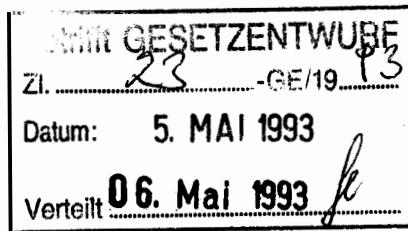


## ÖSTERREICHISCHER RUNDFUNK

Kurt Bergmann  
Generalsekretär

Präsidium des Nationalrates  
Parlament  
1017 Wien



Wien, am 4. Mai 1993  
b206

*Dr. Brün*

Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes  
Begeutachtungsverfahren

Sehr geehrte Frau Präsident,  
sehr geehrter Herr Präsident!

Unter Bezugnahme auf die dem Österreichischen Rundfunk seitens des Bundesministeriums für Justiz zugegangene Einladung zur allfälligen Erstattung einer Stellungnahme zu dem eingangs näher bezeichneten Gesetzesvorhaben übermitte ich anbei die vom ORF abgegebene Äußerung in 25facher Ausfertigung.

Mit freundlichen Grüßen

*K. Bergmann*

Beilage: w.e.

Österreichischer Rundfunk, A-1136 Wien



GENERALINTENDANZ

Republik Österreich  
 Bundesministerium für Justiz  
 Postfach 63  
 1016 Wien

Unser Zeichen      Hd/ad/b205  
 +Tel DW      2210  
 +Fax DW      3712  
 Wien, den      4.5.1993

**GZ 7123/64-I 7/93**  
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;  
Begehungungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Bezugnahme auf Ihre Einladung vom 19.3.1993 hält der Österreichische Rundfunk (ORF) zum o.e. Gesetzesvorhaben nachstehendes fest.

Zu den Allgemeinen Bestimmungen (1. Abschnitt) sei lediglich angemerkt, daß die Betriebskostenabrechnungsbestimmungen nach Auffassung des ORF nicht dazu beitragen, dem "Nutzer" im Sinne dieses Bundesgesetzes (§ 2 Abs 2) zukünftig mehr Klarheit zu verschaffen bzw. dem Abrechnungspflichtigen die Abrechnung zu erleichtern. So scheint beispielsweise die Abrechnungsübersicht gemäß § 11, die (lediglich) aus summenmäßigen Aufstellungen u.a. der Betriebskosten sowie des Erhaltungs- und Verbesserungsaufwandes besteht, für den Nutzer weitaus weniger klar nachvollziehbar zu sein als dies bei der detaillierten vereinfachten Abrechnung gemäß § 12 der Fall sein kann. Die

- 2 -

Regelung des § 27 (Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten) stellt eine Entwertung des Grundbuchs dar. Diese Bestimmung hat zwangswirtschaftlichen Charakter und ist nach Auffassung des ORF nicht nur eine unberechtigte einseitige Bevorzugung von Darlehen oder Krediten zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten, sondern öffnet auch Tür und Tor für Mißbrauch.

Was die mietrechtlichen Bestimmungen (2. Abschnitt) anbelangt, so beschränkt sich der ORF auf die Feststellung, daß die Befristungsmöglichkeiten von Mietverträgen kein dahinterstehendes System erkennen lassen. So ist auch nicht nachvollziehbar, worin die ratio gelegen sein soll, daß die in § 62 Abs 4 genannten befristeten Mietverträge nur um die jeweils ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer (wenn auch beliebig oft) erneuert werden können.

Im Zusammenhang mit den zukünftigen Befristungsmöglichkeiten von Mietverträgen sei auch auf die Übergangsbestimmungen (5. Abschnitt) verwiesen. Die Formulierung von § 116, wonach bisher rechtswirksame Befristungen von Mietverträgen auch künftig ihre Rechtswirksamkeit behalten, ist insoferne unklar, als fraglich ist, ob aus dieser Textierung der Umkehrschluß gezogen werden kann, daß Befristungsvereinbarungen, die vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen und nach damaliger Rechtslage unzulässig waren, auch nach Inkrafttreten des Bundeswohnrechtsgesetzes unwirksam bleiben, obwohl nach den Vorschriften dieses Bundesgesetzes die Befristung zulässig wäre oder ob ursprünglich unzulässige Befristungen durch das Inkrafttreten des Bundeswohnrechtsgesetzes geheilt werden. Der ORF regt daher eine entsprechende Klarstellung - sei es im Gesetzestext selbst oder in den Erläuterungen - an.

#### Abschließende Bemerkung

Der vorliegende Gesetzesentwurf ist nach Auffassung des ORF, insbesondere aufgrund der teilweise sehr komplizierten und schwer überprüfaren Regelungen, beispielsweise im

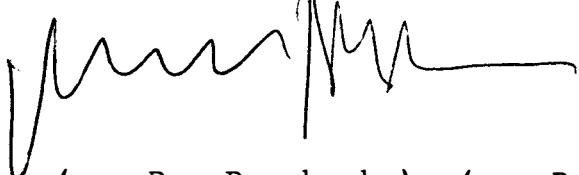


Zusammenhang mit dem sogenannten Richtwertsystem, nicht dafür geeignet, das erklärte Ziel, nämlich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu angemessenen Preisen, zu verwirklichen. Überdies wird durch dieses gesetzgeberische Vorhaben, womit das I. und II. Hauptstück des (erst) seit 1.1.1982 in Geltung befindlichen Mietrechtsgesetzes außer Kraft tritt, dem Markt die Chance genommen, sich selbst zu regulieren.

Entsprechend Ihrem Ersuchen hat der ORF diese Stellungnahme in 25 Ausfertigungen dem Präsidium des Nationalrates zur Verfügung gestellt.

Mit vorzüglicher Hochachtung

ÖSTERREICHISCHER RUNDFUNK



(ppa Dr. Prochaska) (ppa Bergmann)

