

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 195
1045 Wien
T +43 (0)5 90 900-4239DW | F +43 (0)5 90 900-14239
E Verena.Varga@wko.at
W <http://www.wko.at/rp>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
BMJ-B7.11170001-I 7/2005

Unser Zeichen, Sachbearbeiter
Rp 744/05/CN/Va/
Dr. Christoph Nauer

Durchwahl
4298

Datum
07.03.2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der oa Entwurf wird von der Wirtschaftskammer Österreich grundsätzlich begrüßt. Zur besseren Zielerreichung sind jedoch noch Änderungen bzw Ergänzungen notwendig.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen:

Zu Art 1 Z 1 (§ 2 WEG):

Die Klarstellung zur Wohnungseigentumstauglichkeit von Stellplätzen in Parkwippen wird begrüßt. Die im Entwurf vorgeschlagene Formulierung bringt das Anliegen des Gesetzgebers klar und deutlich zum Ausdruck. Die Formulierung ist daher gegenüber der in den EB dargestellten Formulierung von *Vonkilch* zu bevorzugen.

Zu Art 1 Z 4 (§ 6 Abs 1 Z 2 WEG):

Für die Einverleibung von Wohnungseigentum im Grundbuch ist gemäß § 6 WEG die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer (oder eine gerichtliche Entscheidung), eine Bescheinigung über den Bestand an Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätzen für Kfz und das Nutzwertgutachten bzw die gerichtliche Nutzwertfestsetzung erforderlich. Da sich bereits aus dem Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs 1 WEG die Anzahl an Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen ergibt, ist uE eine zusätzliche Bescheinigung (durch Baubehörde, Ziviltechnikergutachten oder Sachverständigengutachten) nicht erforderlich. § 6 Abs 1 Z 2 WEG sollte daher gestrichen werden.

Zu Art 1 Z 5 lit b (§ 8 Abs 2 WEG):

Bei der Nutzwertfestsetzung von Wohnungseigentumsobjekten mit einer Loggia könnte sich das inhaltsgleiche Problem wie bei der Nutzwertfestsetzung von Wohnungseigentumsobjekten mit offenen Balkonen und Terrassen stellen. In § 8 Abs 2 WEG sollte daher neben den offenen Balkonen und Terrassen auch die „Loggia“ eingefügt werden.

Zu Art 1 Z 6 (§ 9 WEG):

Derzeit sind zur Erstellung von Nutzwertgutachten Ziviltechniker für den Hochbau und allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Hochbau- oder das Immobilienwesen berechtigt. Es sollten jedoch auch Baumeister zur Erstellung von Nutzwertgutachten berechtigt sein. Baumeister sind gemäß § 99 GewO zur umfassenden Planung und Berechnung eines Gebäudes berechtigt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum ein Baumeister - unabhängig ob er gerichtlich beedeter Sachverständiger ist oder nicht - zur Berechnung der Nutzflächen nicht berechtigt sein soll. Die Bestimmung sollte sohin lauten: *„Die Nutzwerte sind durch das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers, Baumeisters oder eines allgemein beedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln.“*

Zu Art 1 Z 6 lit c (§ 9 Abs 6 WEG):

Es wird begrüßt, dass die Nutzwerte künftig auch ohne gerichtliche Entscheidung durch Parteienvereinbarung abweichend vom ursprünglichen Nutzwertgutachten festgesetzt werden können. Die Vereinbarung von neuen Nutzwerten - auf Basis eines neuen Nutzwertgutachtens - durch die Wohnungseigentümer sollte jedoch auch dann möglich sein, wenn zuvor die Nutzwerte durch gerichtliche Entscheidung festgesetzt worden sind. Die Festsetzung von Nutzwerten (auf Basis von Nutzwertgutachten) sollte immer der Disposition der Wohnungseigentümer unterliegen.

Zu Art 1 Z 8 lit b (§ 13 Abs 3 WEG):

Wird wegen Forderungen gegen einen Partner einer Wohnungseigentümergeinschaft, für die der andere Partner nicht mithaftet, Exekution geführt kann die Zwangsvollstreckung auf die Liegenschaft nur im Wege der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums mit nachfolgender Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils vorgenommen werden. Der nicht verpflichtete Partner kann mittels Klage gemäß § 37 EO die Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft - und damit auch die Zwangsversteigerung - verhindern, wenn ihm das Wohnungseigentumsobjekt zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient („Bedarfsqualifizierte Wohnung“) (vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht (21. Auflage 2004), § 13 WEG Rz 10). Der Entwurf schlägt nun vor, für „bedarfsqualifizierte Wohnungen“ im Falle des Konkurses über das Vermögen eines Eigentumspartners, dem anderen Partner ein Aussonderungsrecht gemäß § 44 KO für den Mindestanteil des im Konkurs befindlichen Partners einzuräumen.

Unseres Erachtens führt jedoch der vorgeschlagene Aussonderungsanspruch zu einem anderen wirtschaftlichen Ergebnis als die derzeit in § 13 Abs 3 WEG vorgesehene Klage gemäß § 37 EO zur Verhinderung der Zwangsversteigerung. Durch die Klage gemäß §§ 37 EO iVm 13 Abs 3 WEG wird ein Recht geltend gemacht, das die Exekution unzulässig macht. Der Mindestanteil des verpflichteten Wohnungseigentumspartners bleibt jedoch den Gläubigern weiterhin als Deckungsfond zur Verfügung. Lediglich für die Dauer der „Bedarfsqualifikation“ ist der gesamte Mindestanteil und damit auch der Mindestanteil des verpflichteten Partners der Exekution entzogen. Ein Aussonderungsrecht gemäß § 44 KO führt jedoch wirtschaftlich zu einem anderen Ergebnis, da der Vermögensgegenstand der Verfügungsgewalt und der Verwertung durch den Masseverwalter dauerhaft entzogen wird. Weiters geht durch die Aussonderung die Verfügungsgewalt auf den Aussonderungsberechtigten über. Im wirtschaftlichen Ergebnis steht sohin der ausgesonderte Vermögensgegenstand den Gläubigern dauerhaft nicht mehr als Befriedigungsfond zur Verfügung.

Als Lösung würde sich anbieten: Durch die Eröffnung des Konkurses verliert der Gemeinschuldner die Dispositionsfähigkeit über seine Vermögenswerte. Die Verwertung der Konkursmasse hat ausschließlich durch den Masseverwalter zu geschehen. Auch der halbe Mindestanteil einer Woh-

Wohnungseigentümerpartnerschaft fällt grundsätzlich in die Konkursmasse. Da gemäß § 13 Abs 3 WEG eine Verwertung des halben Mindestanteils einer Wohnungseigentümerpartnerschaft nicht in Betracht kommt, müsste der Masseverwalter vor einer Verwertung der Liegenschaft die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft herbeiführen; notfalls mittels Aufhebungsklage. Zur Absicherung eines Wohnungseigentümers, dem das Wohnungseigentumsobjekt zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, wäre daher für den Falle des Konkurses des anderen Wohnungseigentümers vorzusehen, dass die Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft durch den Masseverwalter unzulässig ist. Für die Dauer der „Bedarfsqualifikation“ wäre das Wohnungseigentumsobjekt damit der Verwertung entzogen. Jedoch würde der wirtschaftliche Wert bei Wegfall der „Bedarfsqualifikation“ den Gläubigern – allenfalls auch nach Aufhebung des Konkursverfahrens – weiter als Befriedigungsfond zur Verfügung stehen.

Zu Art 1 Z 9 (§ 14 Abs 5 WEG):

Nach dieser Bestimmung kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümerpartner von der gesetzlichen Regelung, dass beim Tod eines Wohnungseigentümers dessen Mindestanteil an den anderen Wohnungseigentümers fällt, abgegangen werden. Der Entwurf sieht für diese Vereinbarung ein spezielles Formerfordernis vor: Die Vereinbarung muss vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossen werden.

Die WKO spricht sich gegen das vom Entwurf vorgeschlagene Formerfordernis aus. Zur Dokumentation der Vereinbarung sind öffentlich beglaubigte Unterschriften der beiden Parteien ausreichend. Eine Zwangsbeglückung durch anwaltliche bzw notarielle Rechtsberatung ist nicht erforderlich. Die vorgeschlagene Bestimmung widerspricht auch massiv den immer wieder strapazierten Grundsätzen der Privatautonomie und Eigenverantwortlichkeit. Darüber hinaus ist das Kriterium „unter anwaltlicher Mitwirkung“ äußerst unscharf und erhellt sich nur durch genaues Studium der erläuternden Bemerkungen. Es wird auch abgelehnt, dass ein bisher völlig unübliches „Formerfordernis“ nur für eine spezielle wohnrechtliche Situation eingeführt wird.

Zu Art 1 Z 11 lit b (§ 18 Abs 2 und 3 WEG):

Wird über die Anspruchsabtretung an die Eigentümergemeinschaft eine Urkunde errichtet, so fällt gemäß § 33 Tarifpost 21 GebG 0,8 % Rechtsgeschäftsgebühr an. Die gewählte Lösung sollte daher aus diesem Blickwinkel noch einmal überdacht werden.

Weiters sollte bereits aus dem Gesetzestext klar abgeleitet werden können, dass Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, die an die Eigentümergemeinschaft abgetreten werden können, nur allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen dürfen.

Es sollte auch Vorsorge getroffen werden, dass ein Wohnungseigentümer bei Untätigkeit der Eigentümergemeinschaft die Abtretung rückabwickeln kann.

Zu Art 1 Z 13 lit b (§ 20 Abs 7 WEG):

Der Entwurf schlägt einen Auskunftsanspruch des Wohnungseigentümers gegenüber dem Verwalter hinsichtlich des Inhalts des Verwaltungsvertrags und - im Fall einer schriftlichen Willensbildung - über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümers vor.

Die Auskunftspflicht des Verwalters über den Verwaltungsvertrags sowie die Informationspflicht an sämtliche Wohnungseigentümers über das Stimmverhalten im Falle schriftlicher Willensbildungen, kann bereits derzeit aus den Bestimmungen des WEG im Zusammenhang mit dem Verwaltungsauftrag begründet werden. Kurz: Es besteht bereits derzeit eine entsprechende Auskunftsverpflichtung des Verwalters. Durch die geplante Bestimmung würde die Gefahr eines Umkehr-

schluss bestehen, dass nur mehr in den gesetzlich angeordneten Teilbereichen eine Auskunftspflicht des Verwalters bestünde.

Zu Art 1 Z 15 (§ 24 Abs 5 WEG):

Die vorgeschlagene Vereinfachung der Beschlussbekanntmachung wird begrüßt. Aus datenschutzrechtlicher Sicht wird jedoch vorgeschlagen, dass bei Beschlüssen, die personenbezogene Daten einzelner Wohnungseigentümer betreffen (zB rückständige Betriebskosten), nur die Tatsache der Beschlussfassung mittels Aushang bekanntzumachen ist und der Beschluss selbst individuell zugestellt werden kann.

Zu Art 1 Z 16 (§ 25 Abs 2 und 3 WEG):

Die 14-tägige Einberufungsfrist wird begrüßt. Bei Gefahr in Verzug sollte jedoch auch eine kürzere Frist für die ordnungsgemäße Ladung der Eigentümerversammlung ausreichend sein.

Zu Art 1 Z 20 (§ 34 WEG):

In der ausgesendeten Textgegenüberstellung ist der bisherige zweite Satz des § 34 Abs 1 WEG nicht enthalten.

Zu Art 1 Z 22 (§ 43 Abs 4 WEG):

Der Entwurf schlägt vor, dass der Ersteher im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft (ebenso bei der Verwertung im Rahmen eines Insolvenzverfahrens) die Verpflichtungen gegenüber angemerkten Wohnungseigentumsbewerbern zu übernehmen hat. Bisher wurde den Wohnungseigentumsbewerbern ein Widerspruchsrecht nach § 37 EO zugestanden.

Die Neuregelung erleichtert die Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren bzw in der Insolvenz. Weiters bleibt auch der Wohnungseigentumsbewerber ausreichend geschützt. Die Bestimmung löst das Problem somit angemessenen und wirtschaftlich sinnvoll.

Zu Art 1 Z 24 (§ 52 Abs 2 Z 2 WEG):

Der Entwurf schlägt vor, dass dem Verwalter in einem Gerichtsverfahren zwischen den Wohnungseigentümern Parteistellung zukommen soll, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist.

Die Einbeziehung des Verwalters als Partei in ein Verfahren, das zwischen den Wohnungseigentümern geführt wird, ist strikt abzulehnen. Auch aus den erläuternden Bemerkungen ergibt sich kein sachlicher Grund für die Parteistellung des Verwalters. Der Verwalter ist gewerberechtlich als Immobilitätstreuhänder und zivilrechtlich als Auftrags- und Vollmachtsnehmer der Eigentümergemeinschaft einzustufen. Als solcher hat der Verwalter ausschließlich die Interessen seines Auftrags- und Vollmachtsgebers zu vertreten. Kommt er dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach - wie im Beispiel der erläuternden Bemerkungen - macht sich der Verwalter schadenersatzpflichtig. Der Verwalter ist auch verpflichtet, die Interessen aller Wohnungseigentümer gleich zu behandeln. Als Verfahrenspartei wäre der Verwalter gezwungen, auch seine eigenen Interessen - unabhängig von den Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft - wahrzunehmen. Zur Aufklärung des Sachverhalts kann der Verwalter ohnehin jederzeit als Zeuge geladen werden; als Zeuge trifft ihn die Wahrheitsverpflichtung nicht jedoch als Partei. Weiters ist es systemsfremd, dem Verwalter die Rolle einer Verfahrenspartei aufzuerlegen, ihm jedoch keine materiell rechtliche Antragslegitimation einzuräumen. Ungeklärt ist auch, ob dem Verwalter eine Rechtsmittellegitimation zukommt.

Zusammengefasst ergibt sich, dass ein Verwalter als Parteienvertreter der Eigentümergemeinschaft fungiert. Es ist daher völlig systemwidrig, den Verwalter als Verfahrenspartei in Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft einzubeziehen.

Zu Art 2 Z 1 (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG):

Die Klarstellung zur mietrechtlichen Behandlung von Dachbodenausbauten wird ausdrücklich begr ut.

Zu Art 2 Z 2 (§ 3 MRG)

Die Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters auf Flle der erheblichen Gesundheitsgefährdung wird in unserer Organisation mehrheitlich befürwortet. Es bestehen jedoch massive Bedenken über die Finanzierbarkeit und über die Grenzen der Erheblichkeit. Von Seiten des Fachverbands der Immobilitentreuhnder wird massiv gefordert, dass für die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters eine quivalente Erhöhung der Gegenleistung der Mieter erforderlich wäre.

Zunächst sollten die in Betracht kommenden Arbeiten nicht unterschätzt werden. Neben dem Austausch der Versorgungsleitungen (z.B. Elektro- oder Wasserleitungen) wären noch Stemm- und Verputzarbeiten sowie sämtliche Wiederherstellungsarbeiten (z.B. Verfliesung, Malerei etc.) durchzuführen. Dieser massive Arbeitsaufwand würde eine beträchtliche Kostenbelastung mit sich bringen. Folgendes Rechenbeispiel soll dies verdeutlichen: Mietvertrag über eine 70m²-Wohnung (Kategorie C) aus 1965. Der praxisrelevante „Mindestmietzins“ gemäß § 45 MRG beträgt derzeit $70 \times 0,92 \text{ €} = 64,4 \text{ €/Monat}$. Die Kosten für die Sanierung von Elektroleitungen (inkl. Folgearbeiten) sind mit ca. $\text{€ } 100/\text{m}^2$ anzusetzen. Für eine 70m²-Wohnung ergibt sich ein Sanierungsaufwand von etwa $\text{€ } 7.000,-$. Für eine Bleisanierung (mittels zerstörungsfreier Sanierung) wären ca 2000€ anzusetzen. Dieser Aufwand entspricht den Hauptmietzinseinnahmen von etwa 11,6 Jahren. Dadurch würden jedenfalls - bezogen auf das ganze Haus - etwaige Hauptmietzinsreserven aufgebraucht werden. Auf lange Sicht wäre die Bildung von Hauptmietzinsreserven unmöglich, sodass die Durchführung anderer notwendiger Erhaltungsarbeiten verhindert wäre.

Nach dem derzeitigen Entwurf könnten die Erhaltungspflichten auch gegen den Willen des Mieters durchgeführt werden. Sollten die Arbeiten keinem subjektiven Interesse des Mieters dienen, könnte der Mieter „zwangsbegl ckt“ werden. Insbesondere durch die notwendigen Nacharbeiten, könnte diese Bestimmung auch zur Schikane gegenüber „unliebsamen“ Altmietern missbraucht werden.

Die Erhaltungspflicht dürfte sich auch nicht allein auf Gefahren für die Gesundheit von Bewohnern beschränken. Dadurch würde sich die erweiterte Erhaltungspflicht lediglich auf Wohnungen beziehen; Geschäftsräumlichkeiten wären nicht umfasst. Gerade Schimmelbefall und mangelhafte Elektroinstallationen betreffen aber sehr oft auch Geschäftsräumlichkeiten. Der Begriff „Bewohner“ sollte daher durch „Nutzer“ ersetzt werden.

Der Begriff „erheblich“ muss deutlich abgegrenzt werden. *Call* hat zu den „ernsten Schäden des Hauses“ eine die Rechtsprechung zusammenfassende Formulierung geprägt. Diese sollte abgewandelt und in den EB aufgenommen werden: *„Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung liegt vor, wenn einem Durchschnittsmenschen nach der Verkehrsauffassung die Benützung des Mietobjekts nicht mehr zugemutet werden kann.“* Keinesfalls darf den Vermieter eine Erhaltungspflicht für Gesundheitsgefährdungen treffen, die durch ein Verhalten des Mieters verursacht wurden.

Die geplante Änderung des   3 MRG könnte auch massive Auswirkungen auf das Wohnungseigentumsrecht haben.   28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 verweist für Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ua auf   3 MRG. Von   3 MRG erfasste Erhaltungsarbeiten sind daher Sache der Eigentümergemeinschaft; diese ist auch zur Kostentragung verpflichtet (vgl. *W rth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht (21. Auflage 2004),   28 WEG Rz 6). Derzeit sind davon nur die allgemeinen Teile der Liegenschaft und die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt umfasst. Von der Rechtsprechung und der hM in der Lehre wird nämlich vertreten, dass der Verweis auf   3 MRG nicht auch die „Brauchbarmachung“ eines WE-Objekts in den Aufgabenbereich der Eigentümerpartnerschaft verweist (vgl. *W rth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht (21. Auflage 2004),   28 WEG Rz 1). Grundsätzlich könnte nach der bisherigen Rechtsprechung daher davon ausgegangen werden, dass auch die erweiterten Erhaltungspflichten des Vermieters nicht vom Verweis des   28 Abs 1 Z 1 WEG auf   3 MRG umfasst wären und daher nicht der Eigentümerpartnerschaft oblgen. Dennoch sollte in diesem sensiblen Bereich zumindest eine Klarstellung in den Erläuternden Bemerkungen erfolgen. Anderenfalls best nde die Gefahr, dass bei Spekulationsobjekten eine Mngelsanierung von der Eigentümerpartnerschaft - unter Hinweis auf deren Erhaltungspflicht - eingefordert würde.

Der Fachverband der Immobilien- und Verm genstreuhnder hat ein umfassendes Argumentarium (Punkt (1) bis (4)) zusammengestellt, wieso eine Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters ohne angemessene Gegenleistung des Mieters wirtschaftlich und verfassungsrechtlich nicht vertretbar wäre:

(1) Gewhrleistungsrechtlicher Vorteilsausgleich

Für den Bestandvertrag als Dauerschuldverhältnis werden die allgemeinen Gewährleistungsvorschriften durch Sondernormen ersetzt. Es besteht beim Bestandvertrag kein Unterschied zwischen Gewährleistung und Anspruch auf Vertragserfüllung (vgl. *W rth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht (21. Aufl. 2004),   1096 ABGB, Rz 2). Als „Gewhrleistungsfolge eigener Art“ greift bei einer Gebrauchsminderung - etwa infolge von durch Blei kontaminiertem Trinkwasser oder aufgrund nicht geerdeter Elektroinstallationen - das Mietzinsminderungsrecht gemäß   1096 ABGB. Wird ein derartiger Mangel durch Erneuerung des gesamten Elektroleitungssystems bzw. durch Neuverrohrung der Wasserleitung behoben, so geht der Endzustand (nach Verbesserung) in der Regel weit über den gewährleistungsrechtlichen Vergleichsmaßstab zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hinaus. Z.B wird das neue Elektroleitungssystem wesentlich leistungsfähiger und belastbarer sein und eine längere Lebensdauer aufweisen. Nach „allgemeinem“ Gewährleistungsrecht (   928 ff ABGB) ist aber nach stndiger Rsp und hM in der Lehre für außergewöhnliche Vorteile durch die Verbesserung (zB Neukonstruktion mit verbesserter Technologie, die qualitativ höherwertig ist oder eine besonders lange Lebensdauer hat) vom Berechtigten ein Ersatz zu leiten („Vorteilsausgleich“), da diese Vorteile nicht mehr im „Austauschverhältnis“ des zugrunde liegenden Vertrags gedeckt sind (vgl. *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht, 10. Auflage, 258). Diese Überlegungen sind sinngemäß auf das „Gewährleistungsrecht eigener Art“ nach    1096 ABGB und   3 MRG zu übertragen. Dafür wäre eine gesetzliche Regelung erforderlich, da aufgrund der Mietzinsbildungsvorschriften des MRG kein Spielraum für die Rechtsprechung besteht.

(2) Erhaltung der Balance zwischen Vermieter- und Mieterpflichten

Vom Gesetzgeber wurden bewusst die Rechten und Pflichten zwischen Mieter- und Vermieter aufgeteilt. Durch die geplante Regelung würde diese Balance gestört. Das ABGB enthält weder Bestimmungen zur Mietzinsh he noch werden die Erhaltungspflichten zwischen den Vertragspar-

teilen zwingend aufgeteilt.¹ Nach dem ABGB könnte daher auch vereinbart werden, dass der Mieter einen weit über dem Marktwert liegenden Mietzins bezahlt und der Vermieter sich zur umfassenden Erhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Das MRG stellt dagegen derzeit den zwingenden Mietzinsbildungsvorschriften (§ 16 MRG) die eingeschränkten - aber unabdingbaren - Erhaltungspflichten des Vermieters (§ 3 MRG) gegenüber. Dieses bewährte Gleichgewicht würde durch die geplante Neuregelung empfindlich gestört werden. Die absehbaren Konsequenzen wären existenzbedrohende Finanzierungsschwierigkeiten auf Vermieterseite, die zwangsläufig in unliebsame, langwierige und undurchschaubare „§ 18-Verfahren“ münden müssen. Die bisherigen rechtspolitischen Grundsätze des Mietrechtsgesetzgebers würden - entgegen den Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen - einseitig zu Lasten des Vermieters vernachlässigt werden.

(3) Angemessene Lösung²

Bei einer Erweiterung der Erhaltungspflichten des Vermieters müsste daher auch die Leistungspflicht des Mieters angemessen erhöht werden. Als Lösungsansatz wäre denkbar, die erweiterten Erhaltungspflichten nicht zwingend auszugestalten. Eine freiwillige Vornahme sollte den Vermieter gemäß §§ 46 Abs. 2 und 12a Abs. 1 MRG zur Anhebung des Mietzinses auf das angemessene Niveau (bzw. Richtwertmietzins mit Kategoriemietzins begrenzt) berechtigen. Bei Substandardwohnungen könnte man die Erhöhungsmöglichkeit mit dem Mietzins für die Kategorie C begrenzen. Härtefälle - Sanierungspflicht trotz gleich bleibendem „§ 45-Mietzins“ - könnten vermieden werden, wenn Altmietverhältnisse (Mietverhältnisse, die vor dem 1.03.1994 oder 1.1.1982 abgeschlossen wurden) ausgenommen werden. Zur Vermeidung von unbilligen Härten sollte die verschärfte Instandhaltungspflicht aber jedenfalls erst mit 1.6.2006 in Kraft treten.

(4) Rechtsanspruch des Vermieters auf Förderungsmittel

Die vorgeschlagene Bestimmung würde zu einer rigorosen Standard-Anhebung für alle Mietobjekte führen. Diese Standardanhebung sollte nicht ausschließlich auf Kosten der Vermieter/Mieter erfolgen. Auch die Allgemeinheit hat ein massives Interesse an der angesprochenen Standardanhebung: Wohnungssuchende hätten entsprechende Sicherheit hinsichtlich der Ausstattung von Mietobjekten; Stromleitungen wären für leistungsfähige Geräte ausreichend dimensioniert; Beeinträchtigung der Umwelt durch Asbest etc. würden vermieden. Es wäre daher sachgerecht, die Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der gegenständlichen „Erhaltungsarbeiten“ von der Zusage einer Förderung (ähnlich der Wohnhaussanierungsförderung der Bundesländer) abhängig zu machen. Dem Vermieter sollte auch ein Rechtsanspruch auf eine Förderung zur Durchführung der erweiterten Erhaltungspflichten eingeräumt werden.

Zu Art 2 Z 3 (§ 10 MRG):

In den erläuternden Bemerkungen sollte klargestellt werden, dass der Nachweis der laufenden, ordentlichen Wartung und Instandhaltung der Heiztherme durch den Mieter jedenfalls Voraussetzung für einen Investitionsersatzanspruch ist.

Der Investitionsersatzanspruch des § 10 MRG sollte auf Geschäftsraummietsen ausgedehnt werden. Ein Investitionsersatzanspruch kommt jedoch nicht in Betracht, wenn es zu einem Eintritt eines Unternehmenserwerbers gemäß § 12a MRG kommt.

¹ § 1096 ABGB, wonach der Vermieter zur umfassenden Erhaltung verpflichtet ist, ist dispositiv.

² § 45 MRG („Erhöhter Hauptmietzins“) kann nicht herangezogen werden, da für die Ermittlung des Ausstattungszustandes die „Ur-Kategorie“ heranzuziehen ist. Eine nachträglich eintretende Brauchbarkeit (z.B. aufgrund neuer Elektroinstallationen) könnte sich daher nicht auf den „Mindestmietzins“ auswirken.

Zu Art 2 Z 3 lit c (§ 10 Abs 4 MRG):

Die Position des Mieters wird bereits durch die Fristverlängerung für die Geltendmachung eines Investitionsersatzanspruches ausreichend gestärkt. Die Anleitungspflicht des Vermieters darf daher keinesfalls überspannt werden. Die Anleitungspflicht des Vermieters muss exakt abgegrenzt werden. Wir schlagen daher folgenden Gesetzestext vor: „(4a) *Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruches in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs 4, so hat der Vermieter den Mieter auf das Schriftformerfordernis, das Erfordernis einer expliziten Bezeichnung und das der vollständigen Vorlage von Rechnungen hinzuweisen und zu deren Beachtung binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.*“

Zu Art 2 Z 5 (§ 12a MRG):

Die Bestimmung des § 12a MRG sollte auf den Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 MRG) ausgedehnt werden.

Grundsätzlich sollte – um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden – unabhängig von der Person des Übernehmers immer nur eine schrittweise Anhebung des Mietzinses auf den angemessenen Mietzins vorgesehen werden.

Zu Art 2 Z 7 (§ 15a MRG):

Die vorgeschlagene Verbesserungsmöglichkeit für den Vermieter wird ausdrücklich begrüßt. Es kann jedoch auch bei bestem Willen im Einzelfall durchaus vorkommen, dass die Zeit für die Angebotseinholung, Zustimmung der Eigentümer, Finanzierung und Abwicklung der Arbeiten – speziell in der Sommersaison – 3 Monate überschreitet. Die Frist für die Brauchbarmachung sollte daher auf 6 Monate ausgedehnt werden.

Zu Art 2 Z 8 (§ 16 Abs 9 MRG):

Die Novelle sollte auch dazu genutzt werden, eine weitere „Vermieterfalle“ zu beseitigen: Gemäß § 16 Abs 9 ist der Vermieter verpflichtet, den Hauptmieter mit einem Schreiben über die Indexveränderung zu informieren, das nach wirksamwerden der Indexveränderung ergeht. Die Absendung des Schreibens darf daher tatsächlich erst nach dem „Wirksamwerden“ der Indexveränderung erfolgen, muss aber 14 Tage vor dem Erhöhungstermin beim Mieter einlangen. Diese sinnlose Regelung (der früheste Zeitpunkt der Erhöhung ist ohnehin ausdrücklich geregelt) bewirkt, dass zwar ein „verspätetes“ (also die 14-tägige Frist nicht einhaltendes) Schreiben nur dazu führt, dass die Erhöhung einen Zinstermin später eintritt, ein „verfrühtes“ Schreiben hingegen keinerlei Rechtswirkungen auslöst (vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht (21. Auflage 2004), § 16 WEG Rz 38).

Zu Art 2 Z 9 (§ 29 MRG):

Bei befristeten Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten sollte eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit – wie dies § 29 Abs 2 MRG für Wohnungsmieten vorgesehen ist – diskutiert werden. Die Praxis zeigt nämlich immer wieder, dass auch Geschäftsraummieter von falschen Umsatz- und Ertragserwartungen für einen Standort ausgehen und schon nach relativ kurzer Zeit feststellen, dass eine vertragsgemäße Entrichtung des vereinbarten Mietzinses für die gesamte Dauer der Vertragslaufzeit (Befristungsdauer) nicht möglich ist und unter Umständen zu einer Insolvenz führen würde. Als Lösung käme eine gesetzliche Kündigungsmöglichkeit für befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten nach 2 Jahren in Betracht. Diese gesetzliche Kündigungsmöglichkeit sollte jedoch durch Parteienvereinbarung abdingbar sein.

Zu Art 2 Z 9 lit d (§ 29 Abs 3 lit b MRG):

Der Entwurf schlägt vor, dass Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer nicht aufgelöst werden, einmalig auf 3 Jahre erneuert gelten.

Durch diese Bestimmung wird verhindert, dass in derartigen Konstellationen automatisch ein unbefristeter Mietvertrag entsteht. Die Bestimmung wird ausdrücklich begrüßt.

Zu Art 2 Z 14 (§ 49e MRG):

Durch Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes wurden die §§ 20 Abs 1 Z 2 lit f und 49b Abs 6 MRG aufgehoben. Durch diese Bestimmungen war es möglich, eine Art „Steuerabgeltung“ bei der Hauptmietzinsabrechnung zu berücksichtigen. Diese Bestimmungen wurden durch WRN 1997 aufgrund des Entfalls der steuerfreien Mietzinsrücklage bzw des steuerfreien Betrags nach EStG eingeführt. 40 % des Überschusses der Einnahmen gegenüber den Ausgaben konnten zur „Steuerabgeltung“ als fiktiver Ausgabenposten bei der Hauptmietzinsabrechnung berücksichtigt werden.

Der Entwurf stellt nun klar, dass die Aufhebung der genannten Bestimmungen nur für Hauptmietzinsabrechnungen zu berücksichtigen ist, die Kalenderjahre nach 2004 betreffen. Diese Klarstellung ist grundsätzlich zu begrüßen. Das Problem der Berücksichtigung von Steuerbelastungen bei der Berechnung der Mietzinsrücklage, dh bei der Hauptmietzinsabrechnung, bleibt jedoch weiter bestehen. Es ist unbedingt erforderlich, dafür eine Ersatzlösung in die WRN 2005 aufzunehmen. Die Bestimmung könnte sich am Mietengesetz (in Geltung bis zum 31.12.1981) orientieren. In § 20 MRG könnten 50 % der Mietzinseinnahmen für die Hauptmietzinsabrechnung verrechnungsfrei gestellt werden. Der Vermieter hätte dadurch die entsprechenden Mittel zur Entrichtung der Einkommensteuer zur Verfügung und in die Mietzinsreserve wären nur Mittel einzustellen, über die der Vermieter auch tatsächlich verfügen kann. § 20 Abs 1 Z 1 lit a sollte sohin lauten: *„Die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge zur Hälfte.“* Dadurch wäre eine einfache und pragmatische Lösung des Problems getroffen; ohne jede Belastung für den Bundeshaushalt.

Aus Sicht der WKÖ sollte die WRN auch genützt werden, um nachstehende Anpassungen und Verbesserungen des Wohnrechts vorzunehmen:

- Verzicht auf das Erfordernis einer gerichtlichen Kündigung durch den Mieter.
- Entfall der „Rügepflicht“ des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit in § 16 Abs 1 Z 1 MRG. In der Praxis erweist sich diese Bestimmung vielfach als einseitige Benachteiligung von Geschäftsraummieter.
- Die Nutzfläche von Wohnungseigentumsobjekten ist gemäß § 7 WEG aufgrund des behördlich genehmigten Bauplanes zu berechnen. Im Zuge von Bauführungen kommt es in der Praxis sehr häufig zu Veränderungen gegenüber dem behördlich genehmigten Bauplan und damit auch zu Veränderungen bei den Nutzflächen. Die Nutzflächen nach dem Einreichplan (behördlich genehmigter Plan) stimmen oftmals nicht mit den tatsächlichen Flächen, die Basis für den Verkauf der Wohnungseigentumsobjekte sind, überein. In diesen Fällen sollten die Nutzflächen nach den tatsächlichen Ausführungs- oder Bestandsplänen berechnet werden können. In den meisten Bauordnungen sind diese Ausführungs- oder Bestandspläne jedoch nicht mehr bewilligungspflichtig, sodass es oftmals zu Streitigkeiten über die Abweichungen bei den Nutzflächen zwischen den behördlich genehmigten Plä-

nen (Einreichplänen) und den endgültigen Ausführungs- oder Bestandsplänen kommt. Es wird daher vorgeschlagen, den zweiten Satz des § 7 WEG wie folgt zu formulieren: *„Sie ist aufgrund des behördlich genehmigten Bauplanes oder eines Ausführungs- oder Bestandsplanes zu berechnen.“*

- Gemäß § 20 Abs 4 WEG ist der Verwalter bei Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und bei größeren Verbesserungsarbeiten verpflichtet, mindestens drei Angebote einzuholen. Diese Bestimmung führt – speziell im ländlichen Gebiet bzw bei spezifischen Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen – zu Problemen. Oftmals ist es für Verwalter sehr schwer, drei Angebote zu erhalten. In vielen Fällen sind die zur Angebotslegung eingeladenen Unternehmen nur dann bereit ein Angebot abzugeben, wenn bereits die Angebotslegung entsprechend honoriert wird. Dies führt zu einer unnötigen Kostenbelastung für die Eigentümergemeinschaft. Die Anzahl der einzuholenden Angebote sollte daher auf zwei Angebote verringert werden. Die Situation könnte auch durch eine Änderung des § 20 Abs 4 WEG verbessert werden: *„Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und für größere Verbesserungsarbeiten, mindestens drei Unternehmen zur Angebotslegung einzuladen.“*

Die Stellungnahme wurde auch an begutachtungsverfahren@parlament.gv.at versandt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christoph Leitl
Präsident

Dr. Reinhold Mitterlehner
Generalsekretär-Stv.