



VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
A-1010 Wien

| | |
|----------------------------|--------------|
| GESETZENTWURF | |
| Zl. 23 | -GE/19... P3 |
| Datum: 7. MAI 1993 | |
| Verteilt 07. Mai 1993 / 91 | |

Wien, 1993 04 28
Dr.Gru/Ho/91

L. Bauer

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Wir erlauben uns, Ihnen anbei 25 Exemplare unserer an das Bundesministerium für Justiz gerichteten Stellungnahme zu oben genanntem Gesetzentwurf zu übermitteln.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

F. Ceska
(Dr. Franz Ceska)

Alexander Grubmayr
(Dr. Alexander Grubmayr)

Beilagen





VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstr.7
1070 Wien

Wien, 1993 04 28
Dr.Gru/Dk/201

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Die Industriellenvereinigung bezieht sich auf das Schreiben des Bundesministeriums für Justiz vom 19. März 1993, GZ.7123/64-I 7/93, mit dem der Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes mit dem Ersuchen um Stellungnahme übersandt wurde. Diesem Ersuchen entsprechend erlaubt sich die Industriellenvereinigung, folgendes mitzuteilen:

Der Entwurf zum Bundeswohnrechtsgesetz wird aus inhaltlichen sowie aus formellen Gründen insgesamt sehr problematisch eingestuft und einige Bestimmungen werden abgelehnt.

Allgemeines

1. Die sechswöchige Begutachtungsfrist endet am 6. Mai 1993 und ist somit viel zu kurz bemessen, setzt man doch in das Begutachtungsverfahren erklärtermaßen allseits sehr hohe Erwartungen in grundsätzliche Fragen wie etwa einer behutsamen Lockerung des Kündigungsschutzes, der befristeten Mietverhältnisse, den Abgrenzungsproblemen zwischen Mietrichtwert und System des angemessenen Mietzinses nach § 45 Abs 1 BWRG oder diverser Übergangsbestimmungen.



- 2 -

2. Obwohl mehr als zwei Jahre intensiv von Politikern und/oder Experten verhandelt worden ist, sind wesentliche Partien des Entwurfs zu wenig akkordiert und deshalb nicht gesetzesreif. Das betrifft das System der Zu- und Abschläge zu den Mietrichtwerten nach § 45 Abs 2 und § 47 Abs 10 BWRG. Just dieser "Kernbereich" der Reform wird absehbar zu unzähligen Verfahren vor Schlichtungsstellen und damit zu mehr Bürokratie und hohen Kosten führen. Der Verweis in § 46 (5) des Entwurfes auf § 269 ZPO (wonach der kundgemachte Mietrichtwert als offenkundige Tatsache gilt, die vor Gericht bzw. Schlichtungsstelle keines Beweises bedarf) kann nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Ermittlung der Zu- und Abschläge für Wohnrecht und Wohnumfeld in zahllosen Fällen teuer (Sachverständigengutachten!) werden wird.
3. Hohe Folgekosten ergeben sich auch daraus, daß der Entwurf ein Gesetzeswerk umfaßt, in dem das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 aufgehen. Das gewohnte Paragraphen-Bild geht verloren und muß mit hohem Zeit- und Geldaufwand erst neu gewonnen werden.
4. Man hat hier ein Gesetz von Juristen für Juristen (anstelle für Bürger) gemacht, und zudem ein solches, das nur wenige Spezialisten unter den Juristen verstehen und anwenden können.
5. Das Gesetzesziel, mehr und billigere Wohnungen auf den Markt zu bringen, um damit - neben dem forcierten Wohnungsneubau - die in Österreich zT bestehende Wohnungsnot zu bekämpfen und das Ablöseunwesen einzudämmen, wird durch den Entwurf nicht erreicht. Läßt man nicht die Kräfte des Marktes spielen, werden (private) Vermieter weiterhin nicht bereit sein, in den Wohnbau bzw. die Wohnhaussanierung zu investieren, ebensowenig wie Mieter willens sein werden, bisher gehorteten billigen Wohnraum aufzugeben.

- 3 -

6. Der Eingriff in Altmietverhältnisse müßte viel stärker erfolgen: 14,80 pro Quadratmeter und Monat für Kategorie D-neu bzw. S 7,40 für Substandardwohnungen (§ 45 (3)) oder die höchstzulässige Anhebung der Altwohnungsmieten auf S 29,60 im Eintrittsfall nicht privilegierter naher Angehöriger (§ 111) ist zu wenig, um die gewaltigen Mietzinsverzerrungen zu beheben. Grundsätzlich wie bei Altmietzinsen für Geschäftsräume (§ 112; der Zeitraum von 15 Jahren ist dort freilich zu lange; 10 Jahre wären angemessener) sollte der Vermieter auch Altmietzinse für Wohnungen schrittweise ohne Neuvermietung auf das Niveau des Mietrichtwerts samt Zu- und Abschlägen anheben können. Sozial bedürftigen Mietern ist Mietzinsbeihilfe zu gewähren. Der Anhebungszeitraum sollte nicht mehr als drei bis fünf Jahre betragen. Der Eingriff ist verfassungsrechtlich zulässig, da der Gesetzgeber hiemit nur den gesetzlichen Friedenskronenzins für 1914 korrigiert, ohne in Mietzinsvereinbarungen einzugreifen.
7. Es erhebt sich grundsätzlich die Frage, warum nach wie vor die Geschäftsraummiете im selben Gesetz wie die Wohnungsmiete geregelt sein muß und damit eo ipso dem Kündigungs- und Preisschutz des Mieters unterliegen soll. Dieser historisch bedingte Automatismus ist umso weniger einzusehen, als der Titel des Gesetzes jetzt ja Bundeswohnrechtsgesetz lautet.
8. Das als "koalitionsrealistischer Kompromiß" bezeichnete, überaus lange verhandelte System der Mietrichtwerte der einzelnen Bundesländer ist die politische Frage des Entwurfs schlechthin. Der höchstzulässige Mietzins für neuvermietete Altwohnungen wird als wahrhaft politischer "Preis" kompliziert ermittelt, die §§ 45, 46 erwecken aber trotzdem verfassungsrechtliche Bedenken einer nach Art 18 B-VG verbotenen formalgesetzlichen Delegation.
9. Der wohnungseigentumsrechtliche Teil des Entwurfs (§§ 76 und 105 und 122) erscheint am ehesten gelungen, auch wenn die

- 4 -

Reform nur einen ersten Schritt darstellt. So sind weiter regelungsbedürftig: Organe und Organisationsvorschriften der Wohnungseigentümergeinschaft, abgestuft nach der Zahl der Wohnungseigentumsobjekte; Regelung des sogenannten Vorstadiums vor Wohnungseigentumsbegründung (§§ 87-96 sollten bereits vor Einverleibung nach Übergabe der Liegenschaft anwendbar sein); Ersichtlichmachung der Verwaltereigenschaft im Grundbuch sowie obligatorischer schriftlicher Verwaltervertrag, da Rechte und Pflichten des Verwalters oft unklar bleiben; Regelung der Haftung für Zahlungsausfälle von Wohnungseigentümern betreffend Liegenschaftsaufwendungen (der Ausschluß des Wohnungseigentümers ist zu wenig, da er meist zu spät kommt); Möglichkeit der Schaffung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer der Liegenschaft; Überdenken der Korrekturmöglichkeiten des verfehlten Liegenschaftsbegriffs gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 (Größt- und Kleinstliegenschaften werden gleich behandelt). Abzulehnen ist z.B. § 76 Abs 3 Satz 2 des Entwurfs (Verbot der Begründung von Wohnungseigentum an Objekten im Althaus, die bisher als Kategorie D-Wohnungen verwendet worden sind), da die Unzulässigkeit zu weit geht. Sehr problematisch ist auch im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse § 51 Abs 5 des Entwurfs (Erhöhung bei bestimmten Wohnungseigentumsobjekten).

Die Bestimmungen im besonderen:

1. Zu §§ 1 bis 27 (Allgemeine Bestimmungen):

Der 1. Abschnitt des Entwurfs ("Allgemeine Bestimmungen" §§ 1 bis 27) soll die gemeinsame juristische Klammer für die Rechtsformen Miete und Wohnungseigentum darstellen. Das erklärte Ziel des zusammenfassenden Wohngesetzes wird allerdings nicht erreicht. Der Entwurf harmonisiert einerseits zu viel (z.B. unterliegen vermietete Einfamilienhäuser den §§ 1 bis 27

- 5 -

oder Wohnungseigentumsobjekte dem starren Betriebskostenbegriff oder der Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel anstelle des bisherigen Nutzwertschlüssels), andererseits aber auch zu wenig (z.B. differenziert - oder harmonisiert ? - § 2 Abs 1 des Entwurfs nicht bezogen auf das "Miethaus" oder die "Wohnungseigentums-Liegenschaft"; § 3 übernimmt inhaltlich nicht § 3 Abs 1 Mietrechtsgesetz, sodaß dessen wichtiger Inhalt für Wohnungseigentum nicht mehr gilt - es sollte daher § 30 (1) sinngemäß auch für Wohnungseigentum gelten).

2. Zu § 2 Abs 1:

Die Erwähnung von Garagen und Abstellflächen (Abstellplätzen) für Kraftfahrzeuge paßt nur für Wohnungseigentum, nicht für Mietverhältnisse, da diese ansonsten - entgegen der geltenden Rechtslage - mit Kündigungsschutz ausgestattet wären.

3. Zu § 5 Abs 1 Z 2:

Auch die nach Landesvorschriften (Abfallwirtschaftsrecht) vorgeschriebene Anschaffung von Müllcontainern und Kompostierern (Mülltrennung) sollten als Betriebskostenpost aufgenommen werden. Bei der Verteilung der Müll-, Wasser- und Kanalgebühren hat das Gesetz angemessen dem Verursacherprinzip Rechnung zu tragen.

4. Zu § 6 Abs. 2:

Das Einstimmigkeitsprinzip der Nutzer ist zu starr und sollte durch eine qualifizierte Mehrheit (zwei Drittel oder drei Viertel) ersetzt werden.

5. zu §§ 9-20 allgemein:

Als verunglückt sind die Bestimmungen über die Abrechnung (der Mietzinse, Betriebskosten und Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand etc.) anzusehen, da die §§ 9 bis 20 insgesamt viel zu kompliziert und praxisfremd ausgestaltet sind. Es ist bedauerlich, daß entgegen der mehrfach erklärten Absicht nicht einmal

- 6 -

das an sich schon komplizierte Vorbild der Abrechnungsvorschriften des neuen Heizkostenabrechnungsgesetzes (BGBl 1992/827) übernommen worden ist. Die §§ 7 (Vorausschau) und 8 (Vorauszahlung für Betriebskosten) erweisen sich als ziemlich realitätsfern, weil erst im Dezember die neuen Kosten bekannt werden.

6. Zu § 11:

Wie im Heizkostenabrechnungsgesetz BGBl 1992/827 sollte ausschließlich von Ist-Beträgen und nicht auch von Soll-Beträgen ausgegangen werden. Das System des Abs 4 (jeweils getrennte Einzahlungen) ist besonders lebensfremd und teuer (hohe Bankspesen!). Es kann zu fünf verschiedenen Abrechnungen führen.

7. Zu § 12:

Wer beurteilt, ob und wann eine vereinfachte Abrechnung sinnvoll bzw. zulässig ist ?

8. Zu § 22 Abs 1 Z 10:

Auch der gewerbliche Immobilienverwalter sollte als Vertreter der Parteien in erster und zweiter Instanz befugt sein, falls er nicht selbst im Verfahren Partei ist (Interessenkollision).

9. Zu § 26:

Die Duldung von Dachbodenausbauten ist, da eine Sanktion fehlt, kaum mehr als eine bloße Absichtserklärung des Gesetzgebers. Das Problem sollte im Mietrecht im Rahmen der Teilkündigung geregelt werden. Bei Wohnungseigentum ist das Problem anders gelegen (z.B. Benützungsregelung).

10. Zu § 27:

Scharf abzulehnen ist § 27 des Entwurfs, der ein gesetzliches Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten vorsieht. Nicht einverleibungspflichtige, vorrangige Hypotheken sind in dieser

- 7 -

gefährden den Liegenschaftskredit. In Zeiten des allgemeinen Privilegienabbaus sind Bauhandwerkerforderungen nicht eo ipso schützenswert.

11. Zu § 28 Abs 2 Z 3:

Die Vermietung auf höchstens sechs Monate in Zusammenhang mit saisonalen Beschäftigungsverhältnissen - darunter fallen offenbar auch selbständige Tätigkeiten - ist positiv zu sehen.

12. Zu § 29 Abs 4:

Die "Verbandsklage" von Gemeinden und bestimmten Vereinen ist problematisch.

13. Zu § 38 Abs 1 Z 2 (ebenso § 64 Abs 2 Z 4):

Die unverhältnismäßig hohe Gegenleistung bei Untervermietung sollte wie in § 58 Abs 1 beziffert werden (150 % des zulässig entrichteten Hauptmietzinses).

14. Zu § 38 Abs 3, 2. Halbsatz:

Die Rechtsunwirksamkeit gänzlicher Untervermietung übersieht den Fall des § 63 (befristete Untervermietung durch institutionelle bzw. mildtätige Wohnraumbeisteller).

15. Zu § 43 Abs 1 und 4:

In beiden Fällen sind die Heizkosten zu erwähnen. Dies war bisher nämlich auch üblich.

16. Zu § 45 Abs 1:

Die Grenze von 130 Quadratmetern Nutzfläche einer Kategorie A-Wohnung für die Anwendbarkeit des angemessenen Mietzinses nach § 45 Abs 1 des Entwurfs ist zweifellos zu hoch angesetzt; man sollte wenigstens zur Rechtslage des Mietrechtsgesetzes (Stand 1.1.1982) - das waren 90 Quadratmeter - zurückkehren. Der Verlust weiterer Angemessenheitstatbestände (vgl § 16 Abs 1 Z 3, 4a und 7 Mietrechtsgesetz - vor allem § 7 MRG, der

- 8 -

vorsieht, daß ein Vertrag mit angemessenem Mietzins geschlossen werden kann, wenn das Mietverhältnis bereits ein halbes Jahr dauert - mit § 45 Abs 1 des Entwurfs) erscheint nicht gerechtfertigt und wird auch gar nicht begründet.

17. Zu § 45 Abs 2 Z 1:

Es ist unklar, was die "Zweckbestimmung der Wohnung" bedeuten soll; ist diese Wendung vielleicht unbesehen aus § 5 Abs 1 WEG 1975 übernommen worden ?

18. Zu § 51 Abs 6:

Eine Erhöhung der Hauptmietzinse bei Kategorie D-Wohnungen über S 7,40 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat auszuschließen, ist angesichts viel höherer Sanierungs- und Erhaltungskosten lebensfremd.

19. Zu § 59 Abs 3:

Die Ausdehnung der Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche von drei auf zehn Jahre ist angesichts international wesentlich kürzerer Fristen höchst ungewöhnlich.

20. Zu § 61 Abs 2 Z 1:

Dem Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten erscheint seltsam, daß nach § 61 Abs 2 Z 1 des Entwurfs der Mieter befristete Mietverhältnisse "nach einjähriger Dauer des Mietverhältnisses oder schon vorher aus wichtigen, nicht in seiner Person liegenden Gründen ..." schriftlich kündigen kann. Wenn dies bedeutet, daß der Mieter nach einem Jahr ohne wichtigen Grund ordentlich kündigen kann, so wird ein Vermieter, der viel in die Geschäftsräumlichkeit investiert hat, eben nicht mehr befristet vermieten, sodaß im Ergebnis der Kündigungsschutz bei Geschäftsraummietsen erheblich verschärft, statt maßvoll gelockert werden würde.

21. Zu § 62:

Das System der befristeten Mietverhältnisse ist im Vergleich

- 9 -

zur geltenden Rechtslage immer noch nicht befriedigend, da es viel zu starr ist. Geschäftsraummietverträge sollten auf jede beliebige bestimmte Zeit vermietbar sein (siehe dazu nächsten Punkt). Wohnungen (nicht Wohnungseigentumsobjekte !) sollten auf drei Jahre sowie einmal auf weitere drei Jahre befristet vermietet werden können, verbunden mit einem gesetzlichen Vormietrecht des bisherigen Mieters bei neuerlicher Vermietung. Kündigungsmöglichkeiten befristeter Mietverhältnisse vor Ablauf der bedungenen Bestandzeit sind angesichts der Auflösungsgründe nach §§ 1117 und 1118 ABGB entbehrlich.

22. Zu § 62 Abs 1 Z 2, 3 sowie 4 und Abs 4:

In Z 3 stiftet der Ausdruck "Mietgegenstand" (statt "Wohnung") Verwirrung, da dadurch ein Abgrenzungsproblem mit Z 2 entsteht: bedeutet das, daß auch Geschäftsräumlichkeiten befristet nur auf mindestens drei und höchstens fünf Jahre vermietbar sind ? Die Verwirrung wird durch Abs 4 vollständig, wonach nur Mietverhältnisse nach Abs 1 Z 3 und 4 beliebig oft befristet verlängerbar sind, offenbar oder vielleicht aber nicht solche nach Abs 1 Z 1 und 2. Eine ratio legis kann darin nicht gesehen werden. Der Entwurf läßt nicht weniger als drei Lösungsmöglichkeiten zu: a) Geschäftsräumlichkeiten sind nur einmal auf drei bis fünf Jahre befristet vermietbar; b) sie können beliebig oft auf diesen Zeitraum vermietet werden; c) sie können beliebig oft auf jede beliebige bestimmte Frist vermietet werden. Die letztgenannte Lösung ist legislatisch folgendermaßen umzusetzen: In § 62 Abs 1 Z 3 lautet der Ausdruck statt "Mietgegenstand" richtig "Wohnung"; am Beginn des Abs 4 heißt es: "Nach Abs 1 Z 1 bis 4 befristete Mietverträge...".

23. Zu §§ 64 und 66:

Der Kündigungsschutz ist behutsam, aber doch weiter aufzulockern, als dies der Entwurf in § 64 Abs 2 Z 17 und Z 18 tut. Beispielsweise sind die Kündigungstatbestände des dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (der derzeit in der Praxis fast

- 10 -

aussichtslos geltend gemacht wird) sowie des Wegfalls des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters (führt derzeit immer wieder zum legalen Horten von Wohnungen, mutatis mutandis aber auch von Geschäftsräumen durch Mieter) neu zu überdenken. Die Teilkündigung des Vermieters (§ 66 des Entwurfs) ist endlich vom durchgehenden, in der Rechtsprechung stets streng beurteilten dringenden Eigenbedarf loszulösen.

24. Zu § 68:

Zu den verfahrensrechtlichen Schwachstellen des Entwurfs zählen zT die Neuerungen des Kündigungsverfahrens: die Kündigungsklage des Vermieters läßt kein (echtes) Versäumnisurteil gegen den beklagten Mieter zu (Gefahr der Verfahrensverschleppung); dasselbe gilt für die Aussetzung des Kündigungsverfahrens nach § 68 Abs 2 und 3 des Entwurfs; der Wegfall der gerichtlichen Kündigung des Mieters ist insgesamt ein Nachteil infolge geringerer Rechtssicherheit.

25. Zu § 76 Abs 2:

Aus praktischen Bedürfnissen sollte die Wendung (Abstellplätze für) "höchstens zwei" (Kraftfahrzeuge) gestrichen werden.

26. Zu § 78 Abs 2:

Die Aufzählung der Tatbestände, wann der Nutzwert neu festzusetzen ist, sollte nicht taxativ, sondern, der herrschenden Auffassung zu § 3 Abs 2 WEG 1975 folgend, demonstrativ gefaßt sein. In Abs 2 Z 3 sollte die Jahresfrist gestrichen werden.

27. Zu § 86 Abs 2 Z 2, 2. Halbsatz:

Der Ausdruck "darf" ist durch "ist" zu ersetzen, da die Baubehörde die Bescheinigung nicht gleichsam als Gnadenakt, sondern kraft Gesetzesbefehls ausstellen sollte.

28. Zu § 87 Abs 3 Satz 1:

Um die Abgrenzungsschwierigkeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu vermindern, sollte der Aus-

- 11 -

druck "instand zu halten" durch "zu erhalten" ersetzt werden. Davon unberührt bleibt aber die gemeinschaftliche Erhaltungsmaßnahme der "Behebung von ernststen Schäden des Hauses" (§ 3 Z 2) im Wohnungseigentumsobjekt.

29. Zu § 91 Abs 1:

Hier ist klarzustellen, daß die Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich "in Angelegenheiten der Liegenschaft" aktiv und passiv legitimiert ist. Regelungsbedürftig ist auch der Fall des sogenannten gemischten Eigentums: eine Wohnungseigentümergeinschaft liegt nur vor, wenn mindestens zwei Wohnungseigentümer schlichten Miteigentümern gegenüberstehen. Durchaus geboten ist schließlich, Organe und Organisationsvorschriften als Dispositivrecht vorzusehen.

30. Zu § 93 Abs 2:

In den Pflichtenkatalog des Verwalters sollte eine Bestimmung aufgenommen werden, daß der Verwalter eine angemessene Rücklage vorzuschreiben hat, falls die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 88 Abs 1 Z 2 säumig ist und auch nicht ein einzelner Wohnungseigentümer die Bildung der Rücklage gerichtlich beantragt. Damit wahrte der Verwalter die wohlverstandenen Interessen aller Wohnungseigentümer und sorgte für einen ausreichenden Haftungsfonds nach § 91 Abs 2.

31. Zu § 93 Abs 4:

Überlegenswert ist, zusätzlich eine anteilige Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer für qualifiziert Zahlungssäumige zu normieren. Dadurch darf freilich nicht der Sorgfaltsmaßstab des Verwalters im Ergebnis verändert werden.


32. Zu § 114:

Nach dieser Vorschrift werden frühere Wertsicherungsvereinbarungen über Altmietwohnungen unwirksam, sobald die Aufwertung den jeweiligen Mietrichtwert überschreitet. Dies erschüttert das Vertrauen der Vermieter in die Bestandskraft von Verträgen.

- 12 -

Dem diesbezüglichen Ersuchen entsprechend werden 25 Exemplare dieser Stellungnahme direkt dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER


(Dr. Franz Ceska)
(Dr. Alexander Grubmayr)