

**AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG**

☒ Postfach 527, A-5010 Salzburg ☒ Fax (0662)8042-2160 ☒ 633028 DVR: 0078182

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Zahl

0/1-483/59-1993

GESETZENTWURF	
Zl. 23	-GE/19
Datum: 2. JUNI 1993	
Vorteilt 04 Juni 1993	

H. Baum
Chiemseehof**(0662) 8042****Datum****Nebenstelle 2869****26.5.1993****Fr. Mag. Buchsteiner****Betreff****Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes; Stellungnahme****Bzg.: Do. Zl. 7123/64-I 7/93**

Zum obbezeichneten Gesetzentwurf gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

I. Allgemeines:

Zweifellos erfordert die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt sofortige zielführende Maßnahmen. Die Zielsetzungen des vorliegenden Gesetzentwurfes werden daher ausdrücklich begrüßt. Die Zusammenfassung der zwei großen Wohnrechtsbereiche (Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht) in einem Regelungswerk erscheint aus systematischer Sicht nicht geglückt; für den Normunterworfenen scheint der Gesetzentwurf eher noch unübersichtlicher zu sein als die geltende Rechtslage. Der Gesetzentwurf ist aber auch inhaltlich sehr überarbeitungsbedürftig.

Grundsätzlich sind im Entwurf noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Um die Zielsetzung, der Wohnungsnot Abhilfe zu verschaffen, zu erreichen, ist es auch notwendig, die Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter in genau bestimmten Fällen zu erweitern. Insbesondere sind Verschärfungen im Bereich der Kündigungsbestimmungen bei mangelndem dringenden Bedarf (Zweitwohnungsmieter, Untervermietung mehrerer Wohnungen durch einen Mieter) vorzunehmen. Dazu

- 2 -

muß ein tatsächlich dringender Bedarf auf Seite des Mieters entsprechend berücksichtigt werden.

Die Regelungen des 1. Abschnittes des Entwurfes sollten auf dem Kostendeckungsprinzip und Nutzwertsystem des Wohnungseigentumsgesetzes aufbauen. Dies ist auf Grund der Tendenz zum Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen erforderlich. Überdies sieht § 15a des Gesetzentwurfes zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes die Möglichkeit der Umwandlung eines Mietverhältnisses in Wohnungseigentum vor und lassen auch Mischobjekte im Althausbestand (z.B. Dachbodenausbau) eine solche Umstellung sinnvoll erscheinen. Gleichzeitig sollten die mietrechtlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und der 2. Abschnitt des gegenständlichen Entwurfes entsprechende Anpassungsregelungen enthalten.

Im Zusammenhang ist auch auf den teilweise dringenden Regelungsbedarf in Randbereichen der Materie bzw. in einzelnen anderen Bereichen zu verweisen:

- Ein Bundeswohnrechtsgesetz wäre gerade um Regelungen über die Absicherung von Kunden und Vertragspartner der Bauträger zu erweitern (Bauträgerrecht). Man könnte sich dabei an den entsprechenden französischen oder deutschen Regelungen orientieren.
- Die Informations- und Interessenswahrungspflicht eines Maklers sollte im Gesetzesrang normiert werden (nicht wie bisher in einer Verordnung).
- Im Steuerrecht wäre § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988 über die Mietzinsbeihilfe zu ändern und im § 18 EStG 1988 der Höchstbetrag auf 60.000 S angehoben werden (Erhöhung der Steuerbegünstigung für die Wohnraumbeschaffung). Im Umsatzsteuergesetz (§ 10) ist sicherzustellen, daß der 10 %-ige Steuersatz auch bei nachträglicher Umwandlung in Wohnungseigentum gilt.

- 3 -

- Für regional differenzierte Mietzinse sollte eine Kompetenz der Länder begründet werden, ebenso zur gesetzlichen Regelung der Mietzinsbildung bei begünstigter Rückzahlung von Wohnbauförderungsmitteln der Länder.

Allgemein wird davon ausgegangen, daß auf Grund des Ergebnisses des Begutachtungsverfahrens der Gesetzentwurf sowohl legislatisch als auch inhaltlich weitgehend überarbeitet werden wird. Ein solcher überarbeiteter Entwurf wäre dann einer neuerlichen Begutachtung zuzuführen.

II. Im Einzelnen:

Zu §§ 5 ff:

Die Bestimmungen über die Betriebskosten sind noch weiter an das Heizkostenabrechnungsgesetz anzupassen. Insbesondere sollte auch für die Betriebskostenabrechnung ein genormtes Formblatt vorgesehen werden. Als Abrechnungszeiten (§ 9) sollen nur zwei unterschiedliche Zeiträume zugelassen werden, um den Mieter bei der Kontrolle der Abrechnungen nicht zu überfordern.

Zur Bestimmung des § 5 Abs. 2 Z. 4 ist darauf hinzuweisen, daß in der Praxis immer wieder festgestellt worden ist, daß mitunter von gemeinnützigen Vermietern den Mietern laufend Beiträge für die Bildung einer Abfertigungsrückstellung oder aber auch Prämienanteile für eine Abfertigungsversicherung verrechnet wurden. Diese Praxis ist als durchaus sinnvoll zu betrachten, weil für den Abfertigungsfall vorgesorgt wird. Diese Vorgangsweise sollte gesetzlich verankert werden. Die Bildung einer Rückstellung bzw. der Abschluß einer Versicherung wäre aber an die Zustimmung des Mieters zu binden.

Zu den §§ 14 f:

Bei der Belegeinsicht wären auch Aspekte des Steuerrechts zu

- 4 -

berücksichtigen. Überdies sollte die Möglichkeit der Belegeinsicht auf bestimmte Zeiten beschränkbar sein und auch für Personen in Vertretung des Nutzers bestehen.

Zu § 21:

Zu den Angelegenheiten des Außerstreitverfahrens hat auch die in § 26 normierte Duldungspflicht für den Dachbodenausbau zu gehören.

Zu § 23:

Die Funktion der Gemeinden als Schlichtungsstellen ist grundsätzlich zu überdenken bzw. zu präzisieren. Jedenfalls waren die Gemeinden bisher nicht in der Lage, diese Funktion ausreichend zu erfüllen. Die Voraussetzungen für ein solches Tätigwerden der Gemeinden, das "Verfügen über einen in Wohnrechtsangelegenheiten fachlich geschulten Beamten" und die "Anzahl der anfallenden Verfahren" sind (wie bisher) derart unpräzise, daß die einzelnen Gemeinden in den meisten Fällen eine Schlichtungsfunktion ablehnen werden können. Zur Verweisung auf die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl. Nr. 299/1979, ist zu bemerken, daß diese völlig überflüssig erscheint bzw. daß sie auf Grund der verstrichenen Zeit (10 Jahre) keine normative Bedeutung mehr haben kann.

Zu § 26:

Der Regelungsbedarf hinsichtlich des Wohnungseigentumsrechtes wird nicht erfüllt. Es fehlt ein "Vorrats- und Vorbehaltseigentum" für einen späteren Dachbodenausbau.

Zu § 29:

Hier sind Bestimmungen zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften (z.B. fingierter Eintritt) aufzunehmen.

Zu § 45:

Unklar ist die Rechtsnatur des Abschlages gemäß § 45 Abs. 5 bei

- 5 -

befristeten Verträgen bei einem Verfahren gemäß den §§ 51 ff. Es sollte jedenfalls vermieden werden, daß ein hiedurch verringerter Hauptmietzins zu Lasten der übrigen Mieter geht. Weiters ist unklar, welcher Hauptmietzins zulässig ist, wenn das Mietverhältnis von einem befristeten in ein unbefristetes umgewandelt wird.

Zu § 47:


Die Frist von einem Monat zur Namhaftmachung von Nachfrager- und Anbietervertretern im Beirat zur Ermittlung von Richtwerten durch die Landeshauptmänner ist viel zu kurz. Eine derart knappe Fristsetzung könnte dazu führen, daß nicht unbedingt die fachlich besten Vertreter ausgewählt werden. Diese Frist hat mindestens drei Monate zu betragen. Allgemein ist zur Effizienz des Beirates darauf hinzuweisen, daß diese nur dann gegeben ist, wenn dem Beirat ein echtes Mitspracherecht bei der Mietzinsfestsetzung eingeräumt wird. Dies ist sicherzustellen.

Zu § 62:

Die Minstdauer des Abs. 1 Z. 4 von drei Jahren ist insofern problematisch, als - gerade in einer Zuzugsregion wie dem Bundesland Salzburg - immer wieder Bedarf an kürzer befristeten Verträgen bestehen kann. Eine kurzfristige und befristete Wohnversorgung, bis z.B. eine geförderte Wohnung erlangt werden kann, ist dadurch erheblich eingeschränkt.

Gleichschriften dieser Stellungnahme ergehen u.e. an die Verbindungsstelle der Bundesländer, an die übrigen Ämter der Landesregierungen und in 25 Ausfertigungen an das Präsidium des Nationalrates.

Für die Landesregierung:


Dr. Herfried Hueber
Landesamtsdirektor