Basis:

- einerseits der allgemeinen Abrechnungsregeln für Mietwohnungen (§ 19) im Verhältnis Bauvereinigung als vermietende Eigentümerin der Baulichkeit gegenüber dem Wohnungsnutzer sowie
- andererseits der Einzelabrechnung gemäß § 19a im Verhältnis Wohnungseigentums-Verwalter (Bauvereinigung oder ein Dritter) gegenüber der Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin.

Mit dem Regelungskomplex rund um § 19d soll die im Zusammenhang mit der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung an gemeinnützigem Mietwohnraum (sei es auf Grund einer gesetzlichen Option oder bei freiwilligem Verkauf) sowohl aus Mieter- als auch aus Sicht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unbefriedigende und umstrittene Rechtslage (dabei etwa auftretende Fragen: Besteht gegenüber einem nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung ein Mietverhältnis eingehenden Mieter überhaupt eine Abrechnungspflicht? Sind die Abrechnungspflichten gegenüber dem „Altmietler“ ausreichend konkretisiert und praktikabel? In welchem Verhältnis stehen die EVB nach WGG und die Rücklage nach WEG 2002?) bereinigt werden.

### **Zu Z 6 (Änderung des § 23 Abs. 4d WGG)**

Durch diese nunmehr ausschließlich öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Bauvereinigung soll verhindert werden, dass Sanierungen mit einem exorbitant hohen Aufwand – der letztendlich von den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten vor allem in Form des Nutzungsentgelts zu leisten wäre – durchgeführt werden. Die Festlegung, wann jedenfalls von unwirtschaftlich hohen Sanierungskosten auszugehen ist, soll auf Ebene der Gebarungrichtlinienverordnung erfolgen.

Wird anstelle von Abbruch und Neuerrichtung trotzdem saniert, sind die dafür ausschlaggebenden Gründe (z.B. trotz Darstellung eines Kostenvergleichs gemäß § 14 Abs. 3b keine Einigung mit den Mietern

oder sonstigen Nutzungsberechtigten; denkmalschützerische, kulturhistorische oder städteplanerische Überlegungen, etc.) unternehmensintern zu begründen.

**Zu Z 8 und 9 (Änderungen des § 39 Abs. 31 WGG)**

Die übergangsrechtlich normierte „Schlussabrechnung“ gemäß § 39 Abs. 31 im Rahmen der Jahresabrechnung 2006 für jene Fälle, wo (nachträglich) Wohnungseigentum zugunsten der Bauvereinigung bereits vor In-Kraft-Treten der WRN 2006 begründet worden ist, richtet sich als „erweiterte“ Abrechnungsvorschrift des § 19 (in Verbindung mit § 19b) und unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Jahresabrechnung 2006 gemäß § 34 WEG 2002 naturgemäß nur an die Mieter der von der Bauvereinigung vermieteten Eigentumswohnungen und nicht an die Wohnungseigentümer. Insbesondere soll dadurch die Darstellung der noch nicht verwendeten, aber gewidmeten Rücklagenbestandteile gemäß § 19a Abs. 2 lit. e als Ausgabe im Sinne des § 14d Abs. 1a nachvollziehbar gemacht werden.

**Zu Z 7 und 10 (Änderungen des § 39 Abs. 29 und des Art. IV Abs. 1m WGG)**

Die Änderung der Daten in diesen Bestimmungen war auf Grund der verzögerten parlamentarischen Beschlussfassung über dieses Gesetz erforderlich.“

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzentwurf unter Berücksichtigung des oben erwähnten Abänderungsantrages der Abgeordneten Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter**, Dr. Helene **Partik-Pablé**, Kolleginnen und Kollegen mit Stimmenmehrheit angenommen.

Ferner beschloss der Justizausschuss mit Stimmenmehrheit folgende Feststellungen:

**„Zu § 1 Abs. 4 Z 2 und 2a MRG:**

Wenn durch einen Dachbodenausbau, einen Aufbau oder einen Zubau kein in sich abgeschlossener neuer Mietgegenstand geschaffen wird, sondern die dadurch neu geschaffenen Räume mit einem innerhalb der bisherigen Gebäudehülle gelegenen Mietgegenstand in räumlicher Verbindung stehen, gilt auch für den innerhalb der bisherigen Gebäudehülle gelegenen Teil des auf diese Weise vergrößerten Mietgegenstandes nur der Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG, wenn

1. die Nutzfläche des durch den Dachbodenausbau, Aufbau oder Zubau neu geschaffenen Teiles größer ist als die Nutzfläche der alten Teile und
2. a) entweder der Mietgegenstand nach seiner Vergrößerung neu vermietet wird
- b) oder die Vergrößerung während eines aufrechten Mietverhältnisses stattfindet und der Mieter der Geltung bloß des Teilanwendungsbereichs im Umfang des § 1 Abs. 4 MRG schriftlich zustimmt.

Bei diesen Feststellungen geht der Justizausschuss von folgenden Überlegungen aus:

In der dargelegten Konstellation muss für den gesamten vergrößerten Mietgegenstand ein einheitliches rechtliches Regime gelten. Eine Beurteilung, wonach für den durch die Baumaßnahme neu hinzugekommenen Teil nur der Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, für den innerhalb der bisherigen Gebäudehülle gelegenen alten Teil hingegen der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zum Tragen käme, wäre verfehlt. Allerdings stellt sich die Frage, ob für den gesamten vergrößerten Mietgegenstand nun das Mietrechtsgesetz in seiner Gesamtheit oder nur mit dem in § 1 Abs. 4 Einleitungssatz umschriebenen Teil gilt.

Die hier zu dieser Frage sachgerecht getroffene Abgrenzung stellt zum einen auf das Überwiegen der Nutzfläche ab. Zum anderen wird selbst bei einem Überwiegen des neuen Teiles zusätzlich verlangt, dass es sich entweder um eine Neuvermietung nach dem Dachbodenausbau, Aufbau oder Zubau handelt oder die Erweiterung während eines aufrechten Mietverhältnisses erfolgt und der Mieter der Veränderung des rechtlichen Regimes schriftlich zustimmt. Damit wird sichergestellt, dass durch die Neufassung des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG und die Einfügung des § 1 Abs. 4 Z 2a MRG kein Mieter gegen seinen Willen in seinen bestehenden Rechten beeinträchtigt wird.

**Zu § 3 Abs. 2 Z 2 und §§ 18 ff MRG:**

Die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des neuen § 3 Abs. 2 Z 2 MRG ist auch dann als eine für eine Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff. MRG relevante Erhaltungsarbeit anzusehen, wenn zur Beseitigung der Gesundheitsgefährdung nur Arbeiten im betroffenen Mietgegenstand – und nicht auch etwa an den allgemeinen Teilen des Hauses oder in anderen Mietgegenständen – durchzuführen sind.

Bei diesen Feststellungen geht der Justizausschuss von folgenden Überlegungen aus:

Die §§ 18 ff. MRG stellen als Ausgangspunkt für eine Mietzinserhöhung nur auf die „Erhaltungsarbeit“ ab. Damit sind nicht nur Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses gemeint, sondern auch die in § 3 Abs. 2 Z 2 MRG genannten Arbeiten zur Erhaltung eines Mietgegenstandes.“

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2006 05 19

**Anton Doppler**

Berichterstatter

**Mag. Dr. Maria Theresia Fekter**

Obfrau