

An das  
**Bundesministerium für Justiz**  
zH Herrn Dr. Johannes Stabentheiner  
zH Herrn Dr. Arno Engel  
Museumstraße 7  
1070 Wien  
**per Fax: 01-52152-2727**

e-mail: sirk.msvoe.stmk@chello.at

Graz, am 07/03/05

***Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden sollen (Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005)***

Sehr geehrter Herr Dr. Stabentheiner, sehr geehrter Herr Dr. Engel!

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens erlaube ich mir, im Namen des Mieterschutzverbandes Österreichs zum Entwurf des Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden sollen, nachstehende Stellungnahme abzugeben.

Zunächst möchte ich festhalten, dass ich in der folgenden Stellungnahme auf die Änderungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes eingehen werde, wobei der Schwerpunkt meiner Ausführungen auf dem Mietrechtsgesetz liegen wird. Mit den geplanten Änderungen sollen für den Mieter zwar Verbesserungen eingeführt werden, aber gleichzeitig müssten auch auf Seiten der Mieter wieder Verschlechterungen hingenommen werden.

Die Novelle lässt aber meiner Meinung nach wieder längst anstehende bedeutende Änderungen vermissen. So wird der Vollenwendungsbereich weiter eingeschränkt und ist mittlerweile nicht mehr einzusehen, warum die Stichtagsregelung nicht gestrichen oder zumindest angehoben wird. So werden nach wie vor Wohnungen, die nach 1953 errichtet wurden, als Neubauten angesehen. Bei Eigentumswohnungen ist der Stichtag sogar das Jahr 1945. Warum heute Häuser, die 50 - 60 Jahre alt sind, noch immer nicht in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen sollen, ist nicht wirklich einzusehen. Gerade die „ernsten Schäden“ an diesen Häusern treten durch das Alter nunmehr vermehrt auf und haben die Mieter dieser Objekte nicht die Möglichkeit, sich auf die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes berufen zu können. Auch ist bei diesen Häusern, deren Wohnungen oft wirklich nicht mehr neuwertig sind, nicht einzusehen, dass die Mietzinsbildung frei sein soll. Gerade bei der Stichtagsregelung wäre es wünschenswert, zumindest eine gestaffelte Regelung für die Vollenwendbarkeit des MRG auszuarbeiten und gesetzlich zu verankern

Positiv in der Novelle ist die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn für den Mieter eine erhebliche Gefahr bzw. eine erhebliche Gesundheitsgefährdung besteht. So scheinen mit dieser Novelle zB. die Probleme der Sanierung von nicht geerdeten Elektroleitungen oder auch die Problematik Blei im Trinkwasser vom Tisch zu sein. Hinkünftig soll auch die Erhaltungspflicht des Vermieters darin bestehen, Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen, egal, ob die Gefahr von allgemeinen Teilen des Hauses, von Gemeinschaftsanlagen oder aber von einem Mietgegenstand ausgeht. Auch diese Änderung ist begrüßenswert. In der Kommentierung dieser Novelle wird nun auch klargestellt, dass die vom Vermieter zu übernehmenden Arbeiten auch Folgearbeiten mitumfassen sollen. Somit gehören nun auch allfällig notwendig werdende Stemmarbeiten, Verputzarbeiten, Wiederherstellungsarbeiten an der Verfliesung oder am Anstrich in der Wohnung zur Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn diese Arbeiten als Folge von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen zu setzen sind.

Auch kommt es mit der Novelle zu einer Verbesserung der Mieter, gerade was die Investitionsersatzansprüche eines Hauptmieters betrifft. So soll in Hinkunft der Hauptmieter für den Ersatz einer während seiner Mietdauer defekt gewordenen und von ihm ersetzten Heiztherme oder eines Heizkessels einen Ersatzanspruch erhalten. Auch für die Geltendmachung von Investitionsansprüchen des Hauptmieters gibt es einige Verbesserungen für den Hauptmieter. Dem Mieter soll nun eine 14-tägige Frist nach einvernehmlicher Vertragsauflösung oder Aufkündigung eingeräumt werden, innerhalb der er seinen Investitionsanspruch geltend machen muss. Darüber hinaus soll ein Mieter seine Investitionsansprüche dann nicht verlieren, wenn er innerhalb der 14-tägigen Frist seinen Anspruch geltend macht, aber dieser formal oder inhaltlich mangelhaft ist. Gerade in diesem Bereich gab es in der Vergangenheit oft Probleme, da die Hauptmieter meist nur die getätigten Investitionen bekannt gegeben, aber häufig die Rechnungen nicht beigelegt haben. Mit der Neuregelung ist nun der Vermieter verpflichtet, den Mieter auf seine Mängel hinzuweisen und ihm eine Nachfrist von 14 Tagen zu gewähren. Erst dann, wenn der Mieter auch diese Nachfrist nicht einhält, soll er seinen Anspruch auf Ersatz seiner Investitionen verlieren. Diese Regelung ist sehr sinnvoll. Überlegenswert in diesem Zusammenhang erscheint mir aber dennoch, die relativ kurz gesetzte Frist von 14 Tagen für die Geltendmachung der Ersatzansprüche nach einvernehmlicher Auflösung bzw. Aufkündigung des Mietverhältnisses zu verlängern. Die Praxis zeigt mir häufig, dass der Mieter bei der Übergabe der Wohnung mit dem Vermieter den Ersatz der Investitionen anspricht und der Vermieter die getätigten Investitionen oft erst das erste Mal sieht. Meist kennen beide die gesetzliche Regelung des § 10 MRG nicht. Erst dann, wenn sich ein Vermieter nicht bereit erklärt, die Investitionen zu ersetzen, werden in der Praxis die Mieter auf die Bestimmung des § 10 MRG aufmerksam. Hier scheint eine längere Frist für die Geltendmachung eines Ersatzanspruches sinnvoll, da ja der Anspruch bei nicht fristgerechter Geltendmachung präkludiert.

Völlig neu ist die Einführung von sogenannten Seniorenwohnungen und deren Beschränkungen bei den Eintrittsrechten. Gerade in diesem Zusammenhang sind einige Regelungen meiner Meinung nach übersehen worden. So findet man in den übrigen Bestimmungen des MRG (Mietzinsbildung etc.) keinen Hinweis mehr auf Wohnungen in Altenwohnhäusern. Gerade in diesem Zusammenhang stellt sich nun aber die Frage, ob alle Wohnungen in Altenwohnhäusern von Haus aus in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen oder nicht. Durch die Einführung dieser Regelung scheint auf all diese Wohnungen unabhängig vom Alter des Objektes das Mietrechtsgesetz zur Gänze zur Anwendung zu gelangen, da im Teilanwendungsbereich des MRG der § 12 MRG nicht enthalten ist, sondern nur im Vollenwendungsbereich seine Anwendung findet.

Durch die Einführung einer generellen Rügepflicht werden die Mieter aber wesentlich benachteiligt. So soll sich in Zukunft ein Mieter nur mehr dann auf die mangelnde Brauchbarkeit einer Wohnung berufen können, wenn er diese mangelnde Brauchbarkeit nachweislich gerügt hat. Hier wird sogar soweit gegangen, dass ein Mieter dem Vermieter die Unbrauchbarkeit anzeigen muss und dem Vermieter auch noch eine angemessene Frist einräumen muss, um den Mangel beheben zu können. Dies bedeutet, dass die Vermieter einen höheren Schutz erhalten, als die Mieter. Grundsätzlich müsste man schon davon ausgehen können, dass ein Vermieter seine Wohnung, die er zur Vermietung anbietet, besser kennt, als ein Mieter, der erst die Absicht hat, diese Wohnung anzumieten. Durch Einführung der generellen Rügepflicht wird nun den Mietern eine Verpflichtung auferlegt, die aber im Bereich des Vermieters liegt. So dürfte ein Vermieter eine Wohnung nur dann als brauchbar zur Vermietung anbieten, wenn dieser von vornherein selbst überprüft hat, ob die Wohnung brauchbar ist bzw. ob alle Ausstattungsmerkmale, die er anf hrt, auch vorhanden und brauchbar sind. Selbst wenn ein Mieter nun einen Mangel feststellt, muss er dem Vermieter eine Frist zur Behebung einräumen, bevor die Unbrauchbarkeit zugunsten des Mieters durchschlägt. Somit werden Mieter doppelt bestraft. Sie müssen den Mangel melden, dann auch noch zuwarten, bis der Vermieter innerhalb angemessener Frist selbst entscheidet, ob er den Mangel behebt oder nicht. Auch die Einführung einer Frist von drei Monaten ab Anzeige ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Bei den Investitionersatzanspr chen, die vom Mieter geltend gemacht werden können, erscheint dem Gesetzgeber, wie bereits oben ausführlich behandelt, eine Frist von 14 Tagen als „gerecht“. Bei der Einstufung, ob eine Wohnung brauchbar ist oder nicht muss der Mieter einem Vermieter eine Frist von 3 Monaten einräumen. Hier liegen die Benachteiligungen auf Seiten der Mieter offen auf der Hand.

Auch hinsichtlich der Befristungsregelungen von Mietverträgen sind für die Mieter keine Verbesserungen erfolgt. Vielmehr wird die Möglichkeit, zu einem unbefristeten Mietverhältnis zu kommen, weiter eingeschränkt. Mit der Einführung der Regelung, dass Mietverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurden und die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer nicht aufgelöst werden, als auf drei Jahre erneuert gelten, werden die Mieter gegenüber den Vermietern deutlich schlechter gestellt, als bisher.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2005 soll auch, wie bereits oben angeführt, dass Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert werden.

Die Möglichkeit die Nutzwerte auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten festsetzen zu können, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen, erscheint nicht nur sinnvoll, sondern auch zweckmäßig zu sein.

Auch werden die einen Verwalter betreffenden Regelungen teilweise neu gestaltet. So sollen die Voraussetzungen für die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch vereinfacht werden. In Hinkunft soll die Vorlage einer Urkunde über die Bestellung des Verwalters ausreichen, wenn auf dieser lediglich die Unterschrift des Verwalters und eines einzigen Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt aufscheint. Auch die Einführung, zwischen einem Anderkonto und einem Eigenkonto wählen zu können, erscheint sinnvoll.

Positiv ist ferner die gesetzliche Verankerung einer erweiterten Auskunftspflicht des Verwalters zu sehen. Gerade was den Inhalt des Verwaltungsvertrages betroffen hat, wurden den Wohnungseigentümern oft seitens der Verwalter in den letzten Jahren Probleme gemacht. Mit der Einführung der gesetzlichen Verpflichtung den Wohnungseigentümern Auskünfte nicht nur über den Inhalt des Verwaltungsvertrages, sondern auch über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, sowie im Falle einer schriftlichen Willensbildung über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer geben zu müssen, scheinen auch Unstimmigkeiten zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern besser aus der Welt geräumt werden zu können.

Problematisch sehen wir die Änderung im   24 Abs. 5 WEG. Mit der Neuregelung dieses Absatzes sollen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nur mehr durch Anschlag im Haus bekannt gegeben werden. Gerade die Möglichkeit Beschlüsse innerhalb der gesetzlichen Fristen bekämpfen zu können, wird durch diese Regelung fast unmöglich. Die Praxis hat immer wieder gezeigt, dass Anschläge in den Häusern oft nur einige Stunden hängen bleiben. Man möge sich nun folgenden Fall vorstellen. In der Früh verlässt ein Wohnungseigentümer das Haus, da er zur Arbeit geht. Da vor einigen Tagen ein Beschluss gefasst wurde, wird das Ergebnis dieses Beschlusses am Vormittag im Stiegenhaus aufgehängt. Zu Mittag ist dieser Beschluss bereits von einem anderen Wohnungseigentümer abgenommen worden. Erst am Abend kommt der Wohnungseigentümer von der Arbeit nach Hause. Dieser sieht natürlich diesen Beschluss nicht. Somit kann er vom Ergebnis keine Kenntnis erlangen und auch seine rechtlichen Möglichkeiten nicht wahrnehmen, da er nicht erfährt, wann die Fristen zu laufen beginnen. Wir allen wissen aus der Erfahrung des täglichen Lebens, dass ein Aushängen von Beschlüssen im Stiegenhaus zu gr o ten Problemen führt, da es immer wieder Wohnungseigentümer geben wird, die diese Beschlüsse abnehmen werden. Dieses Problem kann aber nur dadurch verhindert werden, wenn im Stiegenhaus zwingend versperrbare Sichtk sten aufgehängt werden. Weiters soll auf die Belehrung der Anfechtungsmöglichkeiten für Beschlüsse in Hinkunft verzichtet werden können. In diesem Zusammenhang vertrete ich die Meinung, dass diese Neuregelung einen Rückschritt darstellt und zu einer Rechtsunsicherheit und zu einer Vermehrung von gerichtlichen Verfahren führen wird.

Ich hoffe, Ihnen mit meiner Stellungnahme gedient zu haben und zeichne

mit freundlichen Gr u en

Mag. Barbara Sirk  
Bundesgeneralsekret rin