

# HAUPTVERBAND DER GERICHTSSACHVERSTÄNDIGEN



An das  
Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

Hauptverband der allgemein be-  
eideten und gerichtlich zertifizier-  
ten Sachverständigen Österreichs  
1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5  
Bankverbindung BA-CA AG Konto  
Nr 00495 753 600 BLZ 12000  
IBAN AT78 1100 0004 9575 3600  
BIC Code BKAUATWW  
UID ATU 59082049

Wien, am 14.3.2005

**Betrifft:** Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz und das Landpachtgesetz geändert werden soll  
**Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bitten zu entschuldigen, dass diese Stellungnahme erst nach Ablauf der entsprechenden Frist erstattet wird, und ersuchen höflich, die folgenden Erwägungen dennoch zu berücksichtigen.

## **Stellungnahme:**

Aus der Sicht der Sachverständigen ist die „**Nachjustierung**“ **wohnrechtlicher Bestimmungen** nach dem Inkrafttreten und einer ersten Bewährung des Wohnungseigentumsgesetzes 2003 grundsätzlich zu **begrüßen**.

Bedenken begegnet aber die **Änderung des § 3 MRG**, nach dessen Abs 1 der Vermieter nun nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen hat, 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. Im Zusammenhang damit erweitert § 3 Abs 2 MRG die Erhaltungspflicht um jene Arbeiten, die zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden **erheblichen Gesundheitsgefährdung** erforderlich sind.

Aus Sicht der Sachverständigen, insbesondere jener für Liegenschaftsbewertung, ist dazu zu bemerken:

Wie die in den Erläuterungen angeführten Beispiele von **Wasserleitungen aus Blei, ungederete Elektroinstallationen**, sowie von **Asbest und anderen gefährlichen Baustoffen** zeigen, handelt es sich in der Regel um nicht sofort erkennbare, auch nicht leicht feststellbare und meist nur durch eine **sorgfältige und kostenintensiven Befundung** überprüfbare Tatumstände. Bedenkt man diese Kosten und den darauf folgenden meist **erheblichen Sanierungsaufwand**, so steht außer Zweifel, dass das Vorliegen oder Nichtvorliegen der im Gesetz mit dem sehr unbestimmten Begriff „erhebliche Gesundheitsgefährdung“, über dessen Auslegung allein man schon trefflich streiten kann, verbundenen Tatbestandsvoraussetzungen den **Wert einer Immobilie** stark beeinflusst. Ein korrekter Verkehrswert könnte daher oft nur nach **aufwändigen Untersuchungen der Bausubstanz** festgestellt werden. Dies hätte aber nicht nur Auswirkungen auf konkrete Liegenschaftsschätzungen im Einzelfall, die dann mit erheblich größerem Aufwand verbunden wären, sondern würde auch dazu führen, dass die daraus resultierenden Unsicherheiten auf jene Bereich durchschlagen, in denen eine **Vielzahl von Immobilien** zu bewerten ist wie etwa bei **Deckungsstöcken** von Versicherungen oder Banken sowie bei **Immobilieninvestmentfonds**. Gerade letzteres Beispiel zeigt, dass diese Bestimmung, die auf den ersten Blick nur eine Interessenkollision zwischen Vermieter und Mieter zu betreffen scheint, eine so wohl nicht erwartete **volkswirtschaftliche Dimension** aufwirft.

Es wird daher ersucht, von der vorgeschlagenen Regelung in dieser zu **unbestimmten Form** abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



HR Dr Alexander Schmidt  
Rechtskonsulent



Prof DI Dr Matthias Rant  
Präsident