

Neuerungen  
im Überblick!

Zivilrecht, Wohnrecht

## Die Wohnrechtsnovelle 2009

Zivilrecht, Unternehmensrecht

## Der Energieausweis im WEG nach der Wohnrechtsnovelle 2009

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

## Zusammensetzung kostendeckenden Entgelts für Mietwohnungen

Forum Immobilientreuhänder

## Wohnrechtsnovelle 2009: Was ist zu tun?

# Wohnrechtsnovelle 2009: Was ist zu tun?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 16 b, 49 f  
MRG;

§ 20 Abs 3 a,  
§ 28 Abs 1 Z 10,  
§ 58 a WEG

Wohnrechtsnovelle  
2009;

Mieterkaution;  
fruchtbringende

Veranlagung;  
Einlagensicherung;

Absonderung;  
Energieausweis;

abdingbare  
Verwalterpflicht;

ordentliche  
Verwaltung

Nachdem der Nationalrat am 11. 3. 2009 die Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) beschlossen hat (zur WRN 2009 im Detail *Rosifka* in diesem Heft, S 102) sollen diesmal im „Forum Immobilientreuhänder“ die beiden dringendsten aus der WRN 2009 erließenden Handlungsnotwendigkeiten für Immobilientreuhänder (insb Immobilienverwalter) dargestellt werden: Diese vornehmlichen „Hausaufgaben“ bestehen in der neuen Verpflichtung zur Veranlagung der Mieterkautionen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG sowie in der im Wohnungseigentumsrecht neu geschaffenen – allerdings abdingbaren – Verwalterpflicht zur „Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG“.

## ■ Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG: Zwingende Veranlagung der Mieterkautionen

Sofern Mieterkautionen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG direkt den Vermietern zufließen, beschränkt sich die Verpflichtung des Verwalters sowie des mit der Vermittlung des betreffenden Mietvertrags betrauten Maklers in einer umfassenden Aufklärung über die Inhalte des neuen § 16 b MRG.

Denkbar ist freilich auch, dass der vermietende Eigentümer dem Verwalter die Veranlagung überantwortet. Welche konkreten Veranlagungen den gesetzlichen Anforderungen des § 16 b MRG (fruchtbringende Veranlagung; gesetzliche Einlagensicherung; Absonderungsfähigkeit) entsprechen (werden), vermag an dieser Stelle nicht dargestellt zu werden. Zumal bis 30. 9. 2009 auch alle aufgrund vor dem 1. 4. 2009 abgeschlossener Mietverträge übergebenen Kauttionen im Voll- und Teilanwendungsbereich zwingend zu veranlagen sind, ist jedenfalls von einem hohen Veranlagungsvolumen auszugehen. Es besteht vor diesem Hintergrund die begründete Hoffnung, dass die Bankinstitute sehr bald auf § 16 b MRG abgestimmte Produkte anbieten werden, die geeignet sind, die im Moment zweifellos noch vorhandenen Detailfragen zur verpflichtenden Veranlagung einer sicheren und praktikablen Lösung zuzuführen.

Dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass jede Kauttion gesondert zu veranlagen ist. Solange (wie dies von den Banken ja angeboten wird) KESt, Verzinsung und Gestionskosten den einzelnen veranlagen Kauttionen zweifelsfrei zugerechnet werden können, ist mE eine gebündelte Veranlagung durchaus zulässig.<sup>1)</sup>

Die Verpflichtung des Vermieters zur „unverzüglichen“ Zurückstellung der Kauttion wird durch die Rückstellung des Mietobjekts ausgelöst. Dies darf aber mE keinesfalls so verstanden werden, dass der Kautionsbetrag (abzüglich berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis) jedenfalls schon im Zuge der Rückgabe des Mietgegenstands zurückzustellen sei. Dem Vermieter wird vielmehr eine angemessene Frist zur Feststellung von Schäden des Mietgegenstands, für welche der Mieter einzustehen hat, einzuräumen sein.

## ■ WEG: Abdingbare Verwalterpflicht hinsichtlich des Energieausweises

Im Anwendungsbereich des WEG hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude (bei mehreren Gebäuden auf der Wohnungseigentumsanlage; für jedes dieser Gebäude) vorhanden ist und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen ist, soweit nicht von allen Wohnungseigentümern anderes vereinbart oder von der Mehrheit der Wohnungseigentümer anderes beschlossen wird. Achtung: Diese abdingbare Verwalterpflicht gilt rückwirkend (!) seit 1. 1. 2009!

ME ist jedem Verwalter zu empfehlen, vor Einholung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude eine Beschlussfassung darüber zu veranlassen. Im Falle des nun neuen § 20 Abs 3 a WEG wird das Zusammenspiel aus Handlungsautonomie des Verwalters und (deren Einschränkung durch die) Weisungsbefugnis der Wohnungseigentümer im Bereich der ordentlichen Verwaltung besonders deutlich: Das Gesetz sieht ja ausdrücklich vor, dass der Verwalter nur dann zur Einholung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude verpflichtet (bzw berechtigt) ist, wenn nicht (zumindest) die Mehrheit der Wohnungseigentümer Gegenteiliges anordnet. Richtigem Verständnis folgend wird daher grundsätzlich den Wohnungseigentümern die Entscheidung darüber zuzubilligen sein.<sup>2)</sup>

Zumal den Verwaltern aufgrund der bisher zumindest strittigen Rechtslage die Beschaffung eines Energieausweises nicht zuzumuten war, wird man ihnen eine angemessene Frist für eine derartige Beschaffung (unter Berücksichtigung der für eine vorherige Willensbildung der Gemeinschaft erforderlichen Zeit) zuzugestehen haben. Die (wohl wegen eines „Entsprechen-Müssens“ oder „Entsprechen-Wollens“ der EU-Gebäuderichtlinie bzw des diese Richtlinie umsetzenden EAVG) Anordnung einer rückwirkenden Verwalterpflicht per 1. 1. 2009 bedarf also einer einschränkenden Auslegung.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: [c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at](mailto:c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at)

- 1) Mit dem Verbot der „Sammelkonten“ im WEG (§ 20 Abs 6 WEG) soll verhindert werden, dass „im Ernstfall“ die positiven Salden einzelner Liegenschaften zur Abdeckung der negativen Salden anderer Liegenschaften herangezogen werden. Zumal bei Kautionsveranlagungen aber keine Negativsalden anfallen können, ist dieses Risiko in Ansehung der Veranlagungspflicht nach § 16 b MRG nicht gegeben, weshalb mE auch keine Notwendigkeit einer gesonderten Veranlagung je Kautionsbetrag besteht.
- 2) Um allfälligen Missverständnissen vorzubeugen sei festgehalten, dass eine wirksame Negativweisung der Wohnungseigentümer nur dann vorliegt, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Einholung eines gebäudebezogenen Energieausweises ausdrücklich ablehnt. Die Stimmen der sich nicht an der Willensbildung beteiligenden Wohnungseigentümer sind also keinesfalls als „Nein“ zu werten!