



# AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

PrsG-122.48

Bregenz, am 4.5.1993

An das  
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
1070 Wien

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	23 GE/19 P3
Datum:	10. MAI 1993
Verteilt	11. Mai 1993

*z.Bemerk*

Betrifft: Bundeswohnrechtsgesetz;  
Entwurf, Stellungnahme

Bezug: Schreiben vom 19. März 1993, Zl. 7123/64-I7/93

Zum übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes wird Stellung genommen wie folgt:

## I. Allgemeines:

1. Die Landesregierung hat in ihrem Memorandum vom 4. März 1991 an die Bundesregierung ihre Haltung betreffend das Wohnrecht neuerlich dargelegt und unter anderem ausgeführt:

"Vorarlberg ist das Land mit dem stärksten Bevölkerungswachstum. Entsprechend stark steigt der Bedarf an Wohnraum. Die Veränderung der Wohnbauförderung hat sich sehr positiv ausgewirkt. Zur Steigerung des Wohnungsangebotes sollten zusätzlich noch folgende Änderungen im Bundesrecht vorgenommen werden:

Der Kündigungsschutz sollte für Fälle des begründeten Eigenbedarfs gelockert und größere Freiheit bei der Mietzinsbildung eingeräumt werden. Die beiden Bereiche wären in die Kompetenz der Länder zu übertragen, um den regionalen Gegebenheiten entsprechen zu können."

- 2 -

Dieses Vorbringen wird erneuert und bekräftigt. Die Zuständigkeit der Länder in Mietrechtsangelegenheiten müßte zudem Regelungen betreffend befristete Mietverträge erfassen. Ferner wird neuerlich die Forderung nach Erhöhung des Umsatzsteuerfreibetrages auf S 100.000,--, einem Steuerfreibetrag von S 25.000,-- für Einkünfte aus Vermietung und nach Übernahme der in Deutschland geltenden Abschreibungssätze bei Vermietung von Wohnungen erhoben.

Auch der Vorarlberger Landtag hat sich mehrfach mit der Frage des Wohnrechtes beschäftigt und in Entschließungen - zuletzt in der Sitzung vom 14. April 1993 - die im Memorandum der Landesregierung aufgestellten Forderungen unterstützt. Zur Begründung führt die Landtagsentschließung unter anderem aus: "Damit soll das neue Mietrecht bestmöglich auf die regionalen Notwendigkeiten der Länder ausgerichtet werden. Dies betrifft vor allem zwei Hauptanliegen, nämlich, daß für private Mietwohnungen und Eigentumswohnungen hinkünftig generell befristete Mietverträge möglich sein sollen und die Mietzinsgestaltung flexibler wird."

2. Die tatsächliche Inangriffnahme der Neuregelung des Wohnrechtes sowie die grundlegenden Zielsetzungen des Entwurfes werden anerkannt. Diese Zielsetzungen werden durch den vorliegenden Entwurf teilweise zu erreichen sein. Der Gesetzesvorschlag sieht allerdings weder eine Übertragung von Regelungszuständigkeiten im Mietrecht auf die Länder vor (wenn auch eine gewisse Mitwirkungsmöglichkeit der Länder im Beirat zur Festlegung des Richtwertes besteht und der Richtwert "regionalisiert" werden soll), noch enthält der Gesetzesentwurf inhaltlich alle für wünschenswert zu haltenden Änderungen: Die Regelungen hinsichtlich einer Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs des Vermieters sind gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert geblieben. Ob die geplante Neuregelung über die zulässige Höhe des Hauptmietzinses (§§ 45ff) bzw. das neue Richtwertsystem tatsächlich dazu führt, daß "in Abkehr von den in den vergangenen Jahren üblich gewordenen Wohnungspreisen wieder Mietwohnungen zu erschwinglichen Mietzinsen angeboten werden" und

- 3 -

"andererseits dem Vermieter die für die Erhaltung des Hauses erforderlichen Geldmittel zufließen" (Seite 9 der Erläuterungen), muß offen bleiben. Auch die Bestimmungen betreffend befristete Mietverhältnisse lassen Wünsche offen. Im einzelnen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

## II. Im einzelnen ist zu bemerken:

### Zu § 6:

Die Betriebskosten sind künftig in allen Bereichen des Wohnungsrechtes grundsätzlich nach der Nutzfläche der Nutzungsobjekte aufzuteilen. Diese Regelung dürfte besonders bei den sogenannten "gemischten Objekten" (Gebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen) zu einer Verwaltungsvereinfachung führen und wird begrüßt.

### Zu §§ 10 bis 14:

Die in diesen Bestimmungen enthaltenen Neuerungen über Inhalt und Form der Abrechnung der Betriebskosten sind zu begrüßen, sie entsprechen teilweise der bereits bestehenden Praxis.

### Zu § 39:

Der Abtretung des Mietrechts wird immer noch mehr Gewicht beigemessen, als einem begründeten Eigenbedarf des Vermieters. Eine Abtretung sollte nur dann ermöglicht werden, wenn kein dringender Eigenbedarf vorliegt.

### Zu § 42:

Auch im Todesfall des Mieters sollte begründeter Eigenbedarf vor einem Eintrittsrecht der Erben zum Zuge kommen. Ferner sollte im § 111 vorgesehen werden, daß der Mietzins bei Eintritt im Todesfall auf den Richtwertmietzins angehoben werden kann.

### Zu § 45:

Es ist zu bedauern, daß in dieser Bestimmung die Ausnahmeregelungen des § 16 Abs. 1 Z. 3a und 4 MRG entfallen sollen, weil Kategorie A - Wohnungen und Wohnhäuser mit nicht mehr als 4 selbständigen Wohnungen gerade in Vorarlberg eine wesentliche Bedeutung haben.

- 4 -

Bei der Ermittlung des Richtwertes wird ein Ausgleich zwischen den Interessen des Mieters und Vermieters hergestellt. Unter diesem Blickwinkel ist ein Abzug von 20% vom Richtwert gemäß Abs. 5 problematisch.

Zu § 53:

Sanierungsmaßnahmen gelten in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse als Erhaltungsarbeiten, wenn die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraums von höchstens 10 Jahren zurückzuzahlen sind. Annuitätenzuschüsse nach den Wohnhaussanierungsrichtlinien des Landes Vorarlberg werden nur gewährt, wenn das Darlehen eine Laufzeit von mindestens 12 Jahren aufweist. Diese Bestimmung würde es daher verunmöglichen, daß Wohnbauförderungsmittel für Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden können.

Zu § 61 Abs. 2:

Die Möglichkeit des Mieters, bei befristeten Verträgen nach einem Jahr Laufzeit jederzeit einseitig aus dem Vertrag auszusteigen, ist abzulehnen.

Zu § 62:

Nach dem vorliegenden Entwurf sollen die Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z. 3 MRG (Mietvertrag mit Befristung auf 6 Monate) und des § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. c MRG (Hauptmietvertrag mit Befristung auf 1 Jahr) wegfallen. Stattdessen müssen befristete Mietverträge künftig – mit Ausnahme von Wohnungen in Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 62 Abs. 1 Z. 1) sowie möblierten Komfortwohnungen (§ 75) – über mindestens 3 Jahre abgeschlossen werden (§ 62 Abs. Z. 3, 4 und 5 des Entwurfes). Dies stellt eine unverhältnismäßige Beschränkung der Möglichkeiten des Eigentümers, aber auch der Dispositionsfreiheit der Mieter dar. Eine kurzfristige, vorübergehende Vermietung oder Anmietung einer Wohnung, beispielsweise zur Unterbringung von Flüchtlingen, aber auch aus anderen Gründen, scheidet damit weitgehend aus.

- 5 -

Die Möglichkeit der beliebigen und automatischen Erneuerung (§ 62 Abs. 4) um die jeweils ursprüngliche Vertragsdauer nach Abs. 4 sollte nicht auf die Anwendungsfälle des Abs. 1 Z. 3 und 4 beschränkt sein, sondern auch für die anderen Fälle befristeter Verträge eingeräumt werden.

Zu § 63:

Bereits jetzt erhalten gewisse Institutionen im Sozialbereich (z.B. Kolpingswerk, Kinderdorf, Caritas) zur Errichtung von Wohnungen für einkommensschwache Personengruppen (z.B. Sozialhilfeempfänger) Förderungsmittel. Der in § 63 des vorliegenden Entwurfes zum Ausdruck kommende Gedanke einer Privilegierung institutioneller mildtätiger Wohnraumbeisteller wird begrüßt.

Zu § 64:

Im Rahmen der Kündigungsbeschränkungen wird den Interessen des Mieters gleiches Gewicht beigemessen wie den Interessen des Vermieters. Bei einem begründeten Eigenbedarf kommt es daher zur Abwägung der beiderseitigen Interessen. Dies ist eine klare Benachteiligung der Eigentümerposition. Bei begründetem Eigenbedarf müßte dem Vermieter die Möglichkeit der Auflösung des Mietverhältnisses eingeräumt werden.

Zu § 89:

Bei dieser Regelung kommt im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten dem Zeitraum von 10 Jahren neuerlich Bedeutung zu. Auch hiezu muß daher auf die in Vorarlberg geltenden Althaussanierungsrichtlinien, die Bedingung von 12-jährigen Darlehenslaufzeiten und die zu befürchtenden nachteiligen Folgen verwiesen werden (vgl. die Ausführungen zu § 53).

Für die Vorarlberger Landesregierung:



Dr. Guntram Lins, Landesrat

a) Alle  
Vorarlberger National- und Bundesräte

b) An das  
Präsidium des Nationalrates

1017 Wien  
(25-fach)

im Sinne des Rundschreibens des Bundeskanzleramtes vom  
24. Mai 1967, Zl. 22.396-2/67

c) Herrn Bundesminister für  
Föderalismus und Verwaltungsreform  
Jürgen Weiss

Minoritenplatz 3  
1014 Wien

d) An das  
Bundeskanzleramt - Verfassungsdienst

1010 Wien

e) An alle  
Ämter der Landesregierungen  
zHd. d. Herrn Landesamtsdirektors

f) An die  
Verbindungsstelle der Bundesländer  
beim Amt der NÖ. Landesregierung

1014 Wien

g) An das  
Institut für Föderalismusforschung

6020 Innsbruck

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Vorarlberger Landesregierung:  
Der Landesamtsdirektor:

Dr. B r a n d t n e r

F.d.R.d.A.  
W.M.