



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien
Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf eines Bundeswohn-
rechtsgesetzes

Wien, 3. Mai 1993
Schneider/Kr
Klappe 899 95
627/335/93

An die
Parlamentsdirektion

Parlament
1017 Wien

GESETZENTWURF	
Zl. 23	GE/19 R3
Datum: 1. MAI 1993	
14. Mai 1993 / 91	
Verteilt	

L. Baier

Unter Bezugnahme auf den mit Note vom 19. März 1993,
Zahl 7123/64-I 7/93, vom Bundesministerium für Justiz
übermittelten Entwurf des oben angeführten Bundesgesetzes
gestattet sich der Österreichische Städtebund, anbei 25
Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu übersenden.

Beilagen

(Dkfm. Dr. Erich Pramböck)
Generalsekretär



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien

Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135

Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf eines Bundeswohn-
rechtsgesetzes

Wien, 3.5.1993
Schneider/Kr/A:BWG
Klappe 899 95
627/335/93

Zur Zahl: 7123/64-I 7/93

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Zum gegenständlichen Entwurf beehrt sich der
Österreichische Städtebund wie folgt Stellung zu nehmen:

Für eine Gesetzesmaterie von derartiger Bedeutung und dieses Umfanges ist ein Begutachtungszeitraum von nur fünf Wochen nicht nur in zeitlicher Hinsicht unzumutbar, sondern schließt auch eine - gerade bei einem so wichtigen Gesetz unbedingt notwendige - wirklich eingehende und dem Zwecke eines Begutachtungsverfahrens gerecht werdende Auseinandersetzung mit dem Inhalt weitgehend aus. Dies muß besonders deshalb kritisiert werden, weil für die Vorbereitung dieses Entwurfes immerhin ein Zeitraum von 2 1/4 Jahren in Anspruch genommen wurde. Sinnvoll wäre es auch, dem Gesetzestext ein Inhaltsverzeichnis voranzustellen.

- 2 -

Mit dem vorliegenden Entwurf wird die in letzter Zeit - als Beispiel sei hier nur das Heizkostenabrechnungsgesetz angeführt - vom Bundesgesetzgeber besonders auf dem Gebiete des Wohnrechtes intensivierte Vorgangsweise, durch entsprechende Kompetenzverlagerungen Personalaufwand in beträchtlichem Umfang auf die Städte mit Schlichtungsstellen zu überwälzen, auf die Spitze getrieben.

Negativ fällt weiters auf, daß rund um die politische Einigung der Koalitionsparteien um das neue Mietzinsbildungsrecht im 1. Abschnitt "Allgemeine Bestimmungen" Regelungen aus dem Mietrechtsgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz für beide Gesetze anwendbar gemacht werden, ohne daß sich in den Abschnitten 2 und 3 korrespondierende Bestimmungen oder Anwendungsbereiche finden. Oftmals wurde lediglich der Gesetzestext des MRG bzw. WEG abgeschrieben, im Text ein "und" durch ein "oder" ersetzt, somit der Sinn vollkommen verändert, und wurden zum Teil bewußt oder unbewußt einzelne Wörter bzw. Halbsätze ausgelassen. Bereits aufgetretene Probleme bei der Vollziehung des Mietrechtsgesetzes bzw. des WEG werden durch diesen Gesetzentwurf nicht gelöst; bereits klargestellte Bereiche durch eine Neuformulierung wieder in Frage gestellt.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 2:

Die vorgesehene Harmonisierung des Nutzflächenbegriffes für den Bereich des Miet- und Eigentumsrechtes ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

In § 2 Abs. 3 wäre auch die Loggia zu berücksichtigen, da diese derzeit nur aufgrund der Judikatur, insbesondere der des OGH, zur Nutzfläche zu rechnen ist.

Der Nutzungsflächenbegriff sollte dazu eine Aussage treffen. Die Einberechnung der Loggien in die Nutzfläche führt sowohl im miet- als auch im wohnungseigentumsrechtlichen Bereich zu vielen Schwierigkeiten und Unklarheiten.

Zu § 5 Abs. 1:

Bei Ziffer 7 sollte eindeutig geregelt werden, ob bei den Verwaltungskosten zusätzlich zu den in den jeweiligen Spezialabschnitten geregelten Beträgen Drucksorten und Buchungsgebühren vorgeschrieben werden können oder ob die Auslagen dafür schon in den gesetzlichen Verwaltungskosten inkludiert sind.

Bei Ziffer 10 sollte eindeutig klargestellt werden, ob die Heizkosten nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz als

Betriebskosten gelten oder ob dafür eine eigene Abrechnung erforderlich ist.

Zu § 5 Abs. 2 Z. 4:

Die gängige und von großer Akzeptanz getragene Praxis von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die bilanzmäßigen Abfertigungsrückstellungen in den jeweiligen Kalenderjahren in der Betriebskostenabrechnung (statt des gesamten Abfertigungsbetrages en bloc im Zahlungsjahr) anzusetzen (Einhebung eines "Ansparschillings"), wurde im vorliegenden Entwurf nicht geregelt.

Die Einhebung eines derartigen "Ansparschillings" würde vor allem im Falle eines Hausbesorgerwechsels den jeweiligen Mietern unbilligerweise anzulastende Aufwendungen ersparen. Daher sollte der gegenständlichen Bestimmung eine derartige Regelung angefügt werden.

Zu § 6:

Die Aufteilung der Betriebskosten soll nunmehr auch im Bereich des Wohnungseigentums nach der Nutzfläche erfolgen. Weshalb aber im Entwurf des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über eine Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Widerspruch dazu in Hinkunft für die Kostenaufteilung die Möglichkeit der Umstellung auf die Nutzwerte nach dem bisherigen Wohnungseigentumsgesetz 1975 vorgesehen ist, bleibt unverständlich.

Zu § 6:

Im übrigen ist in dieser Bestimmung (Abs. 3 sowie Ausweitung auf WEG) eine Ausweitung der Kompetenzen der Schlichtungsstellen vorgesehen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung führen wird.

Zu § 6 Abs. 1:

Bei den Betriebskosten sollten die Garagen und insbesondere die PKW-Abstellplätze eine Sonderregelung erfahren, da hier ansonsten eine extreme Kostenunwahrheit vorläge.

Zu § 7, Abs. 1-3:

Durch diese Vorausschau entsteht einerseits ein erheblicher Mehraufwand an Arbeit und Kosten, andererseits können bis November des Jahres die Betriebskosten des Folgejahres noch nicht konkret vorhergesagt werden, da bekannterweise Gebührenerhöhungen (Müll, Strom, Wasser etc.) erst mit Ende des Jahres feststehen.

Zu § 11ff (Abrechnung):

Die nach dieser Gesetzesstelle vorgesehene Abrechnung würde auch professionelle Verwalter überfordern; der "private" Hauseigentümer, welcher die Verwaltung selbst macht, wird eine derartige Abrechnung keinesfalls ordnungsgemäß legen können. Die vorgesehene Vermischung von Betriebs-, Erhaltungs-, Verbesserungs- und Tilgungskosten dient nicht der angestrebten Übersichtlichkeit, sondern erzeugt das Gegenteil. Die im Abs. 4 vorgesehene Ausweisung von Rückständen die gesamte Abrechnungseinheit betreffend, ist

zumindest im mietrechtlichen Bereich völlig überflüssig, da Rückstände ja nicht die Gemeinschaft, sondern den einzelnen Mieter betreffen. Die im letzten Satz zitierten "Rücklagen" wären im Hinblick auf miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen zu differenzieren. Auch für den Mieter wird die Übersichtlichkeit eingeschränkt, weil die Übereinstimmung zwischen Globalsumme der einzelnen Untergruppen und Belegen erst in einem zweiten Verfahrensschritt festgestellt werden kann.

Zu § 20:

Die Bedingung - "gehörig gelegte Abrechnung" - wird in der Praxis dazu führen, daß die Ausschlußfrist von sechs Monaten immer mit der Begründung umgangen werden kann, die Abrechnung sei nicht "gehörig" gelegt worden. Es würde ausreichen, daß die gelegte Abrechnung zu beeinspruchen ist; die nicht ordnungsgemäße Legung könnte gleichzeitig beanstandet werden.

Zu § 21 Abs. 1 Abs. 1 Ziffer 8:

Die Überprüfung der Übereinstimmung des Hauptmietzinses mit der Vereinbarung, somit mit vertragsrechtlichen Regelungen, gehört von der Natur der Sache her nicht in das Außerstreit- bzw. Schlichtungsverfahren, sondern eindeutig auf den ordentlichen Rechtsweg.

Zu Ziffer 10:

Die Verweisung der Überprüfung des Verteilungsschlüssels auch bei Wohnungseigentumsanlagen in das Außerstreit- bzw.

Schlichtungsverfahren erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und wird zu einer Überlastung insbesondere der Schlichtungsstellen führen.

Generell sei hier festgehalten, daß die Ausweitung des Zuständigkeitsbereiches vor allem die Schlichtungsstellen überlasten wird. Aufgrund der angespannten finanziellen Lage der Gemeinden besteht die Gefahr, daß diese nicht mehr bereit sein könnten, die Agenden der Gerichte auf dem Wohnrechtssektor in noch größerem Umfang zu tragen. Notwendige personelle Aufstockungen werden in absehbarer Zeit nicht erreichbar sein, sodaß der angestrebte vereinfachte Zugang des Mieters zum Recht nicht erreicht wird. Die Umschichtung von Aufgaben der Gerichte auf die Schlichtungsstellen im vorgesehenen Ausmaß stellt eine Verschiebung im Finanzausgleichsgesetz dar.

Zu § 22 Abs. 1 Ziffer 3:

Es ist nicht einzusehen, warum der Anschlag 30 Tage im Haus auszuhängen ist, diese Frist ist wesentlich zu lang.

Aufgrund derartig langer Kundmachungsfristen kann die dreimonatige Entscheidungsfrist der Schlichtungsstellen nicht eingehalten werden. Hier erscheint eine Verkürzung auf 14 Tage (die allgemeine Kundmachungsfrist) durchaus vertretbar.

Zu § 22 Abs. 1 Ziffer 11:

Der Grundsatz der mündlichen Verhandlung der Beweisaufnahme sollte jedenfalls beim Sachverständigenbeweis durchbrochen

werden. Die sonst notwendige Anwesenheit des bestellten gerichtlich beeideten oder des Amtssachverständigen bei mündlichen Verhandlungen würde diese durch die zwangsläufig erforderliche mündliche Erörterung des Gutachtens oft unnötig in die Länge ziehen bzw. zusätzliche Tagsatzungen erforderlich machen. Beim Einsatz von Amtssachverständigen sind terminliche Schwierigkeiten vorprogrammiert. Allein die Realisierung dieser einen Gesetzesänderung würde zu personellen Konsequenzen für die Schlichtungstellen führen.

Zu § 22 Abs. 1 Ziffer 24:

Da im Falle des Auftrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht ein Verfahren bei der Gemeinde nicht mehr anhängig gemacht werden kann bzw. ein derartiges Verfahren einzustellen ist, ist zu fragen, wie die Gemeinde von dem Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung in Kenntnis gesetzt wird. Hier wäre dem Gericht eine Verständigungspflicht der Gemeinde - auch im Hinblick auf die baubehördlichen Kompetenzen - aufzuerlegen.

Zu § 24 Abs. 3:

Es erscheint nicht sinnvoll, auch über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde eine Bestätigung auszustellen, da die Entscheidung selbst schon dem Gericht vorgelegt werden muß. Die Wiederholung des Bescheidinhaltes in der Bescheinigung der Gemeinde wäre somit doppelte Arbeit.

Zu § 35 Abs. 3 letzte Zeile:

Hier wäre eine Klärung, was mit dem "erlittenen Ungemach" gemeint ist, wünschenswert, insbesondere eine Abgrenzung zum ideellen Schaden, welcher nach der bisherigen Rechtsprechung nicht entschädigungspflichtig ist.

Dies würde speziell bei notwendigen Generalsanierungen städtischer Objekte zu einer nicht unbeträchtlichen Erhöhung der Kosten führen, wobei diese im vorhinein kaum abzuschätzen sind.

Zu § 37:

Die von der Rechtsprechung abgelehnte "Ablöse von der Ablöse" sollte zumindest für extrem unbillige Fälle (Nichtbezug trotz Mietvertrag, wenige Wochen dauernde Bewohnung und Wiederauszug wegen objektiv berücksichtigungswürdiger Umstände) doch zulässig (und gegebenenfalls auf den Nachfolgemmieter überbindbar) sein. In der täglichen Praxis wäre eine dem gesunden Rechtsempfinden angenäherte Änderung sehr wünschenswert: wenn z.B. jemand an den Vermieter S 150.000,-- zulässige Ablöse zahlen und aus subjektiven, aber auch objektiv verständlichen, nachweislichen Gründen gleich wieder kündigen muß (Auslandsengagement). Er bekäme keinerlei Ersatz.

Zu § 40:

Die nunmehr ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit einer Mietzinsanhebung im Falle der Veräußerung der Mehrheit der

Anteile einer Gesellschaft im Sinne einer Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens dürfte in der Praxis aufgrund der damit verbundenen Anzeigepflicht für jeden Veräußerungsvorgang (also auch für solche Veräußerungsvorgänge, durch die noch nicht die Mehrheit der Anteile einer Gesellschaft übertragen werden), zu nicht unbeträchtlichen Schwierigkeiten führen. Bei einer Aktiengesellschaft scheint die Kontrolle überhaupt unmöglich zu sein.

Bedenklich erscheint auch die in Abs. 4 dieser Bestimmung erklärte Zulässigkeit einer Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auch gegen anderslautende Vereinbarung.

Aufgrund dieser Neuregelung wird dem Eigentümer eines Bestandobjektes jeglicher Einfluß auf die Art der Geschäftstätigkeit in seinem Bestandobjekt genommen. Der Unternehmenszweck kann ohne Einschränkung vom Mieter bzw. dem Pächter jederzeit abgeändert werden. Für eine Gemeinde fällt somit eine Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der Ansiedlung bestimmter Unternehmen weg.

Zu § 42:

Es sollte eine Regelung für den Fall geschaffen werden, daß weder Eintrittsberechtigte noch eingetretene Erben vorhanden sind.

Zumindest für Vermieter wie gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden ist wegen fehlender Kenntnisse, ob eintrittsberechtigte Personen vorhanden sind oder nicht, in der Praxis eine korrekte Vorgangsweise nur schwer möglich. Eine Einladung des Vermieters zur Todfallsaufnahme oder eine verbindliche Regelung oder Verständigung durch den Notar sollte dringend überlegt werden.

Zu § 45:

Dazu ist kritisch anzumerken, daß bei den für den Vergleich maßgebenden Kriterien zum Beispiel die so wichtige Wohnungsgröße fehlt, vor allem aber, daß zumindest in der derzeitigen Fassung des Entwurfes keinerlei ziffernmäßige Begrenzungen für die möglichen Zuschläge bzw. Abstriche vorgesehen sind. Sollte dies so bleiben, muß ab dem Jahr 1994 mit einem enormen Ansteigen von Anträgen auf Mietzinsüberprüfung durch die Gemeindeschlichtungsstellen gerechnet werden, da weder Mieter noch Vermieter hinlängliche Anhaltspunkte für die Zulässigkeit des bei einer Neuvermietung vereinbarten Hauptmietzinses zur Verfügung haben.

Das neue Mietzinsbildungssystem, beruhend auf dem für die Normwohnung festgesetzten Richtwert, sowie die zu berücksichtigenden Zu- und Abschläge werden auch in der Praxis zu kaum lösbaren Berwertungsproblemen führen. Aufgrund der "für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände" werden für die Bestandobjekte eines Hauses verschieden hohe Mietzinse entstehen. Diese "Umstände" sind

im Gesetzestext nur vage definiert, sodaß es in der Praxis zu einer großen Rechtsunsicherheit hinsichtlich der zulässigen Mietzinshöhe kommen wird.

Man denke hier nur an Abs. 2 Ziffer 4 (die Lage, Wohnungsumgebung des Hauses), wo bei präziser Ermittlung der Zu- und Abschläge, Messungen des Umgebungslärms, des äquivalenten Dauerschallpegels vorausgesetzt werden und bei jeder Betriebsansiedlung mit einer Veränderung der Immissionslage der einzelnen Liegenschaften und somit einer Neufestsetzung der Zu- und Abschläge zu rechnen ist. Es wären daher als Mindestmaß von Rechtssicherheit die einzelnen Auf- und Abwertungsfaktoren zumindest höhenmäßig (%-Ausmaß) zu begrenzen, sodaß z.B. die Lage zu einer maximalen Auf- und Abwertung von 10 % des Richtwertes führen kann.

Zu § 45 Abs. 3:

Hier wird angeregt, eine Definition der Brauchbarkeit einzubauen, um sonst möglichen Streitigkeiten darüber bereits im Vorfeld eines Verfahrens begegnen zu können.

Abzulehnen ist die Absicht des Gesetzgebers, die Kategorie D "neu" mit den Rechtsfolgen des § 51 Abs. 6 zu verbinden. Die Erfahrung lehrt, daß in vielen Fällen mit einer Erhöhung der Hauptmietzinse bei Reparaturverfahren mit S 14,80 je m² bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D das Auslangen nicht gefunden wird. Die Tatsache, daß ein derartiger Nutzer den Hauptmietzins praktisch bis zu einer

Höhe von Ausstattungskategorie C entrichtet und damit den Mietzinsabgang verringert oder die Reserve erhöht, ist angesichts der künftigen Hauptmietzinse nach § 45 Abs. 1 und 2 ein zu schwaches Argument für eine derartige Regelung.

Zu § 51:

Diese Bestimmung ist im wesentlichen dem § 18 des Mietrechtsgesetzes nachgebildet, enthält aber zwei Tatbestände, die einen Antrag auf Mietzinserhöhung ausschließen, nämlich wenn Wohnungseigentum an mindestens einem Nutzungsobjekt besteht oder wenn - wie schon vorher ausgeführt wurde - für eine Kategorie D-Wohnung in brauchbarem Zustand ein höherer Mietzins als Schilling 7,40 pro m² und Monat vereinbart wurde.

Beim Ausnahmetatbestand des Wohnungseigentums an einem Nutzungsobjekt sind wiederum zwei nicht sehr verständlich formulierte Ausnahmen vom Ausnahmetatbestand vorgesehen. Diese Regelung ist ein besonders gutes Beispiel für mißverständliche und die Rechtsanwendung verunsichernde Regelungstechniken.

Zu § 51 Abs. 6:

Hier ist eine Klärung erforderlich, ob eine Erhöhung der Hauptmietzinse für alle Mietobjekte oder nur für jene Wohnungen der Ausstattungskategorie D, deren Hauptmietzins S 7,40 je m² Nutzfläche übersteigt, ausgeschlossen ist.

Zu § 55:

Hiezu muß festgestellt werden, daß dem Mieter kein Recht zur Bemängelung der Abrechnung zusteht, solange an diese keine weiteren Verfahren anknüpfen. Mangelhafte Ausführung von Arbeiten, welche durchaus Gewährleistungsansprüche auslöste, kann vom Mieter zwar vorgebracht, muß vom Vermieter jedoch nicht befolgt werden. Auch unnützer Aufwand, der in der Praxis vorkommt, kann nicht verhindert werden.

Zu § 59 Abs. 3:

Der Unterschied dieser Bestimmung zu § 27 Abs. 3 MRG besteht nur in der Ausdehnung der Verjährungsfrist des Rückforderungsanspruches von drei auf zehn Jahre.

Es wird angeregt, die dreijährige Verjährungsfrist des MRG beizubehalten. Sie muß als sachgerecht, den Bedürfnissen der mietrechtlichen Vertragspartner entsprechend und als ausreichend bezeichnet werden. Drei Jahre sind ein durchaus realistischer Zeitraum, innerhalb dessen Rückforderungen geltend gemacht werden können. Eine Verjährungsfrist von zehn Jahren insbesondere bei Betriebskosten ist realitätsfremd und eine unnötige Härte der Vermieter-Seite gegenüber. Auch wäre zu überdenken, ob nicht die Ungleichbehandlung von Mieter (zehn Jahre) und Vermieter (ein bzw. drei Jahre) dem verfassungsmäßig garantierten Gleichheitsgrundsatz widerspricht. Als Beispiel sei hier nur angeführt, daß der Mieter im Falle einer irrtümlicherweise in den Betriebskosten-Schlüssel nicht

aufgenommenen Nutzfläche eines Kellerlagers bei einem Geschäft die Berichtigung des Betriebskosten-Schlüssels für zehn Jahre und damit auch die Rückforderung von zuviel bezahlten Beträgen in diesem Zeitraum verlangen könnte, der Vermieter hingegen die dadurch bedingten höheren Verwaltungskosten nur für das letzte Jahr.

Zu § 59 Abs. 4:

Diese an die Stelle des § 27 Abs. 4 MRG getretene Regelung scheint alleine schon deshalb unzureichend, weil der Vermieter - so er sie überhaupt befolgt - nach Ablauf von zehn Jahren "straffrei" ausgehen kann. Zudem bleibt der frühere Mieter, der Verbotenes vereinbarte, völlig haftungsfrei. Somit geht dieser Absatz einerseits an seiner in den Erläuterungen mit viel Optimismus zur Schau getragenen Zielsetzung vorbei - den Vermieter zweifach zu belasten - andererseits muß gerügt werden, daß dem scheidenden Mieter die Rute im Fenster und damit jede Sanktion erspart bleibt. Er hat daher kaum etwas zu verlieren, wenn er ungültige und verbotene Handlungen setzt, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, auch wenn sie noch so schwerwiegend sind. Aus diesem Grund sollte die bisherige Rechtslage beibehalten werden.

Zu § 61:

Diese die Auflösung und Erneuerung von Mietverhältnissen regelnde Bestimmung sieht als Neuerung vor, daß der Mieter ohne Befassung des Gerichtes schriftlich kündigen kann. Auf der Vermieterseite ist nunmehr eine Kündigungsklage

vorgesehen, eine Regelung über die Räumungsklage fehlt jedoch.

Zu § 61 Abs. 1 Z. 3:

Die Ein-Monate-Kündigungsfrist ist von "größeren Vermietern" (z.B. Gemeinnützigen Bauvereinigungen) mit Vergabeausschüssen und komplizierten Vergabeverfahren (z.B. wird durch die O.ö. Wohnbauförderung künftig ein derartiger Ausschuß verlangt werden) nicht oder nur mit Leerständen zu bewältigen. Es sollten unbedingt, wenn vertraglich vereinbart, maximal zwei Monate Kündigungsfrist zulässig sein.

Zu § 64:

Die Tatbestände für Kündigungen durch den Vermieter wurden praktisch unverändert übernommen, lediglich durch zwei neue Tatbestände im Zusammenhang mit geförderten Wohnungen (Nichtaufgabe der früheren Wohnung bei Anmietung einer geförderten Wohnung bzw. Innehabung zweier geförderter Wohnungen nebeneinander) ergänzt.

Die vom Städtebund vor nicht allzu langer Zeit geforderte Klarstellung, daß es bei den Kündigungstatbeständen der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes bzw. der nicht regelmäßigen Verwendung einer Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses vom Schutzzweck der Norm her doch wohl nur auf das dringende Wohnbedürfnis ankommen kann und nicht - wie von der Rechtssprechung gehandhabt - darauf, ob eine Wohnung mehr oder weniger regelmäßig

verwendet wird, hat leider wiederum keine Berücksichtigung gefunden, was aus der Sicht der zahlreichen Wohnungssuchenden, die deshalb keinen Zugang zu ohne Notwendigkeit gehorteten Wohnungen finden könne, sehr zu bedauern ist.

Es sollte daher immer auf die Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses abgestellt werden (auch bei teilweiser Weitergabe einer Wohnung).

Zu § 64 Abs. 2 Z. 5 und 6:

Hier sollte eine Beweislastumkehr zu Lasten des Mieters geschaffen werden, wenn der Vermieter nachweist, daß der Hauptmieter nach den Meldevorschriften bzw. nach der Wählerevidenz seinen (einzigen) Hauptwohnsitz nicht im Mietobjekt hat. Das würde einerseits den Reformen des Meldewesens entsprechen und andererseits für die eine oder andere Wohnung eine Neuvergabe an Wohnungssuchende ermöglichen.

Zu Ziffer 17 und 18:

Diese Kündigungsgründe sind unbedingt ergänzungsbedürftig. In der Praxis werden durch "Familien-splitting" mehrmals öffentliche Förderungsgelder in Anspruch genommen. Es sollte daher der Grundsatz unterstützt werden, daß pro Familie, das sind Ehepartner bzw. in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Partner mit ihren minderjährigen Kindern, während der Laufzeit eines öffentlichen Darlehens

keine weiteren gleichartigen Förderungsgelder in Anspruch nehmen können.

Zu § 68:

Die in Absatz 2 und 3 neu eingeführte Möglichkeit der Aussetzung eines Kündigungsverfahrens durch das Gericht auf bis zu zwei Jahre kann keineswegs akzeptiert werden.

Die Verfahrensdauer von gerichtlichen Aufkündigungen nach den bisherigen Bestimmungen beträgt bereits zum Großteil mehr als ein Jahr. Dieser Zeitraum erscheint jedenfalls für das Gericht ausreichend, eine Zukunftsprognose für das Verhalten eines Mieters abgeben zu können. Eine zusätzliche Aussetzung des Verfahrens auf weitere zwei Jahre wird daher nur zu unbilligen Verfahrensverzögerungen führen.

Warum das bewährte Institut der gerichtlichen Kündigung durch jenes der Kündigungsklage (ordentliches Verfahren) ersetzt werden soll, ist unerfindlich und abzulehnen. Die Kündigungsklage würde z.B. für Gemeinnützige Bauvereinigungen, aber auch für die Gerichte einen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bedeuten, da die Kündigungen bisher im Mandatsverfahren abgewickelt werden konnten. Bei den Mahnklagen wurde aus Verwaltungsvereinfachung das EDV-Mandatsverfahren eingeführt, was sich bewährt hat. Bei den Kündigungsverfahren hingegen würde es abgeschafft, noch dazu ohne Kostenersatzpflicht.

Zu § 76 Abs. 3:

Ziel des zweiten Satzes dieser Gesetzespassage ist ein Verbot der Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen der letzten (= schlechtesten) Ausstattungskategorie. Die gebotene Formulierung erreicht diesen Zweck nicht.

Einerseits erlaubt sie nämlich nicht die Begründung von Wohnungseigentum an ehemaligen Kategorie D-Wohnungen, auch wenn sie in Zukunft nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern etwa geschäftlich genutzt werden. Damit wird sichtlich über das Ziel hinausgeschossen. Andererseits gestattet sie die Begründung von Wohnungseigentum an noch als Wohnung genutzten Kategorie D-Wohnungen ("genutzt wurden").

Zu § 95:

Hier sei nochmals auf die Verbindung zu § 21 Abs. 1 Ziff. 10 verwiesen, wonach die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle nunmehr auch für die Aufteilung der Aufwendungen bei Eigentumswohnanlagen eingeführt werden soll. Neben den Erörterungen zu notwendigen Personalaufstockungen erscheint auch hier von der Natur der Sache der ordentliche Rechtsweg besser geeignet als das Außerstreit- bzw. Schlichtungsverfahren.

Zu § 106:

Die in dieser Bestimmung neu vorgesehenen gerichtlichen Straftatbestände sind aus der Sicht der in den letzten

Jahren auf diesem Gebiet gemachten negativen Erfahrungen zu begrüßen. Die vorgesehenen Strafen (Freiheitsstrafe bis zu 6 Monaten oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen) sind für zwei Tatbestände vorgesehen, nämlich

1. wenn der Vermieter oder der von diesem Beauftragte mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt und dadurch den Nutzer oder sonstigen Nutzungsberechtigten (z.B. Untermieter oder Prekarist) erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Nutzungsobjektes beeinträchtigt, und
2. wenn der Vermieter oder dessen Beauftragter ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung eine der in diesem Gesetz festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht.

Zu § 109:

Diese Regelung erscheint zwar grundsätzlich geeignet, die Zahl an Schlichtungsverfahren über die Rückerstattung nicht verwendeter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu begrenzen, doch muß insbesondere wegen des bei bereits fälligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen vorgesehenen Erfordernisses der Zustimmung aller Mieter bezweifelt werden, ob von dieser Möglichkeit in der Praxis mehr als ausnahmsweise Gebrauch gemacht werden wird.

Zu § 112:

Dieser Paragraph enthält sehr umfangreiche und detaillierte Übergangsregelungen für die Anhebung des Hauptmietzinses bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten und ist ein Musterbeispiel dafür, wie man die Erreichung an und für sich sinnvoller Ziele einer Norm durch besonders komplizierte Regelungen in der Praxis nahezu ausschließt.

Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Anhebung in Form eines stufenweisen Ansteigens innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren, da sich der als Bezugsgröße heranzuziehende angemessene Hauptmietzins praktisch jährlich ändern kann und somit für jedes Jahr eine Neuberechnung der zulässigen Erhöhung erfolgen müßte. Der Zeitraum von 15 Jahren ist zu lange, und hier wird die Ungleichheit gegenüber der Erhöhung der Wohnungsmieten evident. Daß diese Regelung nicht nur zu einer Verunsicherung von Vermieter und Mieter führen muß, sondern auch zu einem vermehrten Arbeitsanfall bei den Gemeindeschlichtungsstellen, dürfte auch einem Nichtjuristen ohne weiteres einleuchten.

Hinsichtlich der bei der Vollziehung des Gesetzes erwachsenden Kosten ist der im Vorblatt der Erläuterungen vertretenen Ansicht zu folgen, daß ein zusätzlicher Arbeitsaufwand zu erwarten ist. Dieser trifft aber nicht nur die Gerichte, sondern insbesondere auch die Schlichtungsstellen, die durch Kompetenzerweiterungen mehr als bisher zu Gunsten der Gerichte belastet werden. Der Arbeitsaufwand ist bei den Schlichtungsstellen der

Gemeinden mit dem derzeitigen Personalstand nicht mehr bewältigbar. Das Bezirksgericht Linz z.B. würde sich durch diese Aufgabenbesorgung durch die Stadt Linz grundsätzlich die Einstellung von ca. drei Richtern und somit der Bund geschätzte Personalkosten von mindestens S 2 Mio. jährlich ersparen. In diesem Zusammenhang ist daher vehement eine bereits seit langem gerechtfertigte Aufwandsabgeltung im Wege des Finanzausgleiches für die Schlichtungsstellen betreibenden Gemeinden zu fordern.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig der Parlamentsdirektion übermittelt.



(Dkfm. Dr. Erich Pramböck)
Generalsekretär