



**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
 BUNDESMINISTERIUM  
 FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

27/SN-213/ME  
 1011 Wien, Stubenring 1  
 Fernschreib-Nr. 111145, 111780  
 Fernkopierer 73 79 95  
 Telefon 0222/7500 Durchwahl  
 Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 14.835/4-Pr.7/89

Dr. Matousek/5629

An das  
 Präsidium des Nationalrates

Bitte in der Antwort die  
 Geschäftszahl dieses  
 Schreibens anführen.

Parlament  
1016 Wien

Betreff	GESETZENTWURF
Zl.	32 Ge 9 PP
Datum:	29. JUNI 1989
Verteilt:	20.6.89 dlb

Betreff: Entwurf einer MRG-Novelle 1989  
 Ressortstellungnahme

*St. Bauer*

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten  
 beeckt sich in der Anlage 25 Ausfertigungen seiner an  
 das Bundesministerium für Justiz gerichteten Stellung-  
 nahme zum Entwurf des im Betreff genannten Bundesge-  
 setzes zu übermitteln.

25 Beilagen

Wien, am 21. Juni 1989

Für den Bundesminister:

J e l i n e k

Für die Richtigkeit  
 der Ausfertigung:

*Tegeler*



# REPUBLIK ÖSTERREICH

BUNDESMINISTERIUM  
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

1011 Wien, Stubenring 1  
Fernschreib-Nr. 111145, 111780  
Fernkopierer 73 79 95  
Telefon 0222/7500 Durchwahl  
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 14.835/4-Pr.7/89

Dr. Matousek / 5629

An das  
Bundesministerium für Justiz

Bitte in der Antwort die  
Geschäftszahl dieses  
Schreibens anführen.

Museumstr. 7  
1070 Wien

Betr.: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;  
Ressortstellungnahme

zu Zl. 7101/320-I 7/89 vom 28. April 1989

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten beeckt sich,  
zu dem o.a. ersichtlichen Gesetzesentwurf Stellung zu nehmen wie folgt:

A. Im Allgemeinen:

I. Es fällt auf, daß der gegenständliche Novellierungsentwurf kaum auf die aus dem Programm der gegenwärtigen Bundesregierung abzuleitenden grundsätzlichen Privatisierungstendenzen entsprechend Bedacht nimmt. Dies würde sich vor allem auch auf die beabsichtigte Veräußerung entbehrlicher bundeseigener Liegenschaften oder Teilen von solchen, nicht zuletzt auch speziell die beabsichtigte Veräußerung von für den Bund letztlich entbehrlichen bundeseigenen Wohnungen negativ auswirken. Auf die Entschließung des Nationalrates vom 10.5.1989, E 55-NR/XVII. G.P., ist hinzuweisen. Es wird daher aus ho. Sicht für notwendig erachtet, das nunmehrige Begutachtungsverfahren zum Anlaß zu ergänzenden Vorschlägen in diese Richtung zu nehmen, um im Rahmen der beabsichtigten Novellierung auch auf Gesichtspunkte dieser Art Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der nachfolgenden Äußerung zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes wird daher auch auf diese speziellen Themen eingegangen werden.

./.

- 2 -

II. Ebenso fällt auf, daß der Entwurf - zumindest in erkennbarer Weise - auch nicht auf die österreichischen Bestrebungen zur wirtschaftlichen Annäherung an den westeuropäischen Raum Bedacht nimmt. Aus der Sicht des ho. Wirkungsbereiches darf hiezu auf die bezüglichen Ausführungen zu § 6a hingewiesen werden. Darüberhinaus wird eine grundlegende Abstimmung mit diesen Bestrebungen für angebracht erachtet.

III. Auf die gemäß dem neu einzufügenden § 16 Abs. 5 Z. 2 zulässigen Zuschläge zu den im § 16 Abs. 2 angeführten Beträgen (Kategoriemietzinse) sollte - entsprechend der Neufassung des § 4 Abs. 4 und des § 5 Abs. 2 und 3 (vgl. Art. I Z. 2 und 3) - in allen jenen gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsregelung ausdrücklich hingewiesen werden, in denen ein Kategoriemietzins vereinbart werden darf. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wären daher die Zitate in folgenden Bestimmungen anzupassen: § 13 Abs. 3, § 18 Abs. 1 Z. 6, § 20 Abs. 1 Z. 1, § 22 Abs. 1, § 44 Abs. 1 und Abs. 2, § 45 Abs. 1, § 46 Abs. 2 und § 46 Abs. 3 (neu).

IV. Die in Erfüllung der Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG über die Einsparung von Energie in das Mietrecht aufgenommenen Bestimmungen haben sich prinzipiell bewährt. Bedingt durch die zwischenzeitlichen Erfahrungen der Praxis sowie im Hinblick auf die Judikatur des Obersten Gerichtshofes wäre es jedoch angezeigt, die in Aussicht genommene Novelle des Mietrechtsgesetzes zum Anlaß zu nehmen, auch die Bestimmung über die verbrauchsabhängige Heizkostenverrechnung einer Anpassung zu unterziehen. Die wohnungsrechtlichen Vorschriften sehen lediglich die Aufteilung der Heizkosten nach dem Verbrauch bzw. Anteil am Gesamtverbrauch vor. Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind nach den allgemeinen Grundsätzen über die Kostentragung für die Betriebskosten (anteilmäßig) abzurechnen. Wird eine getrennte Wärmemessung Warmwasser - Heizung nicht durchgeführt, ist fraglich, ob in diesem Fall eine verbrauchsabhängige Heizkostenverrechnung überhaupt zulässig ist. Eine eindeutige Regelung im Gesetz erscheint aus ho. Sicht unbedingt erforderlich.

Nach der Rechtsprechung des OHG ist der Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch bereits in jenen Fällen nicht feststellbar, in denen auch nur

ein einziges Erfassungsgerät ausfällt oder eine Messung aus anderen Gründen nicht möglich ist. Daraus wurde seitens der Gerichte gefolgert, daß in diesen Fällen eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung unzulässig ist. Zur Erreichung der mit der verbrauchsabhängigen Wärmekostenverrechnung verbundenen energiewirtschaftlichen Zielsetzungen sollten im Gesetz für alle Fälle jedoch technisch und wirtschaftlich vertretbare Ermittlungsverfahren (Schätzungen) vorgesehen werden.

Eine entsprechende Gesetzesänderung sollte daher ebenfalls vorgesehen werden.

Die derzeitige Gesetzeslage sieht vor, daß eine Trennung der durch den Betrieb einer zentralen Wärmeversorgungsanlage anfallenden Verbrauchskosten und der sonstigen Betriebskosten vorzunehmen ist:

Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes ist bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage zwischen den Kosten des Verbrauches (Brennstoffkosten), den Kosten des Betriebes (Strom, Kosten für Wartung und Service) sowie den Erhaltungsarbeiten (Reparaturen, auch wenn sie neben den Servicekosten in Rechnung gestellt werden) zu unterscheiden.

Diese Kostentrennung führt dazu, daß in Extremfällen, insbesondere bei niedrigen Brennstoffkosten, der Anteil, der nichtverbrauchsabhängig verrechnet wird, überwiegt. Dies würde jedoch nicht mehr dem der Vereinbarung über die Einsparung von Energie zugrundeliegenden Erfordernis entsprechen, wonach "die gesamten Heizkosten einer zentralen Wärmeversorgungsanlage zum überwiegenden Teil unter Berücksichtigung des festgestellten individuellen Verbrauchsanteiles aufzuteilen" sind.

Entsprechend den Intentionen dieser Vereinbarung sollte daher eine legistische Änderung in der Richtung überlegt werden, daß die gesamten, mit dem Betrieb der Anlage im Zusammenhang stehenden Kosten (Kosten des Verbrauchs sowie die sonstigen Kosten des Betriebes) zusammengefaßt werden und dann entsprechend einem im Gesetz vorgesehenen oder durch Verordnung festzulegenden Verteilungsschlüssel aufgeteilt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich hinsichtlich der vorgeschlagenen Änderung die Notwendigkeit ergibt, weitere Verbesserungen in legistischer Hinsicht vorzunehmen. Es sollte daher überlegt werden, über-

haupt mehr Flexibilität in bezug auf die verbrauchsabhängige Heizkostenverrechnung vorzusehen und die nähere Durchführung dem Verordnungsgeber zu übertragen, der allenfalls auch bestehende ÖNORMEN als verbindlich vorschreiben kann.

Entsprechende Änderungen wären auch im Wohnungsgemeinnützigeingesetz und im Wohnungseigentumsgesetz vorzunehmen.

Was das WEG anbelangt, so bedarf die Installierung von Geräten zur Feststellung des individuellen Wärmeverbrauches derzeit in der Regel (sofern sie nicht durch öffentlich-rechtliche Verpflichtung zwingend vorgeschrieben ist) der Zustimmung aller Miteigentümer. Nach ho. Ansicht sollte hier aber ein Mehrheitsbeschuß genügen.

Ein besonderes energiepolitisches Anliegen ist es weiters, daß auch der Anschluß an die Fernwärme mit Eigentümer-Mehrheit (WEG) bzw. aus der Mietzinsreserve finanziert werden kann, wobei jedoch die vorhandenen Förderungen erhalten bleiben müßten.

Darüber hinaus wurden die nachstehend angeführten Wünsche der Wohnungswirtschaft an das ho. Ressort herangetragen, gegen deren Verwirklichung aus energiewirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen:

- Die Regelung, wonach die Abrechnungsperiode dem Kalenderjahr zu entsprechen hat, führt dazu, daß die Verbrauchserfassung innerhalb der Heizperiode durchgeführt werden muß. Dies führt jedoch in der Praxis zu Schwierigkeiten, da nur durch eine Verbrauchserfassung in der heizfreien Zeit die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Aufteilung gegeben sind.
- Weiters sollte im Gesetz auch eine Regelung vorgesehen werden, die eine Rechnungsabgrenzung jener Aufwendungen zuläßt, die nicht oder nicht zur Gänze der Abrechnungsperiode zuzuordnen sind.
- Um Ungerechtigkeiten bei der Ermittlung des Fixkostenanteils in den verschiedenen Rechtsbereichen zu vermeiden (z.B. großer Anteil unbeheizbarer Nutzflächen wie Loggias bzw. erhebliche Abweichungen von diesen Nutzflächen), sollte für alle Rechtsbereiche eine Aufteilung nach beheizbarer Nutzfläche vorgesehen werden.
- Bei der Vorsorgung verschiedener Objekte aus einer Wärmezentrale ist im Gesetz keine Regelung vorgesehen, um den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bei einzelnen Objekten Rechnung zu tragen. Auch die Möglichkeit einer vertraglichen Vereinbarung ist fraglich. Da die derzeitige Situation zu einer groben Ungerechtigkeit führt, sollte ausdrücklich die Möglichkeit einer Kostentrennung bei der Versorgung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten vorgesehen werden.

Es werden daher folgende Gesetzesänderungen angeregt:

Die Errichtung einer FernwärmeverSORGungsanlage sollte im MRG in den Katalog der vom Vermieter durchzuführenden Verbesserungen (§ 4 Abs. 3 MRG) sowie in den der von der Bauvereinigung durchzuführenden nützlichen Verbesserungen (§ 14 b Abs. 3 WGG) aufgenommen werden, sofern die Förderung der Maßnahme nach den diesbezüglichen Gesetzesbestimmungen sichergestellt ist. Weiters sollte die Errichtung einer solchen Anlage durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer ermöglicht werden (§ 14 Abs. 1 WEG). Grundsätzlich wird abschließend bemerkt, daß der vorliegende Entwurf zum Anlaß genommen werden sollte, über die Möglichkeiten der Deregulierung und marktkonformer Mietengestaltung zu diskutieren, insbesondere mit dem Ziel, mehr Mobilität am Wohnungsmarkt zu erreichen.

## B. Im Besonderen

### Zu § 2 Abs. 1 letzter Halbsatz:

Es ist zwar wünschenswert, Regelungen zu suchen, die bewußte Umgehungen von Hauptmieten ausschließen, jedoch erscheint die ex lege-Erklärung von Mietverträgen, die der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder selbständigen Teiles davon begründet - wobei fraglich ist, was unter selbständigen Teilen zu verstehen ist - oder die ein Wohnungseigentumsbewerber in Ansehung der ~~ih~~ zur Nutzung überlassenen Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten abschließt, zu Hauptmietverträgen problematisch.

Durch eine derartige Regelung wird das Eigentumsrecht ausgehöhlt. Der Untermieter würde Hauptmieter und unmittelbarer Vertragspartner des Liegenschaftseigentümers, der auf diesen Wechsel in der Person seines Vertragspartners keinen Einfluß nehmen könnte. Denkbar wäre diese Gleichstellung der Untermieter mit den Hauptmietern, wenn im Miet- oder Pachtvertrag zwischen Liegenschaftseigentümer und Mieter/Pächter die Weitervermietung ausdrücklich zugestanden wird.

Nur ein Offenlegen der tatsächlichen Vertragspositionen vor Vertragsabschluß kann Umgehungsgeschäfte hintanhalten, ohne ex lege in Rechte Dritter eingreifen zu müssen.

Dieser Halbsatz würde auch in Widerspruch zu dem geltenden Abs. 2 (im Entwurf sodann Abs. 3) stehen, wonach Untermiete vorliegt, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird, die ihrerseits nur ein vertragmäßig eingeräumtes Benutzungsrecht haben. Dies inkludiert die Mieter und

- 6 -

Pächter eines ganzen Hauses oder selbständigen Teiles davon sowie den Wohnungseigentumsbewerber.

Aus wohnungspolitischer Sicht wird befürchtet, daß die beabsichtigte Regelung zu einer restriktiven Haltung der Liegenschaftseigentümer im Vermieten führen könnte.

Zu § 2 Abs. 4:

Wenn auch zu diesem speziellen Thema im ho. Wirkungsbereich keine Erfahrungen bestehen (die Organe der Republik Österreich werden gewiß nicht Umgehungshandlungen setzen, um ein Hauptmietverhältnis zu vermeiden und ein Untermietverhältnis zu begründen), ergeben sich doch zu der angestrebten Lösung gewisse Bedenken grundsätzlicher Natur. Es ist davon auszugehen, daß hier einem Betroffenen gleichsam ein "negativer Beweis" mit einem unbestimmten und letzten Endes sogar unbestimmbaren Inhalt auferlegt werden soll. Dies steht in Widerspruch zu den im österreichischen Beweisrecht geltenden Grundsätzen und ergeben sich angesichts der erheblichen Unbestimmbarkeit auch aus der Sicht des Legalitätsprinzips entsprechende Bedenken. Wie der Verfassungsgerichtshof in der neueren Judikatur (vgl. insbes. Erk. vom 12.12.1985, G 225/85) wiederholt ausgeführt hat, hat sich die Exaktheit der gesetzlichen Verankerung eines Grundrechtseingriffes an der Eingriffsnähe des betreffenden Materiengesetzes zu orientieren. Da das Mietrechtsgesetz seinem Wesen nach rücksichtlich des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Grundrechts des Eigentums ein ausgeprägt eingriffsnahes Gesetz ist, muß die Verfassungsmäßigkeit einer solchen Bestimmung bezweifelt werden. Auch erhebt sich die Frage, ob bei einem solchen unbegrenzten negativen Beweis noch von einem fairen Verfahren (Art. 6 EMRK) gesprochen werden kann.

Zu § 6 Abs. 1 und Abs. 2:

Da die Neuregelung mehrere Sätze umfaßt, sollte die Änderungsanordnung umformuliert werden; etwa: "im Absatz 1 treten an die Stelle des 2. Satzes folgende Sätze: ...."

Die im Abs. 2 3. Satz zu entfallenden Worte hätten zu lauten:

"zu Bedingungen, die dem § 24 Wohnhaussanierungsgesetz entsprechen".

Die Möglichkeit, die genannten Arbeiten mittels einstweiliger Verfügung ohne Bescheinigung einer Gefahr bzw. ohne Sicherheitsleistung raschest durchzusetzen, ist nach ho. Ansicht nur im Falle von § 3 Abs. 3 Z. 2 lit. c gerechtfertigt, um die Grundvoraussetzungen für das Wohnen zu gewährleisten.

Fraglich ist auch, was unter "Bescheinigung einer Gefahr" zu verstehen ist. Ist damit die Gefahr gemeint, daß die gerichtliche Verfolgung oder Verwirklichung des fraglichen Anspruches vereitelt oder erheblich erschwert würde oder aber die Gefahr eines drohenden und nicht wieder gutzumachenden Schadens ?

Im Falle des lit. b wird wohl auf die "Bescheinigung einer Gefahr" nicht verzichtet werden können, da die zu behebenden Baugebrechen durch sie determiniert werden.

Zu lit. a müßte man immer die Frage stellen, um welche Erhaltungsarbeiten es sich handelt. Die Notwendigkeit der Durchsetzung mittels einstweiliger Verfügung wird in diesem Fall nicht gesehen.

Im Zusammenhang mit dieser Bestimmung dürfen wirtschaftliche Gesichtspunkte nicht außer acht gelassen werden. Vielfach hängt die Erhaltung von Gebäuden von der Gewährung öffentlicher Sanierungsmittel - was Zeit bedarf - ab, da die Einnahmen aus Mietzinsen nicht ausreichen. Die rasche und daher alle berücksichtigungswürdigen Gesichtspunkte einschließende Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten im Wege einstweiliger Verfügungen kann gegebenenfalls zu großen Fehlinvestitionen führen, weswegen diese Durchsetzung nur sehr einschränkend unter Abwägung diverser Interessen ermöglicht werden sollte.

Zu § 6a und § 6b:

a) Zunächst wirft diese hier vorgesehene neue Institution eines Mieterbeauftragten eine Reihe von aus den Erläuterungen - ganz abgesehen vom Wortlaut selbst - nicht zu beantwortenden Fragen und Problemen auf, was zu einer weiteren Unbestimmtheit und zu weiteren legalitätsbezogenen Bedenken (vgl. die obigen Ausführungen zu § 2 Abs. 4) führen muß. Im einzelnen ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit jedenfalls auf folgendes hinzuweisen:

Wer ist berechtigt oder verpflichtet, durch einen deutlich sichtbaren Anschlag im Haus zu einer Mieterversammlung betreffend die Wahl oder die Enthebung (§ 2 Z. 2) eines Mieterbeauftragten einzuladen?

Daß die Abstimmung nach der Zahl der vermieteten Mietgegenstände erfolgt, ist problematisch und bietet Möglichkeiten zu Mißbrauch. Wenn in einem freizumachenden Haus mit z.B. zehn Wohnungen nur mehr vier vermietet sind, drei Mieter sich auf einen Mieterbeauftragten einigen, hat dieser alle Rechte, obwohl er nur Personen vertritt, die zusammen vielleicht nur 20% oder weniger Miete und Betriebskosten (finanzielle Pflichten) tragen.

Wohnen - wie nicht zuletzt auch im ho. Bereich - auch Personen im gleichen Haus, die ihr Recht auf einem anderen Titel (Dienstwohnung, Naturalwohnung, Dienstbarkeit, Ausgedinge oder sogar das Eigentum selbst) stützen, so ist es ungerecht, daß diese nicht ebenfalls an der Mieterversammlung mit Sitz und Stimme teilnehmen können, tragen sie doch dieselben finanziellen Lasten wie jeder Mieter auch (Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes?)!

Der Text läßt vermuten, daß jeder Mieter mehrfach stimmberechtigt ist, der mehrere Mietgegenstände gemietet hat. Wenn jemand eine Garconniere, einen Autoabstellplatz und einen Fahrradabstellraum gemietet hat (zusammen vielleicht 50 m<sup>2</sup>), hat er dreimal mehr Stimmen als der Mieter einer Großwohnung oder eines großen Geschäftslokales. Das Verhältnis der Stimmen zu den jeweiligen finanziellen Verpflichtungen, die aus dem Mietverhältnis erwachsen, kann so in einem krassen Mißverhältnis stehen! Die Unausgewogenheit betreffend das Wahlrecht zur Wahl eines Mieterbeauftragten werden erhöht durch die im Zusammenhang mit der Legitimitätsfrage entstehenden Unsicherheiten. Wann ist ein Mieterbeauftragter ordentlich gewählt? Wie ist dies zu dokumentieren? Anzunehmen ist, daß ohne eine unbestreitbare Dokumentation (Unterschriftenliste zum Protokoll der Mieterversammlung) der Vermieter Ansprüche eines Mieterbeauftragten ablehnen müßte.

Fraglich ist auch, ob die dem Mietervertreter entstehenden finanziellen Aufwendungen von diesem selbst zu tragen sind.

Der Text der Gesetzesnovelle bestimmt: "Der Mieterbeauftragte hat die Interessen aller Hauptmieter des Hauses nach Maßgabe der Vorschriften

dieses Bundesgesetzes zu wahren," und läßt damit die Frage offen, ob damit ein einzelner Mieter seine Interessen, wie bisher, auch allein dem Vermieter gegenüber vertreten darf. Die Antwort auf diese Frage wäre logisch eine Verneinung, weil die Wortfolge "Interessen aller Hauptmieter" umfassend scheint. Dies wirft die Frage auf, inwiefern ein Mietervertreter auch die Interessen jener Hauptmieter zu vertreten befugt sein soll, die ihn nicht gewählt haben, vielleicht sogar gegen ihn gestimmt haben.

Ein Beispiel: Das Dach ist undicht. Der im obersten Geschoß wohnende Hauptmieter begeht die Reparatur. Die Mehrheit der darunterwohnenden Mieter lehnt dies ab, und wählt einen ihre Interessen vertretenden Mieterbeauftragten, weil sie die Investitionen anders getätigt haben will.

Die - für den Bundesbereich vom Ministerrat beschlossenen - Ausschreibungsgrundsätze sehen als Grundlage den Wettbewerb gemäß ÖNORM A 2050 vor. Die Gesetzesnovelle (§ 6a Abs. 6 Z. 3) würde nun eine Umgehung des Wettbewerbes vorsehen, indem nach (öffentlicher) Angebotseröffnung jemand, der vielleicht nicht einmal Bieter war, erklären könnte, die Leistungen (in Kenntnis der Kalkulation der Konkurrenten) billiger auszuführen. Dies widerspräche dem in der ÖNORM A 2050/4,4 vorgesehenen Verhandlungsverbot und würde nicht zuletzt auch die Wettbewerbsgrundsätze der EG und EFTA ad absurdum führen. Warum sollte nur eine vom Mietervertreter genannte Firma nach Bekanntwerden des Ausschreibungsergebnisses den Billigstbieter unterbieten können?

Wäre etwa eine Problemlösung denkbar, daß der Vermieter oder die Hausverwaltung Ausschreibungen (nicht die Eingeladenen, sonst besteht die Gefahr von Absprachen) bekanntgeben muß und der Mietervertreter befristet (etwa binnen 2 Wochen) das Recht hat, eine beschränkte Anzahl von Bietern für beschränkte Ausschreibungen zu nennen? Bei öffentlichen Ausschreibungen müßte es genügen, den Mieterbeauftragten von der Tatsache der Ausschreibung zu verständigen, weil dieser dann Firmen seiner Wahl zum Mitbieten auffordern kann.

Wie verhält es sich rücksichtlich der Kenntnis eines Mieterbeauftragten von personenbezogenen Daten anderer Mieter? Insbesondere gilt dies von Mietern, die den Mieterbeauftragten nicht gewählt haben, vielleicht sogar

- 10 -

gegen seine Wahl aufgetreten sind usw..

Gibt es - wie es sich aus dem Zusammenhang mit den letztangeführten Überlegungen zwangsläufig ergibt - auch einen "befangenen Mieterbeauftragten"?

Es darf darauf hingewiesen werden, daß bei einer entsprechend längeren zur Verfügung stehenden Zeit die Liste der aufgeworfenen Fragen und Probleme noch erheblich verlängert werden könnte, wenn eingehende und erschöpfendere Untersuchungen vorgenommen werden könnten. In jedem Fall müssen angesichts der extremen Unbestimmtheit der bisherigen Formulierungen die oben bereits angedeuteten legalitätsbezogenen Bedenken unbedingt aufrecht erhalten werden.

b) In jedem Fall wird aber die zusätzliche Statuierung dieses Mieterbeauftragten eine Intensivierung des bereits zu Lasten des Eigentümers (Vermieters) gegebenen Eigentumseingriffes mit sich bringen. Weiters ist aus dem Art. II des zur Begutachtung versendeten Entwurfes zu entnehmen, daß u.a. auch diese Regelung bereits für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorgesehenen Novellierung bestehende Mietverträge gelten soll.

Hiezu darf auf die bezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme der Europäischen Kommission für Menschenrechte zu den gegen Österreich gerichteten Beschwerden Nr. 10.522/83, 11.011/83 und 11.070/83 (MELLACHER u.a.), hingewiesen werden, wonach der Eingriff in die Benutzung des Eigentums einer besonderen Rechtfertigung dort bedarf, wo er frei vereinbarte Verträge betrifft. Ein solcher Eingriff darf nach Auffassung der Kommission nur dann als legitim betrachtet werden, wenn ein klares Schutzbedürfnis der Mieter eine Modifizierung der Verträge verlangt. In einem Teil der in Rede stehenden Fälle gelangte die angerufene Kommission zum Ergebnis, daß ein Eingriff der in Rede stehenden Art nicht verhältnismäßig, sondern exzessiv ist.

Es ist daher spezifisch aus Anlaß der zweifellos für den Eigentümer in gewissem Umfang mit zusätzlichen Belastungen verbundenen Verankerung des sogenannten "Mieterbeauftragten" zu untersuchen, inwieweit diese Belastung in der Relation zu den gesehenen Schutzbedürfnissen der Mieter noch als verhältnismäßig oder bereits als exzessiv angesehen werden kann.

Hiezu wird aus ho. Sicht die Meinung vertreten, daß hiefür nicht zuletzt auch die Relation des Mehraufwandes sehr bedeutsam ist. Dieser Mehraufwand wird aber vielfach wieder davon abhängig sein, ob und inwieweit einem einzelnen Eigentümer eine größere Anzahl von Mietern gegenübersteht, sodaß sich die gesamte Verwaltung insgesamt wirtschaftlicher gestaltet, oder ob einem Eigentümer nur eine geringe Anzahl von Mietern, womöglich noch in einem in dominierender Weise anderen Zwecken dienenden Objekt, gegenübersteht, sodaß sich die Verwaltung dieses Objektes als solche bereits als relativ kompliziert darstellt. Wie oben bereits erwähnt, liegen Verhältnisse dieser Art gerade im ho. Wirkungsbereich besonders häufig vor, wo naturgemäß vielfach große Teile eines Objektes einer Verwendung als Amtsgebäude, Schule, Kasernenanlage usw. zugeführt erscheinen und daneben noch Wohnungsverhältnisse anderer Art, wie insbesondere Dienst- und Naturalwohnungen, nebeneinander vorliegen können. Angesichts der daraus abzuleitenden Erfahrungen ergibt sich die Erwägung, daß unter solchen Umständen für den Eigentümer ein Mehraufwand entstehen könnte, welcher die Grenzen der Verhältnismäßigkeit im oben erwähnten Sinne sprengen dürfte. Es wird daher für die Beurteilung nicht zuletzt darauf ankommen, welche "Untergrenze" bezüglich der Anzahl der in einem Objekt befindlichen Mieter, welche zur Bestellung eines derartigen Mieterbeauftragten berechtigt sein würden, gesetzt wird.

Aus dem vorgeschlagenen Wortlaut des Abs. 1 des neuen § 6a könnte nun entnommen werden, daß hier an 4 Hauptmieter gedacht ist. Dies resultiert daraus, daß zunächst von einer Mehrheit von Hauptmietern gesprochen wird, was also wohl mindestens 3 Hauptmieter voraussetzen würde, und daß weiterhin mindestens 2/3 der Hauptmieter berechnet nach der Anzahl der zum Zeitpunkt der Mieterversammlung in Hauptmiete vermieteten Mietgegenstände, teilgenommen haben. Ginge man nämlich davon aus, daß weniger als 4 Mietverhältnisse ebenfalls bereits die Bestellung eines Mieterbeauftragten ermöglichen sollen, dürfte die dargelegte Relation zwischen den vorgesehenen Mehrheitsverhältnissen und dem Begriff "Mehrheit der anwesenden Hauptmieter" kaum einen vernünftigen Sinn ergeben.

Hiezu wird bemerkt, daß selbst bei Annahme dieser keineswegs in jeder Beziehung zwingenden Relation bei einem Vorhandenseins von bloß 4 Hauptmietern, welche nach Maßgabe von ho. einschlägigen Erfahrungen häufig nur einen insgesamt relativ geringen Teil des gesamten Objektes bewohnen, der für den Eigentümer entstehende Mehraufwand nicht mehr verhältnis-

- 12 -

mäßig sein dürfte. Es wird daher für notwendig erachtet, entweder die vorgesehene Untergrenze noch hinaufzusetzen (günstig wäre eine Grenze von 10 Mietern) oder aber vorzusehen, daß diese Regelung dann überhaupt nicht Platz greift, wenn insgesamt mehr als die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche anders als im Wege der Vermietung genutzt wird. Abgesehen von allen einleitenden legalitätsbezogenen Bedenken und unter der Voraussetzung einer klaren und unmißverständlichen Lösung müßte also in jedem Fall eine Beschränkung im Sinne der obigen Ausführungen gefunden werden.

c) Die im § 6b vorgesehene Berechtigung der Mehrheit der Hauptmieter, neben dem Vermieter im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche der näher bezeichneten Art gegenüber den Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten ausführenden Unternehmern geltend zu machen, stellt wohl eine Neuerung in der österreichischen Rechtsordnung dar, die mit den übrigen Grundsätzen dieser Rechtsordnung nicht harmonisiert erscheint.

Gewährleistungsansprüche (§§ 922 ff und § 1167 ABGB) sind zwischen den diesbezüglichen Vertragsparteien des Werkvertrages geltend zu machen und gegebenenfalls auszutragen und stehen daher einem außenstehenden Dritten, mag er auch ein wirtschaftliches Interesse an der ordnungsgemäßen Leistungserbringung bzw. Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen haben, nicht zu. Durch die Zuerkennung eigener Gewährleistungsansprüche der Mieter entstehen außerdem bereicherungsrechtliche Schwierigkeiten dann, . . . wenn eine Entgeltminderung in Betracht kommt, da das Entgelt für die Leistung vom Vermieter als Besteller der Leistung zu bezahlen ist; bereicherungsrechtliche Ansprüche zu vermeiden beabsichtigt gerade der Novellengesetzgeber durch die Neuformulierung des § 45 Abs. 8 (siehe Art. I Z. 18). Ferner ergibt sich dabei die Frage, ob der Besteller oder ein in dessen Rechte Eingetretener (z.B. Zessionär, betreibender Gläubiger, Masseverwalter) über die Forderung aus der Gewährleistung anderweitig - etwa auch durch Kompensation oder Vergleich - so verfügen kann, daß daneben eine Geltendmachung der Gewährleistung im Sinne des neuen § 6b nicht möglich ist.

Im übrigen ist in diesem Zusammenhang neuerlich auf die oben zu § 6a vorgebrachten legalitätsbezogenen Bedenken, die sich aus der außerge-

wöhnlichen Unbestimmtheit der Fassung ergeben, hinzuweisen. Mittelbar ergeben sich analoge und teilweise sogar gleichlautende Fragen auch im Zusammenhang mit § 6b. Alle Ausführungen diesbezüglich gelten daher sinngemäß.

Da die allfällige Übernahme dieser Regelungen ins WGG einer - ohnehin geplanten - WGG-Novelle vorbehalten werden sollte, wäre die Aufzählung der für gemeinnützige Bauvereinigungen nicht geltenden Bestimmungen in § 1 Abs. 3 MRG um die §§ 6a und 6b leg. cit. zu erweitern.

Zu § 10 Abs. 3 Z 4:

Es wird angemerkt, daß in Folge der Einschränkung auf Gebietskörperschaften etwa Förderungen durch Landesfonds nicht unter diese Bestimmung falle.

Zu § 15 Abs. 4:

Hiezu ist neuerlich auf die oben bereits erwähnten Grundsätze hinzuweisen, wonach ein zusätzlicher Eingriff in die Benutzung des Eigentums dort einer besonderen Rechtfertigung bedarf, wo er frei vereinbarte Verträge betrifft. Im vorliegenden Fall kann ein solcher Eingriff sowohl einen Vermieter als auch einen Mieter möglicherweise unverhältnismäßig hart treffen. Es wird daher für zweckmäßig erachtet, diese neue Regelung auf jene Fälle abzustellen, wo ein klares Schutzbedürfnis eines der beiden Teile eine solche Regelung verlangt, im übrigen aber in bestehende Verträge nicht einzugreifen. Auf die spezifisch formulierten Fälle eines Schutzbedürfnisses im Sinne der Erläuterungen ist hinzuweisen.

Zu § 16:

Aus dem Gesamtzusammenhang ist wohl abzuleiten, daß hier von Zuschlägen zum Hauptmietzins die Rede ist. Es sollte dies aber auch in der Gesetzesformulierung in einer jeden Zweifel ausschließenden Klarheit berücksichtigt werden.

Zu § 20 Abs. 1 Z. 2:

- Der Beginn der Änderungsanordnung müßte lauten: "Im § 20 Abs. 1 Z 2 Buchstabe c".
- Der neue Buchstabe d wird - ebenso wie die Neufassung des § 18 Abs. 1 Z 5 - begrüßt, weil dadurch Erfordernisse der Praxis Rechnung getragen wird.

- 14 -

Es wird allerdings darauf hingewiesen, daß die vorgesehene Formulierung der lit. d zu eng erscheint. Nach ihr wäre insbesondere für den Fall, daß neben einem Förderungsdarlehen ein ungestütztes Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung herangezogen wird, die Tilgung und Verzinsung dieses Kapitalmarktdarlehens als Ausgabe absetzbar. Es wird daher folgende Textierung der lit. d vorgeschlagen:

"d) Beträge, die bei einem unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Gebäude zur Tilgung und Verzinsung der öffentlichen Mittel oder sonstiger zur Errichtung aufgenommener Fremdmittel erforderlich sind."

Zu § 30:

Im Allgemeinen

Es ist festzuhalten, daß die bisherige, durch den zur Begutachtung versendeten Entwurf nur sehr geringfügig geänderte Regelung des im § 30 Mietrechtsgesetz verankerten Kündigungsschutzes vor allem aus der Sicht der aus dem laufenden Regierungsprogramm abgeleiteten Privatisierungsbestrebungen wirtschaftlich verschiedentlich unbefriedigend erscheint. Hiezu darf darauf hingewiesen werden, daß die sachliche Rechtfertigung des Mieterschutzes in verfassungsrechtlicher Hinsicht (vgl. hiezu die Ausführungen der Europäischen Menschenrechtskonvention in ihrer Entscheidung vom 30.10.1979, 8003, EuGRZ 1979, 574 ff) die Mietengesetzgebung in Österreich mit der Verfolgung eines berechtigten sozialpolitischen Ziels, nämlich den Schutz der Mieterinteressen in einer Situation der Knappheit billigen Wohnraums, gelegen ist. Diese Zielsetzung ist daher auch Richtschnur für jede Novellierung des Mietrechtsgesetzes für künftige Zeiträume. Soweit daher einzelne Regelungen dieses Gesetzes in der Praxis eine Wirksamkeit nach sich ziehen könnten, welche die vorerwähnte grundlegende Situation der Knappheit billigen Wohnraums eher konservieren, anstatt sie abzumildern, liegt ein Widerspruch zu konventionsrechtlich und somit in Österreich verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten vor. Die vorerwähnten Privatisierungsbestrebungen verfolgen nun – abgesehen von budgetären Überlegungen – wesentlich auch das Ziel, durch Überführung von bisher vermietetem Wohnraum ins Eigentum im allgemeinen gesellschaftlichen Bewußtsein die Eigeninitiative in beispiel-

gebender Weise zu fördern und so mittelbar den die bislang noch bestehende Knappheit mitbewirkenden Druck zu verringern. Aus dieser Sicht erscheint eine die Mieterinteressen soweit als möglich wahrende Anpassung des Kündigungsschutzes an veränderte wirtschaftliche Verhältnisse erforderlich, die durch die oben angeführten Privatisierungsbestrebungen und deren Konsequenzen aktualisiert erscheint. Da nämlich nach der bisherigen Rechtsprechung an die im § 30 des Mietrechtsge setzes formulierten Kündigungstatbestände ein äußerst strenger Maßstab anzusetzen ist, muß befürchtet werden, daß beabsichtigte Privatisierungsmaßnahmen der bereits wiederholt erwähnten Art nicht als "wichtiger Grund" im bisherigen Sinne der gesetzlichen Bestimmungen anerkannt werden. Um daher solche Privatisierungsmaßnahmen, also vor allem die Veräußerung möglichst vieler einzelner, bislang vermieteter Wohnungen bei gleichzeitiger Überführung im Wohnungseigentum nachdrücklich in die Wege leiten zu können, bedürfte es für gewisse Fälle einer entsprechenden Verankerung solcher Maßnahmen im Rahmen der Kündigungsschutzrechtlichen Regelung selbst. Dies vor allem, wenn bei einer verbreiteten Bereitschaft der Mieter, auf Angebote, ihre bisherige gemietete Wohnung käuflich zu erwerben, einzugehen, von einzelnen Personen unter schikanöser Ausnützung ihrer durch den Kündigungsschutz gegebenen Rechtsposition eine umfassende, vor allem auch verwaltungsökonomisch effiziente Veräußerung verhindert würde. In Gestalt einer dagegen wirkenden Regelung wäre gleichsam der erste Schwerpunkt zur Stützung dieser Privatisierungsbestrebungen zu sehen. Hinzugefügt werden darf, daß vergleichbare bzw. analoge Fälle einer Behinderung einer wirtschaftlich zielführenden Verbesserung der Wohnungssituation auch im privaten Bereich bzw. im Bereich anderer Gebietskörperschaften durchaus vorkommen dürften, sodaß eine ho. ins Auge gefaßte neue Regelung auch über den ho. Bereich hinaus der oben erwähnten Richtschnur Rechnung tragen würde. Ein weiterer Schwerpunkt einer dahingehenden Neugestaltung müßte aber dann wohl sein, daß anstelle der bisher im Falle gewisser Aufkündigungsmöglichkeiten grundlegend vorgesehenen Naturalersatzbeschaffung die Ersatzgewährung im Wege einer angemessenen Geldentschädigung treten sollte. Es darf hinzugefügt werden, daß im ho. Wirkungsbereich erhebliche Erfahrungen darüber bestehen, daß eine solche Ersatzbeschaffung durchaus zu allseits befriedigenden Ergebnissen führen kann. Hiezu darf

- 16 -

erwähnt werden, daß die Ersatzbeschaffungspflicht im Wege der Naturalersatzbeschaffung erst seit Inkrafttreten des nunmehrigen Mietrechts gesetzes lückenlos besteht, während sie bei Geltung des vorangegangenen Mietengesetzes insbesondere rücksichtlich des damaligen § 19 Abs. 2 Z 9a noch nicht bestand und hiefür erst durch das Mietrechtsgesetz eingeführt wurde. Bereits damals wurde seitens des damaligen Bundesministers für Bauten und Technik nachdrücklich darauf hingewiesen, daß die Einführung dieser Ersatzbeschaffung für den Bund im Wege der Beschaffung eines Naturalersatzes im Gegensatz zu der bisherigen langjährigen Übung, wonach in solchen Fällen Mieter in aller Regel zu allgemeiner Zufriedenheit mit Geldentschädigungen abgefunden wurden, zu unabsehbaren verwaltungsökonomischen Problemen führen könnte. Es darf dazu zwecks eingehender Dokumentation der Bedeutung dieser Belange in der Anlage A) der wesentliche Inhalt eines Briefes des damaligen Herrn Bundesministers für Bauten und Technik an eine Reihe von Abgeordneten zum Nationalrat wiedergegeben werden.

Diese eingehenden Darlegungen gelten ebensogut für die heutige und gegebenenfalls auch zukünftige Gesamtsituation. Es hat zwar in der Zwischenzeit dank dem Verhandlungsgeschick der befaßten Bundesbediensteten und nicht zuletzt dem in der Regel vorhandenen Verständnis der Mieter die nunmehrige Gesetzeslage bisher zu keinen unverhältnismäßigen Schwierigkeiten geführt. Da aber die künftige Entwicklung nicht selbstverständlich genauso vorausgesetzt werden kann, ist die Aktualität nach wie vor gegeben. In noch viel weiterem Umfang könnte aber eine derartige Änderung Bedeutung für die nunmehr aus dem Regierungsprogramm abzuleitenden Privatisierungs bestrebungen erlangen.

Es könnte also dementsprechend dem bisherigen Wortlaut des § 30 Abs. 2 Mietrechtsgesetz ein entsprechender weiterer Punkt angefügt werden.

Weiters müßte im Sinne der dahingehenden obigen Ausführungen der für die Ersatzbeschaffung maßgebliche § 32 durch eine Neufassung der Abs. 2 bis 7 angepaßt werden. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag ist der Anlage B) zu entnehmen.

Zu § 30 Abs. 2 Z. 15:

Durch den Wegfall dieser Bestimmung wird ein aus wirtschaftlicher, bauwirtschaftlicher und gesamtwohnungspolitischer Sicht allenfalls doch wünschenswerter Abbruch bzw. Umbau und in der Folge Neubau eines Objektes

fast unmöglich.

Denkbar wäre eine modifizierte Ziffer 15, wonach neben der Ersatzbeschaffung die Interessen von Vermieter - welcher öffentliche Interessen für sich geltend machen könnte - und Mieter abzuwägen wären. Einem Interessensbescheid der Bezirksverwaltungsbehörde könnte allenfalls Beweischarakter in einer vom Gericht im Streitfall vorzunehmenden Interessensabwägung zukommen.

Zu § 34:

Nach dieser neuen Bestimmung hat das Gericht eine Anfrage an die Meldebehörde zu richten, welche Personen nach den Meldedaten in der Wohnung Unterkunft genommen haben. Dies könnte dazu führen, daß im Falle von Zustellmängeln, wie sie nicht zuletzt durch die mangelnde Kontrolle von An- und Abmeldungen durch die Meldebehörden keinesfalls selten sein dürften, die Gerichte eine zwangswise Räumung hintanhalten. Die Verständigung von Personen, deren Meldedaten im Melderegister enthalten sind, durch das Gericht könnte schließlich jene dazu verleiten, unrechtmäigerweise zu behaupten, daß sie Hauptmieter seien. Da diesbezüglich erst ein gesondertes Verfahren gemäß § 2 MRG durchgeführt werden müßte, ist in Hinkunft eine rasche Räumung von aufgekündigten Wohnungen allenfalls nicht mehr gewährleistet. Daraus wären unter Umständen negative Konsequenzen für die gesamte, derzeit durch "Knappheit" charakterisierte Wohnraumsituation zu befürchten.

Unter diesen Umständen könnte der mietrechtliche Eingriff häufig nicht mehr im Sinne der in der bereits zitierten Konventionsentscheidung 8003 verankerte maßgeblichen Zielsetzungen rücksichtlich des sozialen Gehaltes des Mietrechtes gerechtfertigt erscheinen. Es wird daher für notwendig erachtet, dieses Problem in ähnlicher Weise wie verschiedene andere Themen dieses Entwurfes grundlegend neu zu überdenken.

Zu § 46:

Die Überschrift vor § 46 ("Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung") müßte, da die neue Bestimmung des § 46 Abs. 3 die Anhebung des Hauptmietzinses für Geschäftsräume im Falle des Todes des Hauptmieters beinhaltet, den geänderten Bestimmungen angepaßt werden.

- 18 -

Im Abs. 4 sollte klargestellt werden, ob die dort vorgesehene Regelung für alle Mietverhältnisse über Geschäftsräume oder nur für solche Mietverträge gilt, die vor dem 1.1.1982 abgeschlossen worden sind.

Im übrigen entspricht es ho. Erfahrungen, daß der oben bereits wiederholt erwähnte Schutzzweck des Mietrechtsgesetzes rücksichtlich Geschäftslokalen überhaupt weit weniger als bezüglich Wohnungen aktuell erscheint. Es sollte daher überhaupt bei allen Geschäftslokalen die Vereinbarung des im § 46 Abs. 1 MRG definierten Hauptmietzinses und somit auch ein Eingriff in bestehende Geschäftsmieten ermöglicht werden.

Auch sollte die Mietzinsanhebung bei Verpachtung des Unternehmens nicht auf die Dauer der Verpachtung begrenzt werden, sondern auch für die Zeit nach der Beendigung weiter in derselben Höhe Geltung haben.

#### Zu Artikel II Z. 4:

Diese als Generalklausel formulierte Bestimmung kommt, soweit das ho. Ressort sieht, nur bei § 18 lit. b MRG zum Tragen, und zwar mit der Wirkung, daß dort die Bezugnahme auf das Wohnhaussanierungsgesetz als Bundesgesetz entfällt. Da gemäß Artikel II Z 2 des Entwurfes die neuen Bestimmungen auch für anhängige Verfahren anzuwenden sind, trate für den denkbaren Fall, daß die Förderungsmittel noch aufgrund des WSG als Bundesgesetz (vor dem 1.1.1988) gewährt worden sind, durch Art. II Z. 4 die Folge ein, daß eine Voraussetzung des § 18 lit.b entfiel und dieser nicht mehr zur Anwendung käme.

Um dies zu vermeiden sowie auch im Sinne der Rechtsicherheit wird angezeigt, den § 18 lit. b MRG entsprechend zu novellieren.

#### Sonstiges:

In der am 29.11.1988 unterzeichneten Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über gemeinsame Maßnahmen des Bundes und der Länder u.a. bei der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung ist in Artikel 6 Abs. 1 die Erlassung bzw. Anpassung von Gerichtsgebührenbefreiungen vorgesehen. Da hiefür eine Frist gesetzt wurde, wird zur Erwägung gestellt, die bereits vorbereitete Änderung der Gerichtsgebührenbestimmung des § 42 Abs. 3 WSG in den vorliegenden Gesetzesentwurf aufzunehmen.

- 19 -

Zu den Erläuterungen:

Die Behauptung, mit der Verwirklichung des Gesetzes würden für den Bund keine finanziellen Belastungen verbunden sein, ist unzutreffend.

Soweit der Bund Vermieter ist, treffen ihn die durch das Gesetz initiierten Verwaltungsmehraufwendungen.

Im staatlichen Hochbau gibt es über 8.600 Mietwohnungen und Geschäftslokale; qualifizierte man die Mehraufwendungen nur mit S 100,-- je Jahr, so ergäbe sich ca. 1 Mio. S Mehraufwand im Jahr nur bei der Bundesgebäudeverwaltung. Der Mehraufwand in anderen Bereichen (Bahn, Post, Bundesforste, usw.) wäre gesondert zu beziffern.

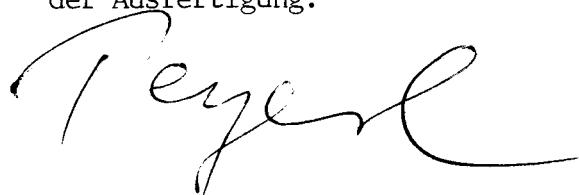
Beilagen A, B

Wien, am 21. Juni 1989

Für den Bundesminister:

J e l i n e k

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:



## ANLAGE A)

"Nun ist die Frage der Ersatzbeschaffung in § 30 Abs.2 so geregelt, daß der Vermieter binnen drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils zunächst dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnungen zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl als Ersatz anzubieten hat. Gemäß § 30 Abs.3 hat der Vermieter erst im Zuge des fortgesetzten Verfahrens auf Begehren des Mieters überdies eine angemessene Entschädigung anzubieten.

Die Betonung liegt hiebei darauf, daß zunächst eine oder zwei Räumlichkeiten – je nachdem, ob Geschäftsräumlichkeit oder Wohnung – angeboten werden müssen und erst viel später und nur auf Begehren des Mieters eine angemessene, in Geld zu zahlende Entschädigung anzubieten ist.

Dies alles würde bedeuten, daß der Bund – und ich darf mich nur mehr auf diesen, nicht aber das Bundesland oder die Gemeinde beziehen –, wenn er in dicht bebautem Gebiet bestehende Schul-, Amtsgebäude etc. zu erweitern beabsichtigt und deswegen benachbarte Mietgebäude ankauf, zur Freimachung dieser Gebäude ein zeit- und kostenaufwendiges Verfahren durchführen müßte. Da primär Ersatzprojekte anzubieten wären, so müßte der Bund entweder auf dem Wohnungsmarkt Ersatzobjekte anmieten, Wohngebäude selbst errichten oder andere bestandfreie Gebäude erwerben.

Eine weitere Möglichkeit wäre es, in Hinkunft freiwerdende oder neu errichtete Mietgegenstände nicht mehr, wie bisher üblich, ausschließlich an Bundesbedienstete zu vermieten, sondern auch zur Ersatzbeistellung zu verwenden. Das aber würde wieder bedeuten, daß diese Mietgegenstände unter Umständen über einen sehr langen Zeitraum freizuhalten wären.

Es könnte dies weiter bedeuten, daß dringend benötigte Schul-, Amtsgebäude etc. am nicht verbauten Standtrand situiert werden

müßten, weil dann ein derartiges Kündigungsverfahren mit all seinen Folgen nicht notwendig wäre.

Auch wäre bei diesem Verfahren eine aus zwingenden Gründen notwendige Freimachung, die meistens rasch erfolgen muß, nicht mehr möglich.

Da aber - und das ist das Wesentliche - bereits bisher den Mietern vor der Einleitung eines derartigen Kündigungsverfahrens von meinem Ressort ohne gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung Abfindungsbeträge angeboten wurden und die meisten Mieter damit einverstanden waren, ja ihnen diese Lösung viel mehr zugesagt hat als das Angebot eines Ersatzobjektes, so scheint es mit im Interesse beider Beteiligter, des Vermieters und des Mieters, zu liegen, eine Lösung ins Auge zu fassen, die zuerst das Angebot eines Entschädigungsbetrages und erst später das einer Ersatzräumlichkeit vorsieht.

Ich darf dazu weiter ausführen, daß seit dem Jahr 1968 tausend solcher Fälle durch die Bezahlung von Geldbeträgen anstandslos erledigt werden konnten und daß im gleichen Zeitraum nur etwa fünfzehn Prozesse geführt werden mußten.

Ich darf hiebei ausdrücklich hervorheben, daß ich nicht etwa wünsche, den bisherigen gesetzlichen Zustand beizubehalten, nach welchen bei einer Aufkündigung gemäß § 19 Abs. 2 Ziff. 9a überhaupt keine Ersatzbeistellung erforderlich war und welcher Tatbestand dem des § 28 Abs. 2 Ziff. 11 des Entwurfes entspricht. Dies geht ja schon daraus hervor, daß mein Ressort - wie bereits dargelegt - schon bisher den Mietern solcher Räumlichkeiten Geld angeboten hat. Dies scheint mir nicht nur eine soziale Vorgangsweise zu sein, es hätten vielmehr auch bei einem Tatbestand, der nicht die Beistellung von Ersatzobjekten vorsieht, langwierige und kostspielige Zivilprozesse geführt werden müssen. Das aber will ich nicht, und zwar aus Gründen, die im beiderseitigen Interesse liegen."

**ANLAGE B****§ 30:**

17. der Hauptmieter in einem Haus, welches vom Vermieter einer Überführung ins Wohnungseigentum zugeführt werden soll und in welchen sich ein erheblicher Teil der Mieter bereits in einer diesem Bundesgesetz entsprechenden Weise bereiterklärt hat, entweder die bisher gemietete Wohnung gegen einen angemessenen Preis zu erwerben oder eine Ersatzbeschaffung anzunehmen, nicht bereit ist, ein Angebot des Vermieters, die bisher gemietete Wohnung samt dazugehörigen Liegenschaftsanteil gegen angemessen Preis zu erwerben, anzunehmen und diesem Mieter Ersatz beschafft wird.

**§ 32:**

(2) Wird durch Zwischenurteil entschieden, daß der Kündigungsgrund gegeben ist, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Geldentschädigung anzubieten. Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Absatz (3) angemessenen oder entsprechenden Ersatzmietgegenstandes deckt.

(3) Wenn hingegen der Mieter darzt, daß ihm aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen (hohes Alter, Krankheit) die nach Annahme einer Geldentschädigung erforderliche Selbstbeschaffung eines Ersatzmitobjektes nicht zumutbar ist, hat der Vermieter binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteiles dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnungen zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl mit Schriftsatz als Ersatz anzubieten. Eine Wohnung ist entsprechend, wenn sie dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist.

- (4) Abs. (2) und (3) gelten auch, wenn der Mieter gegen die Aufkündigung Einwendungen nicht erhebt oder ausdrücklich erklärt, gegen das Vorliegen des Kündigungsgrundes Einwendungen nicht zu erheben. Der Vermieter kann erst nach Ablauf von drei Monaten nach Zustellung des Anbots an den Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen. Entspricht der Ersatz nach Ansicht des Mieters nicht den Erfordernissen oder unterbleibt die Anbietung eines gemäß Abs. (3) maßgeblichen Ersatzmietgegenstandes, so kann der Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen.
- (5) Ist die Höhe der angebotenen Geldentschädigung strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung die angemessene Entschädigung durch Beschuß festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Aufkündigung durch Endurteil zu entscheiden.
- (6) Die Aufkündigung ist für rechtswirksam zu erklären, wenn der Mieter
1. spätestens im Zug des Rechtsstreites erster Instanz das Anbot bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Geldentschädigung oder gegebenenfalls das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes angenommen hat; im Urteil ist die Pflicht zur Räumung Zug um Zug gegen Leistung der angenommenen Entschädigung oder gegebenenfalls des angenommenen Ersatzmietgegenstandes und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen oder,
  2. weder die Geldentschädigung noch gegebenenfalls einen Ersatzmietgegenstand angenommen hat und sich erweist, daß das Angebot der Geldentschädigung angemessen oder gegebenenfalls das Angebot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes angemessen oder entsprechend

- 24 -

gewesen ist; in diesem Fall gebührt dem Mieter unbeschadet zu einer Pflicht zur Räumung, die angemessene Entschädigung.“

(7) Wie bisher Absatz (5)!