



# Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: PrsG-122.37

Bregenz, am 02.03.2005

Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien  
SMTP: [kzl.b@bmj.gv.at](mailto:kzl.b@bmj.gv.at)

Auskunft:  
[Dr. Brigitte Hutter](#)  
Tel.: #43(0)5574/511-20220

Betreff: [Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden \(Wohnrechtsnovelle 2005\)](#)  
Entwurf, Stellungnahme

Bezug: [Schreiben vom 14.01.2005, GZ BMJ-B7.111/0001-I 7/2005](#)

Zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf wird Stellung genommen wie folgt:

## **Allgemeines**

Allgemein ist festzuhalten, dass die in den Erläuterungen dargelegten Beweggründe der geplanten Novelle, nämlich Unbilligkeiten und Rechtsunsicherheiten – insbesondere im Bereich des Mietrechtes – zu beseitigen, nur ansatzweise eine normative Umsetzung erfahren haben. Dies ist insofern bedauerlich, als sich diese Umstände vielfach sowohl auf die Interessen der Vermieter als auch jene der Mieter nachteilig auswirken.

## **Zu den einzelnen Bestimmungen**

### Zu Art. 1 Z. 9 (§ 14 WEG):

Für einen Laien ist es nicht nachvollziehbar, weshalb sein Hälfteanteil an der „Eigentumswohnung“ im Todesfall völlig anders behandelt wird als anderes Eigentum. Es ist zu befürchten, dass es weiterhin zu Rechtsnachfolgen kommt, die nicht dem Willen des Erblassers entsprechen.

### Zu Art. 1 Z. 11 (§ 18 WEG):

Die im Entwurf vorgesehenen Alternativen stellen eine Schlechterstellung der Position des einzelnen Wohnungseigentümers dar. Die Varianten 4 bis 6 („Verwaltungslösungen“) sind abzulehnen, da diese zur Folge hätten, dass den Eigentümern ihre Rechte und Ansprüche aus dem Bauträgervertrag ohne ihr Zutun per Gesetz entzogen wären, was vor allem dann problematisch ist, wenn der Verwalter mit der Durchsetzung des Anspruches säumig ist oder fragwürdige Kompromisse eingeht oder überhaupt untätig bleibt.

Zu Art. 1 Z. 13 (§ 20 WEG):

Die Führung eines Anderkontos sollte nicht in die freie Disposition des Hausverwalters gestellt werden, sondern nur dann zulässig sein, wenn dies durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer entschieden wird.

Zu Art. 1 Z. 15 (§ 24 WEG):

Die Beschränkung der Bekanntmachung eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft auf den Anschlag im Haus geht zu Lasten des Rechtsschutzes der einzelnen Wohnungseigentümer, was insbesondere im Falle der Vermietung zum Tragen kommt (Fristverkürzung durch verspätete Information). Diese Bedenken gelten in gleicher Weise für die Anberaumung einer Eigentümerversammlung im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Vorbereitung.

Es sollte vorgesehen werden, dass der Fristlauf erst mit wirksamer Zustellung an die zuletzt vom Eigentümer bekannt gegebene Adresse ausgelöst wird.

Darüber hinaus sollte kein Hausansschlag verpflichtend sein, wenn es die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer wünscht. In der Praxis ist nämlich festzustellen, dass gerade in ländlichen Gegenden insbesondere in kleineren Wohneinheiten ein für alle Fremden ersichtlicher Aushang des Protokolls der Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung, der Jahresbetriebskosten-Abrechnung sowie der Vorausschau am „schwarzen Brett“ nicht gewünscht wird.

Zu Art. 1 Z. 20 (§ 34 WEG):

Es sollte eine klare Regelung in das Gesetz aufgenommen werden, in welcher Art und Weise eine Überprüfung durch das Gericht stattzufinden hat und wie vom Gericht ein exekutierbarer Anspruch auf Rückzahlung ausgesprochen werden kann.

Zu Art. 2 Z. 9 (§ 29 MRG):

Durch die Neuregelung soll das ungewollte Entstehen eines unbefristeten Mietverhältnisses vermieden werden, was ausdrücklich begrüßt wird. Allerdings ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies nur einmal gelten soll.

Die Intention des Gesetzgebers, Unbilligkeiten zu beseitigen, müsste in gleicher Weise für Befristungen mit weniger als 3 Jahren oder für (nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen gültige) mündliche Befristungen eines unbefristeten Mietverhältnisses gelten.

### **Anregungen außerhalb des Entwurfes**

Die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters und die Erleichterungen beim Investitionsersatzanspruch stellen zusätzliche Lasten für den Vermieter dar, ohne dass dabei gleichzeitig durch die Novelle unnötige und ungerechtfertigte Belastungen des Vermieters durch die bestehenden Regelungen beseitigt werden. Als Ausgleich für die Änderung des § 3 MRG zu Lasten des Vermieters sollten zumindest mit einer Novellierung des § 46 die schon lange notwendigen Änderungen vorgenommen werden.

§ 30 WEG 2002 ist gleichfalls von dieser Änderung umfasst. § 30 WEG gehört von § 3 MRG entkoppelt, da ansonsten gravierende Folgen für die Wohnungseigentümer-Gemeinschaften bzw. Hausverwaltungen zu erwarten sind.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Der Landesrat

Mag. Siegi Stemer

Nachrichtlich an:

1. Abt. Innere Angelegenheiten (Ia), im Hause, via VOKIS versendet
2. Abt. Gesellschaft und Soziales (IVa), im Hause, via VOKIS versendet
3. Abt. Vermögensverwaltung (IIIb), im Hause, via VOKIS versendet
4. Bezirkshauptmannschaft Bludenz (BHBL), Schloßplatz 2, 6700 Bludenz, via VOKIS versendet
5. Bezirkshauptmannschaft Bregenz (BHBR), Seestraße 1, 6900 Bregenz, via VOKIS versendet
6. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch (BHFk), Schloßgraben 1, 6800 Feldkirch, via VOKIS versendet
7. Bezirkshauptmannschaft Dornbirn (BHDO), Klaudiastraße 2, 6850 Dornbirn, via VOKIS versendet
8. Präsidium des Bundesrates, Dr. Karl Renner-Ring 3, 1017 Wien, SMTP: [begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at)
9. Präsidium des Nationalrates, Dr. Karl Renner-Ring 3, 1017 Wien, SMTP: [begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at)
10. Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, Ballhausplatz 2, 1014 Wien, SMTP: [v@bka.gv.at](mailto:v@bka.gv.at)
11. Herrn Vizepräsident des Bundesrates Jürgen Weiss, Abteilung PrsR, im Hause, , SMTP: [jweiss@vol.at](mailto:jweiss@vol.at)
12. Herrn, Bundesrat Reinhold Ing. Einwallner, Ruggburgstraße 4, 6912 Hörbranz, SMTP: [r.einwallner@utanet.at](mailto:r.einwallner@utanet.at)
13. Herrn, Bundesrat Edgar Mayer, Egelseestraße 83, 6800 Feldkirch, SMTP: [edgar.mayer@feldkirch.at](mailto:edgar.mayer@feldkirch.at)
14. Herrn, Nationalrat Karlheinz Kopf, Rheinstraße 24, 6844 Altsch, SMTP: [karlheinz.kopf@parlinkom.gv.at](mailto:karlheinz.kopf@parlinkom.gv.at)
15. Frau, Nationalrätin Anna Franz, , SMTP: [anna.franz@parlinkom.gv.at](mailto:anna.franz@parlinkom.gv.at)
16. Herrn, Nationalrat Norbert Sieber, , SMTP: [norbert.sieber@parlinkom.gv.at](mailto:norbert.sieber@parlinkom.gv.at)
17. Herrn, Nationalrat Manfred Lackner, , SMTP: [manfred.lackner@parlinkom.gv.at](mailto:manfred.lackner@parlinkom.gv.at)
18. Herrn, Hubert Lötsch, , SMTP: [hubert.loetsch@spoe.at](mailto:hubert.loetsch@spoe.at)
19. Frau, Nationalrätin Sabine Mandak, , SMTP: [sabine.mandak@vol.at](mailto:sabine.mandak@vol.at)
20. Herrn Nationalrat Dr. Reinhard Bösch, Sonnengasse 8, 6850 Dornbirn, SMTP: [patrik.spreng@parlament.gv.at](mailto:patrik.spreng@parlament.gv.at)

21. Herrn, Jochen Weber, , SMTP: [Jochen.Weber@volkspartei.at](mailto:Jochen.Weber@volkspartei.at)
22. Institut für Föderalismus, Maria-Theresien-Straße 38b, 6020 Innsbruck, SMTP: [institut@foederalismus.at](mailto:institut@foederalismus.at)
23. Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landhaus, 7000 Eisenstadt, SMTP: [post.lad@bgld.gv.at](mailto:post.lad@bgld.gv.at)
24. Amt der Kärntner Landesregierung, Arnulfplatz 1, 9021 Klagenfurt, SMTP: [post.abt2v@ktn.gv.at](mailto:post.abt2v@ktn.gv.at)
25. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten, SMTP: [post.landnoe@noel.gv.at](mailto:post.landnoe@noel.gv.at)
26. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Landhaus, 4020 Linz, SMTP: [post@ooe.gv.at](mailto:post@ooe.gv.at)
27. Amt der Salzburger Landesregierung, Chiemseehof, 5010 Salzburg, SMTP: [landeslegistik@salzburg.gv.at](mailto:landeslegistik@salzburg.gv.at)
28. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landhaus, 8011 Graz, SMTP: [post@stmk.gv.at](mailto:post@stmk.gv.at)
29. Amt der Tiroler Landesregierung, Wilhelm-Greil-Straße 25, 6020 Innsbruck, SMTP: [post@tirol.gv.at](mailto:post@tirol.gv.at)
30. Amt der Wiener Landesregierung, Rathaus, 1082 Wien, SMTP: [post@mdv.magwien.gv.at](mailto:post@mdv.magwien.gv.at)
31. Verbindungsstelle der Bundesländer, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, SMTP: [vst@vst.gv.at](mailto:vst@vst.gv.at)