



## Wohnrechtsnovelle 2015 – WRN 2015

*Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:*

### **Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002):**

Der Wortlaut des vorgeschlagenen § 5 Abs 3 dritter Satz Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 („Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder –festsetzung eindeutig ergibt.“) umfasst den „Wohnungseigentumsvertrag“ und eine „gerichtliche Entscheidung im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder –festsetzung“.

Diese Formulierung ist missverständlich, weil daraus abgeleitet werden könnte, dass diese Bestimmung nur dann gilt, wenn die Nutzwertermittlung durch gerichtliche Entscheidung erfolgt ist.

Daher hat der Bundesgesetzgeber klarzustellen, dass der vorgeschlagene § 5 Abs 3 dritter Satz WEG 2002 auf alle Fälle der Wohnungseigentumsbegründung und Nutzwertermittlung anzuwenden ist.

Damit wäre sichergestellt, dass 1. die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum durch Wohnungseigentumsstatut (§ 45 WEG 2002), 2. private Nutzwertgutachten (§ 6 Abs 1 Z 2 zweiter Fall WEG 2002) und 3. Entscheidungen der Gemeindeschlichtungsstellen für wohnrechtliche Angelegenheiten (§ 52 Abs 3 WEG 2002 iVm §§ 2 und 5 WEG 1948 im Zusammenhalt mit § 55 WEG 2002 und § 9 Abs 2 WEG 2002) mitumfasst sind.

Der Verweis auf § 2 Abs 3 WEG 2002 hat zu unterbleiben, weil durch diesen Verweis der Eindruck erweckt wird, dass Autoabstellplätze, an denen gemäß § 1 Abs 2 WEG 1975 Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden konnte, nicht mitumfasst sind.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – GdW schlägt daher folgende Formulierung des § 5 Abs 3 dritter Satz WEG 2002 vor:

„Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte, soweit deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus Urkunden ableitbar ist, die zur Begründung des Wohnungseigentums oder dessen späterer Abänderung geführt haben.“

**Zu Artikel 4 (Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitstellungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG):**

Mit der in § 1 und § 2 vorgeschlagenen Änderung wird in Altverträge eingegriffen, in denen zulässigerweise die Erhaltungsverpflichtung für die Therme auf den Mieter überbunden wurde. Dies führt faktisch zu einer Reduzierung der vereinbarten Miete.

Dass durch eine Gesetzesänderung nicht in bereits entschiedene Gerichtsverfahren eingegriffen werden kann, ist klar. Der Eingriff in anhängige gerichtliche Verfahren und bestehende Verträge ist jedoch sachlich nicht gerechtfertigt und daher verfassungsrechtlich bedenklich.

Diese Schlechterstellung privater Vermieter von Eigentumswohnungen, die in kein rechtskräftig entschiedenes gerichtliches Verfahren zur Überprüfung der Vertragsklausel „Überbindung der Erhaltungsverpflichtung für die Therme auf den Mieter“ oder zur Überprüfung der Mietzinshöhe involviert waren, ist gleichheitswidrig.

Aus Sicht des Konsumentenschutzes im Wohnungseigentum ist ein derartiger Eingriff in die Vertragsfreiheit zwischen zwei Konsumenten (privater Vermieter einer Eigentumswohnung einerseits und privater Mieter einer Eigentumswohnung andererseits) unzumutbar. Die Privatautonomie, die (auch) im Recht privater Vermieter von Eigentumswohnungen zum Abschluss privatrechtlicher Verträge mit Mietern zum Ausdruck kommt, ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes durch die Eigentumsgarantie (Art 5 StGG) mit gewährleistet.

25. November 2014