

**VERBAND  
DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN  
ÖSTERREICH**



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

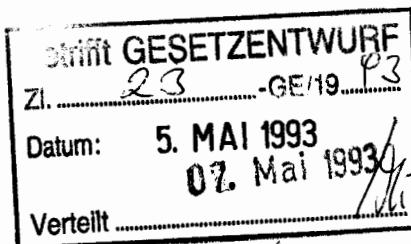
An das  
Präsidium des  
österreichischen Nationalrats  
Dr. Karl Renner Ring 3  
1017 Wien

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

Ausg.-Nr. 1091/93  
Bitte im Antwortschreiben  
Akt- sowie Ausg.-Nr. anzuführen

Unser Zeichen: **Mag.Ka/Le**

Durchwahl: 229,260



Betreff:

Wien, am 03.05.1993

**Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;  
Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 22.4.1993, Ausg.Nr.: 1040/93, haben wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes auf Wunsch des Bundesministeriums für Justiz in 25-facher Ausfertigung übersendet.

Da uns in der Zwischenzeit noch ein umfangreiches Schreiben eines unserer Mitgliedsunternehmen erreicht hat, dessen Inhalt wir in unserer Stellungnahme nicht unberücksichtigt lassen wollen, bitten wir, die Ihnen am 22.4.1993 übermittelte Stellungnahme des Versicherungsverbandes als gegenstandslos zu betrachten und durch die nunmehr unserem heutigen Schreiben beiliegende zu ersetzen.

Wir bedanken uns im voraus für Ihr Entgegenkommen beim Austausch unserer Stellungnahme und zeichnen

mit freundlichen Grüßen

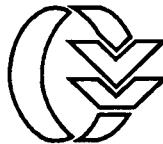
**VERBAND DER  
VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN  
ÖSTERREICH**

B109193.DOC

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

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

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

Ausg.-Nr. 1090/93  
Bitte im Antwortschreiben  
Akt- sowie Ausg.-Nr. anzuführen

Unser Zeichen: **Mag.Ka/Le**

Durchwahl: 229,260

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

Betrifft:

Wien, am 04.05.1993

**Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;  
Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 22.4.1993, Ausg.Nr.: 1039/93, haben wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes sowie 25 Ausfertigungen der Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übersendet.

Da uns in der Zwischenzeit noch ein umfangreiches Schreiben eines unserer Mitgliedsunternehmen erreicht hat, dessen Inhalt wir in unserer Stellungnahme nicht unberücksichtigt lassen wollen, bitten wir, die Ihnen am 22.4.1993 übermittelte Stellungnahme des Versicherungsverbandes als gegenstandslos zu betrachten und durch die folgende zu ersetzen.

**I. ad Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen (§§ 1-27)**

Die Bezeichnung "Bundeswohnrechtsgesetz" ist von vornherein irreführend, da in diesem auch Regelungen über Geschäftsräumlichkeiten vorgesehen sind.

Die zusammenfassende Regelung der allgemeinen Bestimmungen für Mietverhältnisse und Wohnungseigentum ist zumindest problematisch, da damit zwei völlig verschiedene Rechtsbereiche (Schuldrecht und Miteigentum) zusammenfassend behandelt werden. Normadressaten sind daher im ersten Fall Vermieter und Mieter, im zweiten

B109093.DOC

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

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

Fall die Wohnungseigentümer, in beiden Fällen jedoch mittelbar, ohne im Gesetz näher umschrieben zu sein, "der Abrechnungspflichtige", also der Immobilienverwalter.

Es ergeben sich in diesem Zusammenhang u.a. nachstehende kritische Ansatzpunkte:

**1. Erhaltung und nützliche Verbesserung (§§ 3 und 4):**

Im Bereich des Wohnungseigentums bedarf es keinerlei gesetzlicher Begriffsbestimmung bzw. Konkretisierung über die Art der Erhaltungsarbeit. Die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer soll autonom über durchzuführende Erhaltungsarbeiten entscheiden können. Der Begriff "nützliche Verbesserung" kommt im Abschnitt Wohnungseigentum gar nicht vor. (Im § 90 wird schlechthin von "Veränderungen" gesprochen.)

**2. Betriebskosten (§ 5):**

Gemäß § 28 Abs. 4 soll der erste Abschnitt des Entwurfes auch für Neubauten nach dem 30. Juni 1953, für Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentumsobjekte, die nach dem 8. Mai 1945 errichtet wurden, gelten. Damit werden Regelungen zwingend vorgeschrieben, die besser der Privatautonomie vorbehalten bleiben. Jedenfalls ist diese Regelungsabsicht **kontraproduktiv für jedwelche künftige und private Neubautätigkeit**.

Es ergibt sich aber daraus weiters, daß der Katalog der Betriebskostenpositionen veraltet und keinesfalls den zeitgemäßen technischen Anforderungen entspricht. (Es fehlen beispielsweise die Kosten des Betriebes für Portierdienst, Überwachungsdienst, Garagierungseinrichtungen, Zugangskontrollen, Brandschutzanlagen, Antennenanlagen etc.etc.)

**3. Aufteilung der Betriebskosten (§ 6):**

Durch eine überschießende Harmonisierungsabsicht sollen nun Betriebskosten wie bisher für Mietverhältnisse nun auch im Bereich des Wohnungseigentums nach der Nutzfläche aufzuteilen sein. Diese Regelung steht jedoch im eindeutigen Widerspruch zum allgemeinen bürgerlichen Recht, wonach Miteigentümer im Außenverhältnis nach ihren Anteilen haften.

Überdies steht diese Aufteilungsregelung im Widerspruch zu den Bestimmungen über Nutzwert und Mindestanteil (§§ 78 ff.).

**4. Abrechnungsregelung (§§ 10 ff.):**

Zu einer Harmonisierung der Abrechnungsregelungen im Bereich des Miteigentums bzw. Wohnungseigentums und schuldrechtlicher Mietverhältnisse besteht kein ausreichender Grund. Die vorgesehene Regelung, welche die unabsehbare Vielzahl der Mietverhältnisse betrifft, ist mit einem unabsehbaren Verwaltungsaufwand verbunden, der eine wesentliche Anhebung der Kostenvergütung gemäß § 56 Abs. 2 voraussetzen würde. Die Durchführbarkeit dieser Regelungen wäre überdies erst nach mehrjähriger Übergangszeit denkbar.

Weder im Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990 noch in der Regierungserklärung vom 18.12.1990 finden sich Hinweise hinsichtlich einer erforderlichen Neuregelung des Abrechnungswesens. Bezeichnenderweise wurden auch in der parlamentarischen Wohnrechtsenquete am 26.4.1991 von keiner Seite Kritik bzw. Änderungswünsche hinsichtlich der bestehenden Regelung des Abrechnungswesens erhoben. Hervorzuheben ist, daß auch im Arbeitspapier vom 25.11.1993 (Punktation vom 20.1.1993) kein Hinweis für eine derartige Regelungsabsicht zu erkennen ist.

Es ergibt sich bereits daraus, daß ein Änderungsbedarf an den bisherigen, durchaus ausreichenden Regelungen keinesfalls gegeben ist (§ 21 MRG bzw. § 17 WEG).

Die Abrechnungsregelungen des nun vorliegenden Entwurfes (§§ 10 ff) stellen eine Überreglementierung dar, mit der die Gesetzesmaterie nur zusätzlich aufgebläht und verkompliziert wird. Diese Abrechnungsregelungen stellen ungeheure Anforderungen an Buchhaltung und Büroorganisation des Abrechnungspflichtigen und bewirken letztlich für die Nutzer nur eine übermäßige Papierflut.

Wohl hat im Bereich des Wohnungseigentums § 17 WEG die Verpflichtung zur Rechnungslegung zu Handen eines jeden Miteigentümers bereits bestanden und war in diesem Bereich insofern auch verständlich, als sie mit der bürgerlich rechtlichen Rechnungslegungsverpflichtung des Machthabers im Einklang gestanden ist. Es ist aber nicht einzusehen, weshalb eine derartige weitgehende Verpflichtung nun auch für den schuldrechtlichen Bereich, nämlich für die unabsehbare Masse mietrechtlicher Vertragsverhältnisse gelten soll. Gleichermaßen ist nicht einzusehen, was den Gesetzgeber veranlaßt, Inhalt und Gliederung der Abrechnung detailliert vorzugeben.

Die dekretierten Abrechnungserfordernisse (z.B. tatsächliche Zahlungseingänge und Einzelrückstände - neben den Vorschreibungsbeträgen, die damit im Zusammenhang stehenden Rechnungsabgrenzungen (§ 11 Abs. 4), sowie die für jeden Nutzer separat zu erfassenden Vorauszahlungen in der Einzelabrechnung (§ 13)) stellen besondere Anforderungen an das Rechnungssystem des Abrechnungspflichtigen, die selbst bei Einsatz moderner EDV-Techniken nur mit großen Schwierigkeiten und zusätzlichen Personalaufwand zu bewältigen sind. Wohl wird in den Erläuterungen zu § 10 "verhältnismäßig umfangreiche Anforderungen an die Abrechnungspflicht" zugegeben. Offensichtlich bestehen aber hinsichtlich des tatsächlichen Ausmaßes dieser Anforderungen nur völlig unzureichende Vorstellungen. Es wäre daher unbedingt erforderlich, daß vor Verabschiedung der vorgesehenen Abrechnungsregelungen durch eine betriebswirtschaftliche Untersuchung deren Durchführbarkeit und der voraussichtliche Mehraufwand festgestellt wird, da selbstverständlich dieser Mehraufwand gegebenenfalls dem Abrechnungspflichtigen angemessen vergütet werden müßte.

Sollte trotz vorstehender Vorbehalte auf den exzessiven Regelungsinhalt des Entwurfes hinsichtlich des Abrechnungswesens beharrt werden, müßte zumindest eine mehrjährige Übergangsregelung vorgesehen werden und auf das den

Mietern anrechenbare Verwaltungshonorar Auswirkungen haben. 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 unserer Meinung nach zwischen 15 und 20 %. Begründung: Für die gemeinnützigen Bauvereinigungen wird im Rahmen der Entgeltrichtlinienverordnung der Verwaltungskostensatz je für Miet- und Eigentumswohnungen geregelt. Derzeit werden für Mietwohnungen jährlich je Einheit S 1.788,-- und Eigentumswohnungen jährlich je Einheit S 2.208,-- netto als angemessen erachtet. Die Verwaltungsmehrarbeit wird also beim Wohnungseigentum mit rund 23 % angesetzt.

#### ad Folgen der Abrechnung (§16):

Für Abrechnungsguthaben der Nutzer (Mieter) wird eine pönalisierende Verzinsung von 6 % über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der österreichischen Nationalbank bestimmt. Eine analoge Bestimmung bei Zahlungsverzug des Nutzers (Mieters) fehlt!

### II. ad Zweiter Abschnitt: Mietrechtliche Bestimmungen (§§ 28-75)

#### 1. Mietverhältnisse (§ 28):

Gemäß § 28 Abs. 4 gelten also die Bestimmungen des ersten Abschnittes, insbesondere auch die belastenden Abrechnungsregelungen auch für Neubauten ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel nach dem 30. Juni 1953 (also auch für künftige Neubauten!), für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mitgegenständen im Wohnungseigentum in Gebäuden die nach dem 8. Mai 1945 errichtet wurden (bisher § 1 Abs. 4 MRG). Es wird damit insbesondere auch für künftige Neubauten eine zwingende Regelung vorgegeben, die besser autonomer Vertragsgestaltung überlassen werden sollte. Eine derartige Regelungsabsicht ist nicht geeignet, privatwirtschaftliche Neubautätigkeit zwecks Vermietung zu fördern.

Im Zusammenhang mit vorstehender Regelung ergibt sich aber andererseits, daß der vorgegebene Betriebskostenkatalog keinesfalls zeitgemäßen Anforderungen entspricht. So erscheint beispielsweise der Begriff "Beitrag für Hausbesorgerarbeiten" antiquiert, da derartige Dienstleistungen bereits vielfach durch einschlägige Fachunternehmen besorgt werden. Es fehlen insbesondere Anpassungen an den Betrieb moderner Wohn- und Geschäftsbauten, wie Klimaanlagen, Brandmeldeanlagen, Zutrittssysteme, Bewachungs- und Portierdienste etc.etc. (Es soll damit weniger der unvollständige Katalog im § 5 kritisiert werden, sondern vielmehr dagelegt werden, daß der Gesetzgeber gar nicht in der Lage ist, für derartige Objekte vorausschauende taxative Regelungen vorzugeben).

## 2. Umfang des Benützungsrechtes (§ 35):

Was ist das in Absatz 3 erwähnte "erlittene Ungemach"? Ein derartiger Begriff ist ein fruchtbarer Nährboden für künftige Prozeßführungen. Ein derartiger Anspruch sollte zumindest auf schuldhafte Schadenszufügung beschränkt werden.

## 3. Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses (§ 45):

### § 45 Abs. 1 Z. 2:

Vom Vermieter hergestellte Dachbodenausbauten sollten so behandelt werden, wie Neubauten nach dem 1953. Überdies muß angemerkt werden, daß die Vorschriften über die Mietzinsverrechnung dem Dachbodenausbau entgegenstehen, da der Vermieter zwar die volle Hauptmiete in der Mietzinsreserve verrechnen muß, andererseits aber die Errichtungskosten nicht als Ausgabe geltend machen darf.

### § 45 Abs. 1 Z. 4:

Die Gleichstellung der Wohnung mit Ausstattungskategorie A oder B hinsichtlich einer Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> ist sachlich nicht gerechtfertigt. Es sollte wie im MRG, Fassung 1981 für Kategorie A eine Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup> gelten.

### § 45 Abs. 2 Richtwert:

Das Richtwertsystem ist schlechthin nicht administrierbar und mit unabsehbarer Rechtsunsicherheit verbunden. Die Verfasser des Entwurfes sind sich darüber klar, daß durch die Bestimmung ein vermehrter Personal- und Sachaufwand bei den Gerichten und damit eine zusätzliche Belastung des Bundeshaushaltes verbunden sein wird. "Das Ausmaß dieser Mehrbelastung kann im vorhinein auch nicht annähernd abgeschätzt werden." (Abschnitt V zu den Erläuterungen). Es erhebt sich sohin die Frage, inwieweit eine solche Belastung mit der gegenwärtigen Budgetlage zu vereinbaren sein wird. (Ein Unternehmer, der derartige Verpflichtungen in Unkenntnis der Höhe und Bedeckbarkeit eingeha, macht sich zumindest der (grob-) fahrlässigen Krida schuldig.)

### § 45 Abs. 4:

Mit dieser Bestimmung wird lediglich die Valorisierung der neugeschaffenen Kategorie D Mieten verfügt. Es wird dabei minutiös der Vorgang zur Groschenrundung dargelegt, jedoch unterlassen, eine ähnliche Valorisierungsregelung auch für bisherige Kategoriemieten vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wäre insbesondere klarzustellen, daß für die Valorisierung der Kategoriemieten als Ausgangsbasis die letzte Verlautbarung des Bundesministers für Justiz gemäß § 16 Abs. 4 MRG zu gelten hat. (Indexzahl für August 1991).

#### § 45 Abs. 7:

Der Entwurf hält an der unveränderten Fassung des MRG fest, wonach das Erhöhungsbegehr erst nach Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen darf, obwohl dieser Vorgang bereits bei Würth-Zingher als "schikanöse Erschwerung bzw. sinnlose Regelung" bezeichnet wird (MRG 1986 S 35 bzw. 19. Aufl. S 157).

#### 4. Beirat zur Ermittlung des Richtwertes (§ 47):

Die Valorisierung des Richtwertes ist anders geregelt als die Valorisierung im § 45 Abs. 4. Damit wird die Verständlichkeit und Transparenz des Gesetzes keinesfalls gefördert.

#### 5. Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 51):

##### § 51 Abs. 5:

Es ist nicht erkennbar, weshalb eine Erhöhung der Hauptmietzinse nicht möglich ist, wenn an mindestens einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht. Die diesbezüglichen Erläuterungen wiederholen bloß den Gesetzesstext, lassen aber diese Frage ebenso unbeantwortet.

##### § 51 Abs. 6:

Gleichermaßen kann nicht erkannt werden, weshalb eine Erhöhung der Hauptmietzinse dann nicht verlangt werden kann, wenn ein erhöhter Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbart wurde. Auch zu dieser Frage wird in den Erläuterungen bloß der Gesetzesstext wiederholt, jedoch keine nähere Begründung über den Sinn dieser Bestimmung mitgeteilt.

Es bleibt überdies die Frage offen, ob dieser Ausschluß nur für die betreffende Kategorie D Wohnung gilt oder für das gesamte Haus. Jedenfalls ist diese Bestimmung geeignet, künftig Instandsetzungsmaßnahmen wesentlich zu erschweren.

#### 6. Umfang und Vorauszahlung der Betriebskosten (§ 56):

##### § 56 Abs. 2:

Die Vergütung der Auslagen für die Verwaltung im Betrage von S 22,20 je m<sup>2</sup> Nutzfläche jährlich ist schon nach bisherigen Erfahrungen keinesfalls kosten-deckend und müßte unbedingt valorisiert werden! Insbesondere fehlt auch die Klarstellung hinsichtlich des Ausgangsmonates der Valorisierung gemäß letzter Verlautbarung des Bundesministers für Justiz. Vorstehende Feststellung ist unter Außenachtlassung des unabsehbaren Mehraufwandes aus Anlaß der Abrechnungsregelungen der §§ 10 ff zu verstehen. Dieser Aufwand, der derzeit auch nicht annähernd schätzungsweise ermittelt werden kann, müßte auf Grundlage fachkundiger Kalkulationen jedenfalls zusätzlich vergütet werden.

## **7. Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen (§ 59):**

Die in § 59 Abs. 3 vorgesehene 10-jährige Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche überhöhter Mitzinszahlungen ist schlechthin unzumutbar. Eine solche Bestimmung widerspricht jeglicher Rechtssicherheit und würde überdies eine übermäßige Aufbewahrungs- und Rechnungslegungspflicht nach sich ziehen. Besonders erschwert wäre diese Regelung durch die zwangsläufige Unsicherheit des vorgesehenen Richtwertmietzinses. 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.

In diesem Zusammenhang mit § 59 Abs. 4 erhebt sich die Frage, weshalb keine Sanktionen für den früheren Mieter vorgesehen sind, der ungesetzliche Beträge empfangen hat (In der Praxis werden derartige ungesetzliche bzw. verbotene "Ablösen" viel häufiger an den früheren Mieter geleistet).

## **8. Auflösung und Erneuerung des Mietverhältnisses (§ 61):**

### **§ 61 Abs. 1 Z. 2:**

Mit der Bestimmung in § 61 Abs. 1 Z. 2, wonach ein Abtragungsauftrag der Baubehörde dem Untergang des Mietgegenstandes nur dann gleichzuhalten ist, wenn dem Vermieter die Instandsetzung nicht möglich ist, wird offensichtlich die Rechtskraftwirkung eines verwaltungsbehördlichen Bescheides verkannt. Auch zu diesem Thema wiederholen die Erläuterungen lediglich den Gesetzestext ohne diese eigenwillige Bestimmung näher zu begründen.

### **§ 61 Abs. 2:**

Auch die Bestimmung des § 61 Abs. 2 stellt einen unverständlichen Eingriff in privatrechtliche Vertragsgestaltung dar. Größere bauliche Investitionen werden vielfach auf eine bestimmte unkündbare Mietvertragsdauer begründet. Es kann nicht Aufgabe des Gesetzgebers sein, derartige Vertragsgestaltung von vornherein zu beschränken.

## **9. Befristete Mietverträge (§ 62):**

Mit dieser Bestimmung werden auch Neubauten nach dem 31.12.1967 in das Korsett gesetzlicher Befristungsregelungen gezwungen. Es ist daran zu erinnern, daß nach der Fassung des Mietengesetzes § 1 Abs. 3 Z. 1 - Fassung gemäß Mietrechtsänderungsgesetz BGBl. Nr. 281/1967 - solche Bauten von den Kündigungsschutzbestimmungen überhaupt ausgenommen waren. Das MRG 1981 hat für diese Objekte sodann die Möglichkeit der beliebigen Befristung verfügt, die noch als angemessen hingenommen werden konnte. Die jedoch nunmehr vorgesehenen zusätzlichen Vertragsbeschränkungen sind insofern besonders problematisch, weil jene Vermieter, die im Vertrauen auf die damalige Rechtslage investiert haben, nunmehr benachteiligt werden.

## **10. Kündigungsverfahren (§ 68):**

### **§ 68 Abs. 1:**

Es ist nicht erkennbar, was mit dem Institut der Kündigungsklage des § 68 Abs. 1 werden soll. Der Prozeßökonomie wird damit bestimmt kein Dienst erwiesen. Nach der Absicht des Entwurfes soll der Mieter künftig in der Lage sein außergerichtlich zu kündigen, wogegen grundsätzlich kein sachlicher Einwand besteht. Andererseits ist aber nicht einzusehen, daß das Kündigungsverfahren zu Lasten des Vermieters auf diese Weise zusätzlich erschwert und verkompliziert wird. Auch zu diesem Thema ist in den Erläuterungen kein befriedigender Hinweis darüber zu finden, was den Gesetzgeber zu einer derartigen Regelung veranlaßt. Um lediglich die Eventualmaxime zu beseitigen, wäre eine solche Konstruktion sicherlich nicht notwendig. Im übrigen wird darauf verwiesen, daß in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Adaptierung der ZPO und JN erforderlich sein wird.

### **§ 68 Abs. 2:**

Mit der Bestimmung in § 68 Abs. 2 über die Aussetzbarkeit des Kündigungsverfahrens wird die an sich schon bisher ungünstige Rechtsposition des Vermieters noch wesentlich verschlechtert und bewirkt, daß künftig derartige Kündigungsverfahren für den Vermieter schlechthin aussichtslos sein werden. Damit wird insbesondere der Tatbestand der nicht regelmäßigen Verwendung einer Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters begünstigt. Dies steht wohl im eindeutigen Widerspruch zu der wiederholt geäußerten Absicht der Politiker, das Angebot an vermietbaren Wohnungen zu verbessern. Das Gegenteil ist jedoch der Fall, wenn auf diese Weise dem Horten von billigen und nicht benötigten Wohnungen Vorschub geleistet wird.

## **III. ad Fünfter Abschnitt: Übergangsbestimmungen (§§ 107-122)**

### **1. 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 Beiträge auch tatsächliche 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.

## **2. Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung (§ 115):**

Das Mietrechtsgesetz 1981 hat die Anhebung der Ausstattungskategorie durch bautechnische Aus- und Umgestaltungen größeren Ausmaßes sowie unter Aufwendung erheblicher Mittel durch die eingeräumte Möglichkeit der angemessenen Mietzinsvereinbarung bewußt begünstigt. Im Vertrauen auf diese Bestimmungen haben viele private Vermieter in der Vergangenheit beträchtliche Mittel investiert und haben wohl auch mit Recht erwartet, daß diese Rechtslage zukünftig unverändert fortbesteht. Die Übergangsregelung im § 115 entspricht nur zum geringsten Teil dieser begründeten Erwartung. Es ist keinesfalls einzusehen, weshalb die Möglichkeit der Mietzinsvereinbarung in angemessener Höhe nur für den Fall der Fremdmittelanspruchnahme für derartige Kategorieanhebungen gelten soll. Wenn es tatsächlich die Absicht des Gesetzgebers sein sollte, daß Investoren, die privates Kapital eingesetzt haben, nicht in den Genuß einer derartigen Übergangsregelung kommen sollen, so ist eine solche Regelung von vornherein als unsachliche Differenzierung und Eingriff in die Eigentumsrechte zumindest als verfassungsrechtlich bedenklich zu betrachten. Jedenfalls ist aber auch die vorgesehene 10-jährige Befristung dieser Regelung höchst unbefriedigend und sicher nicht geeignet, den Einsatz von Privatkapital für künftige Wohnhaussanierungen zu motivieren. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, daß bekanntlich alljährlich wesentliche Budgetmittel in die Wohnhausanierung fließen, wozu überdies ein überaus kostspieliger und bürokratischer Verwaltungsapparat erhalten werden muß. Es ergibt sich daraus die Frage, ob zukünftig private Initiative zur Unterstützung dieser Förderungsabsicht wirklich nicht erwünscht ist!

Von dieser nunmehr neuen Stellungnahme des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs haben wir 25 Ausfertigungen wunschgemäß dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Wir danken für Ihr Entgegenkommen beim Austausch unserer Stellungnahme und empfehlen uns

mit freundlichen Grüßen

**VERBAND DER  
VERSICHERUNGSSUNTERNEHMEN  
ÖSTERREICH**

