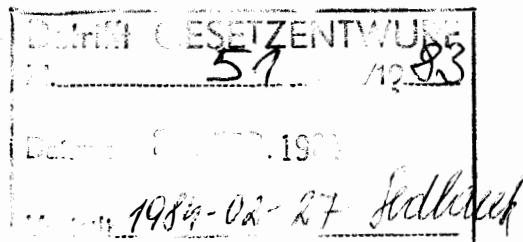




REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

GZ 7.108/18-I 7/84

An das
Präsidium des Nationalrates
W i e n



Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon
0222/9622-0*

Fernschreiber
13/1264

Sachbearbeiter Dr. Tschugguel
Klappe 125 (Dw)

Dr Müller

Betrifft: Stellungnahme des Bundesministeriums
für Justiz zum Entwurf eines Wohn-
bauförderungsgesetzes 1984 sowie eines
Wohnhaussanierungsgesetzes.

Das Bundesministerium für Justiz beeckt sich,
25 Abschriften (Ablichtungen) seiner Stellungnahme zu
dem oben angeführten Gesetzesentwurf zu übersenden.

15. Februar 1984

Für den Bundesminister:

L o e w e

Für die Richtigkeit
der Abschriftung:
gol



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

GZ 7.108/18-I 7/84

Museumstraße 7
A-1070 Wien

An das
Bundesministerium für Bauten
und Technik

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

W i e n

Telefon
0222/96 22 - 0*

Fernschreiber
13/1264

Sachbearbeiter Dr. Tschugguel

Klappe 125 (Dw)

Betrifft: Entwurf eines Wohnbauförderungs-
gesetzes 1984 sowie eines Wohnhaus-
sanierungsgesetzes.

zu Z.54.401/2-V-4/83

Mit Beziehung auf das Schreiben vom 12.12.1983 beeckt
sich das Bundesministerium für Justiz, zum Entwurf eines
Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines
Wohnhaussanierungsgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

I

(Zum Entwurf eines Wohnbauförderungs-
gesetzes 1984)

Zum § 14:

In diese Bestimmung sollte - nach dem Vorbild des § 10
Abs.3 Z.2 VOG, BGBI.Nr.288/1972, in der Fassung des
Bundesgesetzes BGBI.Nr.330/1973 - zur Klarstellung
aufgenommen werden, daß neben der auf vertragliche
Vereinbarung gestützten Rückforderungsmöglichkeit
allfällige bürgerlich-rechtliche Rückersatzansprüche des

434C

- 2 -

Bundes bestehen bleiben. Damit wäre einer Auslegung dieser Bestimmung als Verzicht auf jeglichen, über die vertragliche Regelung hinausgehenden Rückersatzanspruch vorgebeugt (relevant z.B. im Fall eines bereicherungsrechtlichen Anspruches gegen den Förderungsempfänger).

Die Bestimmung könnte unter Beibehaltung der verwendeten Diktion etwa lauten:

"§ 14. Die Gewährung von Darlehen oder Förderungsbeiträgen kann von Bedingungen abhängig gemacht werden. Jedenfalls ist zu vereinbaren, daß - vorbehaltlich sonstiger bürgerlich-rechtlicher Ansprüche des Bundes - ein Förderungsbeitrag zu ersetzen oder ein Darlehen nach Kündigung vorzeitig zurückzuzahlen ist und....."

Zum § 17

Adressaten des WFG 1984 sind die Länder, die gemäß § 1 Abs. 1 "auf Grund dieses Bundesgesetzes den Wohnbau zu fördern (haben)". Das Gesetz sollte somit nach den Grundsätzen legistischer Systematik im wesentlichen die Voraussetzungen festlegen, unter denen vom Normadressaten Förderungen zu gewähren sind und welche Vereinbarungen dieser hiebei mit den Förderungswerbern zu schließen hat. Gesetzliche Eingriffe in das Vertragsverhältnis zwischen Förderungsgeber und Förderungsempfänger sollten tunlichst vermieden werden. Einerseits würde ansonsten die Anwendbarkeit des Vertragsrechtes des ABGB und der gesicherten Judikatur hiezu in Frage gestellt, was zwangsläufig zu Rechtsunsicherheit führen würde, andererseits ist es für den in der Regel nicht juristisch versierten Förderungsempfänger besser, die Bedingungen, unter denen ihm die Förderung gewährt wird, dem ihm vorliegenden Vertrag entnehmen zu können, als später mit gesetzlichen Bestimmungen konfrontiert zu werden, von deren Inhalt er keine Kenntnis hatte (s. hiezu die Bemerkungen zu den §§ 25, 26 und 30). Keinesfalls soll

434C

- 3 -

aber ein gesetzlicher Eingriff in ein an sich von der Förderung unabhängiges Vertragsverhältnis zwischen dem Förderungsempfänger und einem unbeteiligten Dritten vorgenommen werden, wie dies der § 17 Abs. 2 im letzten Satz vorsieht. Vom Standpunkt des Privatrechtes aus ist es abzulehnen, daß Bestimmungen in einem Darlehensvertrag nichtig sein sollen, weil dem Darlehensnehmer - der vielleicht ohne Wissen des Gläubigers ein Ansuchen auf Förderung gestellt hat - eine Förderung zugesichert wird. Die mit dieser Nichtigkeitsdrohung bezweckte Eindämmung der Finanzierungskosten unter gleichzeitiger Flexibilität der Verzinsung unterhalb einer bestimmten Grenze kann dadurch erreicht werden, daß auch die diesbezügliche Vereinbarung im Darlehensvertrag zur Förderungsvoraussetzung erklärt wird. Der letzte Satz des § 17 Abs. 2 könnte etwa lauten:

"... Für den Fall, daß während der Laufzeit solcher Darlehen die Nominalverzinsung öffentlicher Anleihen steigt, kann eine Erhöhung des jährlichen Zinsfusses der Darlehen vereinbart sein, jedoch darf der erhöhte jährliche Zinsfuß höchstens 2 v.H. über der Nominalverzinsung der letzten vor der Erhöhung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen."

Zum § 24

Zu der in dieser Bestimmung normierten anteilmäßigen dinglichen Haftung von Wohnungseigentümern für ein Förderungsdarlehen wird in den Erläuterungen ausgeführt, daß eine Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für das gesamte Darlehen aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertreten werden könnte. Da diese Erwägungen natürlich auch für die persönliche Haftung gelten, scheint es geboten, den Ländern - etwa im § 23 - aufzutragen, in den Darlehensverträgen eine persönliche Haftung von Wohnungseigentümern nach Anteilen vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, etwa weil zum Zeitpunkt der

434C

- 4 -

Darlehenszuzählung die einzelnen Anteile noch nicht hinreichend bestimmt sind, wäre zumindest die Regelung über die Ansprüche des Förderungsempfängers bei Rückzahlung des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrages entsprechend zu ändern. Siehe hiezu die Bemerkung zu § 50.

Zu den §§ 25 und 26

Gemäß Punkt 8 der Legistischen Richtlinien 1979 müssen dem Text einer Rechtsvorschrift die Normadressaten der einzelnen Regelungen und das vorgeschriebene Verhalten zweifelsfrei zu entnehmen sein. Diese Forderung wird durch die §§ 25 und 26 nicht erfüllt; es ist diesen Bestimmungen nicht zweifelsfrei zu entnehmen, ob sie ein gesetzlich normiertes, unmittelbar Vertragsinhalt bildendes Kündigungsrecht oder nur einen Auftrag an das Land enthalten, unter bestimmten Voraussetzungen das Förderungsdarlehen zu kündigen. Die gewählte Formulierung ("das Land hat ... zu kündigen ...") weist eher auf die zweite Variante; dies hätte zur Folge, daß dem Land - sofern es keine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung mit dem Förderungsempfänger schließt - unter Umständen eine rechtliche Grundlage zur Durchsetzung der ihm vorgeschriebenen Kündigung fehlen würde. Vorzuziehen wäre es, unter Einbeziehung der bereits zum § 17 geäußerten grundsätzlichen legistischen Erwägungen, in diesen Bestimmungen dem Land aufzutragen, in die Darlehensverträge entsprechend Kündigungsbestimmungen aufzunehmen und diese vertragliche Kündigungsmöglichkeit auch entsprechend auszuüben.

Gleiches gilt für die im § 26 Abs. 3 normierte Verzinsung der rückzuerstattenden Darlehensbeträge.

- 5 -

Zum § 28

Im § 28 erster Satz sollte verdeutlicht werden, daß bei Vorliegen der in dieser Bestimmung angeführten Voraussetzungen ein Kündigungsgrund in Ansehung der geförderten Wohnung gegeben ist.

Zum § 30

Für die in den Abs. 3 bis 5 dieser Norm enthaltenen Kündigungsbestimmungen sowie die Anordnungen, das Darlehen ohne Kündigung fällig zu stellen, gelten die Ausführungen zu den §§ 25 und 26.

Der im Abs. 4 Z. 3 normierte Auftrag an das Land, das Eigenmittlersatzdarlehen im Fall der Eröffnung des Konkurses oder des Ausgleichsverfahrens über den Darlehensschuldner ohne Kündigung fällig zu stellen, widerspricht der durch das Insolvenzrechtsänderungsgesetz, BGBI. Nr. 370/1982, vorgezeichneten Tendenz des Insolvenzrechts, die wirtschaftliche Substanz des Gemeinschuldners nach Möglichkeit nicht zu vernichten. Da mit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens betagte Forderungen ex lege fällig werden, ist diese Bestimmung zur Sicherung dieser Rechtsfolge auch nicht erforderlich.

Zum § 34

Bei Berücksichtigung der Anregung zum § 26 Abs. 3 wäre im § 34 Abs. 4 die Anordnung einer "sinngemäßen Anwendung des § 26 Abs. 3" durch eine entsprechende Bestimmung über die Verzinsung zu ersetzen. Da die Zuerkennung der Wohnbeihilfe durch Hoheitsakt erfolgt, muß hier die Verzinsung gesetzlich vorgesehen werden.

Zum § 41

Nach dem Abs. 3 dieser Bestimmung werden bestimmte Nebenabreden in einem Vertrag, den der Förderungswerber mit einem Dritten schließt, durch die Gewährung der 434C

- 6 -

Förderung nichtig. Gegen diese Bestimmung bestehen die bereits zum § 17 geäußerten grundsätzlichen Bedenken. Erachtet man eine solche Vereinbarung als sittenwidrig, so müßte sie generell für nichtig erklärt werden. Dies wäre legistisch etwa durch den Einbau einer entsprechenden Norm in die Gewerbeordnung möglich. Es ist jedoch nicht haltbar, eine solche Nebenabrede deshalb für sittenwidrig und somit nichtig zu erklären, weil ein Vertragspartner nach Vertragsschließung, allenfalls ohne Wissen des anderen Teiles, eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt. Es könnte lediglich die Förderung ausgeschlossen werden, wenn im Zusammenhang mit dem Vertrag über den Liegenschaftserwerb eine derartige Vereinbarung besteht.

Zum § 44

Mit der im zweiten Satz des Abs. 4 normierten Bestimmung soll offensichtlich sichergestellt werden, daß der Förderungswerber nicht allein über die Förderungsmittel verfügen kann. Demgegenüber läßt die gewählte Formulierung nicht klar erkennen, ob eine kollektive Zeichnungsberechtigung geschaffen werden soll oder ob ein zweiter (auch allein) Verfügungsberechtigter eingeführt wird. Jedenfalls wird man eine solche Maßnahme einer vertraglichen Vereinbarung vorbehalten müssen (die wieder Förderungsvoraussetzung sein könnte); gegen eine für die Bank wirksame gesetzliche Beschränkung der Verfügungsgewalt des Förderungsempfängers über sein Konto bestehen (verfassungsrechtliche) Bedenken.

Zum § 46

§ 46 Abs. 3 sollte verdeutlicht werden; es wäre zweckmäßig, in dem diese Vorschrift abschließenden Konditionalsatz ausdrücklich zu sagen, daß unter den im § 46 Abs. 3 angeführten Voraussetzungen die gemäß Abs. 1 Z. 1 und 2 geleisteten Beträge nur zur verstärkten Tilgung
434C

- 7 -

des Förderungsdarlehens verwendet werden; eine andere Deutung kommt in diesem Zusammenhang nämlich nicht in Betracht (arg.: "insoweit vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens sonstige Darlehen nicht mehr zu tilgen ... sind, ...").

Zum § 48

Im § 48 sollte die Anführung des § 47 unterbleiben, um eine verstärkte Kontrolle zum besseren Schutz der Mieter von geförderten Wohnungen herbeizuführen.

Zum § 49

Abgesehen davon, daß die im Abs. 1 vorgesehene Anmerkung verhältnismäßig umständlich zu formulieren wäre, wäre sie weitgehend nichtssagend; ihre Rechtswirkung als Belastungsverbot zugunsten des Landes kommt jedenfalls nicht zum Ausdruck; es wird daher empfohlen, parallel zu dem im Abs. 3 vorgesehenen Veräußerungsverbot statt dieser Anmerkung die Einverleibung eines Belastungsverbotes zugunsten des Landes auf Antrag des Liegenschaftseigentümers vorzusehen.

Die Formulierung des Abs. 1 sollte so geändert werden, daß die Ausnahmebestimmung im letzten Satz nicht auf die Bestimmung über die Voraussetzungen für die grundbücherliche Eintragung im ersten Satz bezogen werden kann; diese muß ausnahmslos gelten.

Im Abs. 2 ist parallel zu den Z. 1 und 2 eine dritte Voraussetzung für die Löschung der gegenständlichen Eintragung vorzusehen, daß nämlich noch gar kein Ansuchen auf Gewährung eines Darlehens nach § 22 gestellt worden ist.

Die im vorliegenden Entwurf gegenüber dem Gesetzesentwurf für ein WFG 1983 unveränderte Regelung hat die Wirkung, daß dann, wenn der Liegenschaftseigentümer eine Anmerkung der beabsichtigten Errichtung eines

434C

- 8 -

geförderten Gebäudes (nach Abs. 1 des Entwurfes) erwirkt, ohne ein Förderungsansuchen zu stellen, eine immerwährende Sperre des Grundbuchs geschaffen wird. Dies hindert - ohne sachliche Rechtfertigung - nicht nur den Eigentümer an der freien Verfügung über die Liegenschaften, sondern entzieht diese überdies auch noch dem Zugriff seiner Gläubiger. Jedenfalls ist es bedenklich, dem Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit zu geben, ohne jedes Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine solche Grundbuchssperre herbeiführen zu können.

Auffällig ist die Regelung des Abs. 6, daß das Belastungs- und Veräußerungsverbot mindestens 20 Jahre, also gegebenenfalls auch über die Rückzahlung der Förderungsmittel hinaus, wirksam sein soll. Nach einem grundlegenden Prinzip des bürgerlichen Rechts, das u.a. auch im § 24 WEG 1975 Ausdruck gefunden hat, sollen Eigentumsbeschränkungen, besonders Belastungs- und Veräußerungsverbote (§ 364 c ABGB), nur Ausnahmeharakter haben und nur in unbedingt notwendigem Umfang vorgesehen werden. Ob hier ein über den Zeitraum der Förderung hinausgehendes Belastungs- und Veräußerungsverbot zur Erreichung des Gesetzeszweckes notwendig ist, scheint trotz der Erläuterungen zu dieser Bestimmung fraglich zu sein. Vor allem ist kein Grund ersichtlich, warum eine solche Beschränkung nur bei anderen Objekten als Eigenheimen notwendig, bei diesen jedoch eine derartige Mindestfrist nicht vorgesehen ist; sachliche Gründe für diese Differenzierung sind auch in den Erläuterungen nicht angeführt.

Zum § 50

Bei Berücksichtigung der zum § 24 erstatteten Anregung wäre diese Bestimmung an sich entbehrlich. Sie könnte aber aus Gründen der Klarstellung in abgeänderter Form beibehalten werden; sie könnte etwa lauten:

434C

- 9 -

"§ 50. Hat ein Wohnungseigentümer den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrag zurückgezahlt, so hat das Land in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes einzuwilligen".

Wird im Darlehensvertrag jedoch eine Solidarhaftung vereinbart, so sollte, aus den in den Erläuterungen zum § 24 angeführten rechtspolitischen Gründen, der einzelne Wohnungseigentümer zumindest nach der Rückzahlung des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrages von der Haftung für den noch offenen Rest des Gesamtdarlehens befreit werden, wie dies auch im § 20 des Entwurfes eines WSG vorgesehen ist.

Zum § 54

Es wird darauf hingewiesen, daß diese Bestimmung einen Eingriff in bestehende Verträge ermöglichen würde (Verkürzung der Laufzeit von Darlehen, Erhöhung der Tilgungsraten). Darüber hinaus kann der Bundesgesetzgeber die Anordnung einer solchen zivilrechtlichen Regelung (durch generellen Hoheitsakt) nicht dem Land übertragen.

Zum IV. Hauptstück (§ 56 WFG 1984, § 6 WEG 1975)

Zu § 6 Abs. 2 WEG fehlen ausreichende Übergangsbestimmungen. Es sollte sichergestellt sein, daß rechtskräftige Nutzwertfestsetzungsbeschlüsse und -bescheide unberührt bleiben und daß die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WFG 1984 anhängigen Nutzwertfestsetzungsverfahren jedenfalls nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen sind.

Zum V. Hauptstück (§ 57 WFG 1984; § 16 Abs. 2 WGG 1979)

Auch zum § 16 Abs. 2 WGG 1979 fehlen geeignete Übergangsregelungen. Es sollte gewährleistet sein, daß die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes anhängigen Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchgeführt werden. Im übrigen wird auf die Ausführungen zum VI. Hauptstück hingewiesen.

434C

- 10 -

Zum VI. Hauptstück (§ 58 WFG 1984; § 17 Abs. 2 MRG)

Der vorgesehenen Änderung des § 17 Abs. 2 MRG - diese Bestimmung fällt in den Vollziehungsbereich des Bundesministeriums für Justiz - kann nicht beigetreten werden. Das MRG gilt primär für Altbauten; in diesen Fällen ist die gegenwärtige Rechtslage, daß auf das Naturmaß der Bestandobjekte abzustellen ist, sachlich gerechtfertigt und bedarf keiner Änderung. Abgesehen davon, daß in vielen Fällen die seinerzeitigen Baupläne nicht mehr vorhanden sind (und daß diese Tatsache nach den Formulierungen des Entwurfes erst in einem - u.U. langwierigen - Beweisverfahren als Voraussetzung für die Heranziehung der Naturmaße festgestellt werden müßte), müßte auf Grund des § 17 Abs. 2 MRG in der Fassung des vorliegenden Entwurfes der Betriebskostenschlüssel des § 17 Abs. 2 MRG (der gleichzeitig auch die Basis für die Berechnung der Erhaltungsbeiträge und für die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18 MRG ist) für jedes (!) vermierte Bestandobjekt in Österreich, das unter den Anwendungsbereich der Zins- und Verrechnungsvorschriften des MRG fällt, neuerlich dann umgestellt werden, wenn zwischen Vermieter und den Mietern des Hauses kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist. Durch § 17 MRG in seiner geltenden Fassung in Verbindung mit § 47 Abs. 2 MRG mußten bereits in der Zeit zwischen 1. 1. 1982 bis 31. 12. 1983 alle Mietobjekte, für die die Zins- und Verrechnungsvorschriften des MRG gelten und bei denen kein anderer Verrechnungsschlüssel zwischen dem Vermieter und allen Mietern vereinbart worden war, nach den Naturmaßen - als Voraussetzung für die Verrechnung der Betriebskosten und die Vorschreibung der Erhaltungsbeiträge - kostenaufwendig vermessen werden. Die im Entwurf vorgesehene Regelung, die notwendig zur Folge hätte, daß auch in den Fällen, in denen bereits die Naturmaße - u.U.

434C

- 11 -

mit Kosten verbunden - festgestellt worden sind (dies ist der Regelfall), der Betriebskostenschlüssel und die Basis für die Errechnung der Erhaltungsbeiträge und die Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG nunmehr nachträglich (zwingend) auf die Planmaße umgestellt werden müssen, ist daher sachlich nicht zielführend, zumal dies für die Mieter bedeuten würde, daß sie nunmehr Betriebskosten, Erhaltungsbeiträge und erhöhte Hauptmietzinse (§ 18 MRG) auf Grund eines neuen Verteilungsschlüssels zahlen müßten, der von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, obwohl die richtigen Naturmaße bereits bekannt sind. Hingegen bestünden weniger Bedenken dagegen, den im Entwurf vorgeschlagenen Inhalt des VI. Hauptstückes (§ 17 Abs. 2 MRG) in das I. Hauptstück des WFG 1984 zu transferieren und auf die Objekte einzuschränken, für die das WFG 1984 Anwendung findet und die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des WFG 1984 errichtet worden sind. Hierdurch wäre gewährleistet, daß durch die neue Regelung nur künftig zu errichtende Objekte erfaßt werden, wodurch die Schwierigkeiten, die Kosten und die Verfahren vor den Schlichtungsstellen und Gerichten, die mit einer neuerlichen Umstellung verbunden wären, vermieden werden könnten.

Im übrigen fehlen auch hier ausreichende Übergangsbestimmungen (vgl. die Ausführungen zum IV. und V. Hauptstück).

Zum § 61

Im § 61 Abs. 1 Z. 5 sollte auch der § 57 Z. 2 angeführt werden; im § 61 Abs. 1 Z. 6 wäre auch der § 57 Z. 4 zu nennen.

Das Bundesministerium für Justiz ersucht insbesondere nochmals, seine Einwendungen zum § 49 sowie zum

- 12 -

VI. Hauptstück (§ 58) zu berücksichtigen, zumal beide Bestimmungen in den Vollziehungsbereich des BMJ fallen (siehe § 61 Abs. 1 Z. 5).

II

(Zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes)

Zum § 11

Es wird darauf hingewiesen, daß gerade die für die Miethäuser wichtigsten Erhaltungsarbeiten (Dach- und Fassadenreparaturen), deren Vornahme das Obdach der Mieter gewährleistet, im Katalog des § 11 über förderungswürdige Sanierungsarbeiten nicht angeführt sind; sie können lediglich unter die Subsidiaritätsklausel des § 12 bzw. in den Anwendungsbereich des § 13 fallen.

Darüber hinaus fehlen im § 11 auch die kraft öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmenden Arbeiten sowie die Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen dienen, die die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden.

Zum § 13

Die im § 13 Z. 2 vorgesehene (teilweise) Einbeziehung von Verbesserungsarbeiten in eine Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG würde eine wesentliche zusätzliche finanzielle Belastung von Mietern mit sich bringen, die insbesondere für diejenigen Mieter u.U. unzumutbar ist, deren Einkommen die Grenzbeträge für den Empfang einer Wohn- oder einer Mietzinsbeihilfe nur knapp übersteigen. Aber auch Familien mit mittlerem Einkommen würden hiedurch eine ins Gewicht fallende Belastung ihrer finanziellen Verhältnisse erfahren.

- 13 -

Zum § 18

Auf die Ausführungen zu die §§ 25 und 26 des Entwurfes zum WFG 1984 wird hingewiesen.

Zum § 24

Hinsichtlich der im zweiten Satz des Abs. 1 getroffenen Regelung über die Zulässigkeit der Erhöhung des jährlichen Zinssatzes von Darlehen wird auf die Ausführungen zum § 17 des Entwurfes zum WFG 1984 hingewiesen.

Zum § 27 Abs. 4

Es wird auf die Ausführungen zum § 34 des Entwurfes zum WFG 1984 hingewiesen.

Zum § 38

Zu § 38 Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, daß diese Vorschrift insoweit einen Wertungswiderspruch enthält, indem sie Arbeiten, die bautechnisch nicht der Erhaltung der Substanz des Miethauses dienen, gegenüber echten Erhaltungsarbeiten insofern bevorzugt, als zur Finanzierung der in dieser Gesetzesstelle angeführten Arbeiten eine Majorisierungsvereinbarung möglich ist, die auch die übrigen Mieter, die nicht zustimmen, bindet. Demgegenüber besteht nach den Bestimmungen des Entwurfes gerade für die wichtigsten Erhaltungsarbeiten (z.B. Dach- und Fassadenreparaturen) eine derartige Bindungswirkung nicht.

Im übrigen können durch die Regelung des § 38 Abs. 2 Mieter u.U. auch zur Finanzierung von Zentralheizanlagen herangezogen werden. Die Tragung dieser Kosten kann gegebenenfalls eine erhebliche finanzielle Belastung von Mietern verursachen, die die Voraussetzungen für den Empfang einer Mietzins- oder Wohnbeihilfe nicht erfüllen. Besondere Härtefälle könnten dann eintreten, wenn

434C

- 14 -

beispielsweise ein Mieter bereits aus seinen eigenen Mitteln eine Etagenheizung finanziert hat (u.U. mit Mitteln des Wohnungsverbesserungsgesetzes) und nun gezwungen wird, die Kosten einer Zentralheizanlage mitzufinanzieren, an der er gar nicht interessiert ist.

Zum VI. Hauptstück (§ 47 WSG)

Dem § 47 Z.1 WSG, der einen Zwang zur Inanspruchnahme der Förderung zur Folge hätte, kann nicht beigetreten werden.

Darüber hinaus ist in legistischer Hinsicht anzumerken:

Da bei Wohnungen, die nicht zur Ausstattungskategorie D zählen (das sind Wohnungen, die unter den Anwendungsbereich des § 16 Abs. 1 sowie des § 16 Abs. 2 Z. 1 bis 3 MRG fallen), ein Hauptmietzins zulässig ist, der den im § 16 Abs. 2 Z. 4 MRG angeführten Betrag übersteigt, ist der im § 19 Abs. 2 verwendete Ausdruck "zulässig" nicht passend.

Im übrigen fehlt eine Bestimmung, die besagt, daß das Verfahren vor dem Gericht (der Gemeinde) bis zur Entscheidung über die Gewährung des Darlehens zu unterbrechen ist; bloß auf den Nachweis der Bewerbung um ein Darlehen abzustellen und das Ergebnis dieser Bemühungen nicht abzuwarten, die nach dem Zweck der vorgesehenen Bestimmung Grundlage für die Entscheidung sein sollen, wäre nicht zielführend.

Zur Verdeutlichung sollte ausdrücklich ausgesprochen werden, ob der Nachweis der Bewerbung um ein Darlehen nach dem WSG schon vor Einbringung des Antrages auf Mietzinserhöhung erbracht werden muß oder ob es ausreicht, daß der Nachweis erst vor Schluß der Verhandlung erbracht wird.

§ 45 Abs. 2 des MRG in der Fassung des Entwurfes sollte mit dem § 45 des geltenden MRG entsprechend akkordiert werden. Nach dem derzeitigen Inhalt des § 45
434C

- 15 -

Abs. 2 MRG steht die Entscheidung, ob ein Erhaltungsbeitrag eingehoben wird, allein dem Vermieter zu. Der Vermieter ist daher schon jetzt berechtigt, jederzeit Erhaltungsbeiträge einzuhaben. Die einzige Sanktion sieht der § 45 Abs. 5 MRG vor; danach sind die innerhalb von 5 Jahren nicht zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten verwendeten Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten. Um den den § 45 Abs. 2 letzter Satz MRG in der Fassung des vorliegenden Entwurfes zugrunde liegenden Intentionen zu entsprechen (es soll im gegebenen Zusammenhang doch darauf ankommen, daß die Verwendung der Erhaltungsbeiträge auch zur Rückzahlung des Darlehens sichergestellt ist), könnte die zweite Hälfte dieser Vorschrift wie folgt umformuliert werden:

... so können Erhaltungsbeiträge ohne die im Abs. 5 angeführte zeitliche Begrenzung auch noch nach Abschluß der Erhaltungsarbeiten bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens zu dessen Abstattung herangezogen werden, soweit dies für diese Zwecke erforderlich ist."

Zum § 50

Im § 50 Z. 5 wäre das Zitat "§ 21 Abs. 2 letzter Satz" zu korrigieren.

III

Im Sinn des do. Ersuchens werden unter einem 25 Ausfertigungen der Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates zugeleitet.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

15. Februar 1984
Für den Bundesminister:

L o e w e

434C