

**VERBAND
DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN
ÖSTERREICHS**1030 Wien
Schwarzenbergplatz 7
Telefon 711 56 Dw.
Telefax 711 56/270

An das
Präsidium des
österreichischen Nationalrats
Dr. Karl Renner Ring 3
1017 Wien

Akt-Nr. 7,26,130

Ausg.-Nr. 1040/93
Bitte im Antwortschreiben
Akt- sowie Ausg.-Nr. anzuführen

Unser Zeichen: -/Le**Durchwahl: 260**

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	23 -GE/19-E3
Datum:	23. APR. 1993
Verteilt	23. April 1993 <i>Frederik</i>

Betrifft:*H. Bauer***Wien, am 22.04.1993**

**Bundesgesetz über das Wohnrecht
(Bundeswohnrechtsgesetz - BWRG)
Entwurf des Bundesministeriums für Justiz**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren!

In der Anlage übermitteln wir auf Wunsch des Bundesministeriums für Justiz die vom Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs abgegebene Stellungnahme im Gegenstand in 25-facher Ausfertigung zu Ihrer gefälligen Verwendung.

Wir hoffen bestens gedient zu haben und zeichnen

mit freundlichen Grüßen

**VERBAND DER
VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN
ÖSTERREICHS**

*H. Bauer*Anlage

B104093.DOC

Telegramm-Adresse: Assekuranzkanzlei, Schwarzenbergplatz 7
Telex: 133289 Oevv a

Postsparkassen-Konto Nr. 7153.314
Creditanstalt-Bankverein, Konto Nr. 29-16377

**VERBAND
DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN
ÖSTERREICHS**



1030 Wien
Schwarzenbergplatz 7
Telefon 711 56 Dw.
Telefax 711 56/270

Bundesministerium für Justiz
GZ 7123/64-I 7/93
Museumstraße 7
Postfach 63
1016 Wien

Akt-Nr. **7,26,130**

Ausg.-Nr. 1039/93
Bitte im Antwortschreiben
Akt- sowie Ausg.-Nr. anzuführen

Unser Zeichen: **-/Le**

Durchwahl: 260

Ihr Schreiben: 19.3.1993 Ihr Zeichen: GZ 7123/64-I 7/93

Betrifft:

Wien, am 22.04.1993

**Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;
Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem mit dem obangeführten Schreiben übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes nehmen wir wie folgt Stellung:

Der kontroversiellen Diskussion über das Richtwertsystem wollen wir nichts hinzufügen.

Wir beschränken uns auf folgende Hinweise:

1. Abrechnung

Die §§ 10 bis 14 des Entwurfes enthalten umfangreiche Abrechnungspflichten des Vermieters bzw. Verwalters. Praktisch bedeuten sie nahezu eine Gleichstellung mit jenen Pflichten, die der Verwalter von Wohnungseigentumsobjekten aufgrund der derzeit geltenden Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wahrnehmen muß.

Die Bewältigung dieser zusätzlichen Anforderungen müßte aber auf das den Mietern anrechenbare Verwaltungshonorar Auswirkungen haben.

B103993.DOC

Telegramm-Adresse: Assekuranzkanzlei, Schwarzenbergplatz 7
Telex: 133289 Oeuv a

Postsparkassen-Konto Nr. 7153.314
Creditanstalt-Bankverein, Konto Nr. 29-16377

Die Höhe des im Entwurf vorgesehenen Verwaltungshonorars beträgt unverändert S 22,20 je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses (§ 56 Abs. 2 des Entwurfes; neu ist lediglich die Valorisierung: nunmehr sollen Indexänderungen ab 5 % - bisher 10 % - berücksichtigt werden).

Das Ausmaß der aufgrund der neuen Anforderungen erforderlichen **Erhöhung** des Verwaltungshonorars beträgt **zwischen 15 und 20 %**.

Begründung:

Für die gemeinnützigen Bauvereinigungen wird im Rahmen der Entgeltrichtlinienverordnung der Verwaltungskostensatz je für Miet- und Eigentumswohnungen geregelt. Derzeit (eine Veränderung ist mit 1.7.1993 in Vorbereitung) werden für

- Mietwohnungen jährlich je Einheit S 1.788,--
- Eigentumswohnungen jährlich je Einheit S 2.208,--

netto als angemessen erachtet. Die Verwaltungsmehrarbeit wird also beim Wohnungseigentum mit rund 23 % angesetzt.

2. Verjährungsfrist von Rückforderungsansprüchen

Die Verjährungsfrist des Rückforderungsanspruches von Leistungen, die entgegen den Bestimmungen der §§ 45 bis 58 oder des § 59 Abs. 1 (überhöhte Mietzinsleistungen, verbotene Leistungen etc.) geleistet wurden, soll gemäß § 59 Abs. 3 des Entwurfes von 3 Jahren auf 10 Jahre ausgedehnt werden. Dies ist schon im Hinblick auf die Aufbewahrungspflicht für Buchhaltungsunterlagen gemäß dem Rechnungslegungsgesetz (7 Jahre) eindeutig überzogen.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß in den Erläuterungen zu dieser Gesetzesstelle diese erhebliche Verlängerung der Verjährungsfrist nicht erwähnt wird und nur von "sprachlichen" Anpassungen des bisherigen § 27 MRG die Rede ist.

3. Rückerstattungspflicht gemäß § 109

Zu der in § 109, 1. Satz des Entwurfes vorgesehenen Pflicht zur Rückerstattung der vor dem Inkrafttreten des BWR entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wird folgendes festgehalten:

Die im Gesetzesentwurf vorgesehene Zustimmung von 2/3 der Mieter für einen Entfall dieser Rückerstattungspflicht und der Behandlung als Mietzins (Einfließen in die Hauptmietzinsreserve) wird in der Praxis nicht zu realisieren sein. Gemäß dem Wortlaut dieser Bestimmung haben die Mieter mit aufrechten Mietverträgen und nicht jene Mieter, die diese Beträge auch tatsächlich entrichtet haben, über die Rückerstattung zu entscheiden. Daher werden jene "neuen Mieter", die keine Zahlung zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Vergangenheit geleistet haben, einer Zuführung zur Hauptmietzinsreserve eher zustimmen, während jene "alten Mieter", die die gegenständlichen Beiträge entrichtet haben, ein Interesse an der Rückerstattung haben müßten. Aus diesen Gründen wird eine Mehrheit von 2/3 aller Mieter kaum zu erreichen sein.

Weiters ist bei jenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BWR bereits zur Rückzahlung fällig wären, ein Absehen von der Rückzahlung und eine Behandlung als Mietzins zulässig, wenn alle Mieter mit dieser Vorgangsweise einverstanden sind (§ 109, 2. Satz). In diesem Fall hätten sowohl die "alten" als auch die "neuen" Mieter ein Interesse an einer Behandlung als Mietzins, jedoch wird die vom Gesetz dafür vorgesehene schriftliche Vereinbarung aller Mieter in der Praxis ebenfalls sehr schwierig zu erreichen sein.

Mit freundlichen Grüßen

VERBAND DER
VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN
ÖSTERREICHS



PS.:

Obige Stellungnahme wurde in 25-facher Ausfertigung dem Präsidium des Nationalrates wunschgemäß übermittelt.