

REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESKANZLERAMTA-1014 Wien, Ballhausplatz 2
Tel. (0222) 531 15/0
Fernschreib-Nr. 1370-900
DVR: 0000019

GZ 602.311/0-V/5/93

An das
Präsidium des Nationalrates1010 W i e n

| | |
|------------------------|---------------|
| Betrifft GESETZENTWURF | |
| Zl. | 25-GE/19...P3 |
| Datum: | 5. MAI 1993 |
| Verteilt | 06. Mai 1993 |

H. Bauer

Sachbearbeiter

Klappe/Dw

Ihre GZ/vom

Irresberger

2724

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;
Begutachtung

In der Anlage übermittelt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst
im Sinne der Entschliebung des Nationalrates vom 5. Juli 1961
25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zum oben angeführten
Gesetzesentwurf.

30. April 1993
Für den Bundeskanzler:
HOLZINGER

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESKANZLERAMTA-1014 Wien, Ballhausplatz 2
Tel. (0222) 531 15/0
Fernschreib-Nr. 1370-900
DVR: 0000019

GZ 602.311/0-V/5/93

Bundesministerium für Justiz

1010 W i e n**DRINGEND**
4. Mai 1993

Sachbearbeiter

Klappe/Dw

Ihre GZ/vom

Irresberger

2724

7123/64-I 7/93
19. März 1993

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;
Begutachtung

Zum mit der do. oz. Note übermittelten Gesetzesentwurf nimmt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst wie folgt Stellung:

I. Vorbemerkung:

Die eingeschlagene Vorgangsweise, wonach die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erst nach Durchführung des Begutachtungsverfahrens in den dem Ministerrat zur Verabschiedung als Regierungsvorlage vorzulegenden Gesetzesentwurf eingebaut werden sollen, ist aus der Sicht des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst abzulehnen. Die bloße Ankündigung (auf S. 6 der Erläuterungen), daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (nach der Begutachtung) als eigener Abschnitt in das im Entwurf vorliegende Bundeswohnrechtsgesetz eingebaut werden soll, läßt nicht erkennen, daß das Programm der Rechtsbereinigung und Harmonisierung im Bereich des Wohnrechts wirklich ernst genommen wird. Insbesondere der Umstand, daß der vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten dem Begutachtungsverfahren zugeführte Ministerialentwurf einer Neuregelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts lediglich die Gestalt einer Novelle des geltenden

- 2 -

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes aufweist und darin Verweisungen auf das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz, die durch das im Entwurf vorliegende Bundeswohnrechtsgesetz ersetzt werden sollen, enthalten sind, bedeutet nicht zuletzt, daß durch die eingeschlagene Vorgangsweise den begutachtenden Stellen die Möglichkeit vorenthalten wird, auch diesbezüglich ihre Vorstellungen einzubringen. Bereits die Absicht, das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht geschlossen in einen Abschnitt des dann umfassenderen Bundeswohnrechtsgesetzes zu überführen, muß mit Skepsis betrachtet werden. So trüge z.B. sowohl ein Paragraph eines solchen zusätzlichen Abschnitts - nämlich der derzeitige § 38 WGG - als auch der vorgesehene 4. Abschnitt des im Entwurf vorliegenden Bundeswohnrechtsgesetzes die Überschrift "Strafbestimmungen", was einen legistischen Mangel bedeuten würde. Vom bereits erwähnten Entwurf einer Novelle zum WGG läßt sich wiederum sagen, daß er verschiedene rechtspolitische Absichten verfolgt, zu denen jedoch keinesfalls die Harmonisierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts mit den übrigen Bereichen des Wohnrechts zählt.

II. In allgemeiner legistischer Hinsicht:

Was den Regelungsumfang des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes betrifft, so soll dieses keineswegs alle wohnrechtlichen Regelungen des geltenden Rechts ersetzen, da ja insbesondere die in "verländerten" förderungsrechtlichen Gesetzen verstreuten zivilrechtlichen Bestimmungen nicht berührt werden. Dies ist durchaus nicht im Sinne einer Bereinigung und Harmonisierung des Wohnrechts gelegen.

Es darf daran erinnert werden, daß das Mietrechtsgesetz nicht zuletzt wegen seiner "auffallenden sprachlichen Ungenauigkeit" und seiner mangelnden Systematik, aber auch des "häufigen Fehlens erkennbarer Wertvorstellungen des Gesetzgebers" im rechtswissenschaftlichen Schrifttum kritisiert wurde (vgl. Fenyves in Korinek - Krejci (Hrsg.), Handbuch zum Mietrechtsgesetz 272). Die im Entwurf vorliegenden Bundesgesetz vorgenommenen bzw.

- 3 -

unterlassenen Veränderungen gegenüber den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes erscheinen nicht geeignet, das im Entwurf vorliegende Bundesgesetz vor einer derartigen Kritik zu bewahren. Anstelle der vielfach geforderten (z.B. Garai, RZ 1992, 227; Call, Mietrecht und Wohnungseigentum 39) Vereinfachung bringt das im Entwurf vorliegende Bundesgesetz zudem überwiegend eine weitere Verkomplizierung des mietrechtlichen Normenbestandes.

Auch die angestrebte Harmonisierung zwischen den beiden im vorliegenden Entwurf zusammengefaßten Wohnrechtsmaterien erreicht nicht das wünschenswerte Ausmaß, worauf unten unter III. im einzelnen eingegangen wird.

Dem Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst ist bewußt, daß etliche seiner Bemerkungen auch auf den geltenden Gesetzestext zutreffen. Dies sollte das do. Bundesministerium jedoch nicht von möglichen Verbesserungen abhalten.

Zur Gliederung des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes wird lediglich eine Grobgliederungsebene, unter Verwendung der Gliederungseinheit "Abschnitt", verwendet. Dabei umfassen der 1. bis 3. Abschnitt jeweils 27 bis 47, teils recht umfangreiche Paragraphen. Wenn nach den Legistischen Richtlinien 1990 [im folgenden nur noch unter Angabe der jeweiligen Richtlinie zitiert], Richtlinie 111, Gesetze, die aus mehr als etwa 20 Paragraphen bestehen, grob zu gliedern sind, so ist in legistischer Hinsicht dasselbe für ebenso umfangreiche Abschnitte zu fordern. Daher wäre etwa anstelle der Gliederungsbezeichnung "Abschnitt" von "Hauptstücken" zu sprechen, die wiederum in Abschnitte zu untergliedern wären. In diesem Sinne bietet es sich an, z.B. die Bestimmungen über Kosten und deren Abrechnung, die nicht weniger als 16 Paragraphen einnehmen (§§ 5 bis 20), und die sich über 13 Seiten hinziehenden Verfahrensbestimmungen der §§ 21 bis 25 jeweils in einem eigenen Abschnitt zusammenzufassen. Ähnliche Gliederungsgesichtspunkte ließen sich im 2. (Mietzins, Beendigung des Mietverhältnisses) und im 3. Abschnitt aufweisen.

- 4 -

Im Hinblick auf den beträchtlichen Umfang des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes, der zudem durch Aufnahme der Bestimmungen über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz noch erweitert werden soll, wird angeregt, dem Gesetzesentwurf ein Inhaltsverzeichnis (vgl. Richtlinie 119) voranzustellen.

Die in etlichen Bestimmungen normierte "sinngemäße Geltung" einer anderen Rechtsvorschrift hätte im Sinne der Richtlinie 59 zu unterbleiben.

Das Schriftbild der mit arabischen Zahlen untergliederten Absätze und nicht in Absätze untergliederten Paragraphen sollte dem bei §§ 3 bis 5 gewählten entsprechen (anders §§ 7 Abs. 2, 11 Abs. 2, 13, 22 Abs. 1 und fast all nachfolgenden derartigen Bestimmungen).

Gemäß Richtlinie 143 wäre in Datumsangaben der Monatsname auszuschreiben.

Auf geschlechtsneutrale Formulierungen (Richtlinie 10) sollte geachtet werden.

III. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 2:

In Abs. 1 werden, wie in § 1 Abs. 1 MRG, als ein Beispiel für Geschäftsräumlichkeiten" insbesondere auch "Geschäftsräume" angeführt. Stattdessen wäre freilich die Anführung eines von "Geschäftsräumlichkeiten" besser unterscheidbaren Begriffes - etwa "Verkaufsräume" - vorzuziehen, was insbesondere deshalb vertretbar erschiene, da es sich um eine nicht abschließende Aufzählung handelt.

Nach den Erläuterungen (S. 17) werden im vorgesehenen Abs. 1 die Regelungen des § 1 Abs. 1 MRG und des § 1 Abs. 1 und 2 WEG miteinander verknüpft. Dabei bleibt unerwähnt, daß in der neuen

- 5 -

Definition auch "selbständige Teile von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten" genannt werden, die weder dem MRG noch dem WEG bekannt sind. Dabei fragt sich, ob der neue Begriff des "selbständigen Teiles" nicht im Lichte der Lehre und Rechtsprechung zur "selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit" (§ 1 Abs. 1 WEG) als in sich widersprüchlich erscheinen muß, da ein Raum - nur ein solcher dürfte als "selbständiger Teil" in Betracht kommen - entweder selbst als selbständiger Raum bzw. selbständige Wohnung oder als bloßer Teil einer selbständigen Wohnung bzw. Räumlichkeit zu qualifizieren wäre. Da auch nicht zu erkennen ist, worin die rechtliche Bedeutung der Aufnahme der fraglichen Wortfolge in die Aufzählung der Nutzungsobjekte bestünde (im Falle ihrer Nichterwähnung wären diese ja als Teile von Nutzungsobjekten von den die Nutzungsobjekte betreffenden Regelungen miterfaßt), sollte auf diesen Teil der Aufzählung wohl gänzlich verzichtet werden; andernfalls wären entsprechende Ausführungen in den Erläuterungen wünschenswert.

Andererseits erscheint die in Abs. 1 enthaltene Aufzählung unvollständig, da sie zwar Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten sowie (verkürzt umschrieben) selbständige Kfz-Abstellplätze erfaßt, nicht jedoch sonstige selbständige Räumlichkeiten, wie sie nach § 1 Abs. 1 WEG und der Entwurfsbestimmung des § 76 Abs. 1 Gegenstand von Wohnungseigentum sein können. Insoweit sollte sich § 2 Abs. 1 stärker an § 76 Abs. 1 anlehnen und etwa die Formulierung

"sonstige selbständige Räumlichkeiten, wie insbesondere selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen ..."

enthalten. Weder in § 76 Abs. 1 (wie aber in dessen zweiten Satz vorgesehen) noch in § 2 Abs. 1 sollten hingegen die "deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge" als "selbständige Räumlichkeiten" qualifiziert werden (vgl. dazu das unten zu § 76 Gesagte).

In Abs. 3 sollte es statt "Durchbrechungen (Ausnahmen)" besser "Durchbrechungen und Ausnahmen" heißen (vgl. Richtlinie 26).

- 6 -

Zu § 3:

An das Ende jeder Gliederungseinheit dieses Paragraphen sollte, wie in der Bestimmung des § 3 Abs. 2 MRG, ein Strichpunkt gesetzt werden, zumal Strichpunkte auch zur Gliederung der einzelnen mit arabischen Zahlen bezeichneten Gliederungseinheiten (Z 2 und 3) verwendet werden.

In Z 3 wird der Ausdruck "Nutzungsvertrag" verwendet. Dabei wird nicht darauf Bedacht genommen, daß das Nutzungsrecht eines Wohnungseigentümers zumeist nicht aus einem besonderen Vertrag, sondern aus seiner Stellung als Miteigentümer erfließt (die wiederum nicht notwendigerweise durch Vertrag begründet ist). Es könnte daher besser "ihres Nutzungsrechts" gesagt werden (durch eine entsprechende Umschreibung dieses Begriffs - der ja z.B. auch in § 26 verwendet wird - in § 2 könnte klargestellt werden, daß an das Recht zur Benützung eines Nutzungsobjekts auf Grund eines Mietverhältnisses oder als Wohnungseigentümer [§ 2 Abs. 2] gedacht ist).

Z 3 enthält einen zweiten Halbsatz, der selbst nicht Teil der den § 3 einnehmenden Aufzählung ist; derartige Einschübe selbständiger, an einen Teil der Aufzählung anknüpfender Sätze sollten in legistischer Hinsicht tunlichst vermieden werden. Es wird daher empfohlen, den Halbsatz "ist die Erhaltung ... zu errichten," zu einem weiteren Teil der Aufzählung umzugestalten und etwa die folgende Formulierung zu verwenden:

"ist jedoch die Erhaltung ... nicht vertretbar, die Errichtung einer vergleichbaren neuen Anlage;"

In Z 5 sollte es statt "die ... sonst dienenden Ausgestaltungen" besser "sonstige ... dienende Ausgestaltungen" heißen.

Die Umschreibung des Genitiv Plural mit Hilfe des Wortes "von" in den Fällen, in denen hiezu keine grammatikalische Notwendigkeit besteht, kann zwar hingenommen werden (wenngleich sie in

- 7 -

stilistischer Hinsicht grundsätzlich nicht den Vorzug verdient), doch sollte die sprachliche Einheitlichkeit einer Aufzählung hierunter nicht leiden; daher sollte es "Ausgestaltungen des Hauses, einzelner Teile des Hauses oder einzelner Nutzungsobjekte" heißen.

Zu § 4:

In Z 1 ist von Lichtleitungsanlagen die Rede; dabei ist offenbar nicht an Einrichtungen, die tatsächlich Licht zu leiten vermögen, sondern an Einrichtungen zur Leitung elektrischen Stroms gedacht, der dabei freilich - in zunehmend unzeitgemäßer Weise - ausschließlich in der Möglichkeit seiner Verwendung zum Betrieb von Lichtquellen gesehen wird.

In Z 1 sollte weiters der Klammerausdruck "(einschließlich von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen)" im Sinne einer sprachlichen Verbesserung und Übereinstimmung mit den übrigen Teilen der Aufzählung durch "(auch gemeinsame Wärmeversorgungs-)" ersetzt werden.

Wünschenswert wäre auch eine Harmonisierung von § 4 Z 1 und § 87 Abs. 2 Z 2 zweiter Teilsatz, wo auch von Kraft- und Fernsprechleitungen die Rede ist.

Z 2 nimmt, wie § 4 Abs. 2 Z 2 MRG, auf "Schutzräume vom Typ Grundschutz" Bezug. Dieser Begriff wird offenbar als feststehend vorausgesetzt und z.B. in den EBRV zum MRG, 425 BlgNR 15. GP 37, nicht erläutert. Soweit das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst sieht, ist dieser Begriff freilich in keinem anderen Bundesgesetz definiert und es handelt sich auch nicht um einen Fachausdruck, dessen Inhalt anhand der Fachsprache einer bestimmten Wissenschaft oder Berufsgruppe ermittelt werden könnte. Mögliche Deutungen als statische oder dynamische Verweisung auf die - inhaltlich allerdings nicht identischen - Schutzraumverordnungen der Länder, in denen teilweise der in Rede stehende Begriff verwendet wird, oder auf die betreffenden

- 8 -

Richtlinien des seinerzeitigen Bundesministeriums für Bauten und Technik (Ausgaben 1967 und 1976) kämen Verweisungen auf nicht gehörig (im Bundesgesetzblatt oder auf eine der Kundmachung der Bundesgesetzblatt gleichwertige Weise) kundgemachte Texte gleich, wobei dynamische Verweisungen schon für sich genommen verfassungswidrig wären. Aus den skizzierten Gründen wird dringend empfohlen, den Ausdruck "Schutzräume vom Typ Grundschutz" durch eine nähere gesetzliche Umschreibung dieses Begriffs zu ergänzen oder zu ersetzen.

In Z 6 wird ein bereits dem § 4 Abs. 2 Z 5 MRG anhaftender Mangel beibehalten und sogar noch verschärft, wenn einerseits in einer zu weit gefaßten Generalklausel schlechthin eine (nach der gewöhnlichen Sprachbedeutung: jede) bautechnische Umgestaltung eines Nutzungsobjekts den nützlichen Verbesserung zugezählt werden, andererseits der angeführte Beispielsfall so umschrieben wird, daß die "Kategorieanhebung" einer Wohnung der Kategorie C nicht mehr darunter fällt.

In Z 7 sollte es im Sinne des oben zu § 3 Z 5 zur Umschreibung des Genitiv Plural mit Hilfe des Wortes "von" Gesagten statt "von solchen" vielmehr "solcher" heißen.

Zu § 5:

Aus den schon bei § 3 erwähnten Gründen sollten die einzelnen Gliederungseinheiten, wie bei den vorbildhaften Bestimmungen der §§ 21 Abs. 1 und 23 Abs. 1 MRG, nicht durch Beistriche, sondern durch Strichpunkte abgeschlossen werden.

Zu Abs. 1 Z 1 stellt sich hinsichtlich der auch in § 21 Abs. 1 Z 1 MRG enthaltenen Formulierung "die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen" die Frage, ob das Gemeinte nicht klarer ausgedrückt werden könnte.

In Abs. 1 Z 2 wäre anstelle einer Bezugnahme auf die "Kehrordnung" eine allgemeinere Formulierung, etwa "auf Grund feuerpolizeilicher Vorschriften" vorzuziehen.

- 9 -

Abs. 1 Z 4 enthält in seinem zweiten Halbsatz Anklänge an die §§ 52 und 56 des Versicherungsvertragsgesetzes, wobei er sich freilich (wie auch die EBRV zu § 18 Abs. 1 Z 4 MRG, 425 BlgNR 15. GP 41 durchblicken lassen) der Sichtweise der Praxis unterordnet. Nach § 52 des Versicherungsvertragsgesetzes gilt in der Sachversicherung als Versicherungswert, soweit sich nicht aus den Umständen etwas anderes ergibt, der Wert der Sache, nach § 56 des erwähnten Gesetzes haftet der Versicherer für den Schaden nur nach dem Verhältnis der Versicherungssumme zum (höheren) Versicherungswert (was den Einwand der Unterversicherung begründet). Die Entwurfsregelung kann, abgesehen von der Bezugnahme auf "besondere Versicherungsbedingungen", mit anderen Worten dahingehend beschrieben werden, daß schon bei Ausschluß des Einwandes der Unterversicherung (im Sinne des § 56 des Versicherungsvertragsgesetzes) die Versicherung (von dieser, nicht von Versicherungswerten ist im ersten Teil der Gliederungseinheit die Rede) als angemessen gilt. Indes ist nicht zu erkennen, welche sachliche Beziehung zwischen der Abdingung des Einwandes der Unterversicherung und der des § 52 über die Höhe des Versicherungswertes besteht; gleichheitsrechtliche Bedenken gegen die in Rede stehende Regelung können daher nicht ausgeschlossen werden. Im Lichte dieser Erwägungen sollte die Regelung des vorgesehenen Abs. 1 Z 4 zweiter Halbsatz daher, wenngleich er unverändert aus dem geltenden Recht übernommen ist, nochmals überdacht werden.

In Abs. 2 Z 4 hätte es am Ende richtig "Beträgen" zu heißen.

Zu § 7:

In Abs. 1 wird lediglich auf das Kalenderjahr abgestellt, obwohl nach § 9 Abs. 2 die Festlegung einer vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungsperiode möglich ist; es wird daher empfohlen, die in Abs. 1 vorgesehene Vorausschau auf eine Abrechnungsperiode zu beziehen und die Auflagefrist einen Monat vor der betreffenden Abrechnungsperiode beginnen zu lassen (was für den Regelfall im wesentlichen dem vorgesehenen Abs. 1 entspräche).

- 10 -

In Abs. 2 Einleitungssatz wäre statt "enthalten" etwa "auszuweisen" vorzuziehen.

Zur in Abs. 3 ausgesprochenen Anordnung einer "sinngemäße Geltung" einer anderen Rechtsvorschrift ist auf das bereits oben unter II. erwähnte legistische Verbot zu verweisen. Weiters sollte möglichst nicht auf nachfolgende, sondern auf vorangegangene Bestimmungen verwiesen werden; in diesem Sinne wäre eine Regelungstechnik vorzuziehen, wonach § 7 Abs. 3 eine ausführliche Regelung enthielte, auf die - anstelle der vorgesehenen Verweisung des § 7 Abs. 3 auf § 14 Abs. 3 - in § 14 Abs. 3 verwiesen würde.

Zu § 8:

Im Sinne des vorhin zu § 7 Abs. 1 Gesagten sollte in Abs. 1 und Abs. 2 nicht auf das Kalenderjahr, sondern auf eine Abrechnungsperiode abgestellt werden.

Zu § 9:

Das volle Verständnis der §§ 7 und 8 setzt die Kenntnis des § 9, der das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode festsetzt, voraus. In systematischer Hinsicht sollte daher die Bestimmung des § 9 vor die des § 7 gesetzt werden.

Zu § 10:

Abs. 4 soll nach den Erläuterungen, S. 26, lediglich in deklarativer Form einen Umstand in Erinnerung bringen. Auch daraus wird deutlich, daß dem vorgesehenen Absatz ein erkennbarer normativer Gehalt ermangelt. Er sollte daher entfallen.

Zu Abs. 5 wird zur Erwägung gestellt, ob anstelle der Bekanntgabe eines inländischen Wohnsitzes oder gewöhnliches Aufenthalts nicht die Bekanntgabe einer Zustellanschrift genügen sollte.

- 11 -

Abs. 6 trifft eine Regelung für den speziellen Fall der vermieteten Eigentumswohnung. In systematischer Hinsicht wäre ihr Platz daher wohl bei § 55, der Sonderbestimmungen über die Abrechnungspflicht des Vermieters trifft.

Weder Abs. 6 noch eine andere Entwurfsbestimmung gewährt dem Mieter eines Wohnungseigentümers ein Recht zur Einsicht in die Belegsammlung; daraus kann geschlossen werden, daß ein solches Recht nicht bestehen soll, womit dem betroffenen Mieter allerdings eine Möglichkeit der Überprüfung der Abrechnung vorenthalten wird. Da der Zeitraum für die Einsichtnahme nach § 14 Abs. 3 zweiter Satz mindestens vier Wochen betragen, der Wohnungseigentümer dem Mieter auf dessen Verlangen aber binnen einem Monat Einsicht in die zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung gewähren muß, kann weiters die Auflage der Belegsammlung bereits beendet sein, bevor dem Mieter die Abrechnungsübersicht bekannt wird. Eine Überprüfung der Rechtsstellung des Mieters einer Eigentumswohnung darf, auch unter dem Gesichtspunkt des aus dem Gleichheitssatz erfließenden umfassenden Sachlichkeitsgebotes, angeregt werden.

Zu § 11:

Am Beginn des Abs. 1 ist von einem "abrechnungsberechtigten Nutzer" die Rede (so auch etwa in § 13 Einleitungssatz), ohne daß zuvor eine Differenzierung zwischen abrechnungsberechtigten und nicht abrechnungsberechtigten Nutzern eingeführt worden wäre; Differenzierungen sind (aus § 10) lediglich hinsichtlich des Umfanges der abrechnungspflichtigen Einnahmen und Ausgaben zu erkennen. Hier scheint eine Klarstellung erforderlich.

Am Ende des Abs. 1 erscheint die Mehrzahlform "Rücklagen" unklar. Eine Rücklage (Singular) ist ja nur für den Fall des Wohnungseigentums vorgesehen (§ 92), während die Mietzinsreserve (§ 55) nicht als Rücklage bezeichnet wird.

- 12 -

In Abs. 2 erscheint die Wendung "gegenüber den Nutzern fällig gewordenen Ausgaben" unglücklich gewählt, da der Ausdruck "fällig" üblicherweise auf Forderungen, der Ausdruck "Ausgaben" hingegen auf Zahlungsvorgänge angewendet wird und auch die vorausgesetzten unterschiedlichen Fälligkeitszeitpunkte

- gegenüber den Nutzern und gegenüber anderen Personen (?)
- nicht nachvollziehbar sind. Wie aus Abs. 3 hervorgeht, handelt es sich dabei nicht notwendigerweise um Ausgaben, die der betreffenden Abrechnungsperiode "zuzuordnen" sind; dies trägt jedoch kaum zur Klarheit bei. Insgesamt lassen Abs. 2 und 3 in zeitlicher Hinsicht klare Abgrenzungskriterien vermissen.

Zu § 12:

Statt "dadurch" sollte es wohl treffender "dabei" heißen.

Zu § 13:

Zu Z 5 wird aus sprachlichen Gründen die Wortstellung "den für das Haus ermittelten Gesamtverbrauch" empfohlen (vgl. Z 4, 6, 7 und 8).

Anstelle der in Z 10 verwendeten Ausdrucksweise "... an beziehungsweise zu dem" wäre die Ausdrucksweise "den Ort, an dem, und den Zeitraum, zu dem ..." vorzuziehen.

Zu § 16:

Für Abs. 2, letzter Satzteil, wird in sprachlicher Hinsicht vorgeschlagen, eine Relativsatzkonstruktion, wie

"Zinssatz, der um 6 vH über dem für Eskontierungen durch die Österreichischen Nationalbank geltenden Zinsfuß liegt,"

oder zumindest die Wortstellung

"über dem für Eskontierungen der Österreichischen Nationalbank jeweils geltenden Zinsfuß"

- 13 -

zu verwenden.

Zu § 17:

Abs. 3 verwendet den Wortlaut "binnen zwei Monaten ab der Abrechnung". Gemäß § 10 Abs. 2 ist unter "Abrechnung" jedoch nicht ein Vorgang zu verstehen, der einem bestimmten Zeitpunkt zugeordnet werden könnte, sondern eine Gesamtheit von Unterlagen. Der entsprechende Vorgang sollte als "Legen der Abrechnung" bezeichnet, in Abs. 3 daher der Wortlaut "binnen zwei Monaten nach Legen der Abrechnung" verwendet werden.

In Abs. 1 erster Satz wird als Abrechnungseinheit "das gesamte Haus" vorausgesetzt. Unter einem Haus ist im gewöhnlichen Sprachgebrauch eine bauliche Einheit zu verstehen. Aus Abs. 3 ergibt sich jedoch, daß in Wirklichkeit mit "Haus" eine Liegenschaft gemeint ist, also die eine rechtliche Einheit bildende Grundfläche samt (insbesondere) darauf errichteten (unbeweglichen?) Bauten. In Abs. 1 sollte daher klarer festgelegt werden, woraus im gesetzlichen Regelfall eine Abrechnungseinheit besteht.

In Abs. 1 zweiter Satz ist von "einzelnen Teilen des Hauses" die Rede. Es wird zur Erwägung gestellt, ob nicht stattdessen exakter von "einem Teil der Nutzungsobjekte" (zu ergänzen: der im ersten Satz bezeichneten Abrechnungseinheit) gesprochen werden sollte.

Gemäß Abs. 2 kann das Gericht, wenn nach den tatsächlichen Verhältnissen eine einheitliche Abrechnung unbillig wäre, nach billigem Ermessen eine abweichende Abrechnungseinheit festsetzen. Der Verfassungsgerichtshof hat (Slg. 4293/1962, 5337/1966) ausgesprochen, daß dem Ausdruck "Billigkeit" bzw. "Unbilligkeit" im Hinblick auf bestehende gesellschaftliche Auffassungen ein im Lichte des aus Art. 18 Abs. 1 B-VG erfließenden Determinierungsgebotes ausreichend konkreter Begriffsinhalt beigemessen werden könne. Dennoch sollte zu diesem Entscheidungskriterium nur dann Zuflucht genommen werden, wenn

- 14 -

eine klarere Determinierung nicht möglich erscheint. Dies dürfte im vorliegenden Zusammenhang jedoch nicht der Fall sein; so etwa führt Abs. 3 das konkretere Kriterium der "wirtschaftlichen Einheit" an, womit offensichtlich darauf abgestellt wird, daß zumindest ein Großteil der abzurechnenden Kosten bestimmten "Untereinheiten" klar zugeordnet werden kann; sogar für diesen Fall wird freilich der Vollziehung keine konkretere Entscheidungshilfe als das "billige Ermessen" des Abs. 2 an die Hand gegeben, wie sie etwa für die Frage der Zurechnung von Gemeinkosten zu den betreffenden getrennten Baulichkeiten wünschenswert wäre. Geradezu erstaunlich ist es, wenn die Erläuterungen (S. 32) als einziges Beispiel einer solchen Unbilligkeit den geringen Informationscharakter, den eine für die gesamte Liegenschaft erstellte Abrechnung besäße, anführen (zu erwarten wäre eher, daß auf das Auseinanderklaffen zwischen von bestimmten Liegenschaftsteilen verursachten und diesen in der Abrechnung zuzurechnenden Kosten abgestellt wird).

Abs. 4 widerspricht dem bereits weiter oben erwähnten Verbot der Normierung einer "sinngemäßen Geltung" anderer Rechtsvorschriften.

Zu § 18:

Wie bereits ausgeführt, sollte eine Rechtsvorschrift in systematischer Hinsicht möglichst so gestaltet werden, daß sich Verweisungen auf vorangegangene, nicht auf nachfolgende Bestimmungen beziehen. Aus diesem Grund sollte die Regelung des § 18 erst im Anschluß an die Regelung des § 20 getroffen werden.

Zu Abs. 1 stellt sich die Frage, wann von der Notwendigkeit einer Richtigstellung zu sprechen ist; eine solche dürfte dann vorliegen, wenn ein Nutzer während des Laufs (dessen Beginn für verschiedene Nutzer unterschiedlich sein kann) der in § 20 festgelegten Sechsmonatsfrist berechnete Einwendungen erhebt oder der Abrechnungspflichtige auf andere Weise die Unrichtigkeit der Abrechnung erkennt. Eine entsprechende Umschreibung im Gesetzestext wäre zu wünschen.

- 15 -

Zu Abs. 2 fällt auf, daß die Zahlungsfrist für Überschüsse oder Fehlbeträge, die sich aus der Berichtigung ergeben, länger ist als die für sich aus der Abrechnung selbst ergebende Unterschiedsbeträge in § 16 Abs. 1 festgesetzte. Ein Grund für diesen Unterschied ist allerdings nicht erfindlich. Systemkonform wäre eine Frist von zwei Monaten nach Übermittlung der Richtigstellung vorbehaltlich der Regelung des § 16 Abs. 1 letzter Satz.

Weiters erschiene eine Regelung über Möglichkeiten der Überprüfung der Berechtigung der Berichtigung und die Erhebung von Einwendungen gegen diese sinnvoll.

Zu § 19:

Dieser Paragraph unterbricht den systematischen Zusammenhang, der zwischen den §§ 18 und 20 besteht und durch die dreifache Verweisung des § 18 Abs. 1 und 2 auf § 20 hinreichend deutlich gemacht wird. Er wäre daher nach den genannten Paragraphen am geeigneten Platz.

Abs. 1 letzter Satz sollte - auch zur Vermeidung des Wortes "sinngemäß" im Sinne des diesbezüglich bisher Gesagten - besser wie folgt formuliert werden:

"Dieser ist auch zur Rückforderung von Überschüssen berechtigt."

Die Regelung des Abs. 4 macht - soweit das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst dies zu erkennen vermag - nur dann Sinn, wenn der bisherige Nutzer ein Interesse an der Abrechnung hat. Ein solches Interesse ist aber im Regelfall des Abs. 1 nicht gegeben, da nicht der bisherige, sondern der neue Nutzer zur Abdeckung von Fehlbeträgen und zur Rückforderung von Überschüssen berechtigt ist. Die Regelung des Abs. 4 wäre daher auf den Fall des Abs. 2 einzuschränken.

- 16 -

Abs. 4 weicht weiters nach Wortlaut und Inhalt von der parallelen Bestimmung des § 10 Abs. 5 ab. Insbesondere fehlt die Möglichkeit der Bekanntgabe eines Zustellungsbevollmächtigten und wird unpassenderweise die befehlende Wortwahl "hat ... bekanntzugeben" verwendet. Derartige Abweichungen sind jedoch keineswegs einsichtig.

Im ersten Satz, zweiter Halbsatz, sollte nicht von "dem Nutzer" (um einen solchen handelt es sich ja zum Zeitpunkt der Legung der auf den Nutzerwechsel folgenden Abrechnung nicht mehr, sondern vielmehr um einen früheren Nutzer) gesprochen, sondern stattdessen das Wort "ihm" verwendet werden.

Im übrigen greift Abs. 4 lediglich einen Teilaspekt der Rechtsstellung des früheren Nutzers heraus. Umfassender und zugleich kürzer, somit in systematischer und legistischer Hinsicht vorzuziehen wäre demgegenüber die Anordnung, daß (im Falle des Abs. 2) einem früheren Nutzer in Bezug auf die dem Nutzerwechsel folgende Abrechnung die Rechte eines Nutzers, beschränkt auf die verbrauchsabhängig zu verrechnenden Ausgaben, zukommen.

Zu § 21:

Die Überschrift dieser Paragraphen läßt als Mangel erkennen, daß die Verfahrensbestimmungen des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes nicht zu einem besonderen Abschnitt (vgl. das oben unten II. Gesagte) zusammengefaßt sind. Entgegen seiner Überschrift (die insoweit die Funktion einer Abschnittsüberschrift erfüllt) regelt dieser Paragraph ja nicht das anzuwendende Verfahren (dies tut erst § 22 Abs. 2), sondern lediglich die örtliche und sachliche Zuständigkeit. Es wird daher angeregt, (eine Abschnittsüberschrift und) die Paragraphenüberschrift "Zuständigkeit" zu wählen.

Abs. 1 gibt mit dem Umfang der in ihm enthaltenen Aufzählung Anlaß zu der Überlegung, ob nicht eine Aufzählung derjenigen im

- 17 -

Entwurf vorliegenden Bundesgesetz geregelten Angelegenheiten, die nicht der vorgesehenen Zuständigkeits- und Verfahrensregelung unterfallen sollen, in legistischer Hinsicht sinnvoller wäre.

Die Reihenfolge der Aufzählung des Abs. 1 ist offenkundig in der Weise gestaltet, daß zunächst die im 2. und im 5. Abschnitt enthaltenen Bestimmungen für Mietverhältnisse (Z 1 bis 17), dann die im 3. Abschnitt getroffenen Regelungen über das Wohnungseigentum (Z 18 bis 23) angeführt werden; dies ergibt sich freilich erst bei näherer Betrachtung der Aufzählung unter Bedachtnahme auf die übrigen Bestimmungen des Entwurfes; überdies bereitete offenbar die Einordnung von Bestimmungen des Abschnitts Schwierigkeiten; so wird in Z 20 lit.a für Streitigkeiten (erschließbar: eines Wohnungseigentümers) mit dem Verwalter über die Legung der Abrechnungen oder der Vorausschau die Regelung der Z 13 - die zwischen mietrechtliche Angelegenheiten eingebettet, aber nicht auf solche beschränkt ist - wiederholt und wird die Regelung des § 17 erst in Z 24 erwähnt. Anstelle dieser wenig überzeugenden Systematik wird angeregt, die im 1. Abschnitt des im Entwurf vorliegenden Gesetzes geregelten Angelegenheiten an den Beginn der Aufzählung zu stellen und sich in der gesamten Aufzählung an die Reihenfolge der Paragraphen, in denen die aufgezählten Angelegenheiten geregelt sind, zu halten.

In Abs. 1 Z 13 sollte es besser "Legung der Abrechnung" (ohne Plural) und "Auflegung der Vorausschau" heißen.

In Abs. 1 Z 20 könnte es in der einleitenden Wortfolge "Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter" heißen. Lit.a sollte im Hinblick auf das weiter oben Gesagte entfallen, zu ihrem Wortlaut ist auf das bei Z 13 Ausgeführte zu verweisen.

Zu § 22:

Dieser Paragraph steht sowohl der Gesamtlänge seines Textes als auch nach der Anzahl der mit arabischen Zahlen numerierten

- 18 -

Einzelregelungen in deutlichem Gegensatz zur Richtlinie 13, die insbesondere im Dienste der Übersichtlichkeit und einer klaren Gliederung von Rechtsvorschriften steht.

Der Einleitungssatz des Abs. 1 verweist auf die "allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen"; zu dieser § 37 Abs. 3 MRG und § 26 Abs. 2 WEG entnommenen Wortfolge wird etwa bei Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht (1989) Rz 23, sinngemäß ausgeführt, daß entgegen einem durch den Wortlaut entstehenden Eindruck die "allgemeinen Bestimmungen" des Außerstreitgesetzes nahezu zur Gänze durch die normierten "Besonderheiten" ausgeschlossen seien und durch die in Rede stehende Wortfolge vielmehr zum Ausdruck gebracht werde, daß die grundsätzlich gebotene analoge Anwendung der ZPO hinsichtlich gewisser Grundsätze Ausnahmen erleide. Es kann nicht begrüßt werden, daß eine Regelung, die derart wenige Aufschlüsse über die Tragweite der Regelung gestattet, in die Neufassung des Wohnrechts übernommen werden soll.

Bei Abs. 1 Z 2 fällt auf, daß ihr Inhalt zwar an sich aus § 37 Abs. 3 Z 2 MRG übernommen ist, von dieser Übernahme jedoch die Bestimmung des zweiten Satzes, erster Halbsatz, der zitierten Bestimmung, wonach den betreffenden Personen Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben ist, ausgenommen wird. Dies sollte erläutert werden. Statt "bundes- oder landesgesetzlichen Förderung" wird der Wortlaut "auf bundes- oder landesgesetzlicher Vorschrift beruhenden Förderung" vorgeschlagen.

Die Zustellvorschriften der Abs. 1 Z 3 bis 5 geben Anlaß zu der Feststellung, daß die Möglichkeit, vom Inhalt einer Abrechnung im Sinne der §§ 10ff des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes tatsächlich Kenntnis zu erlangen, besser gesichert ist als die Möglichkeit der Teilnahme an einem gerichtlichen Verfahren. Hier wird offenbar den Interessen der Antragsteller und der Verwaltungsökonomie größeres Gewicht beigemessen als dem Rechtsschutz der Betroffenen.

- 19 -

Abs. 1 Z 4 übernimmt zwar im wesentlichen die Regelung des § 37 Abs. 3 Z 5 MRG, verzichtet jedoch gänzlich auf eine Übernahme der analogen Regelung des § 26 Abs. 2 Z 7 WEG, was bemerkenswerterweise in den Erläuterungen (S. 37) mit keinem Wort bedacht wird. Eine derartige Unterscheidung wird sich mit dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz kaum in Einklang bringen lassen. Auch die - wenngleich dem geltenden Recht entnommene - Bestimmung, wonach das Gericht - offenbar nach seinem Belieben - einen Hauptmieter für eine zusätzliche "individuelle" Zustellung ausersehen kann, erscheint im Lichte des Gleichheitssatzes, überdies aber auch des Determinierungsgebotes, fragwürdig. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß für die Erstellung der Erläuterungen zur Regierungsvorlage nach wie vor die Legistischen Richtlinien 1979 maßgeblich sind; nach deren Punkt 95 sind Bestimmungen, deren Vereinbarkeit mit der Verfassung, insbesondere mit dem Gleichheitssatz, zweifelhaft sein könnte, in den Erläuterungen im einzelnen zu begründen.

Bei Abs. 1 Z 5 stellt sich die Frage, was zu gelten habe, wenn die Interessen von Parteien zwar nicht offenbar widerstreiten, eine der betroffenen Parteien jedoch die Bestellung des gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten wegen eines nachweislichen Widerstreits der fraglichen Art bekämpfen möchte. Die Verweisungsnorm des letzten Halbsatzes sollte unter Bedachtnahme auf das oben unter II. zum Verbot der Normierung einer "sinngemäßen" Anwendung anderer Rechtsvorschriften Gesagte und auf die - hier wegen der Verweisung des § 97 Abs. 4 ZPO zu erwähnenden - Richtlinie 55 über die Vermeidung von Verweisungsketten sowie durch Ausdehnung auf § 99 zweiter Satz ZPO geändert werden.

Abs. 1 Z 7 könnte analog Z 4 durch den Hinweis ergänzt werden, daß es sich um eine "individuelle" Zustellung handelt.

Abs. 1 Z 8 spricht von einer "Verständigung der Parteien"; nicht alle Personen, die gemäß Z 2 zu verständigen sind, dürften unter diese Kategorie fallen.

- 20 -

Zu Abs. 1 Z 9 stellt sich die Frage, ob es sich bei dieser Bestimmung tatsächlich um eine Besonderheit des wohnrechtlichen Verfahrens gegenüber den "allgemeinen Bestimmungen des Verfahrens außer Streitsachen" handelt.

In Abs. 1 Z 11 ist die Anführung "ZPO" am Ende des zweiten Satzes entbehrlich. Das Wort "kann" am Ende des zweiten Satzes trägt eine nicht wünschenswerte Unsicherheit in diese Bestimmung und sollte daher durch eine präzisere Regelung ersetzt werden.

In Abs. 1 Z 14 wäre im Sinne größerer sprachlicher Genauigkeit die Wortwahl "oder eines solchen nach § 22 WGG" vorzuziehen.

Zu Abs. 1 Z 21 ist hinsichtlich der Schreibung von Geldbeträgen auf Richtlinie 142 ("50 000 S") zu verweisen.

Zum in Abs. 1 Z 22 letzter Satz erster Halbsatz verwendeten Begriff der Billigkeit ist auf das oben zu § 17 Abs. 2 Gesagte zu verweisen.

Bei Abs. 2 enthält lediglich die (wohl entbehrliche) Wortfolge "samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution" verfahrensrechtliche Elemente; im wesentlichen handelt es sich jedoch um eine Zuständigkeitsregelung, die besser einen letzten Punkt der Aufzählung des § 21 Abs. 1 bilden sollte. Die Umschreibung der von der Entwurfsbestimmung erfaßten Ansprüche sollte mindestens in sprachlicher Hinsicht (es kommt wohl weniger ein Anspruch auf Rückforderung als vielmehr ein solcher auf Rückzahlung in Betracht) verbessert werden.

Zu § 23:

Die in Abs. 2 erster Satz umschriebene Kundmachung ist als Verordnung zu qualifizieren und sollte im Gesetz auch als solche bezeichnet werden. Die vorgesehene Einvernehmensbindung sollte im Sinne der EntschlieÙung des Nationalrats vom 24. März 1993, E 96-NR/XVIII.GP., überprüft werden.

- 21 -

Bei Abs. 2 zweiter Satz ist schwer zu sehen, worin heute der Sinn einer Festschreibung der Zuständigkeit bestimmter Gemeinden, bezogen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes, besteht. Entsprechende Ausführungen in den Erläuterungen (S. 43) werden vermißt.

In Abs. 3 zweiter Satz zweiter Halbsatz ist die dem geltenden Recht fremde Regelung, wonach der Gemeinde "jedoch zusätzlich" der Beweis durch Amtssachverständige freistehe, wenig verständlich; sie sollte in den Erläuterungen begründet werden. Das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst vermag den zufolge der Verweisung des zweiten Satzes, erster Halbsatz, anzuwendenden Bestimmungen des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes nicht zu entnehmen, daß nach diesen der Sachverständigenbeweis, etwa auch der Beweis durch Amtssachverständige, ausgeschlossen wäre. Er erscheint somit infolge der grundsätzlichen Anwendbarkeit des AVG ohne die in Rede stehende Neuerung möglich. Soweit aus dem neuen Halbsatz der Gegenschluß zu ziehen ist, daß entgegen § 52 Abs. 2 AVG der Beweis durch andere als amtliche Sachverständige ausgeschlossen sein soll, wäre auf das Verbot von den Verwaltungsverfahrensgesetzen abweichender, zur Regelung des Gegenstandes nicht erforderlicher Regelungen, wie es in Art. 11 Abs. 2 zweiter Halbsatz B-VG umschrieben ist, hinzuweisen. Die fragliche Entwurfsbestimmung sollte auch im Lichte dieser Erwägungen in den Erläuterungen begründet werden.

In Abs. 5 sollte statt von "Stempel- und Rechtsgebühren" von Gebühren nach dem Gebührengesetz gesprochen werden.

Zu § 25:

Diese Bestimmung stellt in rechtssystematischer Hinsicht eine lex fugitiva dar. Sie wäre in der Zivilprozeßordnung am geeigneteren Platz.

- 22 -

Zu § 27:

Der Begriff der "Darlehen oder Kredite zur Finanzierung der ... Erhaltungsarbeiten" erscheint erläuterungsbedürftig; es stellt sich die Frage, ob die bloße vertragliche Zweckwidmung des Darlehensbetrages ausreicht, um den Gläubiger in den Genuß des gesetzlichen Vorzugspfandrechts gelangen zu lassen, oder ob in irgendeiner Weise sichergestellt sein muß, daß die Gelder tatsächlich für die betreffenden Erhaltungsarbeiten verwendet werden.

Zu § 28:

Zu den Worten "Geschäftsräumlichkeiten" und "Geschäftsräumen" wird auf das zu § 2 Abs. 1 Gesagte hingewiesen.

Zu § 29:

Der gegenüber § 2 Abs. 1 neu vorgesehene Gesetzestext erklärt in Abs. 1 nicht mehr nur die Miete von bestimmten dinglich Berechtigten, sondern auch die von gewissen obligatorisch Berechtigten zur Hauptmiete. Auf den neu erwähnten Kreis obligatorisch Berechtigter trifft aber weiterhin die Definition der Untervermieter in Abs. 2 ("Personen ..., die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht am Mietgegenstand haben") zu. Damit erfüllt die Miete von einem obligatorisch berechtigten Fruchtnießer oder vom Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses sowohl die Definition der Hauptmiete nach Abs. 1 als auch die Definition der Untermiete nach Abs. 2. Richtigerweise sollte daher in Abs. 2 die Untermiete als Miete vom Hauptmieter definiert werden.

Zu § 30:

Abs. 1 erster Satz zweiter Halbsatz erklärt den "jeweils ortsüblichen Standard" zum Maßstab für die Erhaltungspflicht. Gegenüber der Verwendung des an sich schon sehr unpräzisen

- 23 -

Begriffs des "ortsüblichen Standards" im § 3 Abs. 1 erster Satz MRG bleibt die vorgesehene Formulierung an Genauigkeit noch zurück, da aus der Formulierung des MRG immerhin klar wird, daß sich der Begriff des "ortsüblichen Standards" auf den Zustand des Hauses, der Mietgegenstände usw. bezieht.

In Abs. 2 Z 1 erster Halbsatz sollte es statt "ben~~u~~tzten" vielmehr "ben~~u~~tzten" (vgl. § 3 Abs. 3 Z 1 MRG und § 2 Abs. 2) heißen.

Zu Abs. 2 Z 2 lit.c wird auf das oben zur gleichlautenden Formulierung des § 4 Z 1 Gesagte verwiesen.

Zu § 32:

In Abs. 1, 7. Zeile, hätte es grammatikalisch richtig "Quadratmetern" zu heißen. Vorzuziehen wäre weiters die Ausdrucksweise "von höchstens 90 Quadratmetern".

In Abs. 2 erster Satz sollte anstelle einer Wiederholung der Worte "der Vermieter" im letzten Satzteil das Wort "er" gesetzt werden.

Zu § 33:

Abs. 2 sollte wegen seiner Länge auf mehrere Absätze aufgeteilt werden.

Zu § 36:

In Abs. 1 erster Satz wird eine Anzeigepflicht des Hauptmieters für eine von ihm beabsichtigte "wesentliche Veränderung (Verbesserung)" begründet. Eine derartige Ergänzung eines Begriffs durch einen anderen, in einen Klammerausdruck gefaßten sollte im Sinne der Richtlinie 26 wegen der mit einer solchen Regelung häufig verbundenen Unklarheit vermieden werden. Im gegebenen Zusammenhang ist zu bemerken, daß für die

- 24 -

Anzeigepflicht der Umstand entscheidend erscheint, daß es sich um eine wesentliche Veränderung handelt, ohne daß es sich um eine Verbesserung oder gar wesentliche Verbesserung handeln müßte. Die Frage, ob eine (wesentliche?) Verbesserung vorliegt, wird hingegen nur für das Zustimmungsrecht des Vermieters (und in weiterer Folge für die Ersatzregelung des § 37) entscheidend sein; allerdings scheint im Hinblick auf die Aufzählung nicht zustimmungspflichtiger Veränderungen in Abs. 1 und 2 bei Vorliegen der aufgezählten Voraussetzungen kein Raum mehr für die Prüfung der Frage zu sein, ob es sich auch um eine Verbesserung (dieser Ausdruck wird in der Aufzählung nur in Abs. 2 Z 3 verwendet) handelt. Es wird daher angeregt, den Klammerausdruck "(Verbesserung)" zu streichen.

Am Ende des Abs. 1 Z 6 sollte der Beistrich durch das Wort "und" ersetzt werden, um schon auf diese Weise klarzustellen, daß auf ein kumulatives, nicht auf ein alternatives Vorliegen der aufgezählten Voraussetzungen abgestellt wird.

In Abs. 2 könnte im einleitenden Satzteil die wegen ihrer Wortstellung sprachlich nicht korrekte Wendung "es sich handelt um" durch Verwendung der Formulierung "ist jedenfalls bei den nachstehenden Veränderungen erfüllt:" (mit entsprechender sprachlicher Anpassung der nachfolgenden Aufzählung) vermieden werden.

Zu Z 1 wird auf das zu § 4 Z 1 oben Gesagte verwiesen.

Aus dem Zusammenhalt des § 36 Abs. 1 und des § 37 Abs. 1 und 3 ergibt sich, daß auch die in § 37 Abs. 3 Z 2 und 3 umschriebenen Veränderungen unter § 36 Abs. 1 fallen. Es wird daher angeregt, sie in die Aufzählung des § 36 Abs. 2 zu übernehmen. In § 37 Abs. 3 könnte dann lediglich auf die entsprechenden Bestimmungen des § 36 verwiesen werden.

Schließlich darf angeregt werden, die Abs. 1 und 2 im Sinne einer weitestgehenden, auch sprachlichen Übereinstimmung mit der

- 25 -

entsprechenden, die Veränderungsberechtigung des Wohnungseigentümers regelnden Bestimmung des § 87 Abs. 2 (siehe auch das zu dieser Bestimmung unten Gesagte) zu überarbeiten.

In Abs. 3 sollte der Klammerausdruck "(Verbesserung)" im Sinne des vorhin zu Abs. 1 Gesagten und überdies aus dem Grund gestrichen werden, da der Vermieter seine Zustimmung umsomehr von einer Wiederherstellungsverpflichtung abhängig machen können muß, wenn es sich um eine wesentliche Veränderung, jedoch nicht um eine Verbesserung handelt.

Zu § 37:

In Abs. 1 erster Satz sollte aus Gründen der Klarheit nach der erstmaligen Verwendung des Wortes "Aufwendungen" die Wortfolge "der in Abs. 3 genannten Art" eingefügt werden; im Sinne des vorhin bei § 36 Abs. 1 und 3 zum Kriterium der "Verbesserung" Gesagten sollte auch hier lediglich das Wort "Veränderung" verwendet werden, zumal solche Veränderungen ohnedies "von Nutzen" sein müssen. Im letzten Satzteil dieses Satzes sollte die Formulierung "Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung" aus sprachlichen Gründen durch die Formulierung "Aufwendungen, die um eine jährliche Abschreibung zu vermindern sind" heißen. Im darauffolgenden Satz wäre statt "dieser Abschreibung" die Formulierung "der Abschreibung" vorzuziehen.

Zu Abs. 3 wird auf das zu § 36 Abs. 2 oben Gesagte verwiesen.

Zu § 38:

In der Aufzählung des Abs. 1 sollte im Sinne der Richtlinie 26 das Wort "oder" nach jeder aufgezählten Alternative wiederholt werden.

Zu § 41:

Abs. 1 gibt Anlaß zu dem Hinweis, daß nach Richtlinie 18 ein Satz möglichst nicht mehr als 20 Wörter aufweisen soll. Es wird daher

- 26 -

angeregt, den den Abs. 1 einnehmenden Satz in mehrere Sätze zu zerlegen.

Zu § 42:

In Abs. 2 gibt die Umschreibung "Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder" Anlaß zu dem Bemerkung, daß die Einbeziehung der Wahlkinder mit dem Begriff der Verwandtschaft gemäß § 40 zweiter Satz erster Halbsatz ABGB nicht in Einklang steht und auch nicht ohne weiteres verständlich ist, warum zwar Verwandte in aufsteigender Linie, nicht jedoch Wahleltern in den Kreis der Eintrittsberechtigten einbezogen sind.

Zu § 43:

Die Erläuterungen zum neu vorgesehenen Abs. 4 (S. 58f) gewähren keinerlei über den vorgesehenen Gesetzestext hinausgehende Aufschlüsse. Sein Zweck ist es offenbar, den Hauptmietzins und das angemessene Entgelt (im Sinne des Abs. 1 Z 3) mit einem bestimmten Betrag festzulegen, der von der Entwicklung der Betriebskosten unabhängig ist, während sich ja bei einem vereinbarten Pauschalmietzins der Hauptmietzins als Unterschiedsbetrag des Pauschalmietzinses und der Betriebskosten (sowie eines allfälligen Entgelts iSd Abs. 1 Z 3) ergibt. Gemäß dem zweiten Satz des vorgesehenen Abs. 4 sind der Errechnung des Hauptmietzinses die Betriebskosten des Jahres zugrundezulegen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Dieser Betrag ist offenbar mangels gegenteiliger Anhaltspunkte vom Pauschalmietzins abzuziehen, der ansonsten zu dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin zu entrichten wäre. Da die Betriebskosten eines vergangenen Jahres zumeist wesentlich niedriger sind als die des jeweils gegenwärtigen Jahres, könnte sich bei dieser Rechnung ein Hauptmietzins in gesetzwidriger Höhe ergeben, worauf in der Entwurfsformulierung nicht Bedacht genommen wird. Aus den genannten Gründen wären geeignete Ausführungen in den Erläuterungen wünschenswert.

- 27 -

Zu § 44:

In Abs. 1 sollte der einleitende Satzteil anstelle von "Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie" im Hinblick auf die Bedeutung der Wörter "haben" und "Kategorie" besser "Eine Wohnung gehört zur Ausstattungskategorie" lauten.

Die in Abs. 3 enthaltene Umschreibung der "mietrechtlichen Normwohnung" hat lediglich durch ihr Anknüpfen an die Ausstattungskategorie A einen gewissen Zusammenhang mit den vorhergehenden Absätzen. Stattdessen sollte sie in unmittelbarer Nähe der auch ihr aufbauenden Regelungen, vorzugsweise etwa in § 45 Abs. 2 (der dann auf mehrere Absätze aufzuteilen wäre), eingefügt werden.

In inhaltlicher Hinsicht stellt sich zu Abs. 3 die Frage, was unter einer "durchschnittlichen Lage" zu verstehen ist. "Lage" ist ja keine meßbare Größe, bei der aus einer Anzahl von Werten ein Durchschnittswert ermittelt werden kann.

Zu § 45:

Dieser Paragraph sollte wegen seiner übermäßigen Länge (Richtlinie 13) auf mehrere Paragraphen aufgeteilt werden.

In Abs. 2 sollte der zweite Satz entfallen und stattdessen im letzten Teil des ersten Satzes vom "Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung" (vgl. § 46 Abs. 1) unter Hinzufügung eines Hinweises auf die diesen Richtwert regelnden Bestimmungen gesprochen werden.

Bei Abs. 2 Z 1 wirkt zum einen die Wortwahl "Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft" befremdlich; die Formulierung

"die mit ihr verbundene Berechtigung zu einer über oder unter dem Durchschnitt liegenden Benützung anderer Teile der Liegenschaft ..."

- 28 -

wäre vorzuziehen. Andererseits ist nicht verständlich, warum nur bei den in Z 1 umschriebenen Bewertungsgesichtspunkten auf den Fall Bedacht genommen wird, daß eine Verbesserung (allein) auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen worden ist; diese Frage sollte vielmehr einer allgemeinen Regelung zugeführt werden; dabei stellt sich auch die Frage nach dem Verhältnis zu § 44 Abs. 2 erster Satz, wonach sich die Zugehörigkeit der Wohnung zu einer bestimmten Ausstattungskategorie nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags richtet, spätere Kategorieanhebungen also (ohne daß es darauf ankäme, ob die Kosten allein vom Hauptmieter getragen worden sind) unbeachtlich sind. Statt "ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung" sollte es besser "ihre sonstige Ausstattung und ihre Grundrißgestaltung" heißen.

Zu Abs. 3 stellt sich vornehmlich die Frage, warum gerade für die Ausstattungskategorie D das bisherige System der starren Mietzinsobergrenzen beibehalten wird. Bedauerlicherweise wird in den Erläuterungen zu dieser konkreten Frage weder im Allgemeinen Teil (S. 8 bis 10) noch im Besonderen Teil (S. 60 bis 64) Stellung genommen. In legistischer Hinsicht ist anzumerken, daß der Einschub "- allerdings mit der Rechtsfolge des § 51 Abs. 6 - " keine normative Bedeutung besitzt und im wesentlichen nur das Verständnis der Bestimmung erschwert. Es erstaunt weiters, daß im zweiten Halbsatz der Fall, daß sich eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand befindet, gleichsam als Ausnahmefall angesehen wird.

Bei Abs. 5 erscheint eine nähere Prüfung im Lichte des aus dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz erfließenden umfassenden Sachlichkeitsgebots erforderlich, die aber anhand der Erläuterungen (S. 64f) nicht geleistet werden kann, da diese sich im wesentlichen auf eine Wiederholung des Gesetzestextes beschränken. Nachvollziehbar ist immerhin die Zielsetzung, durch eine Herabsetzung des höchstzulässigen Hauptmietzinses einen Anreiz für den Vermieter zum Abschluß unbefristeter Mietverträge zu schaffen, wobei allerdings das Ausmaß der Kürzung auf seine Verhältnismäßigkeit zu prüfen wäre. Nicht unmittelbar einsichtig

- 29 -

ist freilich die Unterscheidung, die Abs. 5 zwischen verschiedenen befristeten Hauptmietverträgen trifft. Die vorgesehene Regelung sollte daher vom do. Bundesministerium auf ihre Sachlichkeit überprüft werden; im Falle ihrer Beibehaltung sollten die Erläuterungen um die Sachlichkeit der Entwurfsbestimmung im Lichte des Gleichheitssatzes darlegende Ausführungen ergänzt werden.

Abs. 6 sollte wohl auch den Fall des Abs. 5 erfassen. Weiters fallen Formulierungsunterschiede zwischen den Parallelregelungen des ersten und des zweiten Satzes auf. Die vorgesehene Regelung sollte jedoch anstelle einer Bereinigung dieser Unterschiede von der Möglichkeit einer wesentlich einfacheren Formulierung Gebrauch gemacht werden, die etwa lauten könnte:

"(6) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 5 zulässigen Höchstbetrag überschreitet."

In Abs. 7 erscheint der Regelungsgehalt des ersten Satzes bereits von Abs. 6 umfaßt und könnte daher entfallen; allenfalls könnten Wertsicherungsvereinbarungen in Abs. 6 als Unterfall der Mietzinsvereinbarungen Erwähnung finden.

In Abs. 8 erster Satz sollte aus sprachlichen Gründen der Abstand zwischen dem Zeitwort "gelten" und dem Wort "nicht" verringert werden, etwa durch Wahl der Wortstellung "Für Vereinbarungen ... gelten die Beschränkungen der Abs. 2 bis 4 nicht."

Der zweite Satz enthält ein vom allgemeinen Zivilrecht abweichendes Modell für die Überbindung von Vereinbarungen. Diese Regelung erscheint zum einen unnötig, da sich Vereinbarungen mit späteren Mietern zwanglos der Regelung des ersten Satzes unterstellen lassen; es müßte daher anstelle der vorgesehen Bekanntgabe des Ausmaßes der Erhöhung und des Erhöhungszeitraumes lediglich eine inhaltsgleiche Vereinbarung mit dem späteren Mieter geschlossen werden; fraglich bleibt weiters, ob sich z.B. durch einen im Zuge eines Mieterwechsels eintretenden

- 30 -

vorübergehenden vermietungslosen Zustand einer Wohnung der Erhöhungszeitraum für den späteren Mieter verschiebt.

Zu § 46:

Zu Abs. 2:

Die bei der Ermittlung des Richtwerts anzuwendende Berechnungsweise wird unnötig umständlich umschrieben:

- So erscheint die Wendung "nach diesem Bundesgesetz maßgebenden" im ersten Satz, erster Halbsatz, überflüssig.
- Aber auch die Unterscheidung eines Ertragsanteils und eines Erhaltungsanteils bedeutet eine unnötige Komplizierung, da in beide Beträge die Baukosten eingehen. Einfacher und klarer könnte der erste Satz des Abs. 2 so ausgedrückt werden, daß zur Ermittlung des Richtwerts zunächst die Summe aus 4 % des Grundkostenanteils und 5,5 % der Baukosten zu bilden ist (der Beweggrund, daß mit dem höheren Hundertsatz bei den Baukosten die Erhaltungskosten abgegolten werden sollen, sollte lediglich in den Erläuterungen angegeben werden).
- Im zweiten Satz des Abs. 2 ist die Wortfolge "für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen" offenbar ohne jeden normativen Gehalt; der damit angegebene gesetzgeberische Beweggrund sollte vielmehr lediglich in den Erläuterungen angegeben werden. Dies ermöglicht es aber, den fünfprozentigen Abschlag bereits bei den dem ersten Satz angegebenen Hundertsätzen zu berücksichtigen, sodaß der zweite Satz des Abs. 2 überhaupt entfallen könnte.

Die im ersten Halbsatz verwendete Mehrzahlform "Ertrags- und Erhaltungsanteile" ist überdies ungenau, da im zweiten Halbsatz lediglich die Einzahlform verwendet wird. Daß tatsächlich die Einzahlform die zutreffende ist, ergibt sich daraus, daß der in

- 31 -

Abs. 3 verwendete Begriff "Gewichte der Grundkosten" in den Erläuterungen als durchschnittlicher Grundstückspreis pro Quadratmeter präzisiert wird, somit tatsächlich nur ein Ertragsanteil in den Richtwert eingeht.

Aus den vorgesehenen Regelungen ergibt sich keineswegs klar, welche Dimension der Richtwert hat:

- Für den Grundkostenanteil ergibt sich aus den Erläuterungen (S. 69), daß dieser Wert die Dimension "Schilling je Quadratmeter" (gemeint offenbar: der Grundstücksfläche) hat. Offensichtlich ist, daß die Baukosten im Sinne des Abs. 4 dieselbe Dimension aufweisen müssen wie der Grundkostenanteil im Sinne des Abs. 3, da ansonsten eine Zusammenrechnung, wie in Abs. 2 vorgesehen, nicht möglich wäre.
- Der Richtwert muß indes auch eine zeitliche Dimension aufweisen, da er ansonsten nicht mit der in § 45 Abs. 2 erster Satz bezeichneten Größe "vereinbarter Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat", wie dort vorgesehen, in Beziehung gesetzt werden könnte. Aus den Regelungen über die Ermittlung des Richtwerts läßt sich, ungeachtet der auch insoweit in keiner Weise aufschlußreichen Erläuterungen (S. 68f), die Absicht erkennen, daß insbesondere der Ertragsanteil eine Verzinsung des freilich nicht für den Einzelfall, sondern in Form einer auf Neubauten beschränkten Durchschnittsbetrachtung ermittelten eingesetzten Kapitals ermöglichen soll. Wenn in diesem Sinne in Abs. 2 die Verzinsung des fiktiven Kapitals mit 4 vH festgelegt wird, so kommt als Zeiteinheit, auf die dieser Zinssatz zu beziehen ist, freilich offenbar - im Hinblick auf vergleichbare tatsächliche Kapitalerträge - nicht der Monat, sondern lediglich das Jahr in Betracht. Ob es zweckmäßig ist, den Richtwert auf die Zeiteinheit "Jahr" zu beziehen, wenn er gemäß § 45 Abs. 2 mit dem auf die Zeiteinheit "Monat" zu beziehenden Hauptmietzins verglichen werden soll, mag hier dahingestellt bleiben; jedenfalls sollte bereits im Gesetz

- 32 -

eindeutig angegeben werden, welche Dimension der Richtwert aufzuweisen hat.

Ob die vorgesehene Berechnungsweise im Hinblick auf die tatsächlichen Verhältnisse, an denen sie zu messen ist, einer Prüfung im Lichte des aus dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz erfließenden Sachlichkeitsgebotes standhielte, entzieht sich insbesondere mangels geeigneter Erläuterungen der Prüfung durch den Verfassungsdienst.

Zu § 46 Abs. 3:

Zur im letzten Satzteil verwendeten Formulierung "vor der jeweiligen Ermittlung" stellt sich die Frage nach dem genauen Ende des als "Jahr" bezeichneten Zeitraumes. Sollte dies der Tag der Ermittlung durch den Beirat sein, so dürfte das zur Ermittlung der Richtwerte erforderliche Datenmaterial nicht für den solcherart festgelegten Zeitraum verfügbar sein. Der in Abs. 3 genannte Zeitraum könnte daher präziser als "Kalenderjahr" bezeichnet werden.

Die Erläuterungen zum Begriff des "gewichteten Durchschnitts der Grundkosten" erscheinen nicht ganz exakt: es wird zwar zum Ausdruck gebracht, daß es nicht um den durchschnittlichen Kaufpreis pro Erwerbsgeschäft geht, ferner daß die geleisteten Kaufpreise in Beziehung auf die jeweils erworbene Grundfläche zu setzen seien und daß die "Gewichtung ... auf den Quadratmeterpreis hin zu geschehen" habe; es geht aber aus diesen Ausführungen nicht deutlich hervor, daß die Quadratmeterpreise der Käufe größerer Grundflächen stärker ins Gewicht fallen als die von Käufen kleinerer Grundflächen, was vermutlich gemeint ist. Die Berechnungsmethode sollte jedoch bereits im Gesetzestext klar umschrieben werden; so könnte etwa in geeigneter Weise ausgedrückt werden, daß die Summe der für den Erwerb von Grundflächen geleisteten Kaufpreise auf die Summe der Nutzflächen der Nutzungsobjekte zu beziehen und das Ergebnis der Berechnung in Schilling je Quadratmeter auszudrücken sei.

- 33 -

Den am Ende des Abs. 3 erwähnten Förderungszusicherungen werden im allgemeinen landesgesetzliche Regelungen zugrunde liegen. Die vorgesehene Bestimmung knüpft freilich nicht unmittelbar an diesen Regelungen an, sondern an durch diese Regelungen gleichsam mitverursachte Tatsachen, so daß die vorgesehene Bestimmung nicht als verfassungsrechtlich unzulässige dynamische Verweisung auf Akte eines anderen Normsetzers zu qualifizieren ist.

Zu § 46 Abs. 4:

Was die Bezugsgrößen der Baukosten betrifft, ist auf das zu Abs. 2 und 3 Gesagte zu verweisen.

Nach dem zweiten Satz, erster Fall, sind der Ermittlung der Baukosten "die von den Ländern erlassenen Verordnungen über die förderbaren Baukosten" zugrundezulegen. Hiezu ist auszuführen:

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es mit der österreichischen Bundesverfassung unvereinbar, daß der Gesetzgeber des Bundes oder eines Landes den Inhalt der Norm nicht selbst festlegt, sondern dies einem anderen Gesetzgeber überläßt, in dem er für die Zukunft die jeweiligen Gesetzesbefehle des anderen Gesetzgebers als eigene Gesetzesbefehle erklärt, obwohl ihr Inhalt noch gar nicht feststeht und daher nirgends umschrieben ist; in einem solchen Fall (sogenannte "dynamische Verweisung") hat der Gesetzgeber seine Kompetenz aufgegeben (VfSlg. 6290/1970, 7085/1973, 7241/1973). Eine derartige Aufgabe der Kompetenz sieht aber die in Rede stehende Entwurfsbestimmung offensichtlich vor, da der Herstellungswert nach den einschlägigen Landesverordnungen zu ermitteln ist und nicht etwa bloß an einer Tatsache, für die eine derartige Verordnung ursächlich ist, angeknüpft wird. In diesem Sinne erscheint die Entwurfsbestimmung aus verfassungsrechtlicher Sicht bedenklich.

Im zweiten Fall des zweiten Satzes wird hingegen auf Beträge zur Errichtung geförderter Wohnbauten abgestellt. Das Wort

- 34 -

"gefördert" läßt sich hiebei in dem Sinn verstehen, daß nicht landesrechtliche Vorschriften unmittelbar zum Gesetzesinhalt gemacht werden, sondern, daß an eine Tatsache - nämlich das Vorliegen einer Förderung - angeknüpft wird, die lediglich durch landesrechtliche Vorschriften bedingt ist. Diesbezüglich ist die Entwurfsbestimmung daher nicht von den vorhin dargelegten Bedenken betroffen.

Zu § 46 Abs. 5:

Die dieser Bestimmung zugrundeliegende Qualifikation eines Richtwertes als einer Tatsache erscheint unrichtig. Mit der Entwurfsbestimmung soll offenkundig ausgedrückt werden, daß die Frage, ob der Richtwert richtig ermittelt wurde, insbesondere ob er auf zutreffenden tatsächlichen Annahmen beruht, einem gerichtlichen Beweisverfahren entzogen sein soll. Gleichwohl ist der Richtwert nach § 45 Abs. 2 für eine nicht individuell bestimmte Anzahl von Mietverhältnissen maßgeblich, entfaltet also rechtliche Wirkungen für einen generell-abstrakt umschriebenen Adressatenkreis. Er ist daher - schon weil eine Rechtsschutzmöglichkeit, hier: beim Verfassungsgerichtshof, gegeben sein muß - richtigerweise als Verordnung zu qualifizieren, was in den Erläuterungen zu § 46 zum Ausdruck gebracht werden sollte. Der vorgesehene Abs. 5 sollte hingegen entfallen.

Zu § 47:

Auch dieser Paragraph verstößt wegen seiner Länge, insbesondere der Zahl seiner Absätze, gegen Richtlinie 13. Er sollte auf mehrere Paragraphen aufgeteilt werden.

In Abs. 1 wäre eine Untergliederung mit arabischen Zahlen der Übersichtlichkeit förderlich.

In Abs. 2 erster Satz zweiter Halbsatz sollte es statt "Personen aus dem Bundesland" deutlicher etwa "Personen mit ordentlichem Wohnsitz in dem Bundesland" heißen.

- 35 -

Erst aus den Erläuterungen (S. 71) wird deutlich, daß der Beirat für jedes Bundesland eine andere Zusammensetzung aufweisen soll. Dies sollte bereits im Gesetz unmißverständlich ausgedrückt werden und könnte etwa dadurch verdeutlicht werden, daß am Ende des Abs. 3 folgender Satzteil angefügt wird:

", für das ein Richtwert ermittelt werden soll"

In Abs. 5 sollte im dritten Satz jedenfalls die Wortfolge "nach objektiven Gegebenheiten" entfallen. Durch sie wird ja geradezu der Eindruck vermittelt, als wären die Richtwerte, wenn sie nicht vom Vorsitzenden ermittelt werden, nicht nach objektiven Gegebenheiten zu ermitteln. Weiters sollte im zweiten, dritten und vierten Satz die Einzahlform "Richtwert" verwendet werden.

Die Sinnhaftigkeit der im letzten Satz des Abs. 5 enthaltenen Regelung kann in Frage gestellt werden, da die abweichende Meinung zweier Beiratsmitglieder für die Rechtsunterworfenen offenbar ohne normative Bedeutung ist und das Bundesgesetzblatt nicht dazu bestimmt ist, Meinungen, die eines normativen Gehaltes ermangeln, zum Ausdruck zu bringen. Dennoch wird die vorgesehene Regelung nicht völlig abgelehnt, da sie insofern im Sinne eines Rechtsschutzes der Betroffenen gelegen ist, als eine abweichende Meinung der fraglichen Art den Betroffenen und den nach Art. 89 Abs. 2 B-VG anfechtungsberechtigten Gerichten einen Hinweis auf eine mögliche Gesetzeswidrigkeit der als Verordnung zu qualifizierenden Richtwertfestsetzung geben kann. Dazu ist allerdings nicht erforderlich, daß die abweichende Meinung selbst wiedergegeben wird; vielmehr erscheint die Aufnahme eines Hinweises auf das Vorhandensein abweichender Meinungen ausreichend. In diesem Sinne könnte das Wort "diese" durch "dies" ersetzt werden.

Die Einordnung der Abs. 6 bis 8 in § 47 erscheint in systematischer Hinsicht unpassend. Insbesondere Abs. 6 und Abs. 8 passen im Hinblick auf ihren Inhalt nicht in den mit "Ermittlung der Richtwerte" überschriebenen § 46. Abs. 7 hat wiederum zwar

- 36 -

mit den Richtwerten, jedoch nicht mit dem Beirat zu tun, von dem § 47 zufolge seiner Überschrift handelt. Insbesondere auch im Hinblick auf die oben bemängelte übermäßige Länge der §§ 46 und 47 sollten die einzelnen Bestimmungen dieser Paragraphen aus systematischen Gründen neu gruppiert werden.

Die Formulierung des Abs. 9 erweckt den Eindruck, als hätte der Landeshauptmann Unterlagen über von ihm bereits errechnete "durchschnittliche gewichtete Kostenanteile" vorzulegen; die Berechnung wird freilich nicht Sache des Landeshauptmanns, sondern des Beirats sein. Überdies ist das Auseinanderklaffen der Formulierungen des § 47 Abs. 9 und des § 46 Abs. 3 und 4 zu bemängeln, da in § 46 nicht von "angemessenen Gesamtbaukosten" und nicht von "durchschnittlichen gewichteten Baukostenanteilen" die Rede ist.

In Abs. 10 sollte der letzte Satz knapper gefaßt werden, etwa "Sie haben keinen verbindlichen Charakter.".

Die in Abs. 11 vorgesehene Einvernehmensbindung sollte im Sinne der bereits erwähnten Entschließung des Nationalrats vom 24. März 1993, E 96-NR/XVIII.GP., überprüft werden.

Zu § 48:

In Abs. 2 ist die Formulierung "Ist ... Beweggrund oder Beweggrund gewesen" kaum verständlich, auch wenn letztlich der Sinn "Wenn ... Beweggrund ist oder gewesen ist" ermittelt werden kann; erwägenswert erschiene die Formulierung

"(2) Bildet das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel einen Beweggrund für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung, ..."

Zu § 49:

Abs. 2 wäre bei § 55 am geeigneteren Platz.

- 37 -

Zu § 50:

Wenn das do. Bundesministerium, wie zu hoffen ist, von der oben unter II. unterbreiteten Anregung Gebrauch macht, den 2., dann als Hauptstück zu bezeichnenden Abschnitt (nach systematischen Gesichtspunkten) in Abschnitte zu untergliedern, so wird ohne weiteres klar werden, daß die Stellung dieses Paragraphen in systematischer Hinsicht verfehlt ist: Trennt er doch die vorangehenden Bestimmungen der §§ 45 bis 49 über die Höhe des Hauptmietzinses von den nachfolgenden Bestimmungen der §§ 51 bis 54 über die Erhöhung der Hauptmietzinse und wird überdies durch die §§ 51 bis 55 von § 56 getrennt, der gleich ihm die Betriebskosten betrifft. Gesetzssystematisch befriedigend wäre hingegen eine Einordnung der Bestimmungen über die Betriebskosten nach den Bestimmungen über den Hauptmietzins.

Zu § 51:

Die Beschreibung der bei der Ermittlung eines erhöhten Hauptmietzinses anzuwendenden Methode ist unübersichtlich, unsystematisch und teilweise unpräzise. Insofern sollte die Entwurfsbestimmung, auch wenn diese Mängel bereits dem geltenden Gesetzestext anhaften, einer Überarbeitung unterzogen werden; dafür werden im folgenden Hinweise gegeben.

In Abs. 1 erster Satz wird der wenig überzeugende Versuch gemacht, die im folgenden normierte Berechnungsmethode zusammenzufassen:

Dabei ist zum einen die Umschreibung der anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten durch Verweisung auf § 30 Abs. 2 Z 1 bemerkenswert, da bei der ausführlichen Beschreibung der Berechnung der anrechenbaren Kosten in Abs. 1 Z 4 diese Verweisung nicht verwendet wird: Z 4 umschreibt diesen Kostenbestandteil ja wesentlich ungenauer und ohne Bezugnahme auf die Umschreibung des § 30 Abs. 2 Z 1. Dieser Mangel ist freilich wohl eher der Formulierung der Z 4 anzulasten.

- 38 -

Es werden jedoch unter den ebenfalls maßgeblichen Kosten die der Z 5, unter den den Kosten gegenüberzustellenden Posten der in Z 1 erwähnte Zuschuß nicht genannt. Schließlich kommt es entgegen der Aussage des ersten Satzes nicht darauf an, ob die Kosten (nur) die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen übersteigen, sondern darauf, ob die Summe aus Kosten und Mietzinsabgängen die Summe aus Hauptmietzinseinnahmen und Mietzinsreserven (für die maßgeblichen, teils vergangenen und teils zukünftigen Zeiträume), unter Berücksichtigung eines allfälligen Zuschusses, übersteigt. Wenn an dem Konzept einer Zusammenfassung im ersten Satz festgehalten wird, so sollten alle zu berücksichtigenden Größen zumindest angedeutet werden; andernfalls wäre eine Verweisung auf die nachfolgenden Bestimmungen vorzuziehen.

In sprachlicher Hinsicht wird angeregt, das Wort "Verzinsung" durch "Zinsen" zu ersetzen, um eine Übereinstimmung mit der Mehrzahlform "Geldbeschaffungskosten" herzustellen.

Unbefriedigend ist, daß der zentrale Begriff des Deckungsfehlbetrages durch einen an die Stelle einer Definition tretenden Klammersausdruck am Ende eines der Z 2 angehängten Satzes eingeführt wird, wobei es bereits einer Interpretation bedarf, um den Deckungsfehlbetrag als Unterschiedsbetrag aus den Kosten gemäß Z 2 und dem Unterschiedsbetrag gemäß Z 1 zu erkennen. Stattdessen wird vorgeschlagen, den Begriff des Deckungsfehlbetrages - unter Entfall des Satzes am Ende der Z 2 - etwa durch folgende Neufassung der Z 1 einzuführen:

"1. der Deckungsfehlbetrag, das ist die Summe aus den Kosten gemäß Z 2 und den in den vorangegangenen 10 Kalenderjahren entstandenen Mietzinsabgängen, vermindert um die in den vorangegangenen 10 Kalenderjahren entstandenen Mietzinsreserven und einen allfälligen Zuschuß, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeit gewährt wird;"

In § 110 Abs. 2 zweiter Satz erster Halbsatz wird der Ausdruck "anrechenbare Mietzinsreserve" verwendet; gemeint ist offenbar die in § 51 Abs. 1 Z 1 genannte "Summe der in den vorangegangenen

- 39 -

10 Kalenderjahren entstandenen Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge", für die in der Aufzählung des Abs. 1 die Begriffe "anrechenbare Mietzinsreserve" (im Falle des Überwiegens der Mietzinsreserven über die Mietzinsabgänge) und "anrechenbarer Mietzinsabgang" (im Fall eines Überwiegens der Mietzinsabgänge) festgesetzt werden könnten, was eine noch kürzere Umschreibung des Deckungsfehlbetrages als die vorhin vorgeschlagene ermöglichen würde.

Abs. 1 Z 4 und 5 umschreiben das (monatliche) Deckungserfordernis. Der Umfang dieses Begriffs ergibt sich freilich nicht aus einer ausdrücklichen Definition, sondern lediglich aus dem Gebrauch von Formulierungen wie "das nach [Abs. 1] Z 4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis" (Abs. 1 Z 7, Abs. 3 erster Satzteil) oder "des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5)" (Abs. 2 letzter Satzteil), was in der Folge die Verwendung des schlichten Begriffs "des Deckungserfordernisses" (Abs. 3 aE) ermöglicht. Es wird vorgeschlagen, vor Z 4 eine Definition einzufügen, derzufolge das monatliche Deckungserfordernis die Summe der in Z 4 und 5 umschriebenen Beträge bildet, oder - noch besser - Z 4 und Z 5 dergestalt zusammenzufassen, daß Z 4 und Z 5 in (mehrere?) literae der durch die Zusammenfassung entstehenden Gliederungseinheit eingehen.

In Abs. 1 Z 4 sollte die Umschreibung der verrechenbaren Geldbeschaffungskosten und Zinsen, wie weiter oben angedeutet, mit § 30 Abs. 2 Z 1 letzter Satzteil übereinstimmen.

Die Höhe des im zweiten Teil der Z 4 umschriebenen monatlichen Erfordernisses hängt entscheidend davon ab, auf welchen Zeitraum die aus Kapital, Zinsen und Geldbeschaffungskosten gebildete Summe aufgeteilt wird; da dies gemäß Abs. 2 und 3 von unmittelbarer Bedeutung für die Frage ist, ob der Mieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums einen erhöhten Hauptmietzins in der Höhe des Unterschiedsbetrages zum monatlichen Deckungserfordernisses zu zahlen hat, kommt als

- 40 -

Bezugszeitraum für die Ermittlung des monatlichen Deckungserfordernisses wohl lediglich der festgesetzte Verteilungszeitraum in Betracht. Die Nennung des maßgeblichen Bezugszeitraumes in der in Rede stehenden Entwurfsbestimmung wäre ein wesentlicher Beitrag zu deren Klarheit und Verständlichkeit.

In Z 5 sollte von einem monatlichen Pauschalbetrag gesprochen werden.

Abs. 1 Z 6 gibt die "Vereinheitlichung der Berechnung" als Beweggrund an; diese Wortfolge sollte als bloße Nennung des gesetzgeberischen Motivs, aber auch deshalb entfallen, da dieser Beweggrund für sich genommen die - möglicherweise erheblichen - finanziellen Folgen, die mit der vorgesehenen Regelung verbunden sind, im Lichte des aus dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz erfließenden umfassenden Sachlichkeitsgebotes nicht zu rechtfertigen vermag.

Weiters wird zu Abs. 1 Z 6 vorgeschlagen, die gleichlautenden Teile der lit.a bis d unter gleichzeitiger "Auflösung" der lit.e in der Weise zusammenzufassen, daß Z 6 wie folgt formuliert wird:

"6. die Gesamtsumme der anrechenbaren Hauptmietzinse, in diese Summe sind die vermieteten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten sowie die vom Vermieter selbst benützten Nutzungsobjekte mit den folgenden, gemäß § 45 Abs. 4 verminderten oder erhöhten Beträgen je Quadratmeter der Nutzflächen aufzunehmen:

- a) Wohnungen der Ausstattungskategorie A und Geschäftsräumlichkeiten mit S 29,60;
- b) ..."

In Abs. 1 Z 6 werden, wie etwa auch in § 110 Abs. 1 erster Satz, verschiedene Schillingbeträge festgesetzt und wird zugleich die Wertänderungsregel des § 45 Abs. 4 für anwendbar erklärt; eine ebensolche Regelung enthält § 111 Abs. 2 zweiter Satz, doch wird dort auch die Kundmachungsvorschrift des § 45 Abs. 4 ausdrücklich für anwendbar erklärt. Da wohl bei all diesen indexgebundenen

- 41 -

Beträgen dasselbe Bedürfnis nach amtlicher Bekanntmachung der geänderten Höhe besteht, sollte ein einheitlicher Wortlaut verwendet werden, wonach die jeweils angeführten Beträge der Wertanpassungs- und Kundmachungsvorschrift des § 45 Abs. 4 unterliegen.

Abs. 1 2 7 sollte im Sinne der Straffung der Gesamtregelung entfallen und durch einen zusätzlichen Bedingungssatz am Beginn des Abs. 2 ersetzt werden.

Der inhaltlich neue Abs. 5 ruft gleichheitsrechtliche Bedenken hervor. Es ist nicht zu sehen, warum eine Erhöhung der Hauptmietzinse in Fällen, in denen auch nur an einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht, für das gesamte Haus ausgeschlossen sein sollte. Auch die Rückwirkung einer derartigen Regelung bedarf einer besonderen Prüfung im Lichte des Gleichheitssatzes; eine Verletzung des Gleichheitssatzes wegen einer solchen Rückwirkung ist dann anzunehmen, wenn ein berechtigtes Vertrauen der Rechtsunterworfenen auf das Weiterbestehen einer gegebenen Rechtslage enttäuscht wird. Die vorgesehenen Ausnahmen sind nicht geeignet, solche Bedenken zu zerstreuen. Die Erläuterungen (S. 81) enthalten auch in diesem Fall keine Ausführungen, die auf die Notwendigkeit der sachlichen Rechtfertigung Bedacht nehmen oder auch nur die mit der Entwurfsbestimmung verfolgten rechtspolitischen Absichten angeben.

Abs. 6 scheint, ähnlich wie Abs. 5, für den von ihm betrachteten Fall einer Wohnung der Ausstattungskategorie D eine Erhöhung der Hauptmietzinse hinsichtlich des ganzen Hauses ausschließen zu wollen. Es dürfte allerdings mit dem verfassungsrechtlichen Sachlichkeitsgebot nicht im Einklang stehen, eine derartig einschneidende Rechtsfolge bereits an einen einzigen Fall des Abschlusses einer Vereinbarung, wie sie § 45 Abs. 3 zweiter Halbsatz erlaubt, ohne Rücksicht auf die Höhe der durch eine solche Vereinbarung erzielten Deckungsbeiträge zu knüpfen. Abermals fehlen geeignete Erläuterungen, die solche Bedenken zu zerstreuen vermöchten.

- 42 -

Zu § 52:

In Abs. 2 könnte es statt "innerhalb einer angemessenen Frist" vielmehr "jeweils innerhalb angemessener Frist" heißen, um anzudeuten, daß für die Inangriffnahme und für den Abschluß von Erhaltungsarbeiten nicht notwendigerweise dieselbe Frist angemessen ist. Für den letzten Satzteil des zweiten Satzes wäre etwa folgende Wortwahl vorzuziehen:

"... so ist der sich daraus ergebende Unterschiedsbetrag im Falle eines Überschusses dem Hauptmieter zurückzuerstatten, im Falle eines Fehlbetrages vom Hauptmieter nachzuzahlen."

Zu § 54:

In Abs. 1 Z 3 sollte es statt "Mietgegenstände" in Anpassung an § 51 Abs. 1 Z 6 lit.e vielmehr "Nutzungsobjekte" heißen.

Zu § 55:

In § 54 Abs. 1 Z 2 ist von einer "Hauptmietzinsabrechnung" die Rede. Dieser Begriff wird in der Überschrift zu § 20 MRG verwendet und bezeichnet die in dessen Abs. 1 vorgesehene Abrechnung. Der danach erforderliche Inhalt einer Hauptmietzinsabrechnung ist das im Entwurf vorliegende Bundesgesetz lediglich als "zusätzliche besondere Angaben" in Ergänzung zum allgemeinen Inhalt einer Abrechnung eingegangen. Die Erkenntnis, daß die in § 54 Abs. 1 Z 2 erwähnte "Hauptmietzinsabrechnung" mit den in § 55 Abs. 1 geregelten "zusätzlichen besonderen Angaben" gleichzusetzen ist, erschließt sich dem Ausleger freilich nicht nur durch Kenntnis des (nach Gesetzwerdung des vorliegenden Entwurfs:) früheren Rechts, sondern auch durch einen Blick in § 37 Abs. 6 dritter Satz zweiter Halbsatz, in dem der Ausdruck "Hauptmietzinsabrechnung" unter Zitierung des § 55 Abs. 1 verwendet wird.

Um dem Ausleger derartige Umwege zu ersparen und im Sinne der Rechtsklarheit wird vorgeschlagen, § 55 mit der Überschrift

- 43 -

"Hauptmietzinsabrechnung; Mietzinsreserve" zu verstehen; ein weiterer Schritt in Richtung einer größeren Verständlichkeit des Mietrechts wäre die Wahl des Ausdrucks "Abrechnung über die Mietzinsreserve" anstelle von "Hauptmietzinsabrechnung".

Zu § 56:

Zu Abs. 2 ist hinsichtlich der Frage der "Valorisierung" auf das diesbezüglich zu § 51 Abs. 1 Z 6 oben Gesagte zu verweisen.

Zu § 59:

In systematischer Hinsicht erscheint die Einreihung dieses Paragraphen an der vorgesehenen Stelle verfrüht. Im Gegensatz zu den vorangehenden und den nachfolgenden Paragraphen enthält der vorgesehene Abs. 1 ja weder zivilrechtliche Bestimmungen noch erfaßt er ausschließlich oder auch nur hauptsächlich Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter.

In Abs. 3 darf auf das Fehlen eines Punktes nach dem zweiten Satz aufmerksam gemacht werden.

Die Stellung des Abs. 4 ist unsystematisch, da er die Bestimmungen der Absätze 3 und 5 über den Rückforderungsanspruch voneinander trennt; überdies sollte die Regelung des Abs. 4 aus systematischen Gründen in § 55 Abs. 1 getroffen werden.

Zu § 60:

In systematischer Hinsicht sollte dieser Paragraph bei den übrigen Bestimmungen über den Hauptmietzins, etwa vor § 48, eingereiht werden.

Zu § 61:

Abs. 4 kann als Beispiel für die schwer verständlichen Formulierungen des Mietrechts angeführt werden. Das

- 44 -

gegenständliche Gesetzesvorhaben sollte zum Anlaß genommen werden, diese Bestimmung im Sinne einer größeren Klarheit und Verständlichkeit zu bereinigen. Eine - freilich geringfügige - Verdeutlichung könnte bereits darin bestehen, daß die Wortfolge "mit der Abweichung, daß - von den Fällen der §§ 62, 63 und 75 abgesehen - " durch ", und zwar, außer in den Fällen der §§ 62, 63 und 75, mit der Abweichung, daß" ersetzt wird.

Zu § 62:

Abs. 4 führt ein neues Modell der Erneuerung zulässigerweise befristeter Mietverträge für zwei Fälle ein. Auch hier werden Ausführungen in den Erläuterungen (S. 95) über die rechtspolitischen Wertungsgesichtspunkte, die der damit eingeführten Differenzierung zugrundeliegen, und somit auch über die sachliche Rechtfertigung der Regelung im Lichte des Gleichheitssatzes vermißt.

Zu § 63:

Die Begriffsbildung "institutioneller (mildtätiger) Wohnraumbeisteller" erscheint nicht sinnvoll, da eine Unterscheidung in "institutionelle" und "mildtätige" Wohnraumbeisteller nicht in anderen Rechtsvorschriften angelegt ist, und auch nicht etwa wegen etwaiger daran geknüpfter Rechtsfolgen zweckmäßig erschiene.

In Abs. 1 wirft die Formulierung "Körperschaften, Religionsgesellschaften oder sonstige Personengemeinschaften" die Frage auf, was in diesem Zusammenhang unter Körperschaften zu verstehen sei.

Zu § 64:

In Abs. 2 wird in Z 3 auf eine "mit Strafe bedrohte Handlung", in der korrespondierenden Bestimmung des § 98 Abs. 1 Z 3 hingegen auf eine "strafbare Handlung" abgestellt; hier sollte

- 45 -

eine Harmonisierung erfolgen. Wie in § 98 Abs. 1 Z 3 sollte im weiteren die Formulierung "den Umständen nach geringfügige Fälle" gewählt werden.

In Abs. 2 Z 4 sollte der letzte Satz lediglich durch einen Strichpunkt vom vorhergehenden Teil dieser Gliederungseinheit getrennt werden.

In Abs. 2 Z 8 lit.a wird nur beim ersten erwähnten Fall das Wort "gemietetes" hinzugesetzt; ein Entfall dieses Wortes auch hier wäre zweckmäßig, zumal es ohnehin bereits im einleitenden Teil der Z 8 verwendet wird.

In Abs. 2 Z 11 wäre statt "Bundesland" der Ausdruck "Land" vorzuziehen.

In der langen und unübersichtlichen Aufzählung des Abs. 2 Z 15 lassen sich im wesentlichen vier kumulative Voraussetzungen für das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes unterscheiden. Im Sinne einer deutlicheren Gliederung sollte nach der Umschreibung der ersten dieser Voraussetzungen ("... umgebaut werden soll" anstelle des Beistrichs mit dem Wort "und" fortgesetzt und sollten die übrigen drei Voraussetzungen (Sicherstellung eines neuen bzw. geänderten Baues, bescheidmäßige Feststellung des öffentlichen Interesses und Ersatzbeschaffung) jeweils unter eine eigene litera aufgenommen werden.

Bei der Wendung "mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist" sind offenbar verschiedene Fälle zu unterscheiden: daß mit einem Abbruch die Errichtung eines neuen (bzw. mit einem Abbruch bloß eines Teiles des Hauses) oder geänderten Baues sichergestellt ist sowie daß mit einem Umbau die Errichtung eines geänderten Baues sichergestellt ist. Für all diese Fälle ist die gewählte Formulierung freilich nicht sehr treffend: So etwa ist ein Abbruch für sich genommen keineswegs zur Sicherstellung eines neuen Baues geeignet, was aber durch das Wort "mit" ausgedrückt

- 46 -

wird; auch die Gleichsetzung von "Errichtung eines geänderten Baues" mit "Umbau" oder "Neuerrichtung eines Teiles des Hauses" erscheint nicht korrekt. Es wird daher vorgeschlagen, die in Rede stehende Wortfolge etwa durch nachstehende Formulierung zu ersetzen:

"im Falle eines Abbruches die Errichtung eines neuen anstelle des abgetragenen Gebäudes oder Gebäudeteiles, im Falle eines beabsichtigten Umbaus dessen Durchführung sichergestellt ist"

In Abs. 2 Z 17 wird die Wendung "entgegen den Förderungsbedingungen", in der parallelen Bestimmung der Z 18 die Wendung "entgegen den vertraglichen Vereinbarungen" verwendet; da in der Sache offenbar kein Unterschied besteht, sollte eine Vereinheitlichung erfolgen.

Zu § 65:

Die Regelung der von diesen Paragraphen erfaßten Mietverhältnisse an der vorgesehenen Stelle ist in mehrfacher Hinsicht systemwidrig:

Abs. 1 betrifft Mietgegenstände, die nicht zu den in § 28 Abs. 1 genannten Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten usw. gehören und die daher im 2. Abschnitt, überdies aber gemäß dem Titel des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes und dessen im § 1 umschriebenen Geltungsbereich gar nicht in diesem Bundesgesetz zu erwarten wären. Wenn eine derartige Bestimmung, die nicht Mietverhältnisse im Sinne des § 29 betrifft, in das im Entwurf vorgesehene Bundesgesetz übernommen werden soll, so sollte hierfür ein vom 2. Abschnitt gesonderter Abschnitt vorgesehen werden.

Zu Abs. 2 gilt das eben Gesagte entsprechend; diese Vorschrift wäre in die Übergangsvorschriften des 5. Abschnitts aufzunehmen. Eine weitere Systemwidrigkeit liegt darin, daß dieser Absatz im Gegensatz zu Abs. 1 und Abs. 3 nicht Kündigungsbeschränkungen betrifft, vielmehr eine Aufwandersatzregelung

- 47 -

auch für solche Rechtsverhältnisse enthält, die gar nicht durch Kündigung beendet worden sind (diesem Einwand könnte durch Wahl einer mit dem Inhalt des Paragraphen übereinstimmenden Paragraphenüberschrift begegnet werden).

Auch bei Abs. 3 sind ihr Charakter als Übergangsbestimmung sowie ein Auseinanderklaffen der Paragraphenüberschrift und - da Abs. 3 nicht Kündigungsbeschränkungen, sondern vielmehr die Freiheit von solchen Beschränkungen normiert - des Regelungsinhalts festzustellen.

Zu § 66:

Bei Abs. 2 fällt auf, daß die Worte "auf Antrag" nicht aus § 31 Abs. 2 erster Satz MRG übernommen worden sind.

Zu § 67:

Der gesamte Paragraph baut auf der in Abs. 1 erster Satz aufgestellten Voraussetzung auf, daß der Vermieter sich in der Kündigungsklage vorbehält, die - gemeint: nach den Bestimmungen über die betreffenden Kündigungsgründe - gebotenen Ersatzmietgegenstände erst im Zuge des Verfahrens anzubieten. Offenbar soll freilich die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, daß der Vermieter Ersatzmietgegenstände bereits in der Kündigungsklage benennt. Allerdings fehlen für diesen Fall Bestimmungen über Anforderungen an die Ersatzmietgegenstände, wie sie in Abs. 2 erster und zweiter Satz umschrieben werden. In systematischer Hinsicht wäre es wohl folgerichtiger, die Anforderungen an die Ersatzbeschaffung zu Beginn des Paragraphen in allgemeiner Form zu regeln.

In Abs. 1 zweiter Satz schiene statt "in diesen Fällen" (zu beziehen auf die Fälle des § 64 Abs. 2, 11, 14, 15 und 16) "in diesem Fall" (zu beziehen auf den Vorbehalt des Ersatzanbots) dem Gemeinten besser zu entsprechen.

- 48 -

In Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 2 dritter Satz sollte es statt "Begehren in der Kündigungsklage" besser "Klagebegehren" heißen.

Nach Abs. 1 zweiter Satz ist ein Zwischenurteil zu fällen, wenn der Mieter das Klagebegehren nicht bestreitet. Nach Abs. 2 erster Satz wird durch den Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils eine bestimmte Frist in Gang gesetzt. Nach Abs. 2 dritter Satz gilt "das gleiche" (gemeint wohl: die Regelung des zweiten, aber auch die des ersten Satzes), wenn der Mieter das Klagebegehren nicht bestreitet. Da in diesen Fällen aber kein Zwischenurteil zu fällen ist, bleibt fraglich, ob und in welcher Weise die Fristenregelung des Abs. 2 erster Satz anzuwenden ist.

Zu § 68:

Zu Abs. 3, 5 und 6 darf an die Stellungnahme der Richtlinie 59 zur Anordnung der "sinngemäßen Geltung" einer anderen Rechtsvorschrift erinnert werden.

Zu § 76:

In Abs. 1 zweiter Satz werden die "deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge" in den Begriff der "sonstigen (selbständigen) Räumlichkeiten" einbezogen; im Gegensatz zur geltenden Regelung ist nicht mehr erforderlich, daß sich ein derartiger Abstellplatz in einer Baulichkeit befindet; die Unterordnung selbst im Freien befindlicher Abstellflächen unter den Begriff der (selbständigen) Räumlichkeit stellt eine willkürliche Begriffsbildung dar, die vermieden werden sollte. Im zweiten Satz des Abs. 1 sollte es weiters im Sinne einer exakten, an den ersten Satz anknüpfenden Begriffsbildung "Zu den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten" heißen; allenfalls könnte stattdessen das Wort "selbständige" auch als Beifügung zu den Ausdrücken "Geschäftsräume" und "in sich geschlossene Räume ..." entfallen, wenn, im Sinne des vorhin Gesagten, die

- 49 -

"deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge" aus dem Begriff der "sonstigen (selbständigen) Räumlichkeiten" ausgeschieden werden.

Bei Abs. 3 sollte die neue Regelung des Abs. 2 in den Erläuterungen begründet werden. Die Formulierung "Räumlichkeiten, die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurden" wirft die Frage auf, wie lange eine Wohnung leerstehen muß, um die Voraussetzung "bisher ... genutzt" nicht mehr zu erfüllen.

Zu § 83:

Es wird zur Erwägung gestellt, ob nicht statt "Anteil am Mindestanteil" ein weniger umständlicher Begriff, etwa "Anteilshälfte", eingeführt werden sollte.

Dem zweiten und dritten Satz des Abs. 2 könnte ein eigener Absatz gewidmet werden, um die Verweisung des § 85 Abs. 2 erster Halbsatz, deren Ziel die genannten Sätze bilden, zu vereinfachen.

Zu § 85:

Zur in Abs. 2 erster Halbsatz enthaltenen Anordnung einer "sinngemäßen Geltung" des § 83 Abs. 2 zweiter und dritter Satz wird auf die Richtlinie 59 hingewiesen. Die Verweisung auf § 63 Abs. 2 zweiter Satz sollte überdies aus dem Regelungszusammenhang des Abs. 2 herausgelöst werden, da eine Regelung über die Art der Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums nicht nur für den Fall des dringenden Wohnbedürfnisses des widerstrebenden ehemaligen Ehegatten, sondern für alle Fälle der Uneinigkeit über die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft und des Ehegattenwohnungseigentums, und zwar über die in § 85 Abs. 2 vorgesehene Jahresfrist hinaus, erforderlich erscheint. Eine derartige Regelung sollte vorzugsweise in einem eigenen Absatz, der zwischen den derzeitigen Abs. 1 und Abs. 2 einzufügen wäre, getroffen werden.

- 50 -

Überdies erscheint in Abs. 2 die Wortfolge "wenigstens einem der bisherigen Ehegatten" zu weit gefaßt; von den bisherigen Ehegatten kommt nur derjenige, gegen den die dem Aufhebungsbegehren, gemäß Abs. 1 zweiter Satz stattgebende Entscheidung durchgesetzt werden soll oder der von einer Exekutionsführung eines Gläubigers des anderen ehemaligen Ehegatten gemäß Abs. 2 zweiter Satz betroffen ist, in Betracht. Es wird daher eine entsprechend engere Fassung der in Rede stehenden Wortfolge angeregt. Hingegen sollte in der vorangehenden Wendung "Wohnungseigentum der Ehegatten" sehr wohl von den bisherigen oder früheren Ehegatten gesprochen werden.

In Abs. 3 sollte nicht mehr von "bisherigen" Ehegatten gesprochen werden, da dieses Wort in seiner gewöhnlichen Bedeutung nur auf erst kurz vergangene Zeitpunkte zu beziehen ist, zwischen Ehescheidung und Tod eines der früheren Ehegatten jedoch ein beträchtlicher Zeitraum verstreichen kann.

Zu § 87:

Die Regelung des Abs. 2 weist verschiedene, nicht durch Unterschiede in der Sache erklärbare Formulierungsunterschiede zur entsprechenden, die Veränderungsberechtigung des Hauptmieters regelnden Bestimmung des § 36 auf, die hier nicht im einzelnen angeführt werden können; als Beispiele seien angeführt, daß sich die Berechtigung des Mieters, nicht jedoch die des Wohnungseigentümers ausdrücklich auch auf die Umgestaltung von (nicht ganz übereinstimmend umschriebenen) Leitungen und Einrichtungen bzw. Anlagen erstreckt; der Wohnungseigentümer darf Antennen, der Mieter auch sonstige Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang anbringen; nur der Mieter darf (ausdrücklich) Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden, vornehmen. Im Extremfall könnten solche Unterschiede dazu führen, daß ein Wohnungseigentümer seinem Mieter eine wesentliche Veränderung nicht untersagen kann, obwohl er

- 51 -

gegenüber den Miteigentümern zu ihrer Unterlassung verpflichtet ist.

Zum in Abs. 3 verwendeten Ausdruck "Lichtleitungsanlagen" wird auf das zu § 4 Z 1 oben Gesagte verwiesen.

Zu § 91:

Abs. 2 der neuen Bestimmung wirft eine Reihe von Fragen auf:

Hinsichtlich der Rücklage wird in § 92 Abs. 2 normiert, daß sie nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden darf. Eine analoge Regelung für Betriebskosten läge nahe, ist aber nicht vorgesehen.

Fraglich erscheint insbesondere im Zusammenhang mit dem in der erwähnten Weise begrenzten Haftungsfonds der Wohnungseigentümergeinschaft weiters, ob deren Rechtspersönlichkeit in irgendeiner Weise beschränkt ist, beispielsweise auf solche Geschäfte, die Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zum Gegenstand haben oder die die Wohnungseigentümergeinschaft zur Zahlung von Entgelten verpflichten, die als Betriebskosten zu qualifizieren sind oder - allgemeiner - die der Verwaltung der Liegenschaft, allenfalls auch der außerordentlichen Verwaltung, zuzurechnen sind. Eine allfällige Beschränkung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auf Angelegenheiten der "ordentlichen oder außerordentlichen" Verwaltung der Liegenschaft könnte immerhin daraus abgeleitet werden, daß die vorgesehene Bestimmung zwischen Bestimmungen eingereiht ist, die sich mit der Verwaltung der Liegenschaft befassen.

Soweit die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft über einen bestimmten Kreis von Geschäften, für die ein Haftungsfonds besteht, hinausgeht, stellt sich etwa die Frage,

- 52 -

wie ein Prozeßgegner der Wohnungseigentümergeinschaft, der im Prozeß obsiegt hat, seine Forderung einbringlich machen kann.

Soweit der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsfähigkeit auch in anderen Angelegenheiten als denen, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt (§ 93 Abs. 1 erster Satz), zukommen sollte, würde sich auch die Frage nach der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in solchen anderen Angelegenheiten stellen.

Diese Fragen sollten teils im Gesetz geregelt, teils zumindest in den Erläuterungen erörtert werden, die sich (S. 113) auf den Hinweis auf ein "Bedürfnis der Praxis" beschränken zu können meinen.

Zu § 94:

Zu Abs. 1 Z 2 zweiter Satz stellt sich die Frage, mit welchem Zeitpunkt die Fünfjahresfrist beginnt, wenn die einzelnen Wohnungen zu verschiedenen Zeitpunkten bezogen werden; im zweiten Satzteil sollte es statt "ab dem" vielmehr "mit dem" heißen.

Zu § 98:

Bei Abs. 1 Z 3 darf an den Formulierungsunterschied zu § 64 Abs. 2 Z 3 ("strafbare Handlung"/"mit Strafe bedrohte Handlung"), auf den bereits oben bei der Erörterung der genannten Bestimmung aufmerksam gemacht wurde, erinnert werden.

Zu § 99:

Dem zweiten Satz des Abs. 1 sollte ein eigener Absatz gewidmet werden.

Zu § 100:

Die Regelung des Abs. 2 erster Satz sollte nicht in die wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen des im Entwurf

- 53 -

vorliegende Bundesgesetzes einbezogen werden, zumal § 8 WGG keine "rechtsunwirksamen Vereinbarungen" (so aber die Überschrift zum Entwurfsparagrafen) betrifft; vielmehr wäre § 8 WGG entsprechend neu zu fassen. Dies wird dem Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten anlässlich der Begutachtung des von dem genannten Bundesministerium vorbereiteten Entwurfs einer WGG-Novelle vorgeschlagen.

Zu § 101:

Für Abs. 4 wird anstelle der Formulierung "im Rang danach" die Formulierung "im nachfolgenden Rang" vorgeschlagen.

Zu § 103:

In Abs. 2 sollte das Wort "zur" in der Wendung "Voraussetzungen zur Neufestsetzung" besser durch "der" oder "für die" ersetzt werden.

Zu § 105:

In gesetzessystematischer Hinsicht ist die Zusammenfassung unterschiedlicher Bestimmungen, deren Heterogenität bereits in der Paragraphenüberschrift zum Ausdruck kommt, in einem Paragraphen nicht befriedigend. Es wird daher zur Erwägung gestellt, ob nicht die einzelnen Absätze denjenigen Paragraphen angefügt oder eingefügt werden sollten, mit denen sie in inhaltlichem Zusammenhang stehen; in diesem Sinne käme für Abs. 1 und 4 § 78, für Abs. 1 bis 3 § 21, für Abs. 5 § 89 und für Abs. 6 § 101 in Betracht.

In Abs. 1 wäre statt der Verweisung "den Verfahren nach § 21 Abs. 1 Z 17" die Formulierung "Verfahren über die Festsetzung oder Neufestsetzung von Nutzwerten (§ 78)" vorzuziehen (vgl. die Formulierung des Abs. 4).

- 54 -

Abs. 4 betrifft die gleichen Verfahren wie Abs. 1 und könnte daher in einen engeren Zusammenhang mit den Regelungen des Abs. 1 gestellt werden.

Für Abs. 6 wäre jedenfalls eine Anfügung an § 101 vorzuziehen.

Zu § 106:

In Abs. 2 ist die Wendung "in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht" ungenau und, soweit zu sehen, der österreichischen Gesetzessprache bisher fremd. Dabei fragt sich, ob angesichts des Unrechtsvorwurfes, der im Ausdruck "Mißbrauch" enthalten ist, die nahezu pleonastische Ergänzung "in schikanöser und exzessiver Weise" angebracht ist. Weiters scheint der Ausdruck "mißbrauchen" nach der Angabe eines bestimmten Zwecks zu verlangen. Die wünschenswerte Präzisierung könnte in Anlehnung an die Formulierung des Abs. 1 in der Bezugnahme auf eine (den Zweck oder die Auswirkung des Mißbrauchs bildende) erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung im Gebrauch des Nutzungsobjekts gefunden werden.

Zu § 109:

Eine Aufteilung der Bestimmungen dieses Paragraphen auf mehrere Absätze erschiene zweckmäßig.

Zu § 110:

Bei Abs. 1 erstaunt, daß für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand derselbe Betrag angesetzt wird wie für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C; dies scheint mit der in § 51 Abs. 1 Z 6 enthaltenen Abstufung zugrundeliegenden Wertung nicht in Einklang zu stehen. Zur in Abs. 1 zweiter Satz enthaltenen Verweisung auf § 45 Abs. 4 ist auf das oben bei § 51 Abs. 1 Z 6 Gesagte zu verweisen.

- 55 -

In Abs. 3 sollte die Wendung "und (oder)" im Sinne der Richtlinie 26 vermieden werden; die Verwendung eines der beiden Bindewörter erschiene ausreichend. Im vierten (letzten) Satz sollte die Wendung "innerhalb von einem Monat" durch die Wendung "innerhalb eines Monats" ersetzt werden.

Zu § 111:

Bei Abs. 2 zweiter Satz erscheint die Höchstgrenze von 29,60 S systemwidrig, sodaß gleichheitsrechtliche Bedenken - auch mangels geeigneter Erläuterungen - nicht ausgeschlossen werden können.

In Abs. 2 dritter Satz sollte die Wendung "und (oder)" aus Gründen der Klarheit durch "oder" ersetzt werden (vgl. Richtlinie 26).

Bei Abs. 2 vierter Satz bereitet zunächst die verklausulierte Formulierung Schwierigkeiten. Offenbar soll gleichsam nebenher ein Aufwandsatzanspruch unter den Voraussetzungen des § 37 normiert werden, mit Ausnahme der Voraussetzung der Beendigung des Mietverhältnisses. Fraglich bleibt, ob dieser Anspruch nur im Gegenzug zu einem Anhebungsbegehren oder ob er bereits zu dem Zeitpunkt erhoben werden können soll, zu dem z.B. wegen Volljährigkeit des jüngsten Kindes ein Anhebungsbegehren zulässig wäre. Selbst wenn sachliche Gründe für die neue Regelung sprechen sollten, trägt sie doch zur schwer überschaubaren Kasuistik des Mietrechts bei. Wie in vergleichbaren Fällen vermitteln die Erläuterungen (S. 130) keine über den Gesetzestext hinausgehenden Aufschlüsse.

Zu § 112:

Die unterschiedliche Behandlung der Geschäftsraummiete gegenüber der Wohnraummiete sollte in den Erläuterungen - insbesondere im Lichte des aus dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz erfließenden Sachlichkeitsgebots - begründet werden.

- 56 -

Zu § 115:

Im ersten Satz könnten wegen dessen Länge die beiden alternativen Voraussetzungen jeweils in einer mit einer arabischen Zahl numerierten Untergliederung geregelt werden. Auf das Fehlen des Wortes "hat" am Ende des ersten Satzes darf aufmerksam gemacht werden.

Zu § 121:

Mangels entgegenstehender Übergangsregelung kämen auch Forderungen auf Rückzahlung von Darlehens- und Kreditverbindlichkeiten, die vor dem Inkrafttreten des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes zur Finanzierung der im § 30 Abs. 2 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten eingegangen wurden, in den Genuß des in § 27 vorgesehenen gesetzlichen Vorzugspfandrechtes. Derartige Fälle sind aber vom (erschließbaren) Zweck des § 27, (künftig) einen Anreiz von Gewährung oder Krediten für die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten auch bei bereits hypothekarisch belasteten Liegenschaften zu geben, nicht erfaßt. Es wird daher angeregt, eine Beschränkung der Anwendbarkeit des § 27 auf nach dem Inkrafttreten des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes gewährte Darlehen und Kredite zu erwägen.

Zu § 122:

Nach Abs. 1 sind die §§ 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 in bestimmten Fällen "weiterhin" anzuwenden. Eine derartige Weiteranwendung ist schon in § 29 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 vorgesehen, jedoch nach Maßgabe einzelner Bestimmungen des jüngeren Gesetzes. Es ist nicht ersichtlich, warum die erwähnte Ergänzung in der Entwurfsbestimmung nicht enthalten ist. Falls die §§ 2 und 5 weiterhin mit der fraglichen Maßgabe anzuwenden sein sollen, so wäre das im Gesetzestext auszudrücken.

- 57 -

Zu § 123:

In Abs. 2 sollte in Z 1 und 2 die Wendung "zuletzt geändert durch ..." jeweils entfallen.

In Abs. 3 sollte nicht auf landesgesetzliche Vorschriften Bezug genommen werden, da es dem Bundesgesetzgeber in verfassungsrechtlicher Hinsicht verwehrt ist, auf solche Weise mittelbar den Inhalt von Landesgesetzen festzulegen. Aus diesem sowie aus terminologischen Gründen wird angeregt, lediglich die Formulierung "in anderen Bundesgesetzen" zu verwenden.

Zu § 124:

Hinsichtlich des § 23 Abs. 5 wäre im Hinblick auf dessen gebührenrechtlichen Inhalt eine Betrauung des Bundesministers für Finanzen mit der Vollziehung vorzusehen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Einvernehmensbindungen wird auf das bei den betroffenen Bestimmungen oben Gesagte verwiesen.

Hinsichtlich des § 100 Abs. 2 wäre der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten nur mit der Vollziehung der Bestimmung des ersten Satzes zu betrauen, der, wie oben ausgeführt, freilich im Zuge der Einbeziehung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts in das im Entwurf vorliegende Bundesgesetz entfallen sollte.

Hinsichtlich des § 63 Abs. 1 sollte auch eine Regelung über die Zuständigkeit zur Erlassung von Durchführungsverordnungen und zur Wahrnehmung der Aufsichtsrechte des Bundes vorgesehen werden.

IV. Zum Vorblatt:

Wenngleich einzuräumen ist, daß eine verlässliche Beurteilung der mit der Erlassung des im Entwurf vorliegenden

- 58 -

Bundesgesetzes verbundenen Kosten nicht möglich sein mag, so wäre doch eine Angabe der erwarteten Größenordnung zu wünschen. Auf das Rundschreiben des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst vom 8. Juli 1988, GZ 602.271/19-V/2/87, wird hingewiesen.

V. Zu den Erläuterungen:

Bei der Darlegung der Kompetenzgrundlagen (S. 5) sollte auch auf die von den Ländern zu vollziehende Regelung des § 63 Abs. 1 Bedacht genommen werden.

Die Ausführungen des Besonderen Teils legen zwar - manchmal unter Vernachlässigung durchaus bemerkenswerter Unterschiede - die Übereinstimmung oder Verschiedenheit der vorgesehenen Bestimmungen im Verhältnis zu denen des geltenden Rechts dar, doch enthalten sie bei inhaltlich neuen Regelungen nicht durchwegs die wünschenswerten Auslegungshilfen und lassen weithin rechtspolitische Begründungen und Ausführungen über die sachliche Rechtfertigung vorgesehener Regelungen vermissen; auf einzelne Fälle dieser Art wurde bereits oben unter III. hingewiesen. Auf eine - allenfalls geringfügige abwandelnde - Wiederholung des Gesetzeswortlautes in den Erläuterungen sollte verzichtet werden (vgl. Pkt. 86 der Legistischen Richtlinien 1979).

Im Sinne der EntschlieÙung des Nationalrates vom 5. Juli 1961 werden unter einem 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrats übermittelt. Eine weitere Ausfertigung wird dem Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zu dessen Kenntnis übermittelt.

30. April 1993
Für den Bundeskanzler:
HOLZINGER

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

