

**Sekretariat
der Österreichischen Bischofskonferenz**

A-1010 Wien, Rotenturmstraße 2

BK 122/4/93

Wien, 05 05 1993

Beiliegend 25 Ausfertigungen **Mit der Bitte um:**
unserer Stellungnahme zum Entwurf eines
Bundeswohnrechtsgesetzes, des Bundes-
ministeriums für Justiz;
GZ 7123/64-I 7/93

- Kenntnisnahme
- direkte Erledigung
- Stellungnahme
- Rücksprache
- Weiterleitung
- Weitere Veranlassung
- Rücksendung

ohne Begleitschreiben an:

- Zur freundlichen Information
- Im Sinne des Tel. Gesprächs vom
- In Beantwortung des Schreibens vom

An das
Präsidium des
Nationalrates

Dr. Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien

Betreff GESETZENTWURF	
Zl.	23
Datum:	7. MAI 1993
Verteilt 07. Mai 1993 / <i>St</i>	

Mit besten Empfehlungen

Sekretariat der
Österreichischen Bischofskonferenz

St Bauer + Alfred Winkler

Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz

A-1010 Wien, Rotenturmstraße 2, Telefon 51 5 52/DW 280

BK 122/3/93

Wien, 05 05 1993

An das
Bundesministerium
für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Betr.: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes, Begutachtungsverfahren - Stellungnahme; GZ 7123/64-I 7/93

Das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes und beeckt sich, zu diesem Gesetzesentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Allgemeine Ausführungen

1.1 Das Vorhaben, das Bundeswohnrecht in ein einheitliches Gesetz zusammenzufassen, wird grundsätzlich begrüßt. Dieses Vorhaben wird mit dem Gesetzentwurf allerdings nur unzureichend verwirklicht. Das Gesetz faßt lediglich das bisherige Mietrechtsge setz und das bisherige Wohnungseigentumsgesetz in einem Gesetz zusammen. Zahlreiche andere wohnrechtliche Normen, wie beispielsweise das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Baurechtsgesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Sportstättenschutzgesetz sowie der gesamte Bereich des Bauträger- und Maklerrechtes bleibt von der Neuregelung unberührt.

Während im Bereich des Mietrechtes grundsätzliche Abänderungen der Rechtslage beabsichtigt sind, fehlen diese im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes.

Da es offensichtlich - zumindest derzeit - nicht möglich scheint, alle wohnrechtlichen Bereiche in einem Gesetz zusammenzufassen, sollte aus Gründen der Übersichtlichkeit daher auch erwogen werden, den Bereich des Mietrechtes und des Wohnungseigentumsrechtes weiterhin in zwei gesonderten Gesetzen zu be-

- 2 -

lassen. Die Zusammenfassung in einem Gesetz scheint keine wie immer gearteten Vorteile zu haben, zumal die beiden Regelungsbereiche (Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht) so voneinander abweichen, daß kaum gemeinsame Regelungen für die beiden Bereiche formulierbar sind. Durch die Zusammenfassung entstehen hingegen nur mehr kaum lesbare Gesetzesbestimmungen oder solche, die offensichtlich nur mehr für einen Teilbereich Anwendung finden. Letzteres gilt beispielsweise für die Regelung des § 26 über die Duldung von Dachbodenausbauten, die offensichtlich nur für Gebäude Anwendung findet, die nicht im Wohnungseigentum stehen.

1.2 In Teilbereichen sehr unbefriedigend ist auch die Systematik des Gesetzentwurfes. Der erste Abschnitt "Allgemeine Bestimmungen" enthält wenig "Allgemeine Bestimmungen", sondern - insbesondere im Zusammenhang mit der Abrechnung - kaum lesbare Spezialregelungen.

Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen, die im § 21 unmittelbar auf die "Genehmigung der Abrechnung" folgen, sollten jedenfalls einem eigenen Abschitt vorbehalten sein.

Während nach der derzeitigen Rechtslage (§ 1 Abs 4 MRG) wesentliche Teilbereiche des I. Hauptstückes nicht für die im § 1 Abs 4 MRG genannten Mietgegenstände gelten, soll dies nunmehr offensichtlich anders sein, ohne daß darauf allerdings in den Erläuterungen hingewiesen wird. Nach der Regelung des § 28 Abs 4 würde der erste Abschnitt nämlich auch für die im § 28 Abs 4 Zif 1 - 3 des Entwurfes genannten Mietgegenstände gelten.

1.3 Der Gesetzesentwurf enthält - aus durchaus beachtenswerten und politisch offensichtlich bereits praktizierten Gründen - erhebliche Einschränkungen der Möglichkeit der Befristung von Mietverhältnissen. Ausnahmen davon gibt es insbesondere für Gebäude, die im Eigentum kirchlicher Rechtsträger (Diözesen, Ordensgemeinschaften) stehen, nicht. Es ist zu befürchten, daß ein vom Gesetzgeber beabsichtigtes Ziel, nämlich die Vermeidung der Leerstehung von Wohnungen aus diesem Grund nicht erreicht werden kann. Der Gesetzesentwurf berücksichtigt nämlich einseitig

- 3 -

nur die Interessen der zweifellos schutzbedürftigen Mieter, viel zu wenig aber die Interessen der Gebäudeerhalter. Durch die weitergehende Unzulässigkeit der Befristung von Mietverhältnissen wird den Gebäudeerhaltern eine Disposition über die Gebäudesubstanz weitestgehend unmöglich. Immer dann, wenn eine Veräußerung einer Liegenschaft in absehbarer Zeit nicht auszuschließen ist, wird es der Gebäudeerhalter daher vorziehen, eine Wohnung leerstehen zu lassen, als sie zu vermieten und das Gebäude damit unter Umständen erheblich zu entwerten. Ebensowenig sieht der Gesetzesentwurf Ausnahmen für sachlich begründete kurzfristige Vermietungen vor, beispielsweise die Unterbringung von Flüchtlingen oder sonstigen hilfsbedürftigen Personen für kürzere Zeit, wenn es sich nicht ausschließlich um einen Beherbergungsbetrieb oder einen sonstigen Ausnahmentatbestand handelt, der unter die Regelung des § 28 Abs 2 Zif 1 fällt. Gerade im kirchlichen Bereich gibt es allerdings zahlreiche derartige Gestaltungen, beispielsweise die Unterbringung von Flüchtlingen in einem kirchlichen Gebäude, welches nicht ausschließlich einem Beherbergungsbetrieb oder einem Heimbetrieb dient. Eine derartige kurzfristige Vermietung wird daher in Hinkunft nicht mehr möglich sein, die dafür bereitstehende Gebäudesubstanz wird leerstehen. Es wird daher im Zusammenhang mit der Regelung über "befristete Mietverträge mit institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern (§ 63 des Gesetzentwurfes)" hiezu noch ergänzend Stellung genommen.

2. Stellungnahme zu einzelnen Regelungen des Entwurfes

2.1 Die - weiterhin sehr enge - Regelung der Betriebskosten soll - im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage - nunmehr für alle Mietgegenstände Anwendung finden, also auch für Neubauten ohne Förderung. Wenn diese Regelung tatsächlich beibehalten wird, so wäre es jedenfalls sachgerecht, auch Rücklagenbildung für Miethäuser in den Katalog aufzunehmen sowie die Kosten für Serviceverträge für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Lift), zumal strittig ist, ob es sich dabei um Aufwendungen für den Betrieb (§ 5 Abs 1 Zif 10 des Gesetzentwurfes) oder um Erhaltungsmaßnahmen (§ 30 3 des Gesetzentwurfes) handelt.

- 4 -

2.2 § 16 des Gesetzesentwurfes regelt, daß dann, wenn sich aus der Abrechnung ein Überschuß von mehr als 10 % zugunsten eines Benutzers ergibt, der Überschubetrag entsprechend zu verzinsen ist. Eine entsprechende Regelung über die Verzinsung fehlt, wenn sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Nutzers ergibt. Die Ungleichbehandlung zwischen Gebäudehalter und Nutzer ist sachlich nicht begründbar.

2.3 § 19 des Gesetzesentwurfes führt dazu, daß der "neue Nutzer" unter Umständen Zahlungen zu tätigen hat, die die Nutzungsperiode des "alten Nutzers" betreffend sowie dem "neuen Nutzer" möglicherweise Zahlungen zufließen, die die Abrechnungsperiode des "alten Nutzers" betreffen. Einen Ausgleich schaffen hier die zivilrechtlichen Regelungen des Bereicherungsrechtes. Die Geltendmachung von bereicherungsrechtlichen Ansprüchen setzt jedoch voraus, daß nicht nur der Abrechnungspflichtige den Wohnsitz des bisherigen Nutzers erfährt, sondern, daß sowohl der alte Nutzer als auch der neue Nutzer über die entsprechenden Daten verfügen. Dieses Ergebnis könnte beispielsweise dadurch bewerkstelligt werden, daß im Falle des Endes eines Nutzungsverhältnisses während einer Abrechnungsperiode dem alten und dem neuen Nutzer über jeweiliges Verlangen vom Abrechnungspflichtigen der Wohnsitz oder gewöhnliche Aufenthalt nach den Angaben des Nutzers bekanntzugeben ist.

2.4 Das in § 23 weiterhin vorgesehene Schlichtungsverfahren hat sich unterschiedlich bewährt. Insbesondere bei der Klärung von komplizierten Rechtsfragen oder wenn es absehbar ist, daß ohnehin das Gericht angerufen wird, sind die Schlichtungsstellen teilweise dazu übergegangen, nicht zu entscheiden. Die Kompetenz der Schlichtungsstelle bewirkt daher oft lediglich eine Verfahrensverzögerung um drei Monate (oder mehr) und es wird angeregt, die Kompetenz der Schlichtungsstellen entweder überhaupt zu streichen oder eine bloße fakultative Zuständigkeit vorzusehen. Wenn ein Vermieter oder ein Mieter die Entscheidung einer Schlichtungsstelle wünscht, soll er diese anrufen können, es sollen jedoch sowohl Vermieter als auch Mieter die Möglichkeit haben, direkt das Gericht anzurufen.

- 5 -

2.5 Nach der bisherigen Rechtslage fallen Mietverträge, deren ursprüngliche oder auch verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt, überhaupt nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Diese Ausnahmebestimmung ist ersatzlos gestrichen worden; sachgerecht wäre es hingegen, daß derartige Mietverträge auch in Zukunft abgeschlossen werden können, aber in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen (dazu unten).

2.6 In § 38 Abs 3 des Gesetzesentwurfes heißt es, daß im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages eine gänzliche Untervermietung "nicht rechtswirksam" ist. Das Gesetz läßt offen, welche Konsequenzen sich daraus für den Untermieter ergeben (titellose Benützung?).

Überdies fehlt eine Ausnahme für institutionelle Wohnraumbeisteller, sodaß § 38 Abs 3 im Gegensatz zu § 63 Abs 3 steht. Diese Ausnahme ist unbedingt einzubauen.

2.7 Die Regelung des § 40 stellt aus der Sicht des Hauseigentümers zwar eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Rechtslage dar, ist allerdings nach wie vor äußerst unbefriedigend und lückenhaft. Einerseits gilt die Regelung nach wie vor nur für "Altbauten", was wertungsmäßig kaum nachvollziehbar ist, andererseits ist sie lückenhaft (keine Regelung für Kapitalerhöhungen) und relativ leicht zu umgehen (Holding-Konstruktionen). Klargestellt werden sollte, ob § 40 Abs 3 nur für eine Veräußerung der Mehrheit der Anteile "unter Lebenden" gilt oder auch für Anteilsübertragungen "von Todeswegen".

2.8 Die Regelung des § 45, die offensichtlich einen politischen Kompromiß darstellt, ist für einen "Durchschnittsmieter" ebensowenig lesbar, wie jene des § 51 des Gesetzesentwurfes.

2.9 § 56 Abs 1 des Entwurfes sieht vor, daß die Versicherungskosten nur dann zu den Betriebskosten gehören, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses "mit dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben".

In der Praxis wird es kaum je zu einer Zustimmung kommen, es sollte daher die Bestimmung dahingehend umformuliert werden, daß die dort genannten Versicherungskosten dann zu den Betriebskosten gehören, wenn nicht die Mehrheit der Mieter dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages widersprechen.

2.10 § 58 sollte den "Untermietwucher" eindämmen. Als über § 58 Abs 2 hinausgehende Konsequenz könnte weiters vorgesehen werden, daß in einem derartigen Fall der Hauseigentümer vom Hauptmieter den Differenzbetrag begehrten kann (entweder durch Anhebung der Miete oder durch einen direkten Leistungsanspruch).

2.11 Die Regelung des § 61 über "Auflösung und Erneuerung des Mietverhältnisses" ist sinnvoll, zumal nunmehr die Kündigung durch den Mieter auch in einfacher Schriftform und nicht mehr gerichtlich erfolgen kann.

Es ist allerdings nicht einzusehen, warum (§ 61 Abs 1 Zif 3) nicht weiterhin Kündigungsfristen und Termine vereinbart werden können, die von den genannten Terminen abweichen.

2.12 Ein Kernstück der Mietrechtsreform stellt die Neuregelung über befristete Mietverträge (§ 62 des Entwurfes) dar. Begrüßt wird die Möglichkeit, Hauptmietverträge über Geschäftsräumlichkeiten nunmehr ohne zeitliche Begrenzungen befristen zu können.

Im Sinne der Intention des Gesetzgebers (Beseitigung leerstehender Wohnungen) scheint es allerdings aus der Sicht kirchlicher Gebäudehalter völlig verfehlt, die Möglichkeit kurzer Befristungen generell auszuschließen. Jedenfalls im Bereich kirchlicher Rechtsträger kam es in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zu keiner mißbräulichen Gestaltungsausübung beim Abschluß kurzfristiger Mietverträge, sodaß auch kein Grund ersichtlich ist, derartigen Rechtsträgern den Abschluß kurzer Mietverträge unmöglich zu machen. Das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz regt daher an, die Regelung über befristete Mietverträge mit institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern, wie folgt zu ändern:

- 7 -

- a) Im § 63 Abs 1 sollte nicht von "Religionsgesellschaften" sondern von "Religionsgesellschaften und deren Einrichtungen" die Rede sein.
- b) Nicht nur "Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen" sollen auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 63 Abs 1 (bescheidmäßige Anerkennung durch die Landesregierung) zu den institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern gehören, sondern auch alle übrigen "Körperschaften des öffentlichen Rechtes", zu denen auch kirchliche Einrichtungen zählen.
- c) Der Abschluß befristeter Mietverträge mit Wohnraumbeistellern sollte nicht nur dann innerhalb gewisser Grenzen zulässig sein, wenn diese "als Mieter" (§ 63 Abs 3 des Gesetzesentwurfes) auftreten, sondern auch dann, wenn diese als "Vermieter" auftreten. Es ist nämlich nicht einzusehen, warum institutionelle Wohnraumbeisteller dann, wenn sie Gebäudeeigentümer sind und Hauptmietverträge abschließen, anders gestellt werden sollen, als dann, wenn sie bloß Mieter sind und dementsprechend - zulässigerweise bis zu fünf Jahren befristete - Untermietverträge abschließen. In der Regelung des § 63 Abs 3 des Gesetzesentwurfes sollte daher die Möglichkeit der Befristung nicht starr mit fünf Jahren ver einbart werden - was kaum je den Einzelbedürfnissen einer unterzubringenden Person entspricht - sondern derartige Verträge sollten zulässigerweise, gleichgültig ob als Hauptmietverträge oder als Untermietverträge "bis zu fünf Jahren" befristet werden können. Die "Verpflichtung" des Wohnraumbeistellers, "die Wohnung an Wohnraumsuchende weiterzugeben" wäre zu streichen, wenn man die Regelung auf Hauptmietverträge ausdehnt, weil in diesem Fall kein Adressat der Verpflichtung besteht.

2.13 In § 75 Abs 1 sollte das Wort "vollständig" durch das Wort "weitestgehend" ersetzt werden. Andernfalls würden große Auslegungsprobleme auftreten, zumal es kaum eine "vollständig" eingerichtete Wohnung gibt.

2.14 Systematisch äußerst unbefriedigend ist auch die Regelung der Übergangsbestimmungen (§§ 107 ff des Gesetzesentwurfes). So gehört beispielsweise die Regelung des § 116 des Entwurfes,

- 8 -

wonach im Zeitpunkt des Inkrafttretens abgeschlossene rechtswirksame Befristungsvereinbarungen weiterhin wirksam bleiben, sinngemäß in § 107 (als neuer Abs 3) aufgenommen.

2.15 Wegen des nur schwer festzustellenden Rechtszustandes, wann freie Vereinbarungen des Hauptmietzinses möglich waren, sollte in § 112 Abs 5 klar und verständlich geregelt werden, wann in derartigen Fällen die schrittweise Anhebung des Hauptmietzinses möglich ist.

2.16 Da gespaltete Mietverhältnisse nicht nur durch "Veräußerung" sondern auch durch Verpachtung entstehen, sollte § 112 Abs 6 ganz generell für alle gespaltenen Mietverhältnisse gelten. Im Zusammenhang mit § 112 Abs 6 stellt sich allerdings das weitere Problem, was zu gelten hat, wenn der bisherige Hauptmieter sich der Anerkennung des "Erwerbers des Unternehmens als neuen Hauptmieter" widersetzt. Auf welche Weise endet das Mietverhältnis mit dem bisherigen Hauptmieter?

3. Dauer des Begutachtungsverfahrens

Der nunmehr vorliegende Gesetzesentwurf ist das Ergebnis jahrelanger Verhandlungen. Bei einem Gesetzesentwurf mit einem derartigen Umfang und einer derart weittragenden Bedeutung scheint daher eine Begutachtungsfrist von etwas mehr als einem Monat viel zu kurz, um eine vertiefte Stellungnahme abzugeben. Nahezu alle im Begutachtungsverfahren Betroffenen müssen sich bei der Erstattung einer Äußerung im Begutachtungsverfahren Experten bedienen. Es wird daher angeregt, bei derart umfangreichen und weitreichenden Gesetzesvorhaben eine Begutachtungsfrist von mindestens drei Monaten vorzusehen.

Das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz ersucht dringend um Berücksichtigung der obigen Stellungnahme, insbesondere der Z. 2.6 und 2.12, die direkt kirchliche Institutionen betreffen.

N.S.: 25 Ausfertigungen
dieser Stellungnahme
ergehen gleichzeitig an
das Präsidium des
Nationalrates.



Dr. Alfred Kostelecky
Sekretär
der Bischofskonferenz