

**VERBAND  
DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN  
ÖSTERREICHS**



1030 Wien  
Schwarzenbergplatz 7  
Telefon 711 56 Dw.  
Telefax 711 56/270  
<http://www.Vvo.at>  
<http://www.Vvo.at>

Akt-Nr. 7

Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
Postfach 63  
1016 Wien

Ausg.-Nr. D-79/05  
Bitte im Antwortschreiben  
Akt- sowie Ausg.-Nr. anzuführen

Unser Zeichen: -43

Durchwahl: 260

e-mail: lehner@vvo.at

Ihr Schreiben: 14.01.2005 Ihr Zeichen: BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2005 - WRN 2005). Begutachtungsverfahren.**

Wien, am 01.03.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem uns mit o.a. Schreiben übermittelten Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 nehmen wir wie folgt Stellung:

**Wohnungseigentumsgesetzes 2002**

**Zu § 9 Abs.6 WEG – Ermittlung und Änderung der Nutzwerte**

Die weitere Möglichkeit, eine Änderung der durch Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs.1 WEG 2002 ermittelten Nutzwerte zu erreichen, ohne die Schlichtungsstelle oder das Gericht bemühen zu müssen, wenn sämtliche Wohnungseigentümer einverstanden sind, ist zu begrüßen.

Allerdings soll dies dem Entwurf zufolge dann nicht möglich sein, wenn bereits einmal die Nutzwertfestsetzung autoritativ durch eine Behörde bzw. durch ein Gericht erfolgt ist. Da eine neuerliche Nutzwertfestsetzung nach dieser Regelung ohnehin nur möglich ist, wenn sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen, soll konsequenterweise eine neuerliche Nutzwertfestsetzung durch Privatgutachten auch dann möglich sein, wenn zuvor eine Schlichtungsstelle oder ein Gericht die Nutzwerte festgesetzt hat.

**Zu § 34 Abs.1 WEG 2002 – Einsicht in die Belege**

Der erste Satz dieser Bestimmung wurde neu formuliert. Dabei wurde offensichtlich vergessen, den zweiten Satz wieder in die Bestimmung aufzunehmen. So ergibt sich derzeit

b07905

aus dem neu formulierten § 34 Abs.1 WEG, dass den Wohnungseigentümern Einsicht in die Belege nicht zu gewähren ist. Allerdings wird in Abs.3 wieder ausdrücklich auf die Gewährung der Einsichtnahme in die Belege Bezug genommen. Daher handelt es sich in Abs.1 wohl um einen Redaktionsfehler, der durch Aufnahme des zweiten Satzes der alten Fassung zu korrigieren ist.

## **Mietrechtsgesetz**

### **Zu § 3 Abs.1 MRG – Erweiterte Erhaltungspflicht**

Wir lehnen die vorgeschlagene erweiterte Erhaltungspflicht des Vermieters striktest ab. Die Neuregelung würde den Vermieter auch zur Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner, sogar wenn diese vom Mietgegenstand ausgehen, verpflichten. Diese Regelung ermöglicht einerseits den Missbrauch des Mieters auf Kosten des Vermieters und führt andererseits zu einer Kostenbelastung, die letztendlich auch den Mieter trifft.

Der Mieter ist gesetzlich dazu angehalten, seinen persönlichen – d.h. in Bezug auf seinen Mietgegenstand stehenden – Instandhaltungspflichten nachzukommen. Es ist nicht einzusehen, dass eine jahrelange Nachlässigkeit des Mieters quasi „entlohnt“ werden würde, indem der Vermieter im Zuge der nun neuen, erweiterten Erhaltungspflicht verpflichtet wäre, eine Gefahr zu beseitigen, die vom Mietgegenstand aufgrund der vom Mieter unterlassenen Instandhaltung ausgeht. Ebenso würde es sich mit mutwilligen Beschädigungen des Mieters, die zu einer Gefahr für die Gesundheit der Bewohner oder zu ernststen Schäden des Hauses führen, verhalten. Der Vermieter wäre durch die neue Bestimmung für solche Gefahrenbeseitigungen verantwortlich und würde finanziell erheblich belastet werden, was wiederum finanzielle Mittel, die vom Vermieter für andere, sinnvolle und notwendige Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt werden könnten, abzieht. Die Möglichkeit der nachträglichen Geltendmachung von Schadenersatzansprüche gegen den Mieter führt erfahrungsgemäß selten zum Erfolg und stellen somit auch keine befriedigende Lösung dar.

Insgesamt kommt es durch die vorgeschlagene Neuregelung zu einer großen zusätzlichen wirtschaftlichen Belastung, die – zumindest auf lange Sicht gesehen – keineswegs nur den Vermieter treffen. Die Mietzinsreserven und die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden nicht immer ausreichen, die Kosten für diese zusätzlichen Erhaltungsarbeiten zu decken. In der Folge würde es also zu einer notwendigen Erhöhung der Mietentgelte kommen müssen, so dass nicht nur der Vermieter, sondern auch die Mieter erhebliche Zusatzbelastungen zu tragen hätten.

### **Zu § 10 Abs.3 Ziff.1 MRG – Investitionersatzanspruch für Heizthermen**

Wir lehnen die Aufnahme eines Ersatzanspruchs für Heizthermen in § 10 MRG strikt ab. Wie auch in den Erläuterungen treffend angemerkt wird, war es bislang möglich und wurde auch von der Judikatur akzeptiert, dass vertraglich vereinbart werden kann, dass der Mieter für die Erhaltung der Heiztherme selbst aufkommt. Die Regelung dieses Themas soll auch weiterhin den Vertragsparteien überlassen sein.

Außerdem sollte, wenn die nun vorgeschlagene neue Regelung beibehalten wird, zumindest eine Einschränkung dahingehend erfolgen, dass nicht jede „schadhaft gewordene“ Heiztherme schlechthin zu ersetzen ist. Der Nachweis der laufenden, ordentlichen War-

tung und Instandhaltung der Heiztherme durch den Mieter sollte jedenfalls Voraussetzung für einen Ersatz auf Kosten des Vermieters sein. Es kann doch nicht angehen, dass der Vermieter für die Nachlässigkeit des Mieters einstehen muss.

Zusammengefasst hat der zwingende Ersatzanspruch für Heizthermen bei Vermietern zusätzlichen Aufwand zur Folge. Gemeinsam mit der vorgeschlagenen erweiterten Erhaltungspflicht, führen die Änderungen des Mietrechtgesetzes zu einer unzumutbaren und übermäßigen Belastung, die nicht akzeptiert werden kann.

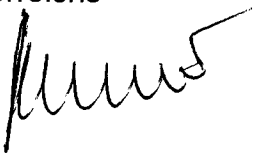
#### Zu § 10 Abs.4a MRG – Anzeige des Ersatzanspruchs

Grundsätzlich ist der Ersatzanspruch vom Hauptmieter schriftlich anzuzeigen (siehe § 10 Abs.4 MRG). Im neuen Abs.4a wird nun vorgesehen, dass der Vermieter dem Hauptmieter einen Verbesserungsauftrag zu erteilen hat, wenn die Anzeige durch den Hauptmieter formal oder inhaltlich fehlerhaft erfolgte. Der Mieter verliert seinen Ersatzanspruch nur dann, wenn er einer solchen Aufforderung nicht nachkommt. Diese Regelung wird von uns abgelehnt.

Schon die Einführung der 14 Tagefristen in § 10 Abs.4 MRG, binnen welcher die Ersatzansprüche geltend gemacht werden müssen, stellt eine wesentliche Erleichterung für den Mieter dar. Wir sehen aber nicht ein, dass der Vermieter dem Mieter zudem einen Verbesserungsauftrag erteilen muss, wenn die Anzeige durch den Mieter fehlerhaft erfolgte. Dies würde zu dem Ergebnis führen, dass sogar hinsichtlich einer bloß mündlich erfolgten Anzeige von Ersatzansprüchen ein Verbesserungsauftrag erteilt werden müsste. Dies ist nicht einzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Verband der Versicherungsunternehmen  
Österreichs



Dr. Louis Norman-Audenhove  
(Generalsekretär)

PS.: Dem Präsidium des Nationalrats wurden mit gleicher Post wunschgemäß 25 Ausfertigungen der Stellungnahme übermittelt.