

Gemäß § 53 Abs. 4 GOG an die Abgeordneten verteilt

Abänderungsantrag

der Abgeordneten Vock
und weiterer Abgeordneter

eingebraucht im Zuge der Debatte zum Tagesordnungspunkt 28, Bericht des Bautenausschusses über den Antrag 513/A der Abgeordneten Dr. Peter Sonnberger, Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 - WRN 2009) (122 d.B.), in der 16. Sitzung des Nationalrates (XXIV. GP), am 11. März 2009.

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der Bericht des Bautenausschusses (122 d.B.) über den Antrag 513/A der Abgeordneten Dr. Peter Sonnberger, Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 - WRN 2009) wird wie folgt geändert:

1. In Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes) lautet die Ziffer 2 wie folgt:

„2. Nach § 16a wird folgender § 16b samt Überschrift eingefügt:

„Kautio

§ 16b. (1) Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kautio an den Vermieter vereinbart werden. Wenn als Form der Kautio ein Geldbetrag vereinbart und übergeben wurde, so hat der Vermieter die Kautio auf einem Sparbuch, einer elektronischen Sparform oder gleichwertig fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren.

(2) Mangels anderer Vereinbarungen hat nach der Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjektes der Vermieter dem Mieter die Kautio samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

(3) Wird über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, so darf darin die Kautio für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden. Nach Ende des Mietvertrags kann der Mieter wegen des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 soweit ihm nicht ohnehin weitergehende Rechte zukommen – abgesonderte Befriedigung aus der Kautio verlangen (§ 48 KO).““

2. In Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes) lautet die Ziffer 7 wie folgt:

„7. Nach § 49e wird folgender § 49f samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2009

§ 49f. (1) § 16b sowie die Änderungen der §§ 1, 29 und 37 durch die Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, treten mit 1. April 2009 in Kraft; die Änderung des § 20 durch diese Novelle tritt mit 1. Jänner 2009 in Kraft.

(2) § 16b Abs. 1 ist auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem 31. März 2009 geschlossen werden. Hat allerdings im Fall eines vor dem 1. April 2009 geschlossenen Mietvertrags der Vermieter die von ihm entgegengenommene Kautio nicht in der in § 16b Abs. 1 vorgesehenen Weise veranlagt, so hat er dies bis 31. Dezember 2009 nachzuholen.

(3) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2009 ab dem 1. April 2009 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. April 2009 geschlossen worden sind.““

3. In Artikel 3 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes) lautet die Ziffer 1 wie folgt:

„1. In § 20 wird nach dem Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude vorhanden ist, und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.““

Begründung

Zu 1. und 2. (§ 16b MRG und § 49f Abs. 2 MRG):

Der Wille, die Kauttionen in Zukunft insbesondere im Insolvenzfall des Vermieters besser absichern zu wollen, ist zu befürworten. Die Art und Weise, wie dies bewerkstelligt werden soll, ist jedoch hinterfragenswert. Das alleinige Abstellen auf Sparbücher ist nicht praxisgerecht und wird größere Immobilienverwaltungen mit teils weit über 10.000 Wohneinheiten vor unlösbare Probleme stellen. 10.000 Sparbücher mit Einlagen von durchschnittlich 1.500,- Euro entsprechen beispielsweise einer Gesamtsumme von 15 Mio. Euro, welche innerhalb von 3 Monaten ab Inkrafttreten, nämlich bis zum 30. Juni 2009 veranlagt werden muss. Diese (10.000) Sparbücher müssten wiederum in einer relativ großen Anzahl an Schließfächern bzw. Tresoren in Banken gesichert aufbewahrt werden. Im Jahr 2009 müsste es möglich sein, andere gleichwertige Sicherungsmöglichkeiten (Veranlagungsformen) für Kautionssummen abseits von Sparbüchern zu erlauben.

Auch die möglichen Auswirkungen auf die Banken wurden nicht berücksichtigt: Bei einer beispielsweise Annahme von 1 Mio. Mietwohnungen, mit einem aktuellen Anteil an Kautionshinterlegungen mittels Sparbüchern von 30%, wären in den nächsten drei Monaten 700.000 Sparbücher von Österreichs Banken auszustellen. Diese Menge an Sparbüchern wird aller Wahrscheinlichkeit nach weder von den Banken noch von entsprechenden Druckereien zu bewerkstelligen sein. Die Übergangsfrist für bestehende Kauttionen muss daher zumindest bis 31. Dezember 2009 verlängert werden.

Zu § 16b Abs. 1:

Durch die vorgeschlagene Formulierung des zweiten Satzes sollen die Möglichkeiten der Veranlagungsformen verbreitert werden und klargestellt werden, dass es neben dem Sparbuch auch andere Formen der Veranlagung von Kautions-Bargeldübergaben gibt, wie z.B. Bankgarantien, mündelsichere Veranlagungen, usw.

Zu § 16b Abs. 2:

Die Eingangsf Formulierung „Mangels anderer Vereinbarungen ...“ soll die Möglichkeit schaffen, dass z.B. in einer Situation, in der bei der Übergabe des Wohnobjekts Mängel festgestellt wurden, diese mit Absprache des Vermieters auch noch vom alten Mieter behoben werden können. Bei einer auf das Mietsvertragsende abgestellten Bankgarantie (oder ähnlichen) müsste zur Sicherheit die Bankgarantie immer vorweg gezogen werden. Ist jedoch vereinbart, dass die Bankgarantie z.B. ein Monat länger läuft, so könnte der Mieter eventuell noch selbst offene Mängel innerhalb dieser länger laufenden Bankgarantie beheben. Der Vermieter hätte während dieser Zeit noch seine (Kautions-)Sicherheit.

Selbiges gilt im Falle von Mietobjekten, bei denen im Zeitpunkt der Übergabe die Einrichtungsgegenstände, Gerätschaften, Steuerungen, usw. erst nachträglich vom Vermieter überprüft werden können.

Angedacht wurde auch, den Terminus „unverzüglich“ durch die Formulierung „in angemessener Zeit“ zu ersetzen. Da unverzüglich jedoch als Zeitraum ohne schuldhaftes Zögern zu verstehen ist, wird es sich hier (mit den vorgeschlagenen Änderungen) ohnehin um einen angemessenen Zeitraum handeln.

Zu § 16b Abs. 3:

Die Formulierung „Kaution“ statt Kautionssparbuch ist nur die konsequente Anpassung zu den vorgenannten Änderungen.

Zu § 49f Abs. 2:

Die ursprüngliche Frist bis 30.06.2009 ist zu kurz. Die Übergangsregelung mit Ende 2009 zu befristen ist hingegen realistisch. Banken und Sparbuchdruckereien könnten die Nachfrage innerhalb von 3 Monaten nur schwer bedienen können.

Zu 3. (§ 20 Abs. 3a WEG)

Die Formulierung „Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird ...“ am Beginn des § 20 Abs. 3a ist wenig zielführend. Sie sollte gestrichen werden. Der restliche Satz soll nun wie folgt beginnen: „Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass ...“

Der ursprünglich vorgeschlagene „optionale“ Energieausweis wird in der Praxis zu Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern führen. Es ist einigen wenigen Wohnungseigentümern ein leichtes, einen Energieausweis

zu verhindern. Sollte ein Wohnungseigentümer in der Folge sein Eigentum veräußern wollen, so hätte dieser dann den Energieausweis selbst und auf eigene Kosten zu bewerkstelligen. Selbiges ist im Falle einer Erbschaft mit anschließendem Verkauf zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass die Regelungen zum Energieausweis von Seiten der EU in naher Zukunft weiter verschärft und erweitert werden. Diese Entwicklung ist absehbar und würde bei der derzeitigen Rechtslage in kurzer Zeit zu einer neuerlichen Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes führen.

Zu § 20 Abs. 3a:

Der Wegfall der vorgeschlagenen Formulierung, stellt einen geringfügigen Eingriff in das (Wohnungs-) Eigentum dar. Jedoch stellt beispielsweise § 27 WEG 2002 mit dem Vorzugspfandrecht mit Klage eine weit stärkere „Zwangsbestimmung“ dar, welche sich seit 10 Jahren (Novelle 1999) in Kraft befindet.

Durch die „zwangsweise Durchführung“ seitens des Verwalters werden „Ungerechtigkeiten“ innerhalb der Gemeinschaft vermieden. Wenn beispielsweise die Mehrheit der Wohnungseigentümer keinen gemeinsamen Energieausweis will, die Minderheit jedoch einen benötigt, muss diese den Energieausweis selbst bezahlen. Wenn nun ein Jahr später auch die Mehrheit einen Energieausweis benötigt, würden die Kosten dafür von der Gemeinschaft bezahlt. Hier sind Streitigkeiten vorprogrammiert. Auch wenn es bei kleineren Gemeinschaften ab und zu voraussehbar ist, dass es zu keinem Verkauf oder zu keiner Vermietung in den nächsten Jahren kommt, ist ein vorliegender Energieausweis bei (auch politisch) erwünschten Entscheidungen für anstehende Sanierungen und Verbesserungen hilfreich.

