

## AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, LANDESAMTS DIREKTION

Postanschrift 1014 Wien, Postfach 6

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

Fernschreibnummer 13 4145, Telefax (0 22 2) 531 10 2060

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr und 16 - 19 Uhr

Wien 1, Herrengasse 11 - 13

zu erreichen mit:

U 3 (Haltestelle Herrengasse)

2A, 3A (Haltestelle Michaelerplatz)

An das  
Bundesministerium  
für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

LAD-VD-8327/4

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug

7123/64-I 7/93

Beilagen

Bearbeiter  
Dr. Grünner

Betrifft GESETZENTWURF

Zl. 23.05.93

Datum: 7. MAI 1993

Verteilt 11. Mai 1993

Durchwahl 2152

Datum 4. Mai 1993

Betrifft

Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Die NÖ Landesregierung beeindruckt sich zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

### I. Allgemeines:

1. Es wird der Versuch begrüßt, die zwei großen Wohnrechtsbereiche in einem Gesetz zusammenzufassen. Dieser Versuch erbrachte allerdings teilweise Bestimmungen, die in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den später folgenden speziellen Bestimmungen stehen. Grundsätzlich ist auch als positiv zu werten, daß durch die gesetzlichen Bestimmungen eine schrittweise Heranführung des Wohnrechtes an die Mechanismen der Marktwirtschaft bewerkstelligt werden soll. Es ist anzunehmen, daß sich daraus eine Verbesserung des Wohnungangebotes und eine Entspannung des Wohnungsmarktes ergeben wird.
2. Die im ersten Abschnitt enthaltenen allgemeinen Bestimmungen über die Betriebskosten sollten analog zum Heizkostenabrechnungsgesetz gestaltet werden. Für die Betriebskostenabrechnung

sollte auch ein genormtes Formblatt geschaffen werden. Bei den Bestimmungen über die Belegeinsicht sollten die abgabenrechtlichen Vorschriften berücksichtigt werden, um eine Geschlossenheit der Belegsammlung zu ermöglichen. Es sollte auch zulässig sein, die Abrechnungsperiode und die Vorausschau abweichend vom Kalenderjahr zu gestalten. Dies deshalb, weil sich Probleme aus Abgabenänderungen, Hausbesorgerentgelten etc. ergeben. Es sollte ermöglicht werden, daß sich der Wohnungsnutzer bei der Einsicht in die Belege durch qualifizierte Personen seines Vertrauens vertreten läßt.

Der allgemeine Teil sollte überdies nach den bestehenden Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes ausgebaut werden. Dabei sollte auf dem Kostendeckungsprinzip aufgebaut werden. Dies sollte vor allem deshalb erfolgen, weil es eine verstärkte Tendenz zum Wohnungseigentum im großvolumigeren Wohnbau gibt. Nebenbei sieht § 15a des Entwurfes für ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Möglichkeit der Umwandlung von Miete in Wohnungseigentum vor und schließlich lassen Mischobjekte im Althausbestand (etwa nach einem Dachbodenausbau) eine solche Umstellung der Regelungen sinnvoll erscheinen. Aus diesem Grund sollten auch die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG und der Abschnitt 2 des vorliegenden Entwurfes entsprechende Anpassungsregeln enthalten.

3. Daneben sei noch auf ein rechtspolitisches Problem hingewiesen: Der Bundesgesetzgeber beschneidet in den mietrechtlichen Regelungen durch zwingende zivilrechtliche Bestimmungen so gut wie jede Vertragsfreiheit. Daß dies aus rechtspolitischer Sicht etwa zum Schutz des Mieters und seines Grundbedürfnisses auf Wohnen teilweise notwendig ist, ist unbel-

- 3 -

stritten. Anstelle zivilrechtlicher Verträge treten also zwingend die Rechtsnormen der österreichischen Rechtsordnung, die im Prinzip leichter zu verändern sind als ein Vertrag. Mittelbar widerspricht diese Vorgangsweise somit den Grundsätzen der Vertragssicherheit.

4. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Entwurf sollten auch Regelungen über die Absicherung der Kunden und Vertragspartner der Bauträger (Bauträgerrecht) geschaffen werden und es sollte die im § 4 der Immobilienmaklerverordnung enthaltene

Informations- und Interessenwahrungspflicht eines Maklers in den Gesetzesrang erhoben werden. Dies wäre insbesondere bei der Angemessenheitsprüfung der Miete von Bedeutung.

Auch sollte die Bestimmung des § 107 EStG über die Mietzinsbeihilfe insofern geändert werden, daß es zu einer deutlichen Ausdehnung dieser Beihilfe kommt. Allerdings handelt es sich dabei um eine grundlegende Frage des Finanzausgleichs. Es sollte auch eine Erhöhung der Steuerbegünstigung für Wohnraumschaffung (z.B. Höchstbetrag nach § 18 EStG von 60.000,-- Schilling) vorgenommen werden.

Im § 10 UStG müßte sichergestellt werden, daß der günstige Steuersatz von 10 % auch bei nachträglicher Umwandlung in Wohnungseigentum gilt.

5. Im Zusammenhang mit dem Bundeswohnrechtsgesetz sollte auch eine Kompetenzübertragung an die Länder erfolgen und zwar jedenfalls für die Mietzinsbildung bei begünstigter Rückzahlung nach den landesrechtlichen Förderungsbestimmungen. Schließlich ist noch festzuhalten, daß der Entwurf während der Begutachtungsfrist zu zahlreichen oft kontroversiellen

Stellungnahmen geführt hat. Dies spricht einerseits dafür, daß der Entwurf nicht in so ausreichendem Maße vorbereitet und legistisch durchgearbeitet war, daß man es bei einer derart kurzen Begutachtungsfrist hätte bewenden lassen dürfen. Da schon jetzt abzusehen ist, daß es zu umfangreichen Änderungen des Entwurfes kommen wird, muß jedenfalls gefordert werden, daß auch über den geänderten Entwurf ein neues Begutachtungsverfahren abgehalten wird. Dabei sollte auch geprüft werden, wieweit in Teilbereichen eine Veränderung des Wohnrechtes möglich ist.

## II. Zu einzelnen Bestimmungen:

### 1. Zu § 3 z. 1:

Auch an vielen weiteren Textstellen (etwa § 76 Abs. 3) wird von "allgemeinen" Teilen des Hauses bzw. von "allgemeiner" Benutzung gesprochen. Im Hinblick darauf, daß auch diese Teile der Liegenschaft nicht von der Allgemeinheit, sondern nur von den Nutzern gemeinsam benutzt werden können, sollte besser von "gemeinsamen" oder "gemeinsam zu benutzenden" Teilen gesprochen werden (§ 3 z. 3 spricht von "der gemeinsamen Benützung der Nutzer dienenden Anlagen"). § 3 und § 4 sprechen von Erhaltung bzw. von nützlichen Verbesserungen. Im späteren Text des Gesetzes (§ 45 Abs. 8 bzw. § 53) oder in den Erläuterungen zu § 45 Abs. 8 wird der bisher unerwähnte Begriff "Sanierung" (Sanierungsmaßnahmen, Sanierungsvereinbarungen) verwendet. Im Hinblick auf die beabsichtigte Zusammenführung mit dem WGG, das ebenfalls den Begriff der Sanierung (§ 2. z. 1, § 7 Abs. 1) kennt, sollte eine Definition der Sanierung schon in die Allgemeinen Bestimmungen des Bundeswohnrrechtsgesetzes einfließen, sinngemäß etwa so, daß Sanierung als Oberbegriff die Begriffe Erhaltung und nützliche Verbesserung umfaßt. Dann wären § 45 Abs. 8 und § 53 die leges speciales hiezu.

**2. Zu § 5 Abs. 1 z. 2:**

"Unratabfuhr" ist nicht mehr zeitgemäß und sollte daher ersetzt werden durch "Müllabfuhr".

**3. Zu § 5 Abs. 2 z. 4:**

Statt "Beträge" gehört "Beträgen".

**4. Zu § 5 Abs. 2 z. 4:**

Nicht nur die anlässlich des Anfalles der Hausbesorgerabfertigung aufgewendeten Beträge (was in einem einzigen Jahr zu einem starken Ansteigen der Betriebskosten führen kann) sollten in die Betriebskosten einfließen dürfen, sondern auch die aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht schon frühzeitig gebildeten (und daher finanziell weniger belastenden) Rückstellungen für die Abfertigung.

**5. Zu § 6 Abs. 5:**

Der Konditionalsatz "... sofern die Unterschrift ... öffentlich beglaubigt ist ..." ist unklar, da bei dieser Formulierung der Zeitpunkt für die beglaubigte Unterfertigung auch in der Vergangenheit liegen könnte. Dies ist offenbar nicht gemeint, sondern es soll heißen: "... sonst auf Antrag auch nur eines Beteiligten, wenn der Antrag die öffentlich beglaubigte Unterschrift des betreffenden Liegenschaftseigentümers enthält, ...".

**6. Zu § 9:**

Da die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr ist, kann der Begriff "Kalenderjahr" mit Ausnahme des § 9 an vielen Stellen (z.B. § 6, § 7, § 8, § 10 Abs. 3, § 55 Abs. 1 z. 2b usw.) durch "Jahr" ersetzt werden, wie es etwa im § 46 Abs. 3 und Abs. 4 bereits erfolgt ist und dort inkonsequent wirkt.

**7. Zu § 11:**

Die Überschrift "Abrechnungsübersicht" ist bei gleicher inhaltlicher Präzision sprachlich einfacher und sollte daher nicht als Klammerausdruck, sondern als Hauptüberschrift verwendet werden. So verwendet z.B. § 12 nur diesen Ausdruck, und die Erläuterungen sprechen ebenfalls von Abrechnungsübersicht. An vielen weiteren Textstellen müßte diese Umbenennung allerdings erst erfolgen.

**8. Zu § 11 und § 16:**

Die Abrechnungsübersicht enthält im wesentlichen die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben für ein Nutzungsobjekt während einer bestimmten Abrechnungsperiode. An einem ganz einfachen Mietfall dargestellt, werden z.B. als Einnahmen die von den Mietern bezahlten Mietzinse und Betriebskostenersätze (§ 11 Abs. 4) und als Ausgabe gemäß Abs. 2 (weil z.B. kein Erhaltungs- oder Verbesserungsaufwand, keine Kosten von Gemeinschaftsanlagen oder keine Tilgung und Verzinsung von Darlehen für die Errichtung gegeben sind) nur die Betriebskosten ausgewiesen. Konsequenterweise müßte in einem solchen Fall gemäß § 16 der Überschubbetrag (das ist der gesamte Mietzins) innerhalb von zwei Monaten ab der Abrechnung zurückbezahlt werden. Die Akkumulierung einer Mietzinsreserve die an vielen Stellen des Gesetzes zitiert wird (§ 30 Abs. 2, § 31 Abs. 2 z. 1, § 33 Abs. 2, § 51, § 55 usw.) und daher offenbar gesetzlich erwünscht ist, wäre nicht möglich, ebenso wenig wie die Erzielung einer Ertragskomponente aus der vermieteten Liegenschaft. Dagegen zu halten, daß wegen § 55 Abs. 1 1. Satz, der § 16 für Mietverhältnisse nicht gelte, erscheint nicht richtig, weil im § 55 durch die Zitierung (zwar nur) der §§ 10 bis 14 die Abrechnungspflicht normiert wird, die Konsequenzen der Abrechnung (= § 16) aber nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Widerspruch sollte im Hinblick auf Klarheit und Eindeutigkeit des Bundeswohnrechtsgesetzes jedenfalls ausgeräumt werden. Die Lösung könnte entweder die Beschränkung des § 16 auf Betriebskosten sein oder die Abrechnungsübersicht gemäß § 11 müßte eine weitere Ausgabepost in Form einer Zuweisung zur Mietzinsreserve, Rücklagen usw. erhalten. Diese Ausgabepost müßte auch im § 13 (ev. als neue Z. 12) Eingang finden.

**9. Zu § 11 Abs. 4, § 30 Abs. 2, § 32 Abs. 1, § 37 Abs. 4 Z. 1, § 38 Abs. 3:**

An zahlreichen Stellen des Entwurfes werden Begriffe verwendet, die erst in später folgenden §§ definiert werden, wie etwa

- a) "Rücklagen" im § 11 Abs. 4 und 5 (definiert erst im § 92). Zumal Rücklagen im WGG einen anderen Sinngehalt haben, sollte daher im Hinblick auf die spätere Zusammenführung der Rechtsgebiete schon jetzt von "Rücklagen im Sinne des § 92" oder bereits jetzt treffender von "Rückstellungen" (unter Umbenennung des § 92) gesprochen werden.
- b) "Mietzinsreserve" im § 30 Abs. 2, § 31 Abs. 2 Z. 1, § 33 Abs. 2, § 51 usw. Die Definition der Mietzinsreserve erfolgt versteckt im § 55 Abs. 2 unter der Überschrift "Abrechnungspflicht des Vermieters". Im Hinblick auf die möglicherweise nur mehr als Idealvorstellung existierende Tatsache, daß Gesetze vom Staatsbürger gelesen und verstanden werden sollen, sollte man zumindest in der Überschrift zu § 55 als Klammerausdruck "Mietzinsreserve - Mietzinsabgang" zur Erleichterung des Auffindens der Begriffsdefinition vorsehen.

- c) "Ausstattungskategorie D" im § 32 Abs. 1 (definiert erst im § 44).
- d) "Einvernehmliche Auflösung" im § 37 Abs. 4 Z. 1 (definiert erst im § 61, der allerdings von einverständlicher Auflösung spricht).
- e) "Befristeter Hauptmietvertrag" im § 38 Abs. 3 (definiert erst im § 62 Abs. 1).

In all diesen Fällen sollte dem entsprechenden Begriff das Zitat des definierenden § zumindest als Klammerausdruck angefügt werden.

**10. Zu den §§ 21 und 26:**

§ 21 Abs. 1 zählt jene Angelegenheiten taxativ auf, die im außerstreitigen Verfahren zu erledigen sind. § 26 normiert unter bestimmten Voraussetzungen eine Duldungspflicht des Nutzers zum Ausbau von Dachböden. Schon aufgrund der geltenden Rechtslage (§ 8 MRG) war eine derartige Duldungspflicht, soweit sie als bestehend angenommen werden konnte, nach der Rechtsprechung im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen.

Es wäre daher wünschenswert, die Duldungspflicht zum Ausbau von Dachböden in den Katalog des § 21 Abs. 1 aufzunehmen, ebenso wie den Tatbestand der "Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung".

**11. Zu § 23:**

Tatsache ist, daß insbesondere die Gemeinden schon derzeit offensichtlich nicht in der Lage sind, der ihnen vom Gesetz aufgetragenen Tätigkeit als Schlichtungsstellen ausreichend nachzukommen.

**12. Zu § 26:**

Diese Bestimmung deckt nur den Regelungsbedarf für das WGG und das MRG ergänzend ab, für das WEG wird er nicht abgedeckt. Es fehlt ein "Vorrats- und Vorbehaltswohnungseigentum" für einen späteren Dachbodenausbau.

Es mangelt auch an besser vorauskalkulierbaren Abfindungserfordernissen für weichende Mieter bezüglich der Rechte am Dachboden usw. sowie an Regelungen für eine pauschalierte Abgeltung oder einen Funktionsausgleich (Ersatzlagerflächen, Trockenmöglichkeiten usw.). Dabei sollte die Abgeltung analog den Richtwertabschlägen erfolgen (Fehlen der Sondernutzungsrechte, die wegen des Dachbodenausbau wegfallen würden).

**13. Zu § 28 Abs. 4:**

Im § 28 Abs. 4, der im wesentlichen dem § 1 Abs. 4 MRG entspricht, werden jene Mietverhältnisse angeführt, die nur teilweise unter die Bestimmungen des Entwurfes über Mietverträge fallen.

In der Aufzählung dieser Vorschrift findet sich jedoch nicht die Bestimmung des § 29. Dieser regelt unter anderem die Abgrenzung von Haupt- und Untermiete, wie dies derzeit im § 2 MRG vorgesehen ist. Nun wurde im § 29 die Lehre und Rechtsprechung zu § 2 MRG zumindest teilweise berücksichtigt. Die Rechtsprechung hat die Abgrenzung von Haupt- und Untermiete im § 2 MRG in berichtigender Auslegung auch auf Mietverhältnisse ausgedehnt, auf die nur teilweise die Bestimmungen des MRG Anwendung finden. Es handelt sich hiebei um die Angelegenheit des vorhin erwähnten § 1 Abs. 4 MRG (künftig § 28 Abs. 4). Diese Rechtsprechung sollte insoferne Berücksichtigung finden, als die Begriffsbestimmungen des § 29 auf die im § 28 Abs. 4 aufgezählten Mietverhältnisse angewendet werden. Hierdurch könnten nicht nur schwierige Abgrenzungs-

fragen vermieden werden, sondern auch begriffliche Verwirrungen, wie sie sich bereits jetzt im MRG finden und auch in dem gegenständlichen Entwurf Eingang gefunden haben (§ 33 Abs. 2, § 35 Abs. 1 - Mieter statt Hauptmieter und § 62 Abs. 1 - Hauptmietvertrag statt Mietvertrag) hintangehalten werden.

**14. Zu § 29:**

Es sollten Bestimmungen zur Verhinderung von Umgehungs-geschäften (z.B. fingierter Eintritt) aufgenommen werden.

**15. Zu § 32 Abs. 1:**

§ 32 Abs. 1 sollte nicht so interpretiert werden können, daß die Vereinigung zweier Wohnungen der Kategorie D nur zu einer Wohnung der Kategorie C (und nicht auch zu Kategorie B und A) führen darf. Es wäre daher an mehreren Textstellen sinngemäß einzufügen: "... mindestens zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C ..."

**16. Zu den §§ 35 und 87:**

Der § 35 regelt den Umfang des Benützungsrechtes von Mietgegenständen durch den Hauptmieter und sieht für wesentliche Beeinträchtigungen eines Hauptmietrechtes im Zuge von Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten durch andere Hauptmieter bzw. durch den Vermieter eine angemessene Entschädigung durch die genannten Personen vor, wobei auch auf erlittenes Ungemach (ideeller Schaden) Bedacht zu nehmen ist. Eine ähnliche Bestimmung enthalten die Abs. 2 und 3 des § 87 bei Beeinträchtigungen des Wohnungseigentümers durch Änderungsarbeiten an anderen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten bzw. an den allgemeinen Teilen des Hauses.

- 11 -

Jedoch ist der Ersatz eines ideellen Schadens nicht ausdrücklich vorgesehen. Wenn man nun glaubt, den Ersatz eines derartigen Schadens für wesentliche Beeinträchtigungen des Hauptmieters statuieren zu müssen, ist es nicht einzusehen, warum dies für den beeinträchtigten Wohnungseigentümer unterbleiben sollte.

**17. Zu § 39 Abs. 1:**

Statt "Geschwistern" gehört "Geschwister".

**18. Zu § 44 Abs. 3:**

"... in einem Haus auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage ..." ist umständlich formuliert und sollte vereinfacht werden zu "... in einem Haus in durchschnittlicher Lage" (vgl. auch § 45 Abs. 2 z. 4).

**19. Zu § 45:**

Ungeklärt ist die Rechtsnatur des Abschlages gemäß § 45 Abs. 5 bei Fristverträgen im Fall eines Verfahrens nach den §§ 51 ff (Erhöhung des Hauptmietzinses). Es besteht die Gefahr, daß hier der verringerte Hauptmietzins zu Lasten der übrigen Hauptmieter geht.

Ungeklärt ist ebenfalls, welcher Hauptmietzins nach den §§ 45 ff zulässig ist, wenn das Mietverhältnis nach dem befristeten in ein unbefristetes umgewandelt wird. Hier sollte ausdrücklich sichergestellt sein, daß dafür ein Neuvertrag abgeschlossen werden muß.

Sachliche Bedenken bestehen auch gegen den § 45 Abs. 1 z. 2 (= § 1 Abs. 4 z. 3 MRG) vor allem dann, wenn bei einer Entkernung und wirtschaftlichen Neuerrichtung (nur) baurechtlich kein volliger Neubau vorliegt.

**20. Zu § 48 Abs. 2:**

Die Lesbarkeit eines Textes leidet sehr (auch wenn diese Bestimmung bereits in dieser Form im MRG stand), wenn zwei identische Prädikatsnormen "Beweggrund oder Beweggrund" bei der Bildung verschiedener Zeitformen (Präsens und Perfekt) verwendet werden. Hier würde das Einfügen eines "ist" die Verständlichkeit verbessern: "Beweggrund oder ist Beweggrund gewesen".

**21. Zu § 51 Abs. 5:**

Die gemäß § 51 vorgesehene gerichtliche (gemeindebehördliche) Erhöhung der Hauptmietzinse wegen heranstehender Erhaltungsarbeiten ist nicht möglich, wenn in einem gemischten Objekt mindestens ein neues (nach dem 1. Jänner 1982 begründetes) Wohnungseigentumsobjekt besteht. Diese Bestimmung soll offenbar Mißbräuche verhindern, die jedoch durch Umgehungshandlungen weiter möglich sind. An gemischten Objekten kann daher bei wenig kooperativen Nutzern eine Gefährdung des Erhaltungszustandes der Nutzungsobjekte eintreten. Hier sollte durch entsprechende gesetzliche Bestimmungen entgegengesteuert werden.

**22. Zu § 59:**

Die Bestimmung enthält keine (Verwaltungs)Strafbestimmungen mehr (§ 27 Abs. 4 MRG), daher ist die Überschrift um die Worte "und Strafbestimmungen" zu kürzen. Der neue § 106 enthält andere (neue) gerichtlich zu ahndende Straftatbestände.

Fraglich ist, ob die im Abs. 4 normierte Verpflichtung zur Ausweisung der verbotenen Ablösen oder anderer Zahlungen in der Hauptmietzinsabrechnung stärkerer Präventivcharakter als die ehemalige Strafbestimmung haben wird.

**23. Zu § 61 Abs. 2:**

Die Bestimmung spricht von "Mietverträgen auf bestimmte Zeit"; sie sollte im Hinblick auf § 62 konsequenterweise "Befristete Mietverträge" heißen.

**24. Zu § 55 Abs. 1 Z. 1 lit. a und lit. b:**

"Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" sollte im Hinblick auf den nunmehr wegfallenden gleichlautenden Begriff des § 45 MRG (vgl. auch § 14d WGG), der eine andere rechtliche Bedeutung hatte, definiert werden (zumindest als Hinweis auf § 45 Abs. 8 BWRG).

**25. Zu § 64 und § 66 Abs. 1:**

Aus Gründen der Deutlichkeit sollte "kündigen" ersetzt werden durch eine präzisere Formulierung, da gemäß § 68 in einem gerichtlichen Kündigungsverfahren eine Kündigungsklage zu erheben ist und man daher nicht von "kündigen" wird sprechen können.

**26. Zu § 68:**

§ 68 regelt das Kündigungsverfahren und sieht für eine Kündigung des Vermieters im Gegensatz zur geltenden Rechtslage lediglich die selten erhobene Kündigungsklage des § 567 Abs. 4 ZPO vor. Sie soll an die Stelle der Aufkündigung und der für diese vorgesehenen Eventualmaxime, derzufolge der Vermieter in der Kündigung kurz die Kündigungsgründe anzuführen hat und andere Kündigungsgründe nicht mehr geltend machen kann, treten.

Hiezu ist zunächst zu bemerken, daß auch für den Mieter früher die Eventualmaxime bei der Erhebung von Einwendungen gegen die Aufkündigung gegolten hat und diese erst durch das Konsumentenschutzgesetz beseitigt worden ist, ohne, daß das rasche und vereinfachte Verfahren in Bestandssachen aufgegeben wurde.

Es wäre daher durchaus möglich, die Eventualmaxime bei der Aufkündigung durch den Vermieter zu beseitigen, ohne aber das Bestandsverfahren in der derzeitigen Form aufzugeben oder gegen das umständlichere ordentliche Verfahren mit Kündigungsclage ersetzen zu müssen.

27. Zu § 73 z. 1:

Der hier erstmals verwendete Begriff "Wiederherstellungsarbeiten" ist nicht definiert.

28. Zu § 75 Abs. 1:

Befristete Mietverträge sind bereits im § 62 Abs. 1 geregelt. § 75 Abs. 1 braucht daher die Möglichkeit der Befristung nicht mehr zu wiederholen. § 75 Abs. 2 könnte als Abs. 1 etwa so beginnen: "Für befristet vermietete, vollständig und in gehobenem Standard eingerichtete Wohnungen ... geltende folgende Sonderbestimmungen:"

29. Zu § 76 Abs. 3:

Gemäß dem zweiten Satz kann Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, "die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurden und nur die Ausstattungskategorie D ... aufweisen", nicht begründet werden. Durch Umkehrschluß könnte daher erschlossen werden, daß an Räumlichkeiten, die bisher zu Geschäftszwecken genutzt wurden und als Mietwohnung die Kategorie D aufweisen würden, Wohnungseigentum sehr wohl begründet werden könne. Dies scheint aber nicht beabsichtigt zu sein, sondern die zu schaffenden Eigentumswohnungen sollen einen höheren Standard als D aufweisen. Daher hätte die Formulierung etwa so zu lauten: "... die als Mietwohnung der Ausstattungskategorie D ... zuzuordnen wären ...".

**30. Zu § 94 Abs. 1 Z. 3:**

Der Satzteil "oder im Fall der groben ... auf Antrag eines Mieteigentümers" ist bereits im § 89 Abs. 1 Z. 5 normiert und daher überflüssig.

**31. Zu § 95:**

Im Hinblick auf die Verweisung auf § 6 (Aufteilung der Betriebskosten) wäre klarzustellen, ob der § 95 unter Aufwendungen nur die Betriebskosten oder den Annuitätendienst für Darlehen zur Errichtung oder Sanierung der Baulichkeiten usw. versteht. Sollten nur die Betriebskosten vom Regelungsumfang dieses § umfaßt sein, fehlt in diesem Entwurf eine entsprechende Aufteilungsregelung für die anderen Kosten.

Bislang (§ 19 WEG) erfolgte die Aufteilung grundsätzlich nicht nach Nutzfläche, sondern nach dem Mindestanteil, der je nach Überwiegen der werterhöhenden Zuschläge oder wertvermindernden Abstriche (§ 5 WEG nunmehr § 80 BWRG) größer oder kleiner als der Nutzflächenanteil der jeweiligen Wohnung an der gesamten Nutzfläche des Hauses war. Nunmehr trägt daher z.B. bei Überwiegen der wertvermindernden Abstriche (z.B. lärmbelastete Straßenwohnung) ein Nutzer bei Berechnung der Aufwendungen aufgrund der Nutzfläche einen höheren Anteil, als er ihn aufgrund des Mindestanteils zu tragen hätte. Dies führt zu einer Verminderung der Bedeutung des Nutzwertes bzw. des Mindestanteils einer Eigentumswohnung.

**32. Zu § 100 Abs. 2:**

Diese Bestimmung entspricht dem § 24 Abs. 2 WEG. Da das WEG im Jahr 1975 in Kraft trat, konnte es nicht auf § 8 WGG 1979 sondern nur auf § 8 WGG 1940 verweisen. Mit Inkrafttreten des WGG im Jahre 1979 gehört dieser § 8 WGG 1940 jedoch nicht

mehr dem geltenden Rechtsbestand an und er sollte daher in einem im Jahr 1993 in Kraft tretenden Gesetz nicht mehr - als nicht anzuwenden - normiert werden.

**33. Zu § 115 1. Satz:**

Am Schluß fehlt "hat".

Dem Präsidium des Nationalrates werden u.e. 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme übermittelt.

NÖ Landesregierung  
Dr. P r ö l l  
Landeshauptmann

- 17 -

LAD-VD-8327/4

1. An das Präsidium des Nationalrates (25-fach)
2. an alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder des Bundesrates
3. an alle Ämter der Landesregierungen  
(zu Handen des Herrn Landesamtsdirektors)
4. an die Verbindungsstelle der Bundesländer
5. an das Büro des Bundesministers für Föderalismus und Verwaltungsreform

zur gefälligen Kenntnisnahme

NÖ Landesregierung

Dr. Pröll

Landeshauptmann

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung



