



## Im Wohnkrone-Interview: Stefan Adametz

### Was tut sich im rechtlichen Bereich bei Immobilien aktuell Neues?

Aktuell ist eine Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geplant. Diese soll laut Entwurf mit 1.1.2022 in Kraft treten und bringt zahlreiche Neuerungen und wesentliche Änderungen für Wohnungseigentümer. Die geplanten Regelungen sollen vor allem die Durchsetzbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen, die Umsetzung von Änderungen bei der eigenen Wohnung sowie die Errichtung von gemeinschaftlichen Elektroladestellen und Photovoltaik-Anlagen erleichtern. Für die leichtere Umsetzbarkeit sorgen eine vereinfachte Beschlussfassung sowie die Zustimmungsfiktion für jene im Gesetz ausdrücklich geregelten Fälle. Auch eine verpflichtende Mindestrücklage für Reparaturen ist geplant.

### Was bedeutet „Zustimmungsfiktion“?

Bisher galt, dass Eigentümer, die bei ihrer Wohnung oder ihrem Reihenhaus Änderungen vornehmen wollten, die ausdrückliche Zustimmung aller Miteigentümer einholen mussten. Künftig soll bei gewissen Änderungen – wie

z.B. Anbringung von Vorrichtungen zur Beschattung, Einbau einbruchssicherer Türen, behindertengerechte Ausgestaltung der Wohnung oder von Allgemeinflächen – eine Zustimmungsfiktion gelten. Das bedeutet: Wer nicht binnen zwei Monaten widerspricht, stimmt zu. Dies erleichtert die Durchführung solcher Änderungen in der Praxis enorm. Um eine diesbezügliche Kontaktaufnahme mit den Miteigentümern zu erleichtern, soll der Verwalter künftig verpflichtet werden, die Kontaktdaten der Miteigentümer herauszugeben.

### Themenwechsel: Was sind häufige Fehler, die beim Mietvertrag gemacht werden?

Das Einziehen in die Wohnung ohne unterschriebenen Vertrag zählt meines Erachtens zu den häufigsten Fehlern. Zwar kann ein Mietvertrag schriftlich oder mündlich geschlossen werden, mündliche Vereinbarungen sind im Falle eines Streits allerdings kaum zu beweisen. Hinzu kommt, dass ein schriftlicher Mietvertrag Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Befristungsvereinbarung ist. Rein mündlich vereinbarte Befristungen sind unwirksam. Aber ganz generell sollten alle Absprachen und Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter schriftlich festgehalten und unterschrieben werden. Dies gilt insbesondere auch

”

„Die geplante Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erleichtert die Durchführung zahlreicher Änderungen in der Praxis enorm.“

Immobilienrecht-Experte Stefan Adametz

für zusätzliche mündliche Zusicherungen wie beispielsweise die (Mitbe-)Nutzung einer Dachterrasse oder eines Gartens.

### Was gibt es bei Mietverträgen noch zu beachten?

Ein weiterer Fehler, der oft begangen wird, ist die Vereinbarung von zu kurzen Befristungen. Befristungen in Mietverträgen, die unter das Mietrechtsgesetz (MRG) fallen, müssen zumindest für drei Jahre vereinbart werden. Eine zweijährige Befristung wäre beispielsweise nicht wirksam. Ein solches zu kurz bemessenes Mietverhältnis gilt nach aktueller Rechtslage als unbefristet. Oft enthalten Mietverträge aber auch ungültige Klauseln: So sind z.B. Vereinbarungen in Mietverträgen, die von den Regelungen des MRG zum Nachteil der Mieter abweichen, unwirksam – etwa ein generelles Verbot von Haustieren oder ein verpflichtendes Ausmalen der Wohnung bei Auszug sind dementsprechend ungültig.

## Über das Unternehmen

Mit rund 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, davon über 70 Juristinnen und Juristen, und einem weltweiten Partnernetzwerk zählt die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH (fwp) zu den führenden österreichischen Sozietäten in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu ihren Mandanten gehören Finanzinstitute im In- und Ausland, österreichische und internationale Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Größe sowie der öffentliche Sektor. Nähere Informationen unter [www.fwp.at](http://www.fwp.at)



Stefan Adametz,  
Rechtsanwalt bei Fellner Wratzfeld  
& Partner Rechtsanwälte und  
Experte für Immobilienrecht