21/SN - 242/ME

Amt der Wiener Landesregierung

Dienststelle: Magistratsdirektion
Geschäftsbereich Recht
Verfassungsdienst und
EU-Angelegenheiten

Adresse: 1082 Wien, Rathaus
Telefon: 4000-82344
Telefax: 4000-99-82310
e-mail: post@mdv.magwien.gv.at
DVR: 0000191

MD-VD - 172-1/05

Wien, 3. März 2005

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

zu BMJ-B7.111/0001-I 7/05

An das

Bundesministerium für Justiz

Zu dem mit Schreiben vom 14. Jänner 2005 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes wird nach Anhörung des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien wie folgt Stellung genommen:

Ad Artikel 1 - Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002:

Z 2 - § 3 Abs. 2:

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

gehend, dass sie sich auf alle restlichen wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

Z 3 - § 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.

Z 5 - § 8 Abs. 1:

Es wäre nötig eine Übergangsbestimmung zu schaffen, um bei Neufestsetzungen keine unbilligen Härtefälle zu bewirken.

Z 5 - § 8 Abs. 2:

Auch hier sollte für vor dem 1. Juli 2005 anhängig gemachte Verfahren und bereits verbücherte Nutzwertfestsetzungsentscheidungen eine Übergangsbestimmung geschaffen werden. Zur diesbezüglichen Veranschaulichung siehe Anlage 1 und 2.

Z 6 - § 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 erst im Falle keiner einvernehmlich möglichen Nutzwertfestsetzung d.h. bei widerstreitenden Privatgutachten mittels Antrag gemäß § 9 Abs. 2 WEG möglich sein soll eine gerichtliche Entscheidung vor der Wohnungseigentumsbegründung, die letztlich auf einem dritten Gutachten fußt, zu erwirken (siehe Entscheidung OGH vom 9. September 2003, 5 Ob 144/03t).

Daher sollte diese Möglichkeit auch im § 9 Abs. 1 WEG entsprechend - wahlweise - verankert werden.

Z 11 - § 18 Abs. 2:

Aus Praktikabilitätsgründen wird der Variante 4 „Verwaltungslösung I" der Vorrang gegeben.

Ad Artikel 2 - Änderung des Mietrechtsgesetzes:

Z 1 - § 1 Abs. 4 Z 2:

Eine Klarstellung der unklaren Formulierung wird zwar grundsätzlich begrüßt, kritisiert wird jedoch die Tendenz, immer weiter Bereiche des Mietrechts dem Mieterschutz zu entziehen. Dies gilt auch für die vorgeschlagene Formulierung, die einen weiteren Abbau des Mieterschutzes mit sich bringt.

Z 2 - § 3 Abs. 1 und Abs. 2:

Grundsätzlich begrüßt wird, dass im vorliegenden Entwurf der unter anderem von der Stadt Wien zur Diskussion gestellte Vorschlag aufgegriffen wurde, den Katalog des § 3 zu erweitern und damit zu regeln, dass Mängel, die zu einer gesundheitlichen Gefährdung der Bewohner führen können, in der Erhaltungspflicht des Vermieters liegen. Wünschenswert wäre jedoch, eine präzisere Formulierung zu finden, die nicht so stark auslegungsbedürftig wie die vorgeschlagene ist.

In Anbindung an die Neuformulierung des § 10 sollte die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters an Wärmeversorgungsanlagen klargestellt werden.

Z 3 - § 10 Abs. 3:

Nach der Systematik des § 10 Abs. 6 MRG können Investitionen, die zu keiner Zinsanhebung (Kategorieanhebung) führen, nicht aus der Hauptmietzinsreserve finanziert werden (arg. „der Vermieter kann den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszah

lung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt").

Daher wird der Ersatzbetrag in den meisten Fällen ohne Berücksichtigung der höheren Ausstattungskategorie bei der Mietzinsgestaltung auf den Nachmieter überwälzt werden, ohne dass der bezahlten Ablöse eine höhere Wohnungskategorie gegenübersteht.

Im übrigen sind nur die Fälle der Erneuerung der Heiztherme, nicht aber z. B. jene des gleichzeitigen Umsteigens auf ein umweltfreundliches Heizsystem erfasst.

In § 10 Abs. 3 Z 1 wird auf „die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme" abgestellt.

Nach dem Wortlaut gilt diese Regelung nur dann, wenn der Mieter ein Heizgerät durch ein anderes Heizgerät ersetzt, nicht aber wenn der Mieter von einem Heizgerät auf einen Fernwärmeanschluss bei dem kein Heizgerät erforderlich ist, umsteigt.

§ 10 Abs. 3 MRG müsste daher auch in jenen Fällen Anwendung finden, wenn der Mieter von einer Heiztherme

- auf einen Fernwärmeanschluss oder
- auf einen Fernwärmeanschluss mit Warmwassergerät oder
- auf ein Fernwärmekombigerät zur Heizung und Warmwassererwärmung

umsteigt.

Dies ist vor allem aus klimapolitischen Überlegungen zu rechtfertigen.

In Wien verhindert die Nutzung der Abwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung und ther

mischen Verwertung von Abfall schon jetzt den Ausstoß von 1,29 Millionen Tonnen an Schadstoffen und trägt so wesentlich zum Klimaschutz und zur Einhaltung des „Kyoto Zieles“ bei.

Fernwärme in Wien hat nach den erneuerbaren Energieträgern die geringsten Emissionen an CO_2 pro erzeugter Kilowattstunde Wärme und ist somit besonders klimafreundlich (75 % der gelieferten Wärme kommt aus den Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, 22 % aus der thermischen Abfallverwertung und lediglich 3 % aus Spitzenheizwerken).

Eine Schlechterstellung von Fernwärme im Mietrechtsgesetz würde den europäischen und nationalen Anstrengungen, eine Verbesserung des Klimaschutzes - insbesondere eine Reduktion des CO_2-Ausstoßes - herbeizuführen, zuwider laufen.

Z 14 - § 49e Abs. 1:
Hier fehlt die Zitierung des § 12a.

Z 14 - § 49e 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 18ff MRG auswirkt.

Zur Klarstellung sollte in den Erläuterungen ausgeführt werden, dass die Bestimmung des § 49b Abs. 6 nur für Verfahren gilt, die bis 31. Dezember 2005 anhängig gemacht wurden.

Für ab 1. Jänner 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 § 49b Abs. 6 MRG insbesondere ein Saldo per 31. Dezember 1995 vorweg ausschließt.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates übermittelt. Eine weitere Ausfertigung ergeht an die e-mail Adresse „begutachtungsverfahren@parlament.gv.at".

Für den Landesamtsdirektor:

Beilagen

Mag. Michael Raffler
Senatsrat

Dr. Günther Smutny

Bestimmungen des WEG 2002:

Gegenstand der Neufestsetzung:
Tausch der Kellerabteile 1 (bisher top 1) und 2 (bisher top 2)
Der Wohnung 2 wurde bisher gem. dem WEG 1975 eine Terrasse als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet.

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
EG	1	Wohnung	1,00	A1,A2,A3,Z1,Z3,Z4	-5,00	0,950
EG	2	Wohnung mit Terrasse	1,00	A1,A2,Z1,Z3,Z4	**0,00**	1,000

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel-NW	Gesamt-NW
EG	1	Wohnung	67,34	0,950	64,00	
		Gartenteil 1	56,17	0,100	6,00	
		Kellerabteil 2	12,10	0,200	2,00	72
EG	2	Wohnung mit Terrasse	152,50	1,000	152,50	
		Loggia	6,82	0,500	3,41	
					156,00	
		Hobbyraum KG	16,41	0,640	11,00	
		Gartenteil 2	48,89	0,100	5,00	
		Kellerabteil 1	4,12	0,200	1,00	
		Ausgleichszuschlag f. Terrasse			**1,00**	**174**

Summe der Nutzwerte aller geänderten Liegenschaftsanteile:	246

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile bleibt mit 1173 unverändert.

Für die Wohnung 2, bei der durch die Anwendung eines Zuschlages für Wohnung mit Terrasse eine Gesamtsumme der Zu-/Abschläge von nicht mehr als insgesamt 2% erreicht würde, mußte ein Ausgleichszuschlag in Analogie der Bewertungspraxis aus dem WEG 1948 bzw. 1975 angewendet werden, um den Gesamtnutzwert der beiden Objekte vor und nach der Neufestsetzung iSd. § 9 Abs. 5 WEG 2002 unverändert zu erhalten, da die Summe aller Zu- und Abschläge dieser Wohnung 0 ergibt und ein weiterer notwendiger Zuschlag f. Wohnung mit Terrasse von 1% iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 unzulässig ist.
Auch die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile bleibt damit unverändert.

Bestimmungen des WEG 2002 idF. der WRN 2005:

Gegenstand der Neufestsetzung:
Tausch der Kellerabteile 1 (bisher top 1) und 2 (bisher top 2)
Der Wohnung 2 wurde bisher gem. dem WEG 1975 eine Terrasse als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet.

Z6	1,00	% f. Wohnung mit Terrasse - T. 1 - § 8 Abs. 2 WEG 2002 neu	

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
EG	1	Wohnung	1,00	A1,A2,A3,Z1,Z3,Z4	-5,00	0,950
EG	2	Wohnung mit Terrasse	1,00	A1,A2,Z1,Z3,Z4,**Z6**	**1,00**	**1,010**

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel-NW	Gesamt-NW
EG	1	Wohnung	67,34	0,950	64,00	
		Gartenteil 1	56,17	0,100	6,00	
		Kellerabteil 2	12,10	0,200	2,00	72
EG	2	Wohnung mit Terrasse	152,50	**1,010**	154,03	
		Loggia	6,82	0,505	3,44	
					157,00	
		Hobbyraum KG	16,41	0,640	11,00	
		Gartenteil 1	48,89	0,100	5,00	
		Kellerabteil 1	4,12	0,200	1,00	174

Summe der Nutzwerte aller geänderten Liegenschaftsanteile:	246

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile bleibt mit 1173 unverändert.

Die Summe aller Zu- und Abschläge der T. 2 ergibt lt. Vorgutachten 0.
Durch die Neufassung des § 8 Abs. 2 WEG 2002 idF. der WRN 2005 muss, um den Bestimmungen des § 9 Abs. 5 WEG 2002 zu entsprechen, ein notwendiger weiterer Zuschlag von 1% für Wohnung mit Terrasse angewendet werden, sodass der Gesamtnutzwert des Objektes vor und nach der Neufestsetzung § 9 Abs. 5 WEG 2002 unverändert bleibt, ebenso wie die Summe aller Nutzwerte dieser Liegenschaft.