

A b s c h r i f t

An das
Bundesministerium für Justiz
Postfach 63
1016 Wien

Wien, am 2. März 2005

Ihr Zeichen/ Schreiben vom:
BMJ-B7.111/0001-I 7/2005 14.01.2005

Unser Zeichen:
V/2-012005/N/A-04

Durchwahl:
8581

**Betreff: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentums-
gesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geän-
dert werden
(Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005)**

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs nimmt zu dem im Betreff genannten Entwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Entwurf sieht in Artikel 1 die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, in Artikel 2 die Novellierung des Mietrechtsgesetzes und in Artikel 3 eine kurze Änderung des Landpachtgesetzes vor. Der Entwurf enthält keine umfangreichen Änderungen. Die vorgeschlagenen Änderungen beruhen auf Diskussionen und Beratungen, die im Justizministerium geführt wurden.

Zu Artikel 1:

Das Wohnungseigentumsrecht wurde erst im Jahr 2002 neu kodifiziert. Aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen sollen nun Unzulänglichkeiten, vor allem im Übergangsrecht behoben und Zweifelsfragen im neuen Dauerrecht geklärt werden. Darüber hinaus sind Verbesserungen bei der praktischen Anwendbarkeit vorgesehen, als Beispiel sei auf die Neuregelung der Bekanntmachung von Beschlüssen und sonstigen informationspflichtigen Inhalten verwiesen. Diesbezüglich ist die Anwendung des geltenden Rechts aufwendig und die Gefahr von Formalfehlern groß.

Gegen die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 bestehen aus Sicht der Land- und Forstwirtschaft keine Bedenken.

Zu Artikel 2:

In den Erläuterungen wird zu Recht darauf hingewiesen, dass eine grundlegende Neuordnung des Mietrechts noch aussteht, dass aber in einigen Punkten „Schieflagen in der Interessenbalance zwischen dem Vermieter und dem Mieter“ beseitigt werden sollen.

Zu Ziffer 2:

Lit. a) verweist auf die Verpflichtung des Vermieters dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. In § 3 Abs. 2 Z 2 wird nach den Worten „ernsten Schäden des Hauses“ die Wendung „oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ eingefügt. Diese Formulierungen lösen erhebliche Einwendungen aus.

Ursprünglich war in den Diskussionen nicht von einer generellen Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Hauseigentümers zur Abwehr einer erheblichen Gesundheitsgefährdung die Rede, sondern bloß von der Beseitigung gravierender Missstände im Zusammenhang mit Gesundheitsgefährdungen. Tatsächlich geht es nun generell um Gefährdungen, die von Elektroinstallationen, von Bleiwasserrohren und Schimmelbildung ausgehen.

So lange öffentliche Wasserversorger tausende Bleizuleitungen nicht ausgetauscht haben, kann eine allfällige Gefährdung durch Bleileitungen nicht dem Vermieter zugeordnet werden. Im Übrigen ist es dem Mieter nach neuester Judikatur des OGH zuzumuten, Wasser etwa eine Minute lang rinnen zu lassen, um nicht kontaminiertes Wasser zu verwenden.

Schimmelbildung hängt massiv mit den Lebensgewohnheiten der Bewohner zusammen.

Sanierungsbedarf bei Elektroinstallationen besteht überwiegend bei Altmietern, die Jahrzehnte geringe Mieten bezahlt haben und nun einen Sanierungsanspruch ohne Eigenleistung anmelden könnten, was de facto bedeutet, dass Mieter mit höheren Mieten jene Mieter mit Billigmieten subventionieren. Darüber hinaus geht es um die Finanzierung der Folgearbeiten, etwa verfliesen eines Badezimmers oder ausmalen bzw. tapezieren der betroffenen Räumlichkeiten.

Die angesprochene Balance zwischen Vermieter- und Mieterinteressen ist in diesem Fall nicht gelungen. Es sollte daher einerseits nur dann eine Verpflichtung des Vermieters gegeben sein, wenn ein öffentlich-rechtlicher Auftrag vorliegt, andererseits sollten Mieter zu einer finanziellen Beteiligung an den gewünschten Maßnahmen verpflichtet werden.

Die vorgeschlagene Regelung ist jedenfalls nicht praxisgerecht und aus einer Reihe von Gründen nicht umsetzbar. Sie sollte entweder gestrichen oder zumindest umgearbeitet werden.

Zu Ziffer 3:

Eine spezielle Regelung betreffend schadhaft gewordener Heizthermen ist entbehrlich. Eventuelle Ansprüche sind im § 10 MRG geregelt.

Die Verpflichtung des Vermieters, den Mieter zur Verbesserung eines mangelhaft geltend gemachten Ersatzanspruches zu verpflichten, ist überschießend und birgt erhebliches Streitpotenzial in sich. Es sollte auf eine derartige Regelung verzichtet werden.

Zu Ziffer 4 und 5:

Die Beschränkung des Weitergaberechtes bei Seniorenwohnungen wird begrüßt. Die verwendete Formulierung, dass eine Seniorenwohnung zwingend mit der Erbringung von sozialen Diensten und Altenpflege verbunden sein muss, ist zu eng. Es sollte ausreichen, dass die Dienstleistungen, wenn auch nur in untergeordnetem Ausmaß, für die im Entwurf genannten Personen erbracht werden. Damit sollte sichergestellt werden, dass auch die in verschiedenen Bundesländern laufenden Initiativen „Altenbetreuung am Bauernhof“ von dieser Regelung erfasst werden, weil oft Dienstleistungen für ältere Personen in untergeordnetem Ausmaß erbracht werden. Voraussetzung für die Erfassung derartiger Vermietungen ist freilich die Unterwerfung des Objektes unter das MRG.

Aus Anlass dieser Bestimmung darf jedenfalls darauf hingewiesen werden, dass das Eintrittsrecht des MRG grundsätzlich überdacht werden sollte, da nun bereits Urenkel in Mietrechte eintreten und ein zu weit gehendes Schutzbedürfnis nicht gerechtfertigt ist.

Zu Ziffer 9:

Die im Entwurf vorgesehene automatische Verlängerung von befristeten Mietverhältnissen um weitere 3 Jahre anstatt des Übergangs in ein unbefristetes Mietverhältnis wird begrüßt. Es sollt jedoch vorgesehen werden, dass nicht nur eine einmalige Verlängerung, sondern eine Verlängerung um jeweils 3 Jahre ermöglicht wird.

Wunschgemäß werden 25 Ausfertigungen der Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates zur Kenntnisnahme übermittelt.

Der Präsident:
gez. ÖkR Schwarzböck

Der Generalsekretär:
gez. Dipl.-Ing. Astl