

Erster Teil:
Persönliche Begegnungen mit
Helmut Würth

Begegnungen mit *Helmut Würth*

Zugleich ein Abriss über die neuere Entwicklung des Wohn- und Immobilienrechts in Österreich

Gottfried Call, Innsbruck

Übersicht:

- I. Vorbemerkungen
 - A. Charakteristik des Beitrags
 - B. Was aus den Begegnungen mit *Helmut Würth* ausgeklammert wird
 - C. Zeitraum der Begegnungen mit dem Jubilar
- II. Ausgangslage
 - A. Phase 1: Nebeneinander ohne nennenswerte Beachtung des jeweils anderen
 - B. Phase 2: Beiderseitige fachliche Auseinandersetzungen in Wort und Schrift
 - C. Phase 3: Erkenntnis beider, dass die „Chemie“ zwischen ihnen stimmt
- III. Wissenschaftliche und menschliche Annäherung der beiden Kontrahenten
 - A. Vorarbeiten, Gründung, Herausgeberschaft und Schriftleitung der Zeitschrift „Wohnrechtliche Blätter“
 - B. *Meinhart/Würth*, Neuordnung des Wohnrechts (FGW-Schriftenreihe)
 - C. Parlamentarische Enquete zur Wohnrechtsreform im Nationalrat am 26. April 1991
- IV. Gemeinsames wohnrechtspolitisches Engagement mit dem Ziel einer tiefgreifenden Wohnrechtsreform
 - A. 11. Österreichischer Juristentag im Mai 1991 in Linz
 - B. Gründung der „Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts“ im Juli 1993
 - C. *Schauer/Stabentheiner*, Erneuerung des Wohnrechts (BMJ, 2000)
 - D. *Call/Lugger*, Legislative Entwicklung des Wohnrechts (MRG, WGG und WEG)
- V. Enge, Wissenschaft und Praxis des Wohn- und Immobilienrechts verbindende Zusammenarbeit mit dem Jubilar
 - A. Gemeinsame Seminare an der Universität Innsbruck und außerhalb dieser
 - B. Schiedsgericht in einer Mietrechtssache einer großen Geschäftsräumlichkeit in Tirol
 - C. Gemeinsame Pressegespräche und Zusammenarbeit im Arbeitskreis „Wohnrecht“ des BMJ
 - D. Mitwirken am Forschungsprojekt „Einheitliches Gebäudebewirtschaftungsrecht“ (F 1451 des BMWA)
 - E. Private Begegnungen
- VI. Bleibende Verdienste des Jubilars um die Entwicklung des Wohn- und Immobilienrechts
 - A. Einfluss der beruflichen Laufbahn von *Helmut Würth* als Praktiker und zugleich Wissenschaftler

- B. Jedenfalls indirekter, wichtiger Beitrag zur wohnrechtlichen Institutsgründung an der Universität Innsbruck
- C. Nach *Karl Zingher* hat *Helmut Würth* die Rolle als Doyen des österreichischen Wohn- und Immobilienrechts übernommen

I. Vorbemerkungen

A. Charakteristik des Beitrags

Warum ich vom üblichen Inhalt eines Festschriftbeitrags, also einer wissenschaftlichen Abhandlung mit Nachweisen und Analyse von Rechtsprechung und Lehre samt eigenen Auffassungen, abweiche, hat im Wesentlichen zwei Gründe: Einerseits lässt sich mE aus den vielfältigen und häufigen Begegnungen mit dem Jubilar sehr gut die Entwicklung des Wohn- und Immobilienrechts in den letzten Jahrzehnten verfolgen; was noch zu meiner Studienzeit in den 60er-Jahren des vorigen Jahrhunderts nämlich als bloßes Teilgebiet des Bürgerlichen Rechts gegolten hat und kraft seines vielfach empfundenen Randcharakters bei Prüfungen gefürchtet gewesen ist, hat sich im Laufe der Zeit in Wahrheit als wichtige, da ja fast jeden Menschen betreffende sog Querschnittsmaterie (Näheres in Punkt VI vor A) herausgestellt und sich schon deshalb zu einem selbständigen wissenschaftlichen Fach – wie etwa das Arbeits- und Sozialrecht, das Unternehmens- und Wirtschaftsrecht oder das Umweltrecht – entwickelt.

Andererseits sind mehr als fünf Jahre vergangen, seit ich als Universitätsprofessor in den Ruhestand getreten bin und beschlossen habe, mein Recht auf weiteres Lehren und Forschen nicht mehr auszuüben, sodass es ziemlich viel Aufwand bedeutete, die wissenschaftliche Feder wieder zu ergreifen, um etwa die aktuelle Rsp und Lehre zu einem bestimmten Wohnrechtsproblem festzustellen, zu analysieren und schließlich eine eigene begründete Meinung zu vertreten.

B. Was aus den Begegnungen mit Helmut Würth ausgeklammert wird

Gewiss führte es zu weit und sprengte den Rahmen einer Festschrift, wenn ich eine lückenlose Biographie des Jubilars oder auch nur dessen Bibliographie (vgl dazu das Verzeichnis der Veröffentlichungen im Anhang) verfasste. Dazu kommt, dass das eine oder andere von anderer Seite behandelt wird.

C. Zeitraum der Begegnungen mit dem Jubilar

Das erste Zusammentreffen hat – ohne dass wir voneinander gewusst haben – beim 6. Österreichischen Juristentag (ÖJT) im Mai 1976¹⁾ in Innsbruck stattgefunden. *Würth*²⁾ hat in der Diskussion über das Gutachten *Derbolav*s zum vorgeschlagenen neuen § 1120 ABGB und zu Verfahrensrechtsproblemen der §§ 7, 8 MG ausführlich Stellung genommen, während ich³⁾ mich, wie mehrere andere,

1) Verhandlungen des 6. ÖJT Bd I, 2. Teil (1976), *Derbolav*, Das Recht des modernen Wohnens (Gutachten); Bd II, 2. Teil Abteilung Wohnrecht (!), I. Referate und II. Diskussionsbeiträge (1977).

2) AaO Bd II, II, 63–76.

3) AaO Bd II, II, 78–80.

kritisch mit dem damals noch jungen WEG 1975 auseinandergesetzt habe. Seit diesem Zeitpunkt sind nunmehr über 38 Jahre, also fast die gesamte bisherige Lebenshälfte des Jubilars vergangen! Dass sich in den bald vier Jahrzehnten – das ist ja mehr als eine ganze Generation! – im Wohn- und Immobilienrecht so vieles ereignet hat, verwundert daher kaum.

Eine vollständige Aufzählung sämtlicher oder gar eine genaue Auseinandersetzung mit den Begegnungen ist schier unmöglich; deshalb beschränke ich mich beispielhaft bloß auf für mich besonders markante und richtungweisende Ereignisse. Dabei bleibt es keineswegs nur bei beruflichen Begegnungen, da wir uns seit etwa 25 Jahren immer wieder auch privat getroffen haben und sich daraus eine wirklich herzliche Freundschaft entwickelt hat.

II. Ausgangslage

A. Phase 1: Nebeneinander ohne nennenswerte Beachtung des jeweils anderen

Dieser Zeitraum ist mit knapp fünf Jahren seit dem erwähnten 6. ÖJT 1976 anzusetzen⁴). Er könnte mit dem Grundsatz „leben und leben lassen“ überschrieben werden.

B. Phase 2: Beiderseitige fachliche Auseinandersetzungen in Wort und Schrift

Auf den ersten Zeitraum folgend, ist vor allem die breit angelegte und umfassende literarische Antwort von *Würth*⁵) auf den WEG 1975-Kommentar von *Faistenberger/Barta/Call*⁶) zu nennen. Sein Beitrag ist zT sehr kritisch, wenn auch nie unfair oder unsachlich ausgefallen; vielfach stimmt er auch den Kommentatoren zu, frei nach dem Motto „was es wiegt, das hat's“.

-
- 4) Vgl *Würth*s frühe einschlägige Abhandlungen: Mietzins und Umsatzsteuer, ImmZ 1974, 99–102 (s auch den Nachtrag, ImmZ 1976, 115–117); Der § 21 a Mietengesetz und seine praktische Anwendung, ImmZ 1974, 359–364; Neue Probleme bei der Mietzinsserhöhung, ImmZ 1975, 131–134; Die vorläufige Mietzinsserhöhung, ImmZ 1975, 147–151. Vgl auch *dens* zuerst als Bearbeiter von *Heller/Radl*, Mietrechtliche Entscheidungen (MietSlg) XXV. Band mit den E des Jahres 1973 (1974); ab dem XXXIX. Band mit den E des Jahres 1987 (1989) auch als Herausgeber. Vgl schließlich *Würth*, Der Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung, Beilage zur Zeitschrift „Wohnen und Siedeln“ 1976 Heft 5, „Wohnungswirtschaft“ 3/1976, C25 – C52: erste Untersuchung des Wesens und der wichtigsten Rechtsfolgen einer von einer gemeinnützigen Bauvereinigung überlassenen, genossenschaftlich genutzten Wohnung, auf die teilweise das Mietrecht analog anzuwenden ist. Diese wichtige Schrift (in einem leider wenig bekannten und längst nicht mehr erscheinenden Periodikum) ist den Unterlagen der Teilnehmer am 6. ÖJT 1976 Bd II beigegeben. – Demgegenüber vgl *Faistenberger/Barta/Call*, Kommentar zum WEG 1975 (1976) LXIV und 1236 Seiten.
- 5) Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57–70 und 124–137 (also insgesamt 28 Druckseiten! Teile dieses Aufsatzes stammten aus einem Privatissimum von *F. Bydlinski* und *R. Welser* im Studienjahr 1977/78); umfassende Auseinandersetzung mit *unserem* Kommentar zum WEG 1975 (s FN 5 aE), zT überaus kritisch, zT aber immer wieder auch die Meinung der Kommentatoren teilend.
- 6) Siehe FN 5 aE.

Zum Beweis gegenteiliger Auffassungen führe ich sechs weitere Beispiele an, drei aus meiner Habilitationsschrift⁷⁾ und drei aus der mit *Tschütscher* verfassten Fallsammlung zum MRG⁸⁾. In dieser Zeit haben wir uns demnach wissenschaftlich wahrlich nichts geschenkt, weshalb mich *Würth* in einer Widmung⁹⁾, damals gewiss zu Recht, als gelegentlich „harten Kämpfer“ bezeichnet hat.

C. Phase 3: Erkenntnis beider, dass die „Chemie“ zwischen ihnen stimmt

Ziemlich am Beginn der 1990er-Jahre merkten wir – mE zeitgleich –, dass das stark spezialisierte und daher nur wenigen Fachleuten wirklich zugängliche Miet- und Wohnrecht es nicht verdient, bloß aus einigen mehr oder minder verbissenen „Einzelkämpfern“ zu bestehen. Vielmehr gilt auch hier – weit über die Rechtswirklichkeit hinaus! – die Parole: „Einigkeit macht stark“. So bewegten wir uns behutsam sowohl wissenschaftlich, also in der begründbaren, nachvollziehbaren und der Rechtssicherheit dienenden, gleichförmigen Rechtsanwendung als auch im privaten, persönlichen Bereich aufeinander zu. Viele Gespräche am Rande gemeinsamer beruflicher Veranstaltungen haben geholfen, Missverständnisse auszuräumen und sich neuen Gedankengängen vorurteilslos zu stellen. Damit ineinander fließend, hat auch der persönliche Kontakt, psychologisch verständlich, viel zu dieser Annäherung beigetragen, ohne dass man die beiden Felder exakt voneinander abzugrenzen in der Lage gewesen ist. Zudem ist nicht völlig auszuschließen, dass uns beiden wohlgesonnene Kolleginnen und

- 7) Mietrecht und Wohnungseigentum (1983): Fall 1 betrifft die rechtliche Einordnung sog „Additionsverträge“ (aaO 136 FN 398; aA *Meinhart/Würth*, Wohnrechtsbezogenes für den Althausbestand und Neubau [MRG, WGG und WEG 1975], WiPolBl 1982 Nr 1, 38 und 42); im Fall 2 geht es um die Frage, ob der Vermieter einer Eigentumswohnung vom Mieter den Erhaltungsbeitrag gem § 45 MRG begehren kann (bejahend *Call* aaO 79 FN 241; zunächst zweifelnd, im Ergebnis aber verneinend *Würth/Zingher*, MRG § 45 Anm 17); Fall 3 erfasst die bei Geltungsbeginn (1. 1. 1982) geradezu fundamentale Frage, ob das intertemporale Recht des § 48 MRG bloß die befristete weitere Anwendung des Verfahrensrechts nach dem MG oder darüber hinaus weiterhin auch dessen materielles Recht erfasst (*Call* aaO 84 FN 254: enge, auf das Verfahrensrecht beschränkte Auslegung; aA offenbar *Würth/Zingher*, MRG § 48 Anm 2).
- 8) Vgl *Call/Tschütscher*, Mietrechtsgesetz. 100 Fälle mit Lösungsvorschlägen (1986): Beispiel 1 geht der Frage nach, ob bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses iSd § 16 Abs 1 MRG die §§ 13, 14 WGG über die Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Zu- und Abschlägen analog anzuwenden sind oder nicht (verneinend aaO 143 FN 13; bejahend *Würth/Zingher*, MRG² § 16 Anm 5); während im Beispiel 2 *Call/Tschütscher*, aaO 263, den Ersatz zusätzlicher (= frustrierter) Installateurskosten beim Einbau einer Etagenheizung durch den Mieter im Sonderaußerstreitverfahren gem § 37 MRG bejahen, lehnen dies *Würth/Zingher*, MRG² § 37 Anm 70 iVm Anm 3 ab; vgl ebenso schon *Würth*, ImmZ 1984, 5 FN 9; Beispiel 3 handelt auch von einem Analogieproblem iZm dem Dachbodenausbau durch den Vermieter, ob nämlich im Rahmen der Teilkündigung gem § 31 analog auch § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 15 MRG anzuwenden sind (bejahend aaO 328f FN 9; aA *Würth* in *Rummel*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch § 31 MRG Rz 8, während *Würth/Zingher*, MRG² § 31 Anm 5, die Analogie anscheinend noch bejahen).
- 9) In der Dedikation von *Würth/Zingher*, MRG² (1984); vgl auch mein diesbezügliches Zitat, wobl 1999, 358, am Beginn (*Helmut Würth* zum 65. Geburtstag).

Kollegen dabei still und diskret diese Entwicklung unterstützt, gelegentlich sie vielleicht sogar ein wenig gesteuert haben.

III. Wissenschaftliche und menschliche Annäherung der beiden Kontrahenten

A. Vorarbeiten, Gründung, Herausgeberschaft und Schriftleitung der Zeitschrift „Wohnrechtliche Blätter“

Nach längeren, sorgfältigen Vorarbeiten sind im Herbst 1987 im Springer-Verlag¹⁰⁾ als erste Fachzeitschrift zum Wohn- und Immobilienrecht Österreichs¹¹⁾ die „Wohnrechtlichen Blätter“¹²⁾ gegründet worden. Das erste von anfänglich sechs Doppelheften pro Jahrgang ist im Frühjahr 1988 erschienen¹³⁾. Die ersten Herausgeber sind W.-D. Arnold, Fenyves, Hurch, Würth, K. Zingher und meine Wenigkeit gewesen; als Schriftleiter haben anfangs Würth und K. Zingher fungiert¹⁴⁾.

Zur Belebung der literarischen Diskussion oder zwecks breiterer Abdeckung von neuen oder Novellen zu bestehenden Gesetzen des Wohn- und Immobilienrechts sind in unregelmäßigen Abständen sog Schwerpunkt-Hefte¹⁵⁾ der wobl, gelegentlich auch als Doppelheft, erschienen. Ein zweites, hervorstechendes Merkmal der wobl bildet die vor allem in den ersten ca 20 Jahrgängen dichte Glossierung von interessanten E des OGH (oder einschlägigen des VfGH oder des VwGH, diesfalls besonders im Rahmen des einschlägigen Abgabenrechts; gelegentlich auch des EGMR).

- 10) Vgl auch drei Beispiele ablehnender, kritischer oder ergänzender Glossen zu E von Würth gegenüber *Tschütschers* oder meiner Anmerkungen: OGH 9. 2. 1988, 5 Ob 576/87, wobl 1988/75, 138: Intertemporales Kündigungsrecht und § 1 MRG (*Tschütscher; Würth*); OGH 26. 5. 1987, 5 Ob 44/87, wobl 1988/64, 110: Scheinuntermiete – Übergangsrecht (*Call; Würth*); und OGH 31. 3. 1987, 5 Ob 34, 35/87, wobl 1988/17, 40: Kleinreparaturen beim Personenaufzug nach MRG (*Call; Würth*).
- 11) Als Reaktion auf diese neue Fachzeitschrift sind – abgesehen von der viel älteren, zu bestimmten Zeiten auf gediegen wissenschaftlichem Niveau befindlichen ImmZ – auf dem doch kleinen österreichischen Markt als einschlägige neue Zeitschriften *ecolex*, *RdW*, *wbl*, *immolex*, *bbl* einschließlich (mit Einschränkungen) *Zak* aufgetreten, die allesamt auch derzeit erscheinen.
- 12) wobl; seit Mai 2012 erscheint das Periodikum im Verlag Österreich.
- 13) Schon bald ist man – mit geringfügigen Unterbrechungen – auf den Erscheinungsrhythmus von 11 Einzel- und einem Doppelheft, jeweils im Sommer, übergegangen.
- 14) Derzeit sind *Vonkilch* und *Riss* die Schriftleiter.
- 15) Vgl zB das Schwerpunkt-Heft 30 Jahre MRG, wobl 2012, 243–308 (*Vonkilch, Stabentheiner, Würth* [253–259], *H. Böhm, Lovrek, Hausmann, Rosifka, Weinberger* und *Österreich/Sommer*) oder zum WEG 2002, wobl 2002, 101–161 (*Stabentheiner, Call, Würth, Vonkilch, Markl, Schauer, Kletečka, Pittl, Schernthanner* und *Derbolav*) oder zum Entwurf der WRN 2005, wobl 2005, 65–90 (*Call, Dirnbacher, Vonkilch* und *Würth*) oder zur BTVG-Novelle, wobl 2007, 266–281 (*Iro* und *Vonkilch*) oder jene, nicht themen-, sondern personenbezogenen Hefte für *Helmut Würth* zum 65. Geburtstag, wobl 1999, 353–397 (*W.-D. Arnold, Call, Dirnbacher, P. Oberhammer* und *Schauer*) und für *Gottfried Call* zum 60. Geburtstag, wobl 2004, 197–249 (*Lugger, Markl, R. Oberhofer, Pittl, Prader, Schauer, Tschütscher* und *Würth*).

B. Meinhart/Würth, Neuordnung des Wohnrechts (FGW-Schriftenreihe)

In diesem Zusammenhang ist auf die wohnrechtspolitische Schrift¹⁶⁾ zu verweisen. Die beiden Autoren haben sich darin mit erforderlichen Änderungen des MRG, WGG und WEG 1975 sowie im Anhang mit dem Entwurf zum 2. WÄG unter dem Motto: „Das Trennende beiseite lassen“ (*Lebeda*) ausführlich, zT auch mit Textvorschlägen, beschäftigt.

C. Parlamentarische Enquete zur Wohnrechtsreform im Nationalrat am 26. April 1991

Schließlich zählt zu den wohnrechtspolitischen Aktivitäten dieser Zeit die parlamentarische Enquete des Nationalrats vom April 1991¹⁷⁾. Die fast ganz-tägige Veranstaltung brachte nach acht Referaten von Wohnrechtsfachleuten (ua *Würth*) zu sieben Themen nicht weniger als 41 Debattenbeiträge (ua *Call* und *Würth*) sowohl über die Referate als auch aus der Sicht verschiedener Interessenvertreter des Wohn- und Immobilienrechts. Leider verwundert nicht, dass diese an sich qualitativ hochstehende Enquete das Schicksal vieler derartiger Veranstaltungen erlitt, dass sie nämlich in der weiteren Entwicklung der Wohnrechtsreform kaum sichtbare Spuren hinterließ, also keineswegs nachhaltig wirkte.

IV. Gemeinsames wohnrechtspolitisches Engagement mit dem Ziel einer tiefgreifenden Wohnrechtsreform

A. 11. Österreichischer Juristentag im Mai 1991 in Linz

Wie schon der 6. ÖJT 1976¹⁸⁾ in Innsbruck hat sich 15 Jahre später der 11. ÖJT im Mai 1991¹⁹⁾ in Linz mit Miet- und Wohnrechtsfragen auseinandergesetzt. Freilich ist im Gegensatz zu 1976 kein einschlägiges Gutachten vorgelegt, sondern im Band II einige miet- und wohnrechtliche Referate gehalten sowie allgemeine und themenbezogene Diskussionsbeiträge²⁰⁾ geliefert worden. Das durch-

16) *Meinhart/Würth*, Neuordnung des Wohnrechts (Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen in Wien, Heft 109 [1989] 131 Seiten), zT in Umsetzung des Forschungsauftrags des BMwA, F 1222 „Verlängerung der Förderungsbestimmungen und Zinsbildungsbefugnisse“. Vgl demgegenüber zT aA *Bartal/Call/Faistenberger*, Gedanken zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, wobl 1989, 57–61.

17) Der volle Titel lautet: „Rechtsbereinigung, Harmonisierung und Neugestaltung bundesgesetzlicher Wohnrechtsbestimmungen mit dem Ziel, ein zusammenfassendes Bundeswohngesetz zu schaffen“, StenProt 18. GP (1991, 73 Seiten): Schon das sperrig formulierte Thema der Enquete zeigt mE gut, wie schwer sich schon die damaligen Koalitionspartner eine umfassende Wohnrechtsreform vorstellen konnten.

18) Siehe FN 1–3.

19) Bd II „Zivilrecht“ (1992) und nicht wie 1976 (FN 1) „Wohnrecht“!

20) Vgl unter dem Vorsitz von *Klinger* die Referate von *Keller* (Der Preis der Raummiete, 2–11), *Fenyves* (zu Zeitmietverträgen und bestimmten Kündigungsgründen nach § 30 Abs 2, 11–20; 60–74: zB zu § 2 Abs 1 und 3, § 12 Abs 3, § 32 MRG), *Benn-Ibler* (zu den Themen von *Fenyves* auch steuerrechtliche Überlegungen, 21–32), *Hoyer* (Mietrechtspolitik, 33–39), *Call* (Miet- und Wohnrechtspolitik, 42–47) und *Würth* (Thesen zur Re-

wegs hohe Niveau dieser Veranstaltung hat allerdings ebenso wenig wie die im Punkt III.B und C erwähnten wohnrechtspolitischen Bemühungen einen unmittelbaren Erfolg für eine Reform gebracht. Wie zumindest die letzten 30 Jahre eindrücklich zeigen, gleicht eine umfassende, wirkliche Wohnrechtsreform geradezu einer Herkulesarbeit und bedarf so enormer Geduld und Ausdauer, dass die schrittweise, freilich widerspruchsfreie und nicht lückenhafte Reform in Form von einzelnen Novellen zu den Teillesetzen überlegenswert ist. Die folgenden Abschnitte IV.B, C und D liefern Beispiele für beide Varianten der Wohnrechtslegistik.

B. Gründung der „Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts“ im Juli 1993

Nach längeren Vorgesprächen und einer Pressekonferenz im Juni 1993 habe ich diese Experteninitiative „zu umfangreicheren Novellen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 unter Berücksichtigung ökonomischer und steuerrechtlicher Aspekte“ unter meinem Vorsitz gegründet²¹⁾. Über den Sommer 1993 haben wir sehr rasch zum IA eines 3. WÄG ausführlich Stellung genommen²²⁾. In mehreren Arbeitsgruppen (Vollversammlung; zur Koordination; zum MRG; zum WEG 1975; zu den ökonomischen, steuerlichen und mathematischen Aspekten) haben wir im Herbst 1994 einen Zwischenbericht in Form eines internen Thesenpapiers erarbeitet. Als vorläufigen Abschluss unserer Tätigkeit haben wir die umfangreichen Vorschläge „zur Reform des Miet- und Wohnrechts“, nämlich des MRG und des WEG 1975 „unter Berücksichtigung ökonomischer und steuerrechtlicher Aspekte“²³⁾ in einer Pressekonferenz

form des Wohnungseigentumsrechts, 75–96; und *dens*, 49–52 sowie 113–115); s zum Wohnungseigentumsrecht *Allmayer-Beck*, 100 f; und *Call*, 102–108). Weitere Diskussionsbeiträge haben *Rueprecht*, *Tschugguel*, *Gutknecht* und *Barchetti* beigesteuert.

- 21) Am Beginn gehörten der Gruppe 19 facheinschlägige Mitglieder an: Davon waren fünf Rechtsanwälte, vier Universitätsprofessoren (davon zwei Ökonomen) und ein Universitätsassistent, drei Richter, zwei Wirtschaftstreuhänder, ein weiterer Ökonom, ein Praktiker (Vorstand eines großen österreichischen Immobilienunternehmens), ein Medienfachmann und ein Mathematiker. Die „Experteninitiative“ beendete mit 11 Mitgliedern ihre Tätigkeit Ende Februar 2010, also nach rund elfeinhalb Jahren. – Zur Programmatik vgl auch *Call*, Rechtspolitische Aspekte des Miet- und Wohnrechts, *ImmZ* 1997, 535–540; aktualisierte Fassung, *JB* 1998, 97–101; und *Hanel/Würth/Call*, Vorschläge für eine grundlegende Reform der Hauptmietzinsanpassung von Geschäftsraummieten und die umfassende Beseitigung gespaltener Mietverhältnisse, wobl 2005, 161–169.
- 22) IA 579/A vom 7. 7. 1993 (II-10458 BlgNR 18. GP); vgl dazu Schwerpunkt-Heft zum Entwurf des 3. WÄG, wobl 1993, 146–199: *Würth*, Zur vorgesehenen Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (146–149); *Würth/Call/Hanel*, Die geplanten wesentlichen Änderungen des Mietrechtsgesetzes (149–162); *Call*, Zur beabsichtigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (162–167); *ders*, Sonstige Novellierungen durch den Initiativantrag zu einem 3. WÄG (167 f); s schließlich *Würth*, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, wobl 1993, 193–199.
- 23) Das Konvolut gliedert sich in sieben Teile mit insgesamt 144 Seiten: *Call*, Zusammenfassende Presseinformation (5 Seiten); *Call*, Die Experteninitiative, Zielsetzungen, Re-

im Mai 1995 der Öffentlichkeit vorgestellt und die Vorschläge an sämtliche politischen Parteien sowie einschlägigen Institutionen übermittelt. Zu beiden Novellen haben wir konkrete, ausformulierte Gesetzesvorschläge sowie Erläuternde Bemerkungen verfasst. Ausgeklammert ist das WGG geblieben. Zwischen 1995 und ungefähr 2005 sind von einzelnen Mitgliedern in regelmäßigen Pressegesprächen die Ergebnisse der „Experteninitiative“ insgesamt oder einzelne, jeweils – falls angebracht – auf den neuesten Stand gebrachte wohnrechtspolitische daraus erörtert und bekannt gemacht worden.

Schon angesichts des kurz davor in Kraft getretenen 3. WÄG (MRG- und WGG-Novelle ab 1. 1. 1994; WEG 1975-Novelle ab 1. 3. 1994) haben unsere mietrechtlichen Vorschläge fast gar nichts bewirkt. Mit anderen, im übertragenen Sinn gemeinten Worten: Wir sind „zur falschen Zeit am falschen Ort“ gewesen. Zudem hemmt der ideologische Aspekt bekanntlich seit bald einem Jahrhundert jegliche umfassendere Mietrechtsreform²⁴).

Da demgegenüber das Wohnungseigentumsrecht grundsätzlich im ideologischen Windschatten des Mietrechts steht, hat die Tätigkeit der „Experteninitiative“ hier eher Früchte getragen: Dies ist freilich nicht durch förmliche Übernahme des ausgearbeiteten Entwurfs, sondern auf Grund von Vorschlägen einzelner Mitglieder²⁵) geschehen. So hat in der WRN 1999²⁶) der Gesetzgeber ua den § 13 c Abs 1 und 2 WEG 1975, nämlich die quasirechtspersonliche Wohnungseigentümergeinschaft „zur Verwaltung der [gemeinschaftlichen] Liegenschaft“²⁷) und das gesetzliche Vorzugspfandrecht der Wohnungseigentü-

levanz und Bedeutung der Vorschläge (3 Seiten); *Deutsch/Knapp/Winckler/Zelle*, Ökonomische Aspekte der Mietenreform (3 Seiten); *Allmayer-Beck/Auer/Derbolav/Fenyves/Hanel/Orator/Rustler*, Vorschläge für eine Novelle zum MRG (91 Seiten); *Benn-Ibler/Call/Klinger/Würth*, Vorschläge für eine Novelle zum WEG 1975 (35 Seiten; vgl dazu *Benn-Ibler/Call/Klinger/Würth*, Vorschläge der Experteninitiative für eine Novelle zum WEG 1975, wobl 1995, 113–123); *Stingl*, Steuerliche Überlegungen zum Wohnrecht (4 Seiten); und *Zelle*, Hauptergebnisse von Modellrechnungen zur Anhebung der Nettomieten für Hauptmietwohnungen am Beispiel Wien (3 Seiten).

- 24) Jüngstes drastisches Beispiel erheblicher Rechtsunsicherheit ist die Unfähigkeit des Gesetzgebers, seit der WRN 2006 BGBl I 2006/124 (rechtswirksam grundsätzlich ab 1. 10. 2006) die Frage zu lösen, ob und inwieweit – angesichts der von der stRsp angenommenen Pattsituation – der Vermieter gem § 3 MRG verpflichtet ist, auf seine Kosten eine defekte Gastherme reparieren oder erneuern zu lassen oder ob diese Pflicht im Rahmen des § 8 Abs 1 MRG den Mieter trifft.
- 25) Das sind im Wesentlichen *Würth*, *Call* und *Hanel* gewesen. Den legistischen Feinschliff für die WRN 1999 hat *Stabenheimer* besorgt.
- 26) BGBl I 1999/147, rechtswirksam seit 1. 9. 1999.
- 27) Im WEG 2002 ist gem § 2 Abs 5 Satz 2 die nunmehrige „Eigentümergeinschaft“ aller Wohnungseigentümer „zur Verwaltung der [gemeinschaftlichen] Liegenschaft“ in diesem Umfang eine vollentwickelte juristische Person geworden. Die einschlägigen Bestimmungen sind gegenüber § 13 c WEG 1975 erheblich ausgebaut worden: § 4 Abs 2 und 3 und § 18 Abs 4 Satz 1 (Haftung), § 18 Abs 1 und 3 (Gerichtsstand, Parteistellung, Vertretung), § 18 Abs 2 (Abtretung bestimmter Ansprüche an einen Wohnungseigentümer), § 19 Abs 1 (Bestellung eines WE-Verwalters), § 20 Abs 6 (Kontoführungspflicht des WE-Verwalters), § 21 Abs 1 bis 3 (Auflösung des WE-Verwaltungsvertrags), § 22 (Eigentümerversreter), § 23 (vorläufiger WE-Verwalter), §§ 24, 25