

ÖSTERREICHISCHER
MIETER-, SIEDLER- UND
WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND
Präsident: helmut.puchebner@chello.at
Generalsekretär: mag.blasl@aon.at

An das
Bundesministerium für Justiz
Abteilung I/7
Herrn Ltd. StA. Dr. Johannes STABENTHEINER
Museumstraße 7
1070 Wien

und

an das
Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
Abteilung C1/7
Herrn Abt. -Ltr. MinR Dr. Andreas SOMMER
Stubenring 1
1010 Wien

Wien, 28. Februar 2005

Betrifft: Entwurf der Wohnrechtsnovelle 2005 – Begutachtungsverfahren
zusammenfassende Stellungnahme zum MRG, WEG und WGG

Sehr geehrter Herr Dr. Stabentheiner,
sehr geehrter Herr Dr. Sommer ,
sehr geehrte Damen und Herren !

Wir begrüßen die Bemühungen beider Ressorts gesetzliche Klarstellungen und sinnvolle Neuerungen im Wohnrecht vorzusehen. Da eine gemeinsame Regierungsvorlage geplant ist, erlauben wir uns eine gemeinsame Stellungnahme abzugeben.

Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund
Zustellungen bitte per E-Mail: mag.blasl@aon.at oder per Post: z. Hd. Herrn Mag. Blasl, Auhofstraße 162/17, 1130 Wien

Dieses Dokument wurde mittels e-Mail vom Verfasser zu Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes wird von der Parlamentsdirektion keine Haftung übernommen.

A. Beabsichtigte Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz

Allgemein und zu § 24 Abs. 5 :

Die direkte kostenfreie Zustellung an alle Wohnungseigentümer , auch in elektronischer Form , ist uns ein wichtiges Anliegen .

Dies sollte aber auch für die Zustellung der Abrechnungen gelten, was aufgrund des Wegfalls der bisherigen dynamischen Verweisung (auf § 24 Abs. 5) durch die Neuformulierung des § 34 Abs. 1 nun nicht mehr gewährleistet ist (vgl. Zu § 34) .

Zu § 18 Abs. 2 :

Bei dieser Neuregelung ist – bei bestem und von uns dem Grunde nach auch sehr befürworteten Ansatz – zu befürchten, dass sie in der Praxis die gleichen Probleme bereitet wie die derzeitige (unbefriedigende) Rechtslage.

Nun müssten – vergleichbar der gemeinsamen Bevollmächtigung eines Anwalts nach derzeitigem Recht – alle Wohnungseigentümer der Abtretung zustimmen.

Dem Zweck besser entspräche eine Abtretung ex lege . Dadurch wäre von vornherein Zeit- und Reibungsverlust in der Gemeinschaft vermieden. Und bei Untätigkeit des Hausverwalters kann jeder einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 gerichtlich seine Abberufung und allenfalls gemäß § 23 die Bestellung eines vorläufigen neuen Verwalters beantragen.

Sollte der Ansatz des Begutachtungsentwurfs (Zustimmung aller WE zur Abtretung) weiterverfolgt werden, müsste jedenfalls auch die Gebührenfreiheit der Abtretung sichergestellt sein und letztlich bei Untätigkeit der Eigentümergemeinschaft der betroffene Wohnungseigentümer seine Ansprüche auch selbstständig durchsetzen können.

Zu § 20 Abs. 7 :

Die Klarstellung der Auskunftspflichten des Verwalters wird absolut begrüßt, beendet sie doch die Liste unzähliger Streitfälle, zu denen es in der Vergangenheit immer wieder gekommen ist.

Um aber jegliche einschränkende Auslegung dieser vorerst nur beispielsweise beschriebenen Regelung zum Nachteil des Wohnungseigentümers auszuschließen, sollte sie noch allgemeiner so gefasst sein, dass der Verwalter über alle Angelegen-

heiten seiner Tätigkeit Auskunft geben muss und dass auch alle Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft zu Auskünften über die mit ihr bestehenden Vertragsverhältnisse verpflichtet sind.

Die Einbeziehung auch der Vertragspartner ist deshalb so wichtig, weil der Wohnungseigentümer im Fall der Auskunftsverweigerung durch den Verwalter nur so in der Lage ist, das z.B. durch die Gebäudeversicherung nicht abgedeckte Risiko fest zu stellen. In der Praxis zeigt sich leider häufig, dass gerade die Vertragspartner ihre Auskunftsbereitschaft darauf beschränken, dass der Verwalter oder die Gemeinschaft als solche die Auskunft begehrt.

Zu § 34 Abs. 1 :

In diesem Zusammenhang sollte nun die kostenfreie Zustellung in elektronischer Form verlangt werden können, wofür im 1. Satz des derzeit geltenden § 34 Abs. 1 (dynamischer Verweis auf § 24 Abs. 5) auch schon die gesetzliche Deckung bestünde.

Dieser Anspruch würde allerdings mit der vorgesehenen Neuformulierung des § 34 Abs. 1 beseitigt, welche nur die Übermittlung an eine – in beiden Fällen inländische – Zustellanschrift vorsieht.

Zu § 34 Abs. 3:

Ist die Abrechnung mangelhaft und besteht der Mangel in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so sollte das Gericht – allein schon aus verfahrensökonomischen Gründen – nicht nur die Unrichtigkeit feststellen, sondern auch gleich die richtigen Salden ausweisen. Damit könnte das weitere Procedere abgekürzt und deutlich beschleunigt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf notwendige Harmonisierungsbestimmungen für die Abrechnungen an den Schnittstellen des WEG mit dem MRG und WGG hin und lesen Sie bitte weiter unten zu § 14e und § 19a WGG.

Zu § 43 Abs. 1 :

Die Klage auf Einwilligung des Wohnungsorganisations in die Einverleibung des Eigentums des Wohnungseigentümers am Mindestanteil und in die Begründung von Wohnungseigentum müsste insbesondere auch für den Fall ermöglicht werden, dass nicht gleichzeitig für alle WE-Einheiten das Wohnungseigentum begründet werden kann.

Eine Verbesserung für den Wohnungseigentumsbewerber, sein Recht auf Eigentum durchzusetzen, hängt entscheidend davon ab, dass er seine Einverleibung auch ungeachtet einer Säumnis des Organisators erwirken kann und die Erfüllung seines Anspruchs auch nicht davon abhängt, dass auch bei allen weiteren Wohnungseigentumsbewerbern die formalen Voraussetzungen für die Einverleibung gegeben sind.

Zu § 52 Abs. 2 Z. 2 :

Wir unterstützen ausdrücklich die entworfene Regelung, die das Risiko fehlerhafter Handlungsweisen des Verwalters durch seine Einbeziehung in das Verfahren auch dorthin verlagert.

Weitere Anliegen :

Zu § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 :

Wir haben sztl. die Ermöglichung selbständigen Wohnungseigentums an Kfz -Abstellplätzen sehr begrüßt, sie wird auch insgesamt ganz überwiegend gewünscht und soll selbstverständlich beibehalten werden.

In der Praxis begegnet man allerdings regelmäßig – in nicht unerheblichem Ausmaß – auch Sonderfällen, in denen der dzt. Zwang zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums zu unerwünschten, mitunter auch unzumutbaren, Ergebnissen führt, z.B. wenn der im Keller eines Reihenhauses errichtete Kfz -Abstellplatz bei Veräußerung dieses Hauses nicht dessen rechtliches Schicksal teilt.

Es sollte daher unbeschadet der dzt. und nun entworfenen neuen Möglichkeiten zur Begründung von Wohnungseigentum an Kfz -Abstellplätzen wahlweise auch die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ermöglicht werden, die ja ebenfalls unter den Prämissen des § 8 erfolgen könnte.

Zu § 9 Abs. 6 :

Um allfällige Auslegungsprobleme in der Rechtspraxis von vornherein auszuschließen, erscheint uns ein ausdrücklicher Hinweis geboten, dass auch das neue Nutzwertgutachten von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau - oder das Immobilienwesen zu erstellen ist.

Unter dieser Voraussetzung sollte eine einvernehmliche Neufestsetzung durch die Wohnungseigentümer immer möglich sein

B. Beabsichtigte Änderungen im Mietrechtsgesetz

Allgemein und zu § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z. 2 :

Wir begrüßen die Bemühungen des Bundesministeriums für Justiz, dass nun auch die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen als wesentlicher Teil der Erhaltungspflicht normiert werden soll.

Für die Handhabbarkeit einer solchen Regelung in der Praxis erscheint uns aber unbedingt eine genauere Definition der Erheblichkeit notwendig. Diesem Zweck könnte auch die gesetzliche Ermächtigung zu einer Verordnung entsprechen, in welcher für häufige Arten oder auch für besonders ernst eingestufte Gefährdungen Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürfen, oder Mindestanforderungen, die zu erfüllen sind, festgelegt werden.

Zu § 10 Abs. 3:

Wir begrüßen, dass nun auch für den Austausch schadhaft gewordener Thermen Investitionskostenersatz zu leisten ist.

Zu § 10 Abs. 4 :

Begrüßt wird auch, dass nun Ersatzansprüche nicht mehr sofort verfristet sein sollen, wenn sie nicht spätestens mit der gerichtlichen Kündigung durch den Mieter unter Rechnungsvorlage und Bekanntgabe des geforderten Betrages geltend gemacht werden.

Zu § 10 Abs. 4a :

Es ist erfreulich, dass die Geltendmachung des Aufwandsersatzes für Investitionen durch den Mieter aus Anlass der Beendigung seines Mietverhältnisses nun praxisnah mit einer Verpflichtung des Vermieters bzw. Verwalters gestaltet werden soll, den Mieter bei nicht dem Gesetz entsprechenden Begehren oder Belegen zur Verbesserung aufzufordern.

Zu § 12a Abs. 2 :

In der Rechtspraxis treten neuerdings Fälle auf, in denen diese Regelung vom Gesetzgeber sicher nicht gewollte Rechtswirkungen entfaltet. Es zeigt sich, dass die Judikatur den Änderungen von Gesellschafterrechten an Gewinn orientierten Unternehmungen neuerdings auch Änderungen im Mitgliederstand von nicht auf

Gewinn ausgerichteten, oft auch karitativ tätigen Personengemeinschaften gleich - setzt. Betroffen sind insbesondere die Vereine, die schon ex lege nicht auf Gewinn ausgerichtet sind, bei deren Substrat aber auf längere Sicht ein sukzessiver Wechsel im Mitgliederstand typisch und unvermeidbar ist.

Hier ist dringend eine klarstellende Formulierung durch den Gesetzgeber notwendig, wenn man nicht eine Vielzahl von Vereinen und anderen Personengemeinschaften, die als Träger von meist finanziell nicht bewert- oder abgeltbaren Leistungen für die Öffentlichkeit gesellschaftspolitisch außerordentlich wichtig sind, dem Risiko einer Auflösung aus wirtschaftlichen Gründen preisgeben will.

Hier besteht unseres Erachtens einerseits eine vom Gesetzgeber nicht vorhergesehene Rechtslücke und andererseits auch ein unübersehbares öffentliches Interesse am Schutz dieser Rechtsbetroffenen.

Weitere Anliegen :

Zu § 21:

Zur Bereinigung der Abrechnungsproblemen an den Schnittstellen des WEG mit dem MRG und WGG, die in der Praxis bei der (Weiter-)Vermietung von WE-Objekten gemäß WGG oder MRG für den Wohnungseigentümer entstehen, weisen wir auch auf den Harmonisierungsbedarf in den Abrechnungs-Regelungen hin und lesen Sie bitte weiter unten zu § 14e und § 19a WGG.

Zu § 33 Abs. 1 :

Das Erfordernis, bei Aufgabe des Mietgegenstandes gerichtlich kündigen zu müssen, hat sich für Mieter in der Praxis schon oft als „Falle“ erwiesen. Unterbleibt sie, dann kann der Vermieter, ohne dass er seinerseits den Mieter anlässlich dessen Kündigung darauf hinweisen müsste, die Unwirksamkeit der Kündigung einwenden und dringt damit durch, was bei entsprechendem wirtschaftlichen Interesse des Vermieters in der Praxis leider vorkommt.

Diese Rechtslage ist unbefriedigend, weil dem Mieter für die Inanspruchnahme des Gerichts nicht unerhebliche Kosten und Mühe entstehen, obwohl der Mieter ohnehin keinen Kündigungsgrund angeben muss, der geprüft werden müsste, und sich das Gericht daher auf die formale Prüfung beschränkt, ob das Formular vollständig ausgefüllt wurde. Im ungünstigen Fall entstehen für den Mieter bis zur Wirksamkeit der in Folge doch notwendigen gerichtlichen Kündigung noch zusätzliche Kosten neben jenen der neuen Raumbedarfsdeckung und für den Vermieter ein zusätzlicher Entgeltanspruch, auf den er bei Einhaltung der Formvorschrift gar keinen Anspruch

hätte, die also in Wahrheit beide wirtschaftlich vom eingegangenen Mietverhältnis losgelöst sind.

Das Gericht ist damit bei mieterseitiger Kündigung nur eine „kostspielige Postdurchlaufstation“, der in diesem Zusammenhang auch keine Rechtsschutzfunktion zukommt.

Diese Regelung sollte daher dahin gehend geändert werden, dass bei Kündigung durch den Mieter auch eine nachweisliche schriftliche Kündigung genügt.

Der Kündigungsschutz des Mieters wird durch diese Änderung der Formvorschrift nicht beeinträchtigt.

Konversion einer nicht fristgerechten Kündigung:

Der ÖMB schlägt weiters vor, dass eine zunächst zeitlich unwirksame, also verspätete Kündigung des Mietvertrages künftig automatisch zum nächstmöglichen Termin wirksam sein soll.

Da einerseits der Zweck einer Kündigung nicht dadurch wegfällt, dass sie nicht bereits zum gewünschten Zeitpunkt wirksam ist, und andererseits durch ihre Gültigkeit für den nächstmöglichen Zeitpunkt auch kein Rechtsschutzinteresse des Vermieters verletzt wird, ist uns auch diese Neuerung, die das Procedere bei Beendigung des Mietverhältnisses für beide Seiten erheblich vereinfachen würde, ein großes Anliegen, dem vielfache Erfahrungen in der Praxis zu Grunde liegen.

Als Nebeneffekt wird der Vermieter dadurch sogar frühzeitig in die Lage versetzt, seine weitere Verwertung des Mietgegenstandes vorzubereiten.

C. Beabsichtigte Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Allgemein und zu § 14e und § 19a:

Der ÖMB ist dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit sehr dankbar, dass der Gesetzgeber diese Probleme an der Schnittstelle des WEG mit dem MRG und WGG nun aufgegriffen hat. Eine korrespondierende Umsetzung in allen 3 Gesetzen wäre ein ganz wichtiger Harmonisierungsschritt für das Wohnrecht.

Die neuen Regelungen müssten aber, aus unserer Sicht, noch ergänzt bzw. auch korrespondierend im Entwurf des BMJ sowohl zum WEG als auch zum MRG

rechtsvorausschauend dahin gehend berücksichtigt werden, dass schon in der Wohnungseigentümer-Abrechnung jene Kostenstellen ausgewiesen werden, die in den Verrechnungskreisen des WGG und des MRG eine Rolle spielen. Dies könnte jedenfalls durch die Anwendung der ÖNORM A 4000 sichergestellt werden.

Weiters müsste sowohl im WGG als auch im MRG klargestellt werden, dass bei einem zur Nutzung überlassenen oder vermieteten Wohnungseigentumsobjekt auch die angemessenen Beiträge des vermietenden Wohnungseigentümers zur Rücklage gemäß WEG als erhaltungsbezogene Aufwendungen gelten, die in den jeweiligen Verrechnungskreisen (§ 20 MRG bzw. § 14d WGG) gegengerechnet werden können.

Für den Fall, dass die auf diesen modifizierten Grundlagen erstellten Abrechnungen dennoch zu Fehlbeträgen beim vermietenden Wohnungseigentümer führen, müsste ihm letztlich auch noch die Möglichkeit eröffnet werden, im Außerstreitverfahren eine entsprechende Entgeltanhebung (§ 18 MRG und § 14 Abs. 2 WGG) zu verlangen.

zu § 18 Abs. 4:

Der ÖMB hat nichts gegen eine harmonisierte 3-jährige Verjährungsfrist, da sich der Betroffene in diesem Zeitraum ausreichend informieren oder beraten lassen kann. Allerdings darf diese Frist erst dann beginnen, wenn der Nutzungsberechtigte bzw. Mieter über die Kalkulationsgrundlagen im Detail informiert worden ist.

zu § 20 Abs. 2 Z. 3 :

Der ÖMB begrüßt, dass die Aufmerksamkeit nun auch auf die zunehmend bedeutsame Notwendigkeit gelenkt werden konnte, veraltete und technisch-wirtschaftlich oder ökologisch nicht mehr auf zeitgemäßen Standard änderbare Baulichkeiten durch Neubauten zu ersetzen. Das Erfordernis der Zustimmung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten wird aber, nach den Erfahrungen der Praxis, in der Regel nicht erreichbar sein.

Im Interesse einer auf breiter Basis im jeweiligen Haus gewünschten Verbesserung des Wohnumfeldes hätte der ÖMB daher auch nicht s gegen eine Regelung, dass eine große Mehrheit von z.B. 3/4 der Nutzungsberechtigten (bezogen sowohl auf die Gesamtzahl der Einheiten als auch auf deren gesamte Nutzflächen) wirksam für alle Nutzungsgegenstände einer Absiedelung zustimmen könnte.

Zusätzlich müsste aufgrund einer Vergleichsrechnung unter Berücksichtigung der Förderungsmöglichkeiten der Neubau kosten günstiger sein als vergleichbare bauliche

Maßnahmen am bestehenden Gebäude oder das Gebäude so beschaffen sein, dass ein Neubaustandard durch Umbau gar nicht erreichbar ist .

Damit würden Erneuerungsprojekte ermöglicht, für die ein breiter Konsens vorliegt und die allen Miteigentümern zum Vorteil gereichen . Und „Blockierern“ müsste Ihre Zustimmung nicht mehr finanziell „abgegolten“ werden, was bisher oft zu unbilliger Kostensteigerung geführt hat .

Wir bedanken uns für die Einladung zur Begutachtung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Österreichischer Mieter -, Siedler -
und Wohnungseigentümerbund

gez. Helmut Puchebner
Präsident

gez. Mag. Bernhard Blasl
Generalsekretär