

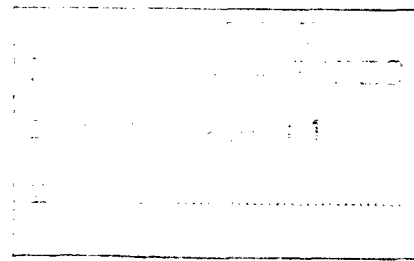
Eingel. 2005-03-14

Zl.

Bl.



Herrn
Nationalratspräsidenten
Univ.-Prof. Dr. A. Khol
ÖVP-Klub, Parlament
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1010 Wien



Kammer für Arbeiter
und Angestellte für Tirol

A-6010 Innsbruck
Maximilianstraße 7
Postfach 243
Telefon 0800 / 22 55 22 - .. DW
Telefax 0800 / 22 55 22 - 1208
internet: www.ak-tirol.com
DVR 0095541

*an alle Mitglieder
der PK*
L. 3. 4

G.-Zl.: VII-B7a- /05/Mag.Schi/dg Sachbearbeiter **Mag. Gabriele Schiestl** Klappe 1706 Innsbruck, 07.03.2005
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Betrifft: Wohnrechtsnovelle 2005

Sehr geehrter Herr Nationalratspräsident!

Das Justizministerium hat den Entwurf einer Wohnrechtsnovelle zur Begutachtung versandt. Einzelne Punkte dieses Vorhaben sind zu begrüßen. Dies gilt insbesondere für eine längst überfällige Regelung der Klagslegitimation der Eigentümergemeinschaft und die geplante Sanierung der Übergangsbestimmungen zum WEG 2002. Aus Sicht der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol sind jedoch Nachbesserungen dringend erforderlich:

- Eine massive Schwächung der Erwerberposition stellt die im Entwurf vorgesehene „§ 150 EO-Lösung“ dar. Derzeit hat der grundbücherlich angemerkte Wohnungskäufer im Fall des Konkurses des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Wohnungseigentums. Im Versteigerungsfall steht ihm ein Widerspruchsrecht zu.

Diese Regelung soll nunmehr durch die Anordnung ersetzt werden, dass der Ersteher im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft die Rechte des angemerkten Wohnungskäufers nur zu übernehmen hat, wenn sie im Meistbot Deckung finden. Andernfalls gehen die Rechte des angemerkten Wohnungskäufers unter, sodass er völlig ungesichert bleibt.

- Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol wird regelmäßig mit der mangelnden Einzelfallgerechtigkeit der Verteilung von Betriebskosten nach dem Nutzwertschlüssel konfrontiert. So muss sich beispielsweise der Eigentümer einer Garage entsprechend seinen Miteigentumsanteilen an den gesamten Kanalgebühren des Hauses beteiligen.

Der vom Gesetz für eine abweichende Aufteilung der Aufwendungen geforderte Beschluss von zwei Dritteln der Anteile bzw. sogar einstimmige Beschluss ist im Nachhinein – nach Begründung von Wohnungseigentum – praktisch kaum erreichbar. Die wohnrechtlichen Bestimmungen wären daher dahingehend abzuändern, dass in jedem Fall ein Beschluss der einfachen Mehrheit ausreicht.

Im Bereich Mietrecht wurden wichtige Anliegen leider nicht angegangen:

- Bei sogenannten Ein- und Zwei-Objekt-Häusern muss erneut ein Mindestmieterschutz eingeführt werden. Seit der gänzlichen Herausnahme dieser Objekte aus dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes besteht ein massives Regelungsdefizit. Infolge des Wegfalls des Kündigungsschutzes sind Mieter, wie die Praxis belegt, der Willkür des Vermieters ausgesetzt.
- Im Gesetzestext muss klargestellt werden, dass förderungsrechtliche Bestimmungen die an sich gegebene Voll- bzw. Teilausnahme vom Mietrechtsgesetz aufheben und die (Voll)anwendbarkeit festlegen. Dies gilt vor allem für Mietgegenstände, die mit Mitteln aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellt bzw. mit Förderungsmitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 neu errichtet worden sind.

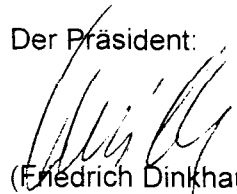
Diese förderungsrechtlichen Sonderbestimmungen sind für den juristischen Laien, der auf den Gesetzestext des MRG vertraut, nicht erkennbar und führen gerade deshalb zu Härtefällen. Brisanz hat dieses Thema bei Vermietungen in sogenannten Ein- und Zwei-Objekt Häusern erlangt. Viele Vermieter glauben, sie könnten ihre Wohnung bzw. ihr Einfamilienhaus infolge des an sich gegebenen Ausnahmetatbestandes ohne Risiko auf unbestimmte Zeit vermieten. Tatsächlich schlittern sie in ein nahezu unkündbares Mietverhältnis, weil eben die Vollenwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes kraft Förderungsrechts übersehen wurde.

- Das Formerfordernis der gerichtlichen Kündigung durch den Mieter wird in der Praxis regelmäßig übersehen, sodass Kündigungsfristen versäumt werden. Außerdem führt dieses Formerfordernis zu einer unnötigen Kostenbelastung durch Gerichtsgebühren. Lebt der Vermieter im Ausland muss die Zustellung zudem im Rechtshilfeweg erfolgen, sodass alleine für die Zustellung der Kündigung mehrere Monate einzurechnen sind. Sollte weiterhin am Formerfordernis der gerichtlichen Kündigung durch den Mieter festgehalten werden, wäre zumindest die Verpflichtung des Vermieters zu regeln, bei sonstigem Schadenersatz einen im Inland lebenden Zustellbevollmächtigten bekannt zu geben, wenn er sich nicht nur vorübergehend im Ausland aufhält.

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol bittet Sie um Unterstützung dieser Anliegen, wobei um Verständnis gebeten wird, dass in diesem Rahmen nur die wichtigsten Punkte angerissen werden konnten. Für Rückfragen steht Ihnen die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol selbstverständlich gerne zur Verfügung.

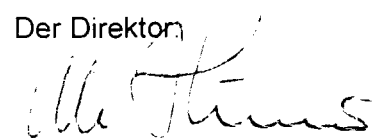
Mit freundlichen Grüßen !

Der Präsident:



(Friedrich Dinkhauser)

Der Direktor:



(Mag. Martin Hirner)