

XXIV. GP.-NR

513 IA

Antrag

27. Feb. 2009

der Abg. Dr. Sonnberger, Mag. 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)**

Der Nationalrat wolle beschließen:

**Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### Artikel 1

##### Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 4 wird im Einleitungssatz nach der Wendung „§§ 14,“ die Wendung „16b,“ eingefügt.
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 die Kautio dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren.

(2) Nach Ende des Mietvertrags hat 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 dem Kautionsparbuch verlangen (§ 48 KO).“

3. § 20 Abs. 1 Z 2 wird wie folgt geändert:

a) Lit. f lautet:

„f) die Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat,“;

b) die bisherige lit. f erhält die Buchstabenbezeichnung „g)“;

c) in der neuen lit. g wird das Klammerzitat „(lit. a bis e)“ durch das Klammerzitat „(lit. a bis f)“ ersetzt.

4. Dem § 20 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach Abs. 1 Z 2 verrechnet, hat er allen Hauptmietern auf deren Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihnen auf deren Kosten eine Kopie davon auszuhändigen.“

5. In § 29 wird in Abs. 2 und in Abs. 3 lit. b jeweils das Wort „schriftlich“ durch die Wendung „gerichtlich oder schriftlich“ ersetzt.

6. § 37 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Z 8a folgende Z 8b eingefügt:

„8b. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 16b Abs. 2);“;

b) in Z 11 wird nach dem Klammerzitat die Wendung „Vorlage und Kopie des Energieausweises (§ 20 Abs. 5)“ eingefügt.

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 Kautions nicht in der in § 16b Abs. 1 vorgesehenen Weise veranlagt, so hat er dies bis 30. Juni 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.“

### Artikel 2

#### Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, zuletzt geändert durch das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I Nr. 50/2008, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 1 wird die Jahreszahl „2009“ durch die Jahreszahl „2010“ ersetzt.

2. In Abs. 2 lautet der erste Satz:

„Beginnend mit dem 1. April 2010 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt.“

3. Im II. Abschnitt wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, tritt mit 31. März 2009 in Kraft.“

### Artikel 3

#### Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

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

„(3a) Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, hat der Verwalter 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.“

2. In § 24 Abs. 2 wird nach dem Wort „Vollmacht“ die Wendung „oder durch eine dieses Einschreiten umfassende Vorsorgevollmacht gemäß § 284 f ABGB“ eingefügt.

3. § 28 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Z 8 entfällt das Wort „und“;

b) der Punkt am Ende der Z 9 wird durch das Wort „und“ ersetzt;

c) folgende Z 10 wird angefügt:

„10. die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude.“

4. Nach § 58 wird folgender § 58a samt Überschrift eingefügt:

**„Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2009**

§ 58a. § 24 Abs. 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, tritt mit 1. April 2009 in Kraft; § 20 Abs. 3a und § 28 Abs. 1 jeweils in der Fassung dieser Novelle treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft.“

**Artikel 4**

**Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 1 letzter Satz wird die Wendung „sowie die Verbesserung mit ein“ durch die Wendung „sowie die befugte Ausstellung von Energieausweisen und die Verbesserung mit ein“ ersetzt.

2. In § 14d Abs. 1a wird zwischen dem Zitat „gemäß § 31 Abs. 1 WEG 2002“ und dem Punkt am Ende des Absatzes folgender Text eingefügt:

„sowie die Kosten, die die Bauvereinigung als Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG aufgewendet hat. Im Hinblick auf die Einsichts- und Kopierrechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten ist § 19 Abs. 2 und 3 sinngemäß anzuwenden“

3. In Artikel IV wird folgender Abs. 1n eingefügt:

„(1n) § 7 Abs. 1 und § 14d Abs. 1a in der Fassung BGBl. I Nr. XXX/2009 treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft.“

**Artikel 5**

**Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes**

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

In § 25 Abs. 1 wird nach Z 8 folgende Z 8a eingefügt:

„8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);“

In formeller Hinsicht wird ersucht, diesen Antrag dem Bautenausschuss zuzuweisen.

## Erläuterungen

### Allgemeines

Ein Teil der im Regierungsprogramm für die 24. Legislaturperiode vorgesehenen Neuerungen im Wohnrecht soll beschleunigt umgesetzt werden, um zu gewährleisten, dass diese Programmpunkte noch vor dem Wirksamwerden der diesjährigen Richtwerterhöhung in Geltung treten. Dabei handelt es sich erstens um eine – mit der an sich zum 1. April 2009 heranstehenden Richtwerterhöhung sachlich unmittelbar zusammenhängende – Neuregelung der Richtwertvalorisierung zur Entlastung der Mieter, zweitens um die in der Praxis schon besonders dringlich erwarteten Regelungen über die Handhabung des Energieausweises und insbesondere der dafür anfallenden Kosten in den einzelnen Wohnrechtsmaterien und drittens um eine bislang im Mietrecht noch fehlende Gesetzesregelung zu Fragen der Kautions. Ergänzt wird dieses vorgezogene Regelungspaket durch eine Neuregelung über die Überprüfung der Abrechnung im Heizkostenabrechnungsgesetz sowie um redaktionelle Anpassungen an frühere Gesetzesänderungen.

### Zu Artikel 1 (Änderung des MRG)

#### Zu Z 1 (§ 1 MRG)

Die Bestimmung des § 16b MRG über die Kautions soll auch im Teilanwendungsbereich des MRG gelten.

#### Zu Z 2 (§ 16b MRG)

Mit dieser Bestimmung wird erstmals im Mietrecht ein gesetzlicher Rahmen für das in der Praxis überaus wichtige Phänomen der Kautions geschaffen. Im ersten Satz des Abs. 1 wird zunächst – gleichsam präambelhaft – die Zulässigkeit einer Kautionsvereinbarung statuiert. Darin ist nur von einer „Übergabe der Kautions an den Vermieter“ die Rede. Dadurch wird freilich die Zulässigkeit anderer Konstruktionen der Kautionsbestellung, bei denen es nicht zu einer Übergabe kommt, nicht berührt. Als Paradebeispiel für derartige Formen der Kautionsbestellung sei etwa die Bankgarantie genannt, die auch in Zukunft zulässig bleibt, bei der sich aber die mit der Neuregelung problematisierten Fragen, wie etwa jene der Insolvenzversicherung, im Regelfall nicht stellen.

Wenn dem Vermieter die Kautions in Gestalt eines Geldbetrags übergeben wird, hat sie der Vermieter nach § 16b Abs. 1 zweiter Satz MRG auf einem Sparbuch zu veranlassen. In einem Vorentwurf war noch von einem „bestmöglich verzinsten“ Sparbuch die Rede. Dies wurde im Verlauf der Beratungen durch die bloße Forderung einer „fruchtbringenden“ Veranlassung ersetzt, um den Vermieter nicht zu zwingen, ständig den Kapitalmarkt zu beobachten und Bankangebote zu vergleichen, um bei der Gewährung geringfügig höherer Zinsen durch ein bestimmtes Bankinstitut sogleich die Kautionssumme dorthin zu transferieren. Es reicht also die Anlage des Geldbetrags auf einem Sparbuch, das zum Zeitpunkt der Veranlassung und im Hinblick auf die angesichts der Mietvertragsdauer mögliche Bindung branchenübliche Zinsen bietet. Die Nennung des Sparbuchs als Veranlassungsform erfolgt in § 16b Abs. 1 MRG gleichsam pars pro toto: Auch die Veranlassung auf vergleichbaren Finanzprodukten ist zulässig, soweit sie erstens eine gleich gute Verzinsung, zweitens eine gleich hohe Sicherheit und dabei insbesondere auch einen Schutz durch die gesetzliche Einlagensicherung und drittens eine eindeutige, im Konkursfall eine Absonderung (allenfalls sogar eine Aussonderung) ermöglichende Abgrenzung zum sonstigen Vermögen des Vermieters bieten.

Wenn es zu einer Veräußerung der Liegenschaft und damit zu einem Vermieterwechsel kommt, hat entsprechend dem Grundgedanken des § 1120 ABGB der bisherige Eigentümer die Kautions an den neuen Eigentümer zu übergeben, also ihm etwa das Kautionsparbuch auszuhändigen.

Die Rückstellungspflicht des Vermieters gemäß § 16b Abs. 2 MRG steht unter der dem Wesen der Kautions immanenten Voraussetzung, dass dem Vermieter bei Ende des Mietvertrags nicht noch Forderungen gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zustehen. Nur soweit dies der Fall ist, darf der Vermieter die Kautions zurückbehalten. Wenn die Forderung des Vermieters ihrem erkennbaren Umfang nach niedriger ist als die Kautionssumme, so hat der Vermieter den übersteigenden Betrag zurückzustellen. Die Früchte aus der Veranlassung der Kautions gebühren dem Mieter; daher sind auch die aus der Veranlassung der Kautions erzielten Zinsen zurückzustellen. Soweit allerdings Forderungen des Vermieters bestehen, dienen auch die aus der Veranlassung erzielten Zinsen zur Sicherung solcher Vermieteransprüche. Die Verpflichtung des Vermieters zur „unverzöglichen“ Zurückstellung der Kautions wird durch die Rückstellung des Mietobjekts ausgelöst.

§ 16b Abs. 3 ist der Sicherung der Kautionsgegenstände gegen einen widmungsfremden Zugriff auf Grund eines über den Vermieter eröffneten Insolvenzverfahrens gewidmet. Im Fall einer solchen Insolvenz kann der Masseverwalter die Kautionsgegenstände nur in jenen Fällen heranziehen, in denen dies auch dem Vermieter zustünde, also etwa dann, wenn der Mieter ungerechtfertigterweise mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand gerät. Keinesfalls also darf die Kautionsgegenstände zur Befriedigung von Ansprüchen verwendet werden, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Wenn der Mietvertrag während des Insolvenzverfahrens (oder auch unmittelbar vor diesem) beendet wird, hat der Mieter das Recht auf Absonderung der Kautionsgegenstände, soweit dem nicht berechtigte Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis entgegenstehen.

#### **Zu Z 3 (§ 20 Abs. 1 Z 2 MRG)**

Diese Neuerung ist – ebenso wie jene in §§ 20 und 28 WEG 2002 – zur Abrundung der innerstaatlichen Umsetzung der so genannten Gebäuderichtlinie 2002/91/EG und als Ergänzung zu den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, BGBl. I Nr. 137/2006, erforderlich. Es geht um die mietrechtliche Qualifikation der dem Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises entstehenden Kosten. Bei Schaffung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes wurde in Aussicht genommen, dass bei einer künftigen Novellierung des Mietrechtsgesetzes die Ausweiserstellungskosten in die Ausgabenpositionen des § 20 Abs. 1 Z 2 MRG aufgenommen werden sollten (RV 1182 d.B. XXII. GP). Dieses Vorhaben wird nun realisiert. Die dem Vermieter für den Energieausweis entstehenden Kosten sind im weiteren Sinn dem Bereich der Erhaltung zuzuordnen, gehören also jedenfalls nicht zu den auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten. Doch kann der Vermieter auf Grund der hier entworfenen Neuregelung im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes diese Kosten als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung ansetzen.

#### **Zu Z 4 (§ 20 Abs. 5 MRG)**

Wenn der Vermieter die ihm für die Einholung eines Energieausweises entstandenen Kosten in der Hauptmietzinsabrechnung unter den Ausgaben verrechnet, hat er im Gegenzug allen Hauptmietern – also auch jenen, deren Mietverträge vor dem Inkrafttreten des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes abgeschlossen wurden – auf deren Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren. Auf Wunsch der Mieter hat er diesen überdies eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen, dies allerdings nur gegen Ersatz der Kopierkosten.

#### **Zu Z 5 (§ 29 Abs. 2 und 3 MRG)**

Dabei handelt es sich um die Berichtigung eines Redaktionsversehens aus der Wohnrechtsnovelle 2006, zumal der Mieter auch in diesen beiden Fällen die Wahl zwischen gerichtlicher und bloß schriftlicher Kündigung hat.

#### **Zu Z 6 (§ 37 Abs. 1 MRG)**

Mit diesen Regelungen werden zwei Anspruchspositionen des Mieters in das mietrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen, nämlich das Begehren des Mieters auf Feststellung der Höhe des ihm aus der seinerzeit übergebenen Kautionsgegenstände nach Ende des Mietvertrags vom Vermieter zurückzuzahlenden Betrags sowie das Verlangen eines Mieters auf Einsicht in den Energieausweis (dessen Kosten als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung angesetzt wurden) und Aushändigung einer Kopie des Ausweises. Zur erstgenannten Neuerung sei erwähnt, dass die Verweisung des Mieterbegehrens auf Feststellung des Ausmaßes des Kautionsrückforderungsanspruchs in das mietrechtliche Außerstreitverfahren (§ 37 Abs. 1 Z 8b MRG) nur für solche Mietverträge gilt, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, weil das mietrechtliche Außerstreitverfahren nur für solche Verträge vorgesehen ist. Weiters sei dazu auf die Möglichkeit der Schaffung eines Exekutionstitels nach § 37 Abs. 4 MRG hingewiesen. Die Fragen, wie die Kautionsrückforderung durch den Mieter einerseits mit der Geltendmachung von Ansprüchen (zum Beispiel auf rückständigen Mietzins oder auf Schadenersatz) durch den Vermieter im streitigen Verfahren andererseits zusammenspielt, insbesondere bei zeitlich versetzter Rechtsverfolgung, und inwieweit mit dem einen Anspruch gegen den anderen aufgerechnet werden kann, können getrost der Rechtsprechung zur Beantwortung überlassen bleiben – hier sind auch die möglichen Konstellationen zu vielfältig und die Fragestellungen zu komplex, als dass sie in einer knappen Gesetzesbestimmung umfassend geregelt werden könnten.

#### **Zu Z 7 (§ 49f MRG)**

Die Neuerungen in § 20 MRG hinsichtlich des Energieausweises treten rückwirkend mit Jahresbeginn 2009 in Kraft, die übrigen Neuerungen mit 1. April 2009.

§ 49f Abs. 2 MRG enthält eine differenzierende Inkrafttretens- und Übergangsregelung für die neue Bestimmung des § 16b MRG über Kautionsgegenstände. Während die Regelungen des § 16b Abs. 2 und 3 MRG über die Rückstellung der Kautionsgegenstände und die Insolvenzversicherung auch für „Altverträge“ gelten (§ 49f Abs. 4 MRG), ist die Veranlagungsregelung des § 16b Abs. 1 MRG nur auf neue Verträge anzuwenden.

Allerdings wird im zweiten Satz des § 49f Abs. 2 MRG angeordnet, dass der Vermieter bei „Altverträgen“ innerhalb dreier Monate nach dem Inkrafttreten der Novelle die Kautions in der nun neu angeordneten Weise (nämlich auf einem Sparbuch) zu veranlassen hat, soweit dies nicht bereits früher geschehen sein sollte. Dies ist zur Herstellung der Insolvenzversicherung (die damit zumindest bei rechtskonformem Verhalten des Vermieters gewährleistet ist) erforderlich.

### **Zu Artikel 2 (Änderung des Richtwertgesetzes)**

#### **Zu Z 1 (§ 5 Abs. 1 und 2 RichtWG)**

Der Initiativantrag sieht angesichts der wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine entlastende Änderung im System der Richtwertvalorisierung vor: Die Änderung der Richtwerte soll nicht mehr jedes Jahr, sondern nur noch jedes zweite Jahr stattfinden. Damit wird zum einen die nun eigentlich für den 1. April 2009 heranstehende Richtwerterhöhung um genau ein Jahr hinausgeschoben. Die nächste Richtwertänderung wird somit erst zum 1. April 2010 eintreten – allerdings bei uneingeschränkter Wertbeständigkeit der Richtwertvalorisierung. Letzteres bedeutet, dass zur Ermittlung des Ausmaßes dieser Richtwertänderung (also des Jahres 2010) zu berechnen ist, wie sich der Durchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2000 für das Jahr 2009 gegenüber dem Durchschnittswert des VPI für das Jahr 2007 (114,6) verändert hat.

Zum anderen wird auch in weiterer Zukunft die Richtwertänderung immer im Zweijahresrhythmus stattfinden, also zum 1. April 2012, zum 1. April 2014, zum 1. April 2016 und so weiter. Auch hier wird immer der Jahresdurchschnittswert des VPI 2000 für das jeweilige Vorjahr (also für 2011, für 2013, für 2015 und so weiter) in kalkulatorische Beziehung zum Indexwert 114,6 zu setzen sein, und daraus errechnet sich dann immer das Ausmaß der Richtwertvalorisierung für die kommenden zwei Jahre.

Damit wird jedenfalls im Effekt der Auftrag des Regierungsprogramms erfüllt, wonach erstens „allzu häufige Mietzinserhöhungen vermieden werden“ sollen und zweitens eine „harmonisierte Regelung“ (gemeint: mit der Valorisierung der Kategoriebeträge) gefunden werden soll. Letzteres ist zwar der Form nach nicht erreicht, weil die Valorisierung der Kategoriebeträge auf Monatsdurchschnittswerte abstellt und mit einer Indexschwelle von 5 Prozent operiert, während hier ein fixer gleichbleibender Zeitabstand von zwei Jahren zwischen den einzelnen Valorisierungsschritten vorgesehen ist (und mit Jahresdurchschnittswerten gerechnet wird). Doch führt auch die Bestimmung des § 16 Abs. 6 MRG über die Valorisierung der Kategoriebeträge bei Betrachtung der Geldwertentwicklung des vergangenen Jahrzehnts grosso modo zu zeitlichen Valorisierungsschritten von rund zwei Jahren (zB: 1. Juni 2004, 1. September 2006, 1. September 2008); nur selten waren dort die Zeitabstände erheblich größer. Insofern kann jedenfalls in der Wirkung der nunmehrigen Neuregelung zumindest von einer Angleichung der Valorisierungssysteme gesprochen werden. Und das Ziel einer Vermeidung allzu häufiger Mietzinserhöhungen wird durch die Neuerung – im Vergleich zur bisherigen Rechtslage – allemal erreicht.

#### **Zu Z 2 (II. Abschnitt des Richtwertgesetzes)**

Die Neuregelung des § 5 Abs. 1 und 2 RichtWG tritt bereits mit 31. März 2009 in Kraft, um die ohne ihr Wirksamwerden am Tag danach eintretende Richtwerterhöhung gleichsam noch „abzufangen“.

### **Zu Artikel 3 (Änderung des WEG 2002)**

#### **Zu Z 1 und 3 (§ 20 Abs. 3 und § 28 Abs. 1 WEG 2002)**

Diese Neuerung will eine praxisgerechte Lösung für die sich für Wohnungseigentümer bei Vermietung oder Verkauf ihres Wohnungseigentumsobjekts ergebende Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz anbieten. Dazu sei zunächst auf die obigen Ausführungen zur Änderung des § 20 MRG und deren Notwendigkeit zur Ergänzung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes verwiesen. Schon bei Schaffung dieses Gesetzes wurde erwogen, im Zuge einer späteren Änderung des Wohnungseigentumsrechts die Verwalterpflichten um eine Regelung zu ergänzen, wonach der Verwalter für die Existenz eines höchstens zehn Jahre alten Energieausweises für das gesamte Haus Sorge zu tragen und diesen Energieausweis auf Anfrage jedem Wohnungseigentümer zwecks Veräußerung oder Vermietung seines Wohnungseigentumsobjekts in Abschrift zur Verfügung zu stellen hat (RV 1182 d.B. XXII. GP). Dieses Vorhaben wird nun im neuen Abs. 3a des § 20 WEG 2002 umgesetzt. Die Verpflichtung des Verwalters zur Vorrätighaltung eines Energieausweises für das auf der Wohnungseigentumsliegenschaft errichtete Gebäude ist allerdings dispositiv ausgestaltet; der Verwalter kann sowohl durch einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer als auch mit einfachem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer von dieser Verpflichtung befreit werden. Wenn auf der Wohnungseigentumsliegenschaft mehrere Gebäude vorhanden sind (wobei hier der Begriff „Gebäude“ nicht im Sinn des § 2 Z 1 EAVG zu verstehen ist, weil

demnach ja auch die einzelnen Nutzungsobjekte als „Gebäude“ aufzufassen sind), hat der Verwalter für jedes dieser Gebäude (Häuser) einen Energieausweis vorrätig zu halten und den Wohnungseigentümern bereitzustellen. Wenn ein Wohnungseigentümer vom Verwalter die Zurverfügungstellung des Energieausweises verlangt, hat er dafür nur die Kopierkosten zu bezahlen; die Kosten für die Erstellung des vom Verwalter vorrätig zu haltenden Energieausweises sind nämlich – als zwingende Folge dieser Konstruktion über die Verwalterpflicht – als Aufwendung für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG 2002 zu qualifizieren und daher von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu tragen (so schon RV 1182 d.B. XXII. GP). Auch von dieser „Vergemeinschaftung“ der Ausweiserstellungskosten kann freilich durch einstimmige Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss abgewichen werden.

#### **Zu Z 2 (§ 24 Abs. 2 WEG 2002)**

Es würde dem Wesen der mit dem Sachwalterrechts-Änderungsgesetz 2006 eingeführten Vorsorgevollmacht gemäß § 284f ABGB widersprechen, wenn man ihre wohnungseigentumsrechtliche Geltungsdauer entsprechend der Regelung des § 24 Abs. 2 WEG 2002 auf bloß drei Jahre beschränkte. Deshalb wird – wie übrigens vor kurzem auch im Grundbuchsrecht – dafür eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

### **Zu Artikel 4 (Änderung des WGG)**

#### **Zu Z 1 (§ 7 Abs. 1 WGG)**

Mit dieser Regelung soll vorab klargestellt werden, dass – wie bei allen nicht gemeinnützigen Bauträgern, Vermietern und Verwaltern auch – nur solche gemeinnützigen Bauvereinigungen (= gBV) Energieausweise ausstellen dürfen, die über entsprechend qualifiziertes Personal verfügen („Befugnis“ - siehe dazu etwa die EB zu Punkt 8 zur OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“). In Analogie zu § 24 ist davon auszugehen, dass überdies nur solches Personal von gBV mit der Erstellung „betraut“ werden darf, das nach seiner „Ausbildung oder ... beruflichen Tätigkeit Gewähr für eine ordnungsgemäße“ Ausführung bietet („Zuverlässigkeit“).

Mit der sondergewerberechtlichen Geschäftskreisregelung in § 7 Abs. 1 (iVm Abs. 2 und § 24) soll aber zudem sichergestellt werden, dass eine „befugte und zuverlässige“, letztlich für die Bewohner kostengünstigere Energieausweis-Ausstellung durch gBV nur für solche Objekte erfolgen darf, die auch von einer gBV zulässigerweise verwaltet werden.

Wie bei der Erbringung anderer technischer Leistungen auch ist eine gBV verpflichtet, nur so einen Kostenersatz zu verrechnen, der unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegt (siehe dazu § 4 Abs. 5 ERVO 1994). Die „Wirtschaftlichkeit“ (§ 23) einer (internen) Energieausweis-Ausstellung unterliegt der Gebarungsprüfung, die „Angemessenheit“ (§ 13) der tatsächlich verrechneten Kosten einer möglichen wohnzivilrechtlichen Nachprüfung.

#### **Zu Z 2 (§ 14d Abs. 1a WGG)**

Mit dieser Regelung erfolgt eine in der wohnzivilrechtlichen Ausrichtung dem neu geschaffenen § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f MRG entsprechende Übernahme in das WGG. Wie analog in den Erläuterungen zu § 20 MRG ausgeführt, heißt das für den Bereich der Vermietung „gemeinnützigen Wohnraumes (Geschäftsräumlichkeiten)“ insbesondere, dass die dem Vermieter (im Regelfall eine Bauvereinigung) für die Erstellung eines Energieausweises entstehenden Kosten den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt werden, also jedenfalls nicht den auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten zuzuordnen sind.

Mit dem Verweis auf § 19 Abs. 1 und 2 erfolgt ein Anknüpfen an bewährte Regelungsinhalte und Begriffe, womit sich etwa ein Recht auf „in geeigneter Weise Einsicht“ in den Energieausweis ergibt sowie das Recht, „auf Verlangen der Mieter .... auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen“.

#### **Zu Z 3 (Art. IV WGG)**

Inkrafttretensbestimmung.

### **Zu Artikel 5 (Änderung des HeizKG)**

Es soll entsprechend dem Regierungsprogramm zur XXIV. GP die ausdrückliche Festlegung erfolgen, dass die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung im Außerstreitverfahren erfolgen kann. Bisher war im Außerstreitverfahren nur die Überprüfung der ordnungsgemäßen Legung der Abrechnung möglich.