

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

Wien, 3. März 2005
Mag. Fo/Hu
Klappe: 89996
Zahl: 600/100/2005

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien

E-Mail: kzl.b@bmi.gv.at

Zu dem mit Schreiben vom 14. Jänner 2005, GZ. BMJ-B7.111/0001-I 7/2005, übersendeten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz (Wohnrechtsnovelle 2005 - WRN 2005) geändert werden, nimmt der Österreichische Städtebund wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

Die geplanten Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 sowie des Mietrechtsgesetzes in der vorliegenden Form sind grundsätzlich zu begrüßen, jedoch werden nachfolgende Einwendungen bzw. Ergänzungsvorschläge vorgebracht.

In dieser Novelle sind u.a. beabsichtigt, die Veränderung der Nutzwerte im Einvernehmen mit allen Miteigentümern ohne Schlichtungsstelle zu ermöglichen, eine Verpflichtung des Hauseigentümers den Zustand, der eine Gefahr für Leib und Leben der Mieter hervorruft, zu beseitigen oder eine

verlängerte Möglichkeit der Geltendmachung von Investitionsablösen.

Insbesondere durch die beiden letzteren Problembereiche könnten sich Streitigkeiten und in der Folge Neuanträge an die Behörde ergeben bzw. sind Anträge der Verfahren nach §§ 3, 6, 8 und 18 MRG sowie nach § 10 Abs. 4 MRG zu erwarten. Dies führt voraussichtlich zu noch nicht bezifferbaren Mehraufwänden in personeller und finanzieller Hinsicht. Daneben würde auch die Änderung des Übergangsrechtes, die die Festsetzung der Nutzwerte nach alter Rechtslage wieder ermöglichen, Mehraufwände bedeuten.

II. Im Speziellen

Zum Wohnungseigentumsgesetz 2002

Zu § 3 Abs 2:

In der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 4 fehlt die legistische Anpassung.

Zu § 5 Abs 2:

Die Differenzierung zwischen operativ tätigen Wohnungseigentumsorganisatoren und solchen gemäß § 2 Abs 6 WEG samt den damit verbundenen Rechtsfolgen sollte in den Begriffsbestimmungen eindeutiger formuliert werden.

Zu § 8 Abs 2:

Es wäre sinnvoll auch für vor dem 1.7.2005 anhängig gemachte Verfahren eine Übergangsbestimmung zu schaffen.

In Anlehnung an die geänderten Übergangsbestimmungen des § 56 Abs. 1 3. Satz, wonach für die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem bisher im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für Kraftfahrzeuge eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2, 3 oder 6 entbehrlich ist, „wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt“, wird vorgeschlagen, § 9 Abs. 2 Ziff. 5 analog durch Anfügung

folgenden Satzes zu ändern: „Für die Übertragung von Zubehörwohnungseigentum im Sinn des § 2 Abs. 3 ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des jeweiligen Zubehörobjektes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.“

Wenn nämlich sogar die Umwandlung von bisherigem Zubehör-Wohnungseigentum in ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt, wie dies für Kfz-Abstellplätze vorgesehen ist, ohne „Umparifizierung“ ermöglicht werden soll, wenn sich der Nutzwert des bisherigen Zubehörobjektes „zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt“, erscheint es sinnvoll, dies analog auch bei der Übertragung von WE-Zubehör von einem Wohnungseigentumsobjekt auf das andere zuzulassen.

Zu § 9 Abs 6:

Im Gegenzug dazu wird insbesondere unter dem Aspekt der Rechtssicherheit (ein rechtskräftiger Bescheid heilt alle Mängel, nicht aber ein unangefochten gebliebenes Sachverständigengutachten) gefordert, wahlweise auch für Erstfestsetzungen den Zugang zur Schlichtungsstelle zu gewährleisten.

Es ist nicht plausibel, wieso es den Wohnungseigentümern im Falle keiner einvernehmlich möglichen Nutzwertfestsetzung (d.h. bei widerstreitenden Privatgutachten) erst mittels Antrag gemäß § 9 Abs. 2 WEG möglich sein soll, eine gerichtliche Entscheidung, die letztlich auf einem weiteren dritten Gutachten fußt, zu erwirken.

Gegen die zur Diskussion gestellte „privatisierte Neufestsetzung“ trotz vorangehender Entscheidung durch die Schlichtungsstelle oder das Gericht spricht jedenfalls die dann eintretende Rechtsunsicherheit für die Verfahrensparteien infolge einer nicht mehr ausreichend gewährleisteten Informationsmöglichkeit bzw. Manipulation durch die Behörde.

Die Vereinfachung der Verbücherung einer Nutzwertänderung in „Bagatellfällen“ gemäß § 10 Abs. 3 WEG in der vorliegenden Neufassung ist grundsätzlich jedenfalls zu begrüßen. Zu überlegen wäre jedoch in den Fällen des § 9 Abs. 2 Ziff. 5, ob hier die Berichtigung ausschließlich nur von allen von der Änderung betroffenen Miteigentümern gemeinsam beantragt werden kann. Gerade bei der Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum kommt es nämlich nicht selten vor, dass sich einer der Wohnungseigentümer „die Sache anders überlegt“. Um potentielle Schädigungsabsichten des „enttäuschten“ anderen Wohnungseigentümers auszuschließen, wäre in Anlehnung an die Formvorschrift des § 10 Abs. 1 für die Antragstellung bei Gericht die Antragstellung „nur gemeinsam von den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern“ einer Überlegung wert, da in solchen Fällen aufgrund des kleinen Personenkreises die Grundtendenz des neu gefassten § 10 Abs. 3 – nämlich dass insbesondere bei großen WE-Anlagen in Bagatellfällen die Einbeziehung von vielen Wohnungseigentümern entbehrlich sein soll – nicht gefährdet wäre.

Zu § 18:

Die Abtretungslösung von Individualansprüchen auf die Wohnungseigentümergeinschaft erscheint brauchbar und die am ehesten taugliche Variante der sechs in den Erläuterungen aufgezeigten Varianten.

Zu § 19:

Es ist von Vorteil, wenn die Verwalterersichtlichmachung sehr vereinfacht wird, damit möglichst viele Eintragungen tatsächlich im Grundbuch aufscheinen.

Zu § 52 Abs. 2 Z 2:

Im Zusammenhang mit der mit 1. Jänner 2005 eingeführten – nicht unumstrittenen – Kostenersatzpflicht bei Gericht, ist es

höchst problematisch, den Verwalter formell zur Partei zu machen und ihn so quasi vollautomatisch in den Kostenersatz einzubeziehen. Freiwillige, ehrenamtliche Verwalter oder „selbst verwaltende Wohnungseigentümer“ werden kaum mehr dieses Kostenrisiko tragen.

Ergänzungsvorschlag betreffend bisher schon eingeleiteter Verfahren zur Wohnungseigentumsbegründung

Nach den Erfahrungen zu den zumindest als „dürftig“ zu bezeichnenden Übergangsregelungen anlässlich des Inkrafttretens des WEG 2002 sollte zumindest klargestellt werden, dass auch nach Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2005 auf der Basis des bisherigen Wortlautes des WEG 2002 erstellte Urkunden weiterhin, zumindest aber bis zum Ablauf einer allenfalls dafür festzusetzenden Frist, verbücherbar bleiben.

In Anlehnung an den neu gefassten § 57 Abs. 1 wird dafür folgender (neuer) Abs. 3 zur Diskussion gestellt bzw. vorgeschlagen:

„(3) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2006 kann – ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen der Wohnrechtsnovelle 2005 – die Einverleibung des Wohnungseigentums aufgrund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des WEG 2002 in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 2005 erstellt wurden, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach dem WEG 2002 damaliger (bisheriger) Fassung gültig gewesen wäre.“

Unter Umständen wären – je nach dem Wortlaut von tatsächlich realisierten Abänderungs- bzw. Ergänzungsvorschlägen – die entsprechenden Verweise im vorliegenden Gesetzestext anzupassen.

Zum Mietrechtsgesetz**Zu § 1 Abs. 4 Z 2:**

Folgende erweiternde Klarstellung erscheint sinnvoll:
Aufstockungen (z.B. auf ein Flachdach) sind wie ein Dachbodenausbau zu behandeln.

Zu § 3 Abs. 2 Z 2:

Eine Inneninstandhaltung der bewohnten Wohnung über „ernste Schäden des Hauses“ hinaus (Schutz des Hauses und anderer Mieter) ist **striktest** abzulehnen. Der Entwurfstext klingt zwar vordergründig logisch und harmlos, hieße aber Folgendes in der Praxis: Der Vermieter hätte alle negativen Auswirkungen von Wohnverhalten, unerlaubten Arbeiten (wie Pfusch) etc. im Inneren bei aufrechtem Mietverhältnis unabhängig von Verursachung und Schuld auf Kosten der Instandhaltungsmittel zu beheben (z.B. leichter Oberflächenschimmel). Er würde weiters voll dafür haften, hätte die Wohnung dauernd zu inspizieren und vom Mieter könnte er dann nur – wenn er überhaupt zahlungsfähig ist – Ersatz (Schadenersatz) für die Instandhaltungsmittel fordern.

Worauf sich der in den Erläuterungen genannte Entfall bei negativem „Mieterverhalten“ textlich stützt, bleibt unergründlich. Diesbezüglich wäre ein klar geregelter Gesetzestext erforderlich.

Abzulehnen ist diese Regelung jedenfalls für niedrige Altmietzinshöhen z.B. vor dem 3. WÄG und für Mietzinse, bei denen nicht einmal der Standardrichtwertsatz (ohne Zuschläge) ausgeschöpft wurde oder werden konnte.

Nur bei vollem Ausschöpfen des möglichen Richtwertzinses für ein Mietverhältnis und wenn die Instandhaltungsnotwendigkeit nicht vom Mieter herbeigeführt wurde, wäre einer derartigen Regelung überlegenswert.

Die Begriffe „erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner“ und „erhebliche Gesundheitsgefährdung“ lassen einen

weiten Interpretationsspielraum zu und entsprechen daher nicht dem Legalitätsprinzip des Artikel 18 B-VG.

Diese Einschränkungen („erhebliche“ oder „akute Gesundheitsgefährdung“) sind auch deswegen abzulehnen, weil es Jahre dauert, bis sich dazu eine „Falljudikatur“ bildet. Meist bleiben Sachverhalte auf erstinstanzlicher Ebene ohne Veröffentlichung (wie etwa zu § 8 MRG bisher Entscheidungen fehlen). Daneben hätte diese Bestimmung zur Folge, dass Ärzte über die Instandhaltung entscheiden würden; und das bei ständig wechselnden Grenzwerten für eine gesundheitliche Schädigung!

Es muss daher ein objektiver Maßstab festgeschrieben werden, der sich jedenfalls nicht kasuistisch an Einzelbeispielen zu orientieren hat. Zu befürchten ist, dass für die Durchsetzung der erweiterten Erhaltungspflicht des Vermieters technische und / oder medizinische Gutachten notwendig werden, für welche Amtssachverständige nicht vorhanden sind. In der Folge würden die Mieter mit erheblichen Privatsachverständigenkosten belastet.

Überdies fehlt eine Anzeigepflicht des Mieters komplett, was zu nicht wirklich realistischen Inspektionsnotwendigkeiten der bewohnten Wohnung (Steckdosenbegutachtung hinter Kästen/Verbauten etc.) führen würde.

Zu § 10 Abs. 3 Z 1:

Diese Regelung ist grundsätzlich positiv zu beurteilen, doch ist sie mit dem § 10 Abs. 1 textlich nicht kompatibel, da nur nützliche Verbesserungen im Sinne § 9 angesprochen sind. Eine Investition in eine Therme ist aber eine Inneninstandhaltung. Im § 10 Abs. 1 müssten somit konsequenterweise bestimmte, näher angeführte Mieterinstandhaltungen - da sie keine nützlichen Verbesserungen sind - mit aufgenommen werden.

§ 10 Abs. 4:

Der vorliegende Entwurf bringt für den Mieter allgemein insoferne eine Erleichterung, als er auch noch 14 Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses - allenfalls durch Abschluss einer Auflösungsvereinbarung - eine Investitionsablöse geltend machen kann.

Da der Terminus „Abschluss einer Auflösungsvereinbarung“ im Mietrechtsgesetz neu ist, ergeben sich für die Praxis sicher Interpretationsprobleme und damit eine Zunahme von Verfahren vor der Schlichtungsstelle. Es sei in diesem Zusammenhang auch auf auftretende Beweisprobleme hingewiesen.

Zu § 12 Abs. 3 und § 14 Abs. 3:

Die geplante Regelung ist zwar ein guter Ansatz, deckt jedoch die abzusehenden Probleme des betreubaren Wohnens bei weitem nicht ab. Die Bestimmungen des "Betreuten Wohnens" haben das Ziel, den gewidmeten und geförderten Zweck des Landesgesetzgebers zu sichern. Dazu sollen im MRG die Details geregelt bzw. sichergestellt werden, da der Förderungsgesetzgeber (leider) keine zivilrechtliche Regelungsbefugnis dafür besitzt. Es bestehen im Förderungsverhältnis derzeit Widmungen und Regelungen, die vom normalen Mieterschutz des MRG voll ausgehebelt werden können. Wegen des zwingenden Charakters des MRG ist das auch nicht vertraglich regelbar.

Betreubares Wohnen ist nicht nur Seniorenwohnen, sondern auch solches für Behinderte, psychisch Kranke usw. Diese Bereiche bleiben ungeregelt. Es sollten alle Auflagen und Regelungen wie verpflichtende Rufhilfe, nur gewidmeter Personenkreis, auf Bestanddauer verpflichtende Betreuungsverträge, Einschränkung der Aufnahme von nicht dem gewidmeten Personenkreis angehörenden Mitbewohnern etc. im Wohnrecht ermöglicht bzw. festgelegt werden. Für alle in der Landesförderung vorgesehenen Formen des betreubaren Wohnens sollten Eintrittsrecht, Abtretungsrecht, Tauschrecht,

Untervermietmöglichkeit, Mitbewohnereinschränkung bzw. Zustimmungspflicht zur Mitbewohneraufnahme usw. vorgesehen werden.

Hingegen ist auf der anderen Seite der Ausschluss von Nachkommen wieder etwas zu weit. Warum soll die 70-jährige Tochter nicht ins Mietrecht ihrer 90-jährigen Mutter eintreten können, wenn die Betreuungswidmung „Senioren“ ist.

Zu § 15 a Abs. 1 und Abs. 2:

Die geplanten Änderungen sind sinnvoll und sachgerecht. Wünschenswert wäre eine Regelung, dass der Mieter auf die Beistellung eines Herdes verzichten darf (allenfalls gegen Kostenabgeltung). Die vom Vermieter beizustellenden Herde für eine Küche sind im Zeitalter der modernen Einbauküchen mehr als unzeitgemäß. Es sollte auch für den Herd die schon für Spülen genügende Anschlussmöglichkeit (Strom oder Gas) genügen.

Folgende Novellierungsvorschläge werden ergänzend vorgebracht:

1. Eine gesetzliche Klarstellung, dass sich einzelne Mieter aus einer Gemeinschaftsanlage (z.B. Zentralheizung mit Fernwärme) nicht einseitig hinauskündigen können (= Korrektur zu OGH 8b 130/03 f, die die wohnrechtliche Sicht völlig negiert hat).
2. Ein Aliquotierungsrecht der Guthaben/Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung (Betriebskosten etc.). Derzeit ist Empfänger/Verpflichteter einer Rückzahlung oder einer Nachzahlung aufgrund der bis 30.6. zu legenden Jahresabrechnung der im Zeitpunkt der Fälligkeit aktive Mieter.
Es erscheint den Kunden völlig absurd, dass jemand der z.B. im Februar einzieht, die Nachzahlung aus dem Vorjahr - meist für ihn völlig überraschend - leisten muss bzw. dem Ausgezogenen, dass ein Guthabensbetrag seiner Zahlungen vom

Vermieter an den Nachmieter zu bezahlen ist. Notwendig wäre eine Art Verursacherprinzip und eine Zwölftelregelung pro Monat im Rumpfbjahr des Ausscheidens (oder eine Dreihundertfünfundsechzigstelregelung pro Tag).

3. Mit der Außerstreitgesetznovelle, die am 1.1.2005 in Kraft getreten ist, werden - nach Ansicht etlicher Notare - jene Todesfälle steigen, bei denen es zu keiner Einantwortung kommt. In den Wohngesetzen sind nur die Fälle des Eintrittsrechtes und eines eingeworteten Erben, also ein Übergang der Mietrechte auf Personen geregelt. Die übrigen Fälle der Auflösungsnotwendigkeit bzw. Rückgabe im Zuge der Todfallsabhandlung sind theoretisch auf Basis geltenden Rechts zwar lösbar (Verlassenschaftskurator), aber weder für Vermieter noch für Gerichte sinnvoll, wirtschaftlich und zufriedenstellend. Die Hauptmietzinsreserven und indirekt die anderen Mieter bei nicht ausreichender Mietzinsreserve werden durch diese vor allem in der Stadt häufigen „Zurücklassungen durch Angehörige“ massiv belastet, die wohnungssuchende Bevölkerung versteht die entstehenden langen Leerstehungen nicht.
4. Um verstärkt Nichtbenützung von Wohnungen zu bekämpfen und solche Wohnungen den Wohnungssuchenden zuzuführen, sollte beim einschlägigen Kündigungsgrund § 30 Abs. 2 Z. 6 MRG eine Beweislastumkehr zu Lasten des Hauptmieters normiert werden. Dies käme dann zur Anwendung, wenn aufgrund konkreter Indizien (z.B. fehlender Stromverbrauch, fehlende Postkastenlehrung, Prospektmengen vor der Tür etc.) die begründete Vermutung besteht, die Wohnung werde nicht benutzt. Eine weitere Möglichkeit wäre eine bedingte, deutliche Mietzinserrhöhungsmöglichkeit bei konkreten Indizien, von der sich der Mieter befreien kann, wenn er die regelmäßige Benutzung der Wohnung beweist.

§ 49 e Abs. 7:

Die Übergangsbestimmung sollte klarer zum Ausdruck bringen wie sich die Aufhebung der §§ 20 Abs. 1 Z 2 lit. f und § 49b Abs. 6 auf anhängig gemachte Verfahren nach den §§ 6 und 18 ff MRG auswirkt.

Zur Klarstellung sollte in den Erläuterungen ausgeführt werden, dass die Bestimmung des § 49b Abs. 6 nur für Verfahren gilt, die bis 31.12.2005 anhängig gemacht wurden.

Für ab 1.1.2006 eingebrachte Anträge umfassen die verfahrensgegenständlichen Hauptmietzinsabrechnungen entsprechend der Bestimmung des § 19 Abs. 1 Z 2 MRG ausschließlich den Zeitraum von 1996 bis 2005, weswegen sich die weitergehende Anwendung des § 49 b Abs.6 MRG vorweg ausschließt.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Friedrich Slovak

Obersenatsrat