



An das  
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
Postfach 63  
1016 Wien

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. 23	GE/19 13
Datum: 5. MAI 1993	
Verteilt 06. Mai 1993	

*S. Bauer*

Wien den 4. 5. 1993  
Fra/Wö/Ma 410

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Sehr geehrte Dame!  
Sehr geehrter Herr!

Der Wohnungsbereich ist einer der wichtigsten Faktoren im studentischen Sozialbereich. Dafür spricht allein die Tatsache, daß für etwa 200 000 Studierende nur knapp 14 000 Plätze in Studentenheimen zur Verfügung stehen. Wir haben in der Anlage zu den wichtigsten Punkten des Entwurfes, die die Studierenden betreffen, Stellung genommen.

Wir hoffen, daß in der endgültigen Fassung des Bundeswohnrechtsgesetzes unsere Vorschläge Berücksichtigung finden und verbleiben.

mit vorzüglicher Hochachtung

Thomas Frad  
Vorsitzender

Erich Wöber  
Sozialreferent

Peter Marhold  
Referent für Bildung und Politik.

Beilage

1090 Wien, Dittelsbühlstraße 13  
Telefon: 310 88 80-0 / Telefax: 310 88 80/36  
Telex: 116206 OEHA  
Bahnverbindung: CA-BV  
BLZ 11 000, Kontonr. 0321-03012





## STELLUNGNAHME ZUM MINISTERIALENTWURF DES BUNDESWOHNRECHTSGESETZES

### 1. Hauptmietzins:

Mit der grundsätzlichen Neueinführung des Richtwertes als allgemeines Ausgangsniveau bei bestimmten Wohnungen und den Zu- und Abschlägen als Instrument zur Regelung des Hauptmietzinses der einzelnen Objekte, wurde eine begrüßenswerte Idee beschrieben. Die Art jedoch, wie im Entwurf zum BWRG versucht wurde, diese in Form zu bringen, ist ungeeignet leistbare und in ihrer Höhe vorhersehbare Mieten zu gewährleisten!

Die Unzulänglichkeiten liegen einerseits im System der Zuschläge, die weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit begrenzt wurden und andererseits in der resultierenden Konsequenz, daß ein System von gutachtenschreibenden Sachverständigen, die sich wiederum aus der Reihe der Immobilienmakler rekrutieren, in Anspruch genommen werden muß, was nichts anderes bedeutet, als die Böcke zu Gärtnern zu machen.

Eine detaillierte Auflistung - die in § 45 (1), 1 vorgenommene ist zu allgemein - aller zu- und abschlagswürdigen Gründe, ist in eine Verordnung dazu aufzunehmen. Die resultierende Miethöhe darf einen zum Richtwert relativen Maximalwert nicht überschreiten.

Aber selbst diese mangelhafte Regelung des Richtwertes und seiner Zu- und Abschläge kann noch durch Anwendung der Übergangsbestimmung des § 115 umgangen werden. Es braucht nämlich nur die Arbeit zur Standardverbesserung im Sinne dieses Paragraphen vor Inkrafttreten des BWRG in Angriff genommen werden - was immer das heißen mag - und ein unbefristetes Darlehen - nicht einmal bei einer Bank - aufgenommen werden, und schon ist man die Richtwertregelung los.

Deshalb fordern wir:

- Festlegung eines Hauptmietzinses, der zwar betriebswirtschaftlich gerechtfertigt ist, aber nicht auf einen versagenden Wohnungsmarkt und Spekulationen Rücksicht nimmt.

### 2. Befristung:

Durch die generelle Einführung der Befristungsmöglichkeit auf drei Jahre geraten unbefristete Mietverträge massiv unter Druck; das steht dem Bedürfnis des Mieters nach Sicherheit entgegen, weil mit dem Wohnsitz ebenfalls verschiedene Faktoren des sozialen Umfelds wie Arbeitsplatzwahl, Schulwahl für die Kinder, Freundes- und Bekanntenkreis natürlicherweise zusammenhängen.





So sinnvoll die Anhebung der Untergrenze bei Befristungen auf drei Jahre ist, so sehr bedarf eine Regelung für befristete Mietverträge einer inhaltlich begründbaren Festlegung. Besonders für gewerbliche Vermieter bzw. Genossenschaften und Gemeinden sollen nur aus bestimmten Gründen Befristungsmöglichkeiten - auch für eine längere Dauer - eingeräumt werden. (z. B. Ausbildungsmietverträge, geplante Wohnungsverbesserung; findet z. B. die geplante Wohnungsverbesserung nicht statt, sind die befristeten Mietverträge in unbefristete umzuwandeln)

Damit fällt jeder Grund, der das Leerstehen von Wohnungen rechtfertigen kann, weg; eine Meldepflicht für leerstehende Wohnungen unter Einhebung einer Gebühr für diese kann damit in die Realität umgesetzt werden.

Da die Befristung als Marktelement gesehen wird, das die Vermietung attraktiver macht, muß sie in die betriebswirtschaftliche Rechnung miteinbezogen werden: Die vorgesehenen Abschläge bei befristeter Vermietung sind bezogen auf die Mietdauer zu staffeln. Genauso muß die Möglichkeit, über "Erhaltungszuschläge" diese Mietreduktion "abzufangen" limitiert werden.

Ohne die obigen Vorschläge ist der Ausbau der Befristungsmöglichkeiten fatal: Eine Befristungsmöglichkeit in der geplanten Form würde nur eine "kalte" Anhebung der Durchschnittsmieten darstellen, da mit jeder Vermittlung in Regelfall Provisionen anfallen.

Auch ist zu befürchten, daß eine Befristungsmöglichkeit auf 3 Jahre den Tod von Ausbildungsmietverträgen bedeutet, da diese per definitionem in ihrer Länge über die gesetzlichen Befristungszeiten hinausgehen.

Deshalb fordern wir:

- Statt generellen Befristungsmöglichkeiten ohne inhaltlicher Begründung hin zur Normierung von Tatbeständen, die eine Befristung sinnvoll und möglich erscheinen lassen, z. B.: Dauer der Ausbildung, Dauer einer saisonalen Erwerbstätigkeit, wesentliche Verbesserungsarbeiten, etc., den Interessen von Mietern und Vermietern gleichermaßen entsprechend.







### 3. Untermieten:

Das Untermietverbot von Generalmietern ( § 38 (3)) kann noch immer umgangen werden, denn durch die alleinige Beschränkung auf Generalmieter ist es noch immer möglich, selbständige Teile einer Liegenschaft anzumieten und aus dieser mittels professioneller Untervermietung Profit zu schlagen.

Des weitern ist nicht einzusehen, daß der Gesetzgeber die Untervermietung als Verdienstmöglichkeit vorsieht.

Nicht nur, daß das im BWRG intendierte Verbot der gänzlichen Untermietvermietung bei befristeten Hauptmietverträgen in der bestehenden Formulierung nicht erreicht wird, bewirkt diese auch noch eine massive Schlechterstellung des Untermieters, falls tatsächlich entgegen dem Verbot untervermietet wird.

Deshalb fordern wir:

- Eine Erweiterung des Mieterschutzes, indem Untermietverträge nicht nur bei Generalmietern, sondern auch bei Mietern von großen und als selbständig anzusehenden Teile der Liegenschaft denselben Rechtsnormen unterworfen werden wie Hauptmieten (wobei der Untervermieter seine dementsprechende Vertragsfähigkeit - durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer - nachzuweisen hat).
- Überschreitungen der Hauptmiete sind nur zulässig, wenn die Differenz zwischen Untermiete und Hauptmiete auch durch tatsächlich erbrachte Verbesserungen am Mietgegenstand begründbar ist.
- Die "Rechtsunwirksamkeit" der Untervermietung bei befristeten Verträgen muß in ein ahndbares Verbot umgeändert werden, da ansonsten die Betroffenen in einen Zustand der Rechtslosigkeit fallen.

