



ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
A - 1070 W i e n

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. 23	-GE/19 P3
Datum: 17. MAI 1993	
Verteilt 19. Mai 1993 <i>Mer</i>	

ZL.110/93

Betrifft: Bundesgesetz über das Wohnrecht
(Bundeswohnrechtsgesetz - BWRG)
GZ: 77123/64-I 7/93

Dr. R. K. ...

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der österreichische Rechtsanwaltskammertag dankt für die Übersendung dieses Gesetzesentwurfes zur Stellungnahme.

- 1) Ziel dieses Gesetzes ist vor allem durch zivilrechtliche Vorschriften in erster Linie der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Im besonderen soll als politische Maßnahme überhöhten Mietzinsforderungen Einhalt geboten werden. Zu gewährleistungsstörungsfreien und gedeihlichen Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragspartnern, deren Rechte und Pflichten bei der Nutzung, Erhaltung und Verwaltung, sowie der Endigung von Nutzungsrechten genau umschrieben sein sollen, werden für einen besseren Zugang zum Recht besondere Verfahrensvorschriften vorgesehen. Durch die Zusammenführung des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes, sowie auch des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in Verbindung mit der Schaffung übergreifender Regelungen allgemeiner Art, soll eine Vereinheitlichung der angeführten Wohnrechtsmaterien herbeigeführt werden.

Als wesentlichstes Merkmal eines neuen Wohnrechtes fehlt leider die Zielvorstellung, wonach beim einzelnen Bürger das Vertrauen in den Gesetzgeber wieder hergestellt werden sollte. Ziel dieses Gesetzes sollte

darüber hinaus sein, daß auch zwischen den Vertragsparteien gegenseitiges Vertrauen einkehrt, und daß das Gesetz im Zusammenhalt mit dem ABGB eine rasche Rechtsdurchsetzung ermöglicht, ohne daß dazu erst eine sich in Jahren bildende Judikatur abgewartet werden muß.

Der vorliegende Entwurf enttäuscht in jeder Hinsicht, vor allem als vollkommen unzeitgemäße Bevormundung des Bürgers und sachlich nicht gerechtfertigte Einschränkung der Privatautonomie. Zum einseitigen Vorteil des Mieters wird wieder in bereits abgeschlossenen Vereinbarungen eingegriffen (Vgl. z.B. § 40 Abs 4). Die Ungerechtigkeiten vergangener Gesetzesbestimmungen werden vor allem durch die Fortführung alter regulierter Mietwerte beibehalten, für andere Wohneinheiten sogar neu eingeführt. Dieses Gesetz statuiert Rechtsunsicherheit sowie Bürokratismus und damit einen bleibenden Schaden für das gesamte österreichische Zivilrecht.

Darüber hinaus wird auch das politische Ziel dieses Gesetzes, nämlich die Freimachung von gehorteten Wohnungen und auch die Hintanhaltung von Fehlbelegungen vollkommen verfehlt. Die in dem Gesetzesentwurf aufgenommenen Bestimmungen des verschärften Kündigungsschutzes, der mangelnde Eingriff in Altmietverträge für Wohnungen und die erneute dirigistische Festsetzung von Mietentgelten, bewirken das genaue Gegenteil.

Aber auch die notwendige soziale Komponente wurde vom Gesetzgeber nicht berücksichtigt. Statt sicherzustellen, daß wirklich Sozialbedürftige ihrem Familieneinkommen angepaßte Wohnungen zur Verfügung gestellt bekommen, werden exzessive Verwaltungsvorschriften und Strafbestimmungen erlassen, die keinem dienen.

2) Schon an der Systematik des Gesetzesentwurfes wird Kritik geübt.

Im wesentlichen werden weite Teile des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes in fast gleichlautender Textierung in einem unzureichenden Rahmen allgemeiner Bestimmungen zusammengefaßt. So wie die allgemeinen Bestimmungen dieses Gesetzesentwurfes derzeit gefaßt sind,

ist schon dieser Gesetzesteil ein Mißerfolg ohnegleichen. Allgemeine Regeln für gegenseitige Rechte und Pflichten aus einem Nutzungsvertrag fehlen vollkommen. Um das Wohnrecht einschneidend zu reformieren, dürften nicht bloß zwei Teilbereiche herausgegriffen werden, indem man sie in weiten Bereichen vom Bisherigen abschreibt und unter Außerachtlassung von Auslegungsregeln und ohne erkennbare Grundtendenzen im Endigungsrecht zusammenfaßt. Die Folgen dieser Vorgangsweise sind für niemanden absehbar.

Die Begriffsbestimmungen sind so unzureichend ausgeführt, daß vom Gesetzgeber selbst einiges vollkommen durcheinander gebracht wird. Nur zum Beispiel ist einmal von "Wohnung" und sodann in anderen Bestimmungen bei gleicher Wertigkeit nur mehr von "Räumlichkeit" die Rede. Eine Unterscheidung der Begriffe "Haus" und "Liegenschaft" oder "Erhaltungsbeitrag" und "Mietzinsreserve" oder "angemessener Betrag" und "Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche" wird weder konsequent, noch sachgerecht verfolgt. Eine Ledaldefinition für den Begriff "Wohnung" fehlt.

Beim Geltungsbereich des Gesetzes beschränkt man sich gar auf die unübersichtliche Verweisung an mietrechtliche und wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen. Die Vereinheitlichung des Wohnrechts indiziert auch eine Änderung des Baurechtsgesetzes, des Kleingartengesetzes, des Landpachtgesetzes, des Wohnbauförderungsgesetzes und, die Aufzählung sei nur beispielhaft, unter anderem auch des Sportstättenchutzgesetzes. Das Thema der parlamentarischen Enquete vom 26.4.1991, nämlich die Rechtsbereinigung, Harmonisierung und Neugestaltung bundesgesetzlicher Wohnrechtsbestimmungen mit dem Ziel ein zusammenfassendes Bundeswohngesetz zu schaffen, wurde glatt verfehlt. Die Wohnungsnot, als ohnehin falscher Ansatz, würde mit diesem Gesetz, wie tieferstehend noch auszuführen sein wird, weder gelindert noch beseitigt werden.

- 3) Der Kostenaufwand, den dieses Gesetz mit sich bringen würde, ist für sämtliche Beteiligte, selbstverständlich ausgenommen die Mieter, beträchtlich. Allein die Änderungen im Bereich der Abrechnung würden den

Arbeitsaufwand für Eigentümer, Verwalter, Schlichtungstellen und Gerichte vervielfachen. Nicht nur die Einsetzung eines Beirates, sondern auch die heute bereits absehbare Novellierung des Gesetzes birgt ungewisse Kostenbelastungen in sich. Für den Gesetzgeber selbst läßt sich im vorhinein nicht einmal annähernd verläßlich beurteilen, inwieweit der Bundeshaushalt höher belastet werden wird. Nicht nur dieses schon vorweg zugegebene mangelnde Kostenbewußtsein wird kritisiert, sondern auch die Tatsache, daß sich der Gesetzgeber mit den derzeit im EG-Raum zum Wohnrechtsbereich diskutierten Fragen überhaupt nicht auseinandersetzt. Wenn man sich mit den einzelnen Fragenkomplexen des Wohn- und Liegenschaftsrechts im Zusammenhang mit einer EG-Mitgliedschaft Österreichs beschäftigen würde, so könnte derzeit keine verbindliche Aussage darüber getroffen werden, ob die vorgeschlagenen Regelungen zum 1.1.1994 mit dem EG-Recht in Einklang stehen und ob die von der EG verlangten Mindeststandards je erreicht werden.

Zu § 1-Geltungsbereich

Diese Formulierung erzeugt Rechtsunsicherheit. § 1 sollte auf die Nutzung abstellen und festhalten, welche Nutzungsverhältnisse vom Gesetz wirklich umfaßt sind. Darüber hinaus stellt sich sofort die Frage, ob dieses Bundesgesetz auch für die Begründung und Endigung von Miete und Wohnungseigentum gilt.

Zu kritisieren ist weiters, daß die Ausnahmen auch aus Gründen der Übersichtlichkeit schon im § 1 darzustellen wären. Der Hinweis in den Erläuterungen auf die Sonderregelungen des WGG genügt sicher nicht. Weiters stellt sich die Frage, ob andere Rechtsformen der Nutzung wie insbesondere das Leasing, Time-sharing, die Pacht oder das Prekarium bewußt nicht erwähnt werden. Eine Harmonisierung mit den Bestimmungen der ZPO, des ABGB, des Baurechtsgesetzes, des Landpachtgesetzes, des Kleingartengesetzes, des Heizkostenabrechnungsgesetzes, des Einkommensteuer- und Umsatzsteuergesetzes wäre dringend geboten.

Zu § 2-Nutzungsobjekt

§ 2 Abs 2 Fraglich ist, ob die Bezeichnung des Nutzers wirklich nur für einen Mieter oder den Wohnungseigentümer sinnvoll ist. Wenn damit klargestellt werden soll, daß z.B. der Prekarist oder der Pächter keine Nutzer sind, erlauben wir uns auf die uneinheitliche Terminologie des Wohnrechtes zu verweisen, die damit bewußt geschaffen würde.

§ 2 Abs 3 Wenn die hier vorgeschlagene Formulierung für die Nutzfläche tatsächlich aufrecht erhalten wird, würde dies eine neue Nutzflächenermittlung für jene Nutzungsobjekte bedeuten, die bisher dem Wohnungseigentumsgesetz sowie den Bundeswohnbauförderungsgesetzen und auch zahlreichen Landeswohnbauförderungsgesetzen unterlagen. Damit verbunden ist eine nicht unerhebliche Kostenbelastung, die dem Programm des Gesetzes entsprechen dürfte.

Grundsätzlich müßten deshalb die Planmaße maßgeblich sein und nur dort, wo solche nicht vorliegen, wäre das Naturmaß zu Grunde zu legen. Da die Planmaße Rohbaumaße beinhalten, ergäben sich in den einzelnen Nutzungsobjekten keine Unterschiede. In der Praxis wird auch bei den Flächenberechnungen von Altbauten das Planmaß zu Grunde gelegt, da die Abnahme von Naturmaßen zeit- und kostenaufwendig ist. Abgesehen davon wäre die Abnahme von Naturmaßen praktisch oft gar nicht durchführbar, weil sich in vielen Wohnungen und Geschäftslokalen Verbauten befinden, die ohne weitere Folgekosten nicht weggenommen werden könnten. Es sollte daher grundsätzlich das Planmaß und nur dort Naturmaße gelten, wo keine Pläne vorhanden sind oder Abweichungen über zwei v.H. unter den einzelnen Nutzungsobjekten vorliegen.

Zu § 3-Erhaltung

Vor dem § 3 wären entsprechende Normen über die Errichtung des Nutzungsobjektes einzufügen. Weiters wären vor dem § 3 jene Normen einzufügen, die die Errichtung des Nutzungsobjektes im Rahmen des in einem gesamten Bundeswohnrecht einzugliedernden Bauträger- und Maklerrechtes entnommen werden müßten. Das Bauträger- und Maklerrecht müßte für die Erstellung einer Regierungsvorlage vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten erst vorgelegt werden, womit erneut auf die Unvollständigkeit des vorliegenden Entwurfes hingewiesen wird.

Eine auf die Erhaltung Bezug nehmende Anpassung des § 28 EStG fehlt gleichfalls.

Mit 1. Oktober 1992 ist das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) in Kraft getreten, ohne daß der vorliegende Entwurf darauf Bezug nimmt oder die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes inhaltlich berücksichtigt. Vor allem bei den Erhaltungsarbeiten wäre eine Harmonisierung mit § 7 HeizKG notwendig. Gemäß § 4 leg. cit. sind bundesgesetzliche Regelungen über die Heiz- und Warmwasserkosten nur anzuwenden, soweit sie mit dem HeizKG nicht in Widerspruch stehen. Die Erhaltungspflichten einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sind ohne vertragliche Vereinbarungen gemäß § 4 Abs 2 HeizKG nach § 7 dieses Gesetzes zu beurteilen. Dieses nicht abgestimmte Nebeneinander von Normen verwirrt.

Zu § 4-Nützliche Verbesserungen

Grundsätzlich gilt auch hier das zu § 3 Gesagte. Verbesserungen sollten so wie Erhaltungsarbeiten behandelt werden. Eine steuerlich getrennte Behandlung wäre sicher nicht vorteilhaft. Festzuhalten ist, daß nun Häuser die aus dem Geltungsbereich des MRG herausgefallen sind, auch diesen neuen Bestimmungen unterworfen werden.

Zu § 5-Betriebskosten

Das bloße Abschreiben des derzeit geltenden Gesetzestextes ist sicher keine Lösung. Die Kosten der in der Praxis gebräuchlichen Full-Service-Verträge fehlen. Kosten eines Portiers oder Kosten für die Sicherheit eines modernen Hauses, so wie Umweltafgaben jeder Art wurden gleichfalls nicht als Betriebskosten aufgenommen. Die Kosten für Klima- oder Brandmeldeanlagen fehlen. Die Einschränkung von Betriebskosten per Gesetz ist rückschrittlich und sollte aufgegeben werden.

Entgegen dem alten Recht gilt diese taxative Beschränkung nun für alle Liegenschaften. Hingewiesen sei auf den im § 28 Abs 4 enthaltenen Redaktionsfehler!

§ 5 (1) Zif 7 Gemeint sind hier die Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft und nicht des Hauses. Die Worte "einschließlich der" müssen entfallen und ergänzt werden durch die Worte "und die". Es geht nicht an, daß die Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen in den Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft enthalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die überzogene Ausweitung der Verwaltungssagenden verwiesen, für die derzeit die Hauseigentümer und nicht die Nutzer zu bezahlen hätten. Die Unausgewogenheit dieser Kostenbelastung entbehrt nicht eines gewissen Strafcharakters, für den jeglicher Anlaß fehlt.

§ 5 (1) Zif 9 Hier müßte es richtig heißen: "Die für die Liegenschaft"; ...von der Liegenschaft selbst werden laufend öffentliche Abgaben nicht entrichtet.

Zu § 6-Aufteilung der Betriebskosten

§ 6 Abs 1 Die Festlegung, wonach die Betriebskosten nach der Nutzfläche aufzuteilen sind, ist für jene Wohnungseigentums-

objekte nicht ausreichend, bei denen die Aufteilung im Sinne des WEG 1948 bzw. 1975 nach Liegenschaftsanteilen erfolgt. Es müßte festgelegt werden, daß andere Verteilungsschlüssel, die aufgrund bisheriger gesetzlicher Bestimmungen festgelegt wurden, weiterhin rechtswirksam sind, soweit nicht von den Nutzern selbst eine Abänderung beschlossen wird.

§ 6 Abs 2

Fraglich bleibt, wie weit der Aufteilungsschlüssel abgeändert werden kann. In diesem Zusammenhang fehlt es an einer Verfahrensbestimmung entsprechend dem § 25 HeizKG, insbesondere den Absätzen 5 - 7 leg.cit. Die im Abs 6 des § 25 HeizKG vorgesehenen Formblätter sind im vorliegenden Gesetzestext nicht umgesetzt, weshalb das Erfordernis der Einstimmigkeit derzeit stört.

§ 6 Abs 5

- Ein von Abs 1 abweichender Aufteilungsteilungsschlüssel sollte nur dann rechtswirksam sein, wenn er im Grundbuch ersichtlich gemacht ist.
- Die Worte "des betreffenden Liegenschaftseigentümers" gehören ersetzt durch "alle Liegenschaftseigentümer".
- Gemäß § 119 Abs 3 des Entwurfes bleiben nach den bisherigen Vorschriften rechtswirksam geschlossene Vereinbarungen von Aufteilungsschlüssel unberührt, soweit sie auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes rechtswirksam geschlossen werden könnten. Sollten solche Vereinbarungen nicht rechtswirksam geschlossen werden können, sind die Rechtsfolgen unregelt.

Zu § 7-Vorausschau

Dieser schwerwiegende Eingriff in das Eigentumsrecht an Immobilien wird abgelehnt, da er insbesondere für den Mietwohnbereich gar nicht benötigt wird. Der Eigentümer eines Hauses kann bis spätestens 30. November eines

jeden Kalenderjahres nicht voraussehen, ob er im darauffolgenden Jahr aufgrund seiner persönlichen Verhältnisse oder steuerlichen Gegebenheiten in der Lage sein wird zu investieren oder nicht. Nun wird der Hauseigentümer dazu verpflichtet, die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung dem Nutzer bekanntzugeben, auch wenn dieser davon gar nicht betroffen ist. Für das Mietwohnhaus ist eine derartige Bestimmung sicher nicht sinnvoll.

Die Höhe der voraussichtlichen Betriebskosten kann seriöserweise nur geschätzt werden. Jede Schätzung wird bei geeigneter Mieterstruktur zu weitwendigen und vollkommen sinnlosen Streitigkeiten führen. Überdies steht diese Bestimmung mit § 56 Abs 4 des Entwurfes im Widerspruch, weil bei Erhöhung der Betriebskosten ohnehin bloß ein Zuschlag von höchstens 10 v.H. zum Gesamtbetrag der Betriebskosten erfolgen darf.

Richtig wäre es, wenn überhaupt, eine Vorausschau in nur sehr eingeschränktem Umfang vorzuschreiben. Diese müßte vor allem im Mietwohnhaus auf jene Fälle beschränkt werden, in denen der Nutzer aufgrund geplanter und vor allem größerer Erhaltungsarbeiten oder Sanierungen mit erhöhten finanziellen Belastungen rechnen muß.

Vollkommen übersehen wird, daß diese Bestimmung auch für Ein- oder Mehrfamilienhäuser Geltung hätte, womit der private Hauseigentümer, der in der Regel selbst verwaltet, restlos überfordert wird.

Bei Nutzungsobjekten an denen Wohnungseigentum begründet ist, müßte auf die erforderlichen Beiträge zu den Rücklagen (Plural) verwiesen werden. Für abweichende Abrechnungseinheiten gemäß § 17 des Entwurfes muß eine gesonderte Rücklagenbildung möglich sein.

Zu § 8-Vorauszahlung für Betriebskosten

Sowohl § 7 als auch § 8 müßten von den Parteien des Nutzungsvertrages abbedungen werden können. Einen Verrechnungsmodus für eine Vielzahl von Nutzungsobjekten einheitlich festzulegen ist nicht nur praxisfern, sondern auch unzweckmäßig. Den Verwaltungsaufwand in Ein- oder Mehrfamilienhäusern zwangsweise derart zu erhöhen ist in keiner Weise sachgerecht.

§ 8 Abs 2 Der Zuschlag von höchstens 10 % vom Gesamtbetrag der Betriebskosten gemäß § 56 Abs 4 wurde in diese Bestimmung irrtümlich nicht aufgenommen.

Zu § 10 - 13

Abrechnung,

Information über die Abrechnung,

Vereinfachte Abrechnung,

Einzelabrechnung

In dieser Form sind die Bestimmungen über die Abrechnung völlig unbrauchbar. Darüber hinaus sind sie unnötig komplizierter als die Bestimmungen des neuen Heizkostenabrechnungsgesetzes.

- Der Verwaltungsaufwand wird damit extrem erhöht. Die kleinste Wohneinheit ist damit ohne EDV nicht mehr zu verwalten. Die bisher verwendete Software wird vernichtet werden müssen, weil sie den nun geforderten Bestimmungen nicht entsprechen kann.
- Die primären Interessen des jeweiligen Nutzers und desjenigen, der die Nutzung einräumt, bestehen in der Übertragung der Nutzung und nicht in der Verwaltung derselben. Es ist einzig und allein Angelegenheit der Vertragspartner, den Umfang der Abrechnung in eventu auch eine Pauschalabrechnung und deren Honorierung vertraglich festzulegen. Die mit dem vorliegenden Entwurf vorgeschlagene Abrechnungsmethoden, selbst jene des § 12 für die vereinfachte Abrechnung, können sich nur auf bestimmte aus speziellen Gründen schutzwürdige Bereiche oder Interessenslagen des Nutzers beziehen. Deshalb wäre in den Sonderabschnitten darauf jeweils Bedacht zu nehmen. § 13 führt die vereinfachte Abrechnung nach § 12 bereits ad absurdum.
- Ziel eines Bundeswohnrechtsgesetzes sollte die Erfassung praktisch aller Nutzungsvarianten an Immobilien sein, ohne feste Abrechnungsrichtlinien festzuschreiben, die dem einzelnen Mieter nicht einmal verständlich gemacht werden könnten. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage,

wie diese Abrechnungsrichtlinien mit derzeit vereinbarten Pauschalmieten oder Leasingraten in Einklang gebracht werden können. Durch die im Großen und Ganzen völlig sinnlosen Abrechnungsvarianten werden derzeit die Eigentümer belastet. Die gegenwärtig üblichen Verwaltungsvergütungen im Sinne des MRG, sowie aufgrund der jeweiligen Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten für den gemeinnützigen Bereich und die Verwaltungshonorarsätze für gewerbliche Verwalter sind auf eine einfache Abrechnungsart abgestellt.

Die Verwaltung im Sinne der §§ 10, 11 und 13 mit außerordentlichen und hohen Mehrbelastungen für den Eigentümer, ist nicht tragbar und muß entfallen.

Deshalb wird vom österreichischen Rechtsanwaltskammertag nachstehender Regelungsvorschlag erstattet:

- 1) Die Abrechnung ist zwischen dem Nutzer und demjenigen, der die Nutzung beistellt, vertraglich zu regeln, wobei in der Gegenleistung auch die Honorierung der Abrechnung eingeschlossen sein muß.
- 2) Begehrt der Nutzer darüber hinausgehende Abrechnungsunterlagen, insbesondere bei wiederkehrenden Leistungen, so ist dies ausdrücklich zu vereinbaren. Desgleichen ist die gesonderte Honorierung zu berücksichtigen.
- 3) Bei der Überlassung in Miete ist eine vereinfachte Abrechnung durchaus angebracht.
- 4) Für den Bereich des Wohnungseigentums besteht ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft nur auf vereinfachte Abrechnung gemäß § 12, insoweit im Wohnungseigentumsvertrag keine andere weitergehende Regelung vereinbart wurde.

- Für den Fall, daß der derzeitige Text wirklich aufrecht erhalten werden sollte, müßten im § 11 Abs 2 Zif 4 die Kosten aus Wartungs- oder Full-Service-Verträgen, sowie die Kosten für die Sicherheit des Hauses und die Umweltabgaben aufgenommen werden.
- Im § 11 Abs 2 Zif 5 müßte auch der Zubau, Ausbau und Ausbau von Wohnungen oder des Dachbodens aufgenommen werden. Derzeit ist der Dachbodenausbau nur im § 4 (Nützliche Verbesserungen) enthalten. Weiters wäre neben der Errichtung auch die Errichtung und Sanierung zu ergänzen. Dies vor allem für Häuser die dem WEG und WGG unterliegen.
- Gemäß § 56 Abs 2 des Entwurfes wird das Entgelt zum 1.1.1994 für die Deckung der Auslagen der Verwaltung je Kalenderjahr und Quadratmeter mit S 22.20, verteilt auf 12 gleiche Monatsbeträge festgelegt. Damit wird die bis zum 1.1.1994 eintretende Wertsicherung von circa 10 % nicht berücksichtigt. Zum 1.1.1994 wäre somit der bis zu diesem Tag wertgesicherte Honorarbetrag in das Gesetz aufzunehmen.

Zu § 15-Durchsetzung der Abrechnung

Diese Bestimmung ist deshalb abzulehnen, weil der Abrechnungspflichtige in jedem Fall zu bestrafen ist und das Ausmaß der Geldstrafe bis zu S 80.000,- in keinem Verhältnis zum Regelungszweck steht.

Zu § 16-Folgen der Abrechnung

Auch hier müßte primär die Möglichkeit der privaten Vereinbarung bestehen. Die derzeitige Praxis, Guthaben in das nächste Jahr zu übernehmen oder Nachzahlungen nicht einzufordern, sondern in die nächstjährige Abrechnung vorzutragen und anläßlich der Vorschreibung für das Jahr aufgrund der bis November vorliegenden Werte in dieser entsprechend zu berücksichtigen, hat sich bewährt.

§ 16 Abs 2 Die hier enthaltene Strafbestimmung geht ins Leere, solange nicht geklärt ist, wer zu bezahlen hat. Die ungleiche Zinsen- und Fristenregelung ist verfassungsrechtlich bedenklich. Dem Nutzer und/oder dem Verwalter wird ein Zinssatz von 6 v.H. über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Österreichischen Nationalbank zwangsweise auferlegt, wobei sich der Zinsenersatz im Fall eines Fehlbetrages zu Lasten eines Nutzers offenbar nur nach schadenersatzrechtlichen Gesichtspunkten richten darf.

§ 16 Abs 4 Die unangemessen kurze Ausschußfrist von einem Jahr, für die Nachforderung von fälligen Betriebskosten sollte endlich aufgegeben werden. Gleiches gilt für § 21 Abs 6 HeizKG für die Nachforderung an Heiz- und Warmwasserkosten. Aufgrund der Änderung der Abrechnungsmodalitäten wird es zwangsläufig zur Verfristung kommen, für die der Hauseigentümer zu büßen hat.

Zu § 17-Abweichende Abrechnungseinheiten

Bei den hier angeführten Regelungen sind die hiefür laufend zusätzlich entstehenden Kosten festzulegen, die die Nutzer ihren Vertragspartnern und/oder Verwaltern zu entrichten haben.

§ 17 Abs 2 Entsprechend dem vorgeschlagenen Text soll die gerichtliche Festsetzung der Abrechnungseinheit ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam sein. Im Ergebnis bedeutet das, daß ab dem Vorliegen der gerichtlichen Entscheidung für die Vergangenheit bis hin zur Antragstellung somit rückwirkend eine neue Abrechnung zu erstellen wäre. Dies wird abgesehen von den Kosten die damit verbunden sind oft verwaltungstechnisch gar nicht mehr möglich sein. Zweckmäßiger wäre es, wenn die gerichtliche Festsetzung der Abrechnungseinheit erst

mit der der Rechtskraft der Entscheidung folgenden Abrechnungsperiode wirksam werden würde. Auf die Problematik der Ausschlußfristen gemäß § 16 Abs 4 des Entwurfes und § 21 Abs 6 HeizKG wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu § 18-Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung

§ 18 Abs 3 Für den Fall, daß der Abrechnungspflichtige die Berichtigung auch erst bei der nächsten Abrechnung vornehmen darf, sollte die Verjährung und Präklusion gehemmt werden.

Zu § 19-Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge

Auch diese Bestimmung müßte vertraglich abdingbar sein.

Zu § 20-Genehmigung der Abrechnung

Die Frist von 6 Monaten ist zu lange. Die Vorausschau gemäß § 7 des Entwurfes muß seriöserweise auf der Rechnung des Vorjahres aufbauen. Dieser Aufbau auf der Abrechnung des Vorjahres wird aber nur dann möglich sein, wenn diese Abrechnung genehmigt ist. Wenn bis 30 Juni eines jeden Jahres Rechnung zu legen ist, würde bei einer Auflagefrist von einem Monat die Gewähr bestehen, daß bis Ende Oktober eines jeden Jahres die Abrechnung außer Zweifel steht und somit auch für das nächste Jahr die gesetzlich geforderte Vorausschau termingerecht überhaupt möglich ist.

Offen ist, ob diese Frist auch für die Errichtungsabrechnung gilt, oder nicht. Hier wird der Gesetzgeber aufzuklären haben.

Zu §§ 21, 22-Angelegenheit des Verfahrens außer Streitsachen, Verfahrensbesonderheiten

Unregelt ist, welche Nutzungen dem Verfahren außer Streitsachen entzogen sind.

Grundsätzlich wird kritisiert, daß die überwiegende Beurteilung des Wohnrechtsbereiches im Außerstreitverfahren nicht zweckmäßig ist. Darüber hinaus würde mehr Anwendung der ZPO dringend geboten sein. Der mangelnde Kostenersatz bietet großen Anreiz für Auseinandersetzungen vor den Gerichten. Der österreichische Rechtsanwaltskammertag fordert die Einführung eines Kostenersatzes entsprechend den Regeln der ZPO. Darüber hinaus ist es keinesfalls sinnvoll, Verfahren über die Anerkennung als Hauptmieter (sollte wohl Nutzer heißen), sowie die Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten und die Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Legung der Abrechnungen, Rechtswirksamkeit einer Kündigung und Abrechnung der Rücklage außerstreitig zu lösen. Vor allem die Forderung von Ablöserückzahlungen hat sich im außerstreitigen Verfahren nicht bewährt.

Auffällig ist weiters, daß eine Harmonisierung mit dem § 25 HeizKG unterblieben ist.

Ungeregelt sind die Auseinandersetzungen über Benützungsregelungen im Wohnungseigentum. Gleichfalls ist die Frage der Wiederaufnahme eines Verfahrens nicht gelöst.

Noch wesentlicher wäre es aber zu regeln, wer die nicht unbedeutenden Sachverständigengutachtenskosten zu tragen hat, die fast in jedem Verfahren nach diesem Gesetz unausweichlich entstehen werden. Eine entsprechend eindeutige Kostentragungsregel fehlt, weil die §§ 41ff ZPO nur sinngemäß anzuwenden sind. Der Grundsatz der Billigkeit sollte für sämtliche Wohnrechtsverfahren nicht gelten. Die bisherige Regelung hat schon in der Vergangenheit keinen Erfolg gezeigt. Da mit einer exzessiven Ausweitung der Sachverständigengebühren gerechnet werden muß, wird vom Gesetzgeber eine klare und eindeutige Regelung gefordert.

§ 21 Abs 1 Zif 19 Bemerkenswert erscheint, daß gerade im Wohnungseigentum eine Reihe von Verfahren offenbar streitig auszutragen sind. Nur beispielsweise sei erwähnt, daß folgende Bereiche nicht aufgenommen wurden:

- Überprüfung der Höhe und Berechtigung einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung.

- Benützungsregelung und deren Verbücherung gemäß § 30.
- Antrag des Verwalters auf Bildung einer angemessenen Rücklage.
- Antrag auf Feststellung des Bestandes oder Nichtbestehens von Bewerberansprüchen.

Hier darf die Vertretungsbefugnis des Verwalters in den Gesetzestext nicht aufgenommen werden. Ein Verstoß gegen das Vertretungsmonopol der Rechtsanwälte, wie es die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, Sektion Gewerbe in ihrer Stellungnahme fordert, wird nicht akzeptiert. Eine Vertretungsbefugnis des Verwalters entspricht weder der bestehenden Rechtslage, noch wäre sie aus anderen Gründen angezeigt.

§ 22 Abs 1 Zif 24 Auch diese Bestimmung ist im Vergleich zum Regelungsbedarf bei weitem überzogen. Viel zu umfangreich sind die im § 21 Abs 1 genannten Angelegenheiten des Verfahrens außer Streitsachen, für die zur Sicherung ein Antrag auf einstweilige Verfügung möglich sein soll. Anspruch und Gefahr sind zu bescheinigen. Auch von dem Erfordernis des Erlages einer Sicherheitsleistung sollte selbst bei Durchführung von Erhaltungsarbeiten nicht abgegangen werden. So wie diese Bestimmung jetzt lautet, wird jeder die Schlichtungsstelle zu umgehen suchen, indem er mit dem Antrag auf Verfahrenseinleitung sofort auch einen Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung verbindet.

Es wäre daher dringend geboten, zum Ersten den Anwendungsbereich auf dringende Baumaßnahmen einzuschränken und zum Zweiten auf den Erlag einer Sicherheitsleistung gemäß § 390 Abs 2 der Exekutionsordnung nicht schon von vorne herein zu verzichten.

Zu § 23-Entscheidung der Gemeinde

Diese Bestimmung wird im Hinblick auf die Weitläufigkeit jener Agenden, die der Gemeinde übertragen werden sollen, abgelehnt. Das Zivil- und das

Verwaltungsrecht erfährt damit eine durch nichts gerechtfertigte Vermengung. Die Gemeinde erhält damit ein Eingriffs- und Überprüfungsrecht für jegliche Nutzungsentgelte; auch an jenen, die für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen begehrt werden. Mit anderen Worten soll damit das gesamte Nutzungsentgelt im wesentlichen durch Verwaltungsbehörden kontrolliert werden. Damit ist nicht nur der Grundverkehr, sondern auch das Wohnrecht in wesentlichen Teilen verländert!

Zu § 25-Unterbrechung eines Rechtsstreites

Eine Harmonisierung mit dem § 25 Abs 4 HeizKG ist auch hier nicht erfolgt. Abgesehen davon, wird auch hier die wörtliche Übernahme aus dem MRG kritisiert. Die Mieter haben diese Bestimmung vielfach dazu benützt, ein anhängiges Räumungsverfahren bewußt zu verschleppen.

Diese Norm sollte, so sie nicht überhaupt fällt, dahingehend ergänzt werden, daß der Mieter dazu verpflichtet ist das klagsmäßig geforderte Entgelt gerichtlich zu hinterlegen.

Zu § 26-Duldung von Dachbodenausbauten

Diese an und für sich sehr sinnvolle Bestimmung bedarf einiger Ergänzungen.

- Für den Bereich des Wohnungseigentums wird mit dieser Bestimmung allein nichts erreicht, weil eine Umwandlung des Dachbodens in ein Wohnungseigentumsobjekt damit noch nicht möglich ist. Die derzeitige Regelung dient nur der bloßen Vermietung an Dritte. Gemäß § 90 Abs 1 des Entwurfes können die Miteigentümer Veränderungen an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft nur einstimmig beschließen. Dies sollte zumindest für den Dachbodenausbau und auch im Interesse der Pfandgläubiger im Sinne einer Antragstellung der Mehrheit geändert werden. Aufgrund des derzeitigen Erfordernisses der Einstimmigkeit wird der Ausbau eines Dachbodens im Wohnungseigentums- haus praktisch ausgeschlossen.

- Darüber hinaus wird angemerkt, daß die bloße Duldung des bisherigen Nutzers ohne Quantifizierung dieser Duldungsverpflichtung selbst nicht ausreichen wird, um auch im Bereich der Mietwohnhäuser einiges zu ändern. Es ist zu befürchten, daß der Ausbau eines Dachbodens, so sehr er auch vom Gesetzgeber gewünscht wird, in der Praxis undurchführbar sein wird.
- Wie schon zu § 11 angemerkt, sollten die Kosten eines Dachbodenausbaues gemäß der Zif 5 Errichtungskosten sein. In diesem Zusammenhang wird auf die umfassende Regelung des WGG verwiesen, wo der Ausbau einer Neuerrichtung gleichzusetzen ist. Da die Einnahmen aus der Vermietung eines ausgebauten Dachbodens der Hauptmietzinsreserve zuzuordnen sind, müssen die Ausbaukosten als Ausgabe in dieser Abrechnung aufgenommen werden dürfen.
- Zur Klarstellung wäre der ausgebaut Dachboden auch in den § 28 Abs 4 aufzunehmen.
- Unbedingt erforderlich sind Novellierungen der Bauordnungen, wonach die Baupläne nur mehr von der Mehrheit der (Mit)Wohnungseigentümer unterfertigt werden müssen.

Zu § 27-Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten

Diese Bestimmung wird mit Nachdruck abgelehnt.

Selbst wenn der Umfang der im § 30 Abs 2 Zif 2 angeführten Erhaltungsarbeiten relativ gering erscheint, ist die dadurch bewirkte Rechtsunsicherheit enorm. Die Verkehrsfähigkeit einer Immobilie wird damit bewußt eingeschränkt, ohne daß dafür ein rechtfertigender Anlaß gegeben ist. Der Immobilie als Instrument der Kreditsicherung wird damit nachhaltig geschadet.

Die in der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Artikel 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken festgelegten Verpflichtungen zur Versteigerung in bestimmten Fäl-

len, wird durch die im § 27 des Entwurfes zum Ausdruck kommenden bewußten Verhinderung von Liegenschaftsversteigerungen unterlaufen. Wer wird eine Liegenschaft ersteigern, wenn gänzlich unbekannt ist, welche finanzielle Verpflichtung ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sein wird? Selbst die Ersichtlichmachung eines gesetzlichen Vorzugspfandrechtes im Grundbuch hilft nicht weiter, wenn nach dem Tag der Versteigerung und selbst nach der Meistbotsverteilung gesetzliche Vorzugspfandrechte unbekannten Ausmaßes die wirtschaftliche und rechtliche Situation vollkommen verändern würden. Die grundbücherliche Publizität wird zu sehr beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen müßte der § 27 des Entwurfes ersatzlos entfallen.

Zu § 28-Mietverhältnisse

Im § 28 Abs 4 Zif 1 muß das einschränkende Datum 30.6.1953 fallen. Zusätzlich muß der neu ausgebaute Dachboden und der Fall einer umfassenden Sanierung eines sogenannten Altbaues aufgenommen werden. Nur dann wäre eine durchgreifende Sanierung des Althausbestandes und zugleich ein wirklicher Impuls für die Wirtschaft garantiert.

Zu kritisieren ist auch, daß im § 28 Abs 4 Zif 3 nach wie vor die Einschränkung der nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung enthalten ist. Unverständlich ist, warum eine offenbar historisch begründete Einschränkung auch für ein neues zukunftsorientiertes Bundeswohnrecht aufrecht erhalten werden soll. Heute noch auf eine Baubewilligung vor oder nach dem 8.5.1945 abzustellen, zeigt, daß dem Entwurf wieder nicht an der Vereinheitlichung des Wohnrechtes gelegen ist. Gerade im Bereich des Althausbestandes sollte die Umwandlung von Miete in Wohnungseigentum gefördert werden, weil dann die öffentliche Hand mit der laufenden Instandhaltung von Eigentumswohnungen nicht mehr belastet wäre. Diese für die öffentlichen Haushalte so wesentliche wirtschaftliche Auswirkung wurde nicht bedacht.

Zu § 29-Haupt- und Untermiete

Die Einführung eines Generalmieters (Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses) paßt nicht in das österreichische Zivilrecht. Es darf nicht übersehen werden, daß auch ein Ein- oder Zweifamilienhaus ein ganzes Haus entsprechend dem Gesetz ist, weshalb einem solchen Mieter künftig mit Vertrag nicht nur die Untervermietung, sondern auch die Hauptvermietung verboten werden müßte.

§ 29 Abs 3

Schon bisher hat sich das Verfahren nach § 2 (3) MRG für den Hauseigentümer in der Praxis als wirtschaftlich oft ruinös dargestellt. Das Verfahren wegen Zahlung des offenen Mietzinsrückstandes wird regelmäßig unterbrochen, sodaß der Vermieter über Jahre für die Nutzung seines Eigentums kein Entgelt erhält. Zum anderen sah er sich einem bisher in der Praxis langwierigen Verfahren gegenüber, in dem ihm auch jetzt noch die Beweislast für das Fehlen einer Umgehungsabsicht auferlegt wird. Die Belastung des Hauseigentümers ist mit dieser Bestimmung maßlos überzogen, weshalb sie gleichfalls mit Nachdruck abgelehnt wird. Der Hauseigentümer sieht sich in vielen Fällen plötzlich fremden Personen als vermeintliche Vertragspartner gegenüber, die er bisher oft nicht einmal persönlich kennengelernt hat. Die Umtriebe der Hauptmieter und die daraus resultierenden zeitraubenden und vermögensschädigenden Verfahren sind bereits jetzt bekannt.

Ein Antrag auf Feststellung als Hauptmieter wird damit zum vollkommen risikolosen Unterfangen, wobei den Antragsteller nicht einmal die Beweislast trifft. Nichts, auch nicht die Wohnungsnot, macht den Antragsteller derart schutzwürdig. Auch dieser Regelungsinhalt wird abgelehnt.

§ 29 Abs 4

Auch diese Bestimmung wird abgelehnt. Eine Verbandsklage entspricht keineswegs dem einschlägigen Rechtsschutzbedürfnis. Überdies ist dem Textvorschlag nicht zu entnehmen, ob für eine solche Vorgangsweise eine Bevollmächtigung und ein Auftrag des Untermieters vorliegen müssen. Ein Einschreiten ohne Bevollmächtigung und Auftrag ist sicher nicht zulässig.

Zu § 35-Umfang des Benützungsrechtes

§ 35 Abs 3 sieht für den Mieter eine angemessene Entschädigung vor, wobei auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

Der Ersatz eines ideellen Schadens entspricht nicht dem Zweck dieser Norm. Für wesentliche Beeinträchtigungen wird der Mieter ohnedies angemessen schadlos zu halten sein. Der Ersatz eines ideellen Schadens dürfte nach der Judikatur nur dann angenommen werden, wenn der Betroffene einen Nachteil erlitten hat, mag dieser auch nicht zur Verringerung seines in Geld meßbaren Vermögens geführt haben. § 1323 ABGB wird in der Lehre überwiegend so verstanden, daß grundsätzlich ohnehin auch der ideelle Schaden zu ersetzen ist. Dies jedoch nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten gereichen weder dem Vermieter noch dem Mieter, sofern dieser die Arbeiten durchführt, zu grobem Verschulden. Den Ersatz eines ideellen Schadens in diesen Fällen dennoch vorzusehen, widerspricht dem System des österreichischen Schadenersatzrechtes. Dieser Regelungsinhalt wird deshalb nachdrücklich abgelehnt.

Zu § 37-Ersatz von Aufwendungen für eine Wohnung

§ 37 Abs 6

Fraglich ist, ob diese Regelung für den Fall einer Richtwertmiete überhaupt noch anwendbar ist. Wenn der Unterschiedsbetrag zwischen dem anteiligen in der Hauptmietzinsabrechnung ausgewiesenen Betrag und dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins zu gering ist, wird dadurch dem Vermieter das Wahlrecht genommen. Man zwingt ihn damit, vom neuen Mieter Ersatz zu verlangen und zu einem geringeren Mietzins zu vermieten.

Zu § 38-Untermietverbote

- § 38 Abs 3 Im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages soll eine Untervermietung nur von Teilen des Mietgegenstandes zulässig sein. Für diese Anordnung fehlt in den erläuternden Bemerkungen jede Überlegung. Im Geschäftsleben kann sich auch bei befristeten Hauptmietverträgen die Notwendigkeit zur gänzlichen Untervermietung ergeben, ohne daß der Vermieter Einwände hat. Für diese offenbar willkürliche Beschränkung der Privatautonomie fehlt das Verständnis.
- Sollte der Vermieter auch eine gänzliche Untervermietung nicht tolerieren, läge ohnedies ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung gemäß § 38 Abs 1 Zif 1 vor.

Ungeregelt ist auch die Frage, ob die Anfechtung des Vertrages bei gänzlicher Untervermietung mit Kündigungsklage, Räumungsklage oder vielleicht nur mit Klage auf Unterlassung der Untervermietung geltend gemacht werden kann.

Zu § 40-Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

- § 40 Abs 2 Die Beachtlichkeit der im Bestandgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit ist nicht nur die falsche Maßeinheit, sondern aus der Praxis gesehen nahezu bedeutungslos. Es wird bei diesem Beurteilungsmaßstab keine Vergleichsobjekte geben, anhand derer bei finanziell schlechter gestellten Branchen ein gerade auf diese Branche abgestellter angemessener Mietzins eruierbar wäre. Die Vergleichsobjekte werden durchwegs von Mietern benützt werden, die ihre Geschäfte schon seit langem gemietet haben. Ohne Mieterwechsel wird auch bei den vergleichbaren Mietgegenständen keine Veränderung eingetreten sein.

Übersehen wird auch, daß diese Bestimmung hinsichtlich der Änderung der Geschäftstätigkeit dem Kündigungsgrund des § 64 Abs 2 Zif 7 1. Fall widerspricht.

§ 40 Abs 3

Unter "Gesellschaft" versteht der Gesetzgeber in den erläuternden Bemerkungen juristische Personen und ihnen ähnliche Personengemeinschaften gewerblicher Ausprägung. Hier möge wirklich eindeutig einbekannt werden, wer damit gemeint sein soll. Die jeweils vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft sind entsprechend den erläuternden Bemerkungen verpflichtet, jeden Veräußerungsvorgang und nicht etwa nur jenen, durch den im Effekt der Wechsel der Mehrheit der Anteile herbeigeführt wird, anzuzeigen. Einschränkend wird erkannt, daß bei Aktiengesellschaften der Vorstand von der Veräußerung von Aktien keine Kenntnis erlangt, weshalb naturgemäß hinsichtlich solcher Vorgänge keine Anzeigepflicht des Vorstandes besteht. Dem Vermieter wird daher anzuraten sein, sich selbst vor Abschluß des Mietvertrages über die Struktur des Aktienbesitzes ein Bild zu machen; wenn er überhaupt mit einer Aktiengesellschaft kontrahiert. Auch über die Einschaltung von Treuhändern und das Vorliegen einer Holdingkonstruktion wird er sich vor Vertragsabschluß einen genauen Überblick verschaffen müssen.

Im allgemeinen Teil wäre festzulegen, wann die Vermutung für eine Änderung in der Nutzerstruktur vorliegt und daß dem Nutzer die entsprechende Beweislast für den Beweis des Gegenteils auferlegt wird.

§ 40 Abs 4

Hier zeigt sich der klassische Fall, wonach der Gesetzgeber nicht davor zurückschreckt in bestehende und vor allem in entgegenstehende Vereinbarungen einzugreifen, wenn es nur zu Lasten des Hauseigentümers erfolgt. Der Gesetzgeber wird solange das Vertrauen

seiner Normunterworfenen nicht erwerben, solange er sich nicht selbst eindeutigen Richtlinien für oder gegen den Eingriff in abgeschlossene Verträge unterzieht. Der vorliegende Entwurf spiegelt alte Fehler der Mietrechtsgesetzgebung wieder. Selbstverständlich muß die entgegen einem abgeschlossenen Vertrag erfolgte Verpachtung eines Unternehmens einen Kündigungsgrund darstellen und dem Vermieter die Möglichkeit einräumen, sich von seinem untreuen Nutzer zu lösen. Der Gesetzgeber selbst ist es, der den Grundsatz der Vertragstreue untergräbt und dem Nutzer die Stellung eines Eigentümers zumißt.

§ 40 Abs 5

Hier wird der Gesetzgeber aufzuklären haben, in welchem Verfahren der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern den entsprechenden Antrag auf Bestimmung des zulässigen Hauptmietzinses stellen kann. Vorgesehen dafür ist gemäß § 21 (1) Zif 8 das Verfahren außer Streitsachen. Dabei wird übersehen, daß ein solches Verfahren in der Regel länger als ein Jahr dauert, womit die Entscheidung des Hauptmieters das Unternehmen zu veräußern, oder jene des Erwerbers das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu kaufen, längst hinfällig sein wird, bis es zur Rechtskraft einer Entscheidung kommt. Wer in diesem Fall die Kosten des Sachverständigengutachtens trägt, ist wie erwähnt nicht geregelt.

§ 43-Mietzins für Hauptmiete

Die Regelung des § 43 Abs 4 läßt das rechtmäßige Inkasso der Betriebskosten vermissen. Sichergestellt werden sollte, daß der Vermieter zumindest die gesamten Betriebskosten erhält, ansonsten wieder der Vermieter für seinen Mieter Betriebskosten zu bezahlen hat. Darüber hinaus darf er den als Hauptmietzins festgestellten Teilbetrag in der Mietzinsreserve ausweisen.

Zu § 44-Ausstattungskategorien; Mietrechtliche Normwohnung

§ 44 Abs 3 Damit wird die Urkategorie perpetuiert. Wie schon aufgezeigt, macht es überhaupt keinen Sinn Ungerechtigkeiten alter Gesetze weiter fortzuschreiben. Der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages wird in vielen Fällen bereits Generationen zurückliegen, weshalb durch diese Bestimmung eine zeitgemäße Beurteilung schon von vorne herein verhindert wird. Diese Bestimmung hat ersatzlos zu entfallen.

Zu § 45-Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

Kritisiert wird, daß die sogenannte "Luxuswohnung" entgegen der Vereinbarung im Koalitionsabkommen in den Gesetzestext der Ausnahmebestimmungen nicht aufgenommen wurde!

Wohnungen mit neuzeitlicher Ausstattung vor allem im Bereich der Küche und der Sanitärräume müssen zu einem angemessenen Mietzins - nicht Richtwertvermietet werden dürfen.

§ 45 Abs 1 Zif 1 Im wesentlichen wird hier der bisherige § 16 Abs 1 Zif 1 MRG übernommen, wobei darauf hingewiesen werden soll, daß in einem Geschäftslokal der Wohnzweck nie überwiegen kann.

Wenn dem Vollkaufmann, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet die Überschreitung des Höchstmaßes nach Abs 6 1. Satz spätestens bei Übernahme des Mietgegenstandes zu rügen hat, so muß ihm vorher eine Möglichkeit der Überprüfung eingeräumt sein. Wird ihm eine solche Möglichkeit gegeben, muß er rügen, wenn er die Überschreitung des Höchstmaßes erkennt, also vor Übernahme des Bestandobjektes!

Zweckmäßiger wäre es, statt der Möglichkeit die Überschreitung des Höchstmaßes spätestens bei Übernahme des

Mietgegenstandes zu rügen, dem Vollkaufmann ein Rücktrittsrecht einzuräumen, welches er spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes ausüben muß.

§ 45 Abs 1 Zif 2 Neu eingefügt wurde in den Gesetzestext hier die Neuschaffung des Mietgegenstandes durch Ausbau eines Dachbodens.

Leider wurde ansonsten der bisherige § 16 Abs Zif 2 MRG textlich ident übernommen. Die Neuschaffung eines Mietgegenstandes durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ist erklärungsbedürftig. Die erläuternden Bemerkungen schweigen, ohne auf die hier andrängenden Fragen Antwort zu geben.

Ist ein Mietgegenstand neu geschaffen, wenn zwei Wohnungen zusammengelegt werden? Ist er dann neu geschaffen, wenn einzelne Räume zu einer Wohnung baulich eingegliedert werden? Liegt die Neuschaffung eines Mietgegenstandes vielleicht dann vor, wenn in einer Wohnung entsprechend umfangreiche Um- oder Einbauarbeiten erfolgt sind? Diese Qualifizierung sollte nicht der bekannt restriktiven Judikatur überlassen werden. Die Investitionstätigkeit und Forcierung der Wirtschaft wird durch bloßes Schweigen des Gesetzgebers nicht gefördert.

In den Gesetzestext ist aufzunehmen, daß ein Um-, Auf-, Ein- oder Zubau dann vorliegt, wenn ein entsprechender rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid ergangen ist. Weiters hat das Datum 8. Mai 1945 ersatzlos zu entfallen.

§ 45 Abs 1 Zif 3 Aus dem bisherigen Gesetzestext, der auch hier im wesentlichen übernommen wurde, ist der Ensembleschutz gestrichen. Eine Begründung dafür fehlt.

Die Ausnahmebestimmung des § 16 Abs 1 lit 3a MRG (Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C in einem Gebäude mit nicht mehr als vier selbstständigen Wohnungen) wurde ohne weitere Begründung in den Text des Entwurfes nicht aufgenommen.

§ 45 Abs 1 Zif 4 Kritik verdient die restriktive Änderung, wonach eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nur dann unter diesen Ausnahmetatbestand fällt, wenn ihre Nutzfläche auch 130 m² übersteigt. Unergründlich ist, warum der Gesetzgeber an der magischen Grenze von 130 m² festhält. Der Gesetzgeber beklagt in den Erläuterungen, daß ein Grund für den drastischen quantitativen Mangel an Mietwohnungen gerade das Zusammenlegen von Wohnungen ist. Die auch dadurch angeblich bewirkte Verknappung von Wohnraum wird durch Beibehaltung dieser 130 m² Grenze per Gesetz weiter betrieben. Richtigerweise wäre diese Grenze zwischen 60 m² und 80 m² anzusetzen, um am derzeitigen Wohnungsmarkt wenigstens mittelfristig ein positives Teilergebnis zu erzielen.

§ 45 Abs 2 Hier unterläuft dem Gesetzgeber ein grober Widerspruch. Der Richtwert wird unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche als angemessener Betrag bezeichnet. Der angemessene Betrag gemäß § 45 Abs 1 ist jedoch gerade nicht der Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche! Hier zeigt sich das Fehlen von Begriffsbestimmungen sehr deutlich. Bei der Bewertung einer Wohnung müßte auch die Tatsache ins Gewicht fallen, daß eine Wohnung in einer Schutzzone gemäß der Wohnzonennovelle (LGBI. für Wien 37/1991) liegt. Dies muß als werterhöhendes Moment berücksichtigt werden. Die bloße Wohnumgebung des Hauses gemäß Zif 4 ist als Lagekriterium sicher nicht ausreichend.

Die Kriterien, die für die Berechnung des höchstzulässigen Hauptmietzinses heranzuziehen sind, wären wenn überhaupt, nur im Rahmen eines Sachverständigengutachtens erfaßbar. Hier stellt sich sofort wieder die Frage nach der Kostentragung für das notwendige Gutachten. Wie ist eine Wohnung die besser als brauchbar oder gar eine "Luxuswohnung" ist, zu beurteilen? Begriffe wie "allgemeine Verkehrsauffassung" und "Erfahrung des täglichen Lebens" sind für ein Gesetz zu unbestimmt, wenn es darum geht, die mietrechtliche Normwohnung von einer Wohnung diesseits oder jenseits der Norm festzulegen.

§ 45 Abs 5

Eine Reduktion des höchst zulässigen Hauptmietzinses um 20 v.H. wird abgelehnt. Die derzeitige Regelung ist in keinem Fall angezeigt. Die Unterscheidung zwischen Eigentumswohnungen, die in einem Gebäude liegen, das aufgrund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde und anderen, ist unsachgemäß. Dem Gesetzgeber muß bewußt sein, daß gerade die Wohnqualität in Altbauten von der Bevölkerung stets hoch geschätzt wird. Warum gerade in solchen Eigentumswohnungen ein Abschlag hingenommen werden muß, überzeugt als augenscheinlich politisches Motiv nicht. Auch im Rahmen dieser Bestimmung wird das eigentliche Ziel, nämlich die Vereinheitlichung und Vereinfachung wohnrechtlicher Bestimmungen, politischer Motivation geopfert.

§ 45 Abs 6

Unabhängig davon, daß das Richtwertsystem grundsätzlich als unbrauchbar und verfassungswidrig abgelehnt wird, ist an dieser Bestimmung zu kritisieren, daß jede auch nur geringfügige Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nach sich ziehen soll. Der Gesetzgeber übersieht vollkommen,

daß ohne Vorliegen eines exakten Sachverständigengutachtens vor Abschluß des Mietvertrages der genaue Mietzins zwischen den Parteien nie exakt vereinbart werden kann. Dies schon deshalb nicht, weil es sich bei den Vertragsparteien in der Regel um keine Sachverständigen aus dem Immobilienfach handelt. Die den Richtwert unbedeutend übersteigende Mietzinsvereinbarung muß daher auch insoweit wirksam sein, als sie das zulässige Höchstmaß überschreitet.

§ 45 Abs 7

Auch diese Bestimmung, wonach ein wertgesicherter Hauptmietzins der den Richtwert übersteigt unwirksam sein soll, wird nicht begrüßt. Mit anderen Worten bedeutet diese Regelung, daß selbst eine zulässig vereinbarte Wertsicherung nicht ausgeschöpft werden darf, wenn sie den Richtwertzins überschreiten würde.

Bezweifelt wird, ob der Sinn und die Auswirkung einer solchen Bestimmung wirklich gewünscht ist. Bei jeder oder auch vielleicht nur jeder zweiten Mietzinserhöhung aufgrund einer eingetretenen Wertsicherung, wird sich der Nutzer die Einholung eines Sachverständigengutachtens durchaus überlegen. Sicher ist nämlich, daß die indexierte Miete mit dem dann gültigen Richtwert samt aktualisierten Zuschlägen und Abstrichen nicht mehr übereinstimmen wird. Auf die Frage des Ersatzes der Sachverständigenkosten wird in diesem Zusammenhang bewußt nicht mehr eingegangen.

Zu § 46-Ermittlung der Richtwerte

§ 46 Abs 4

Damit tritt eine Verländerung des Mietentgeltes ein. Wenn die von den Ländern zu erlassenden Verordnungen über die förderbaren Baukosten zur Ermittlung derselben zu Grunde zu legen sind, haben in Wahrheit die Länder die Bestimmung der Richtwerte in der Hand. Damit

schaftt ein Bundesgesetz ein von Land zu Land verschiedenes und damit österreichweit uneinheitliches Recht.

Zu § 47-Beirat zur Ermittlung der Richtwerte

§ 47 Abs 1 Um eine Ausgewogenheit der Richtwerte zu garantieren, müßten dem Beirat sachkundige Vertreter des Baugewerbes und der Immobilientreuhänder beigezogen werden.

§ 47 Abs 7 Die Wertsicherung der Richtwerte nach dem Verbraucherpreisindex 1986 ist eine Seite der Wertermittlung. Eine andere, nämlich die jeweilige Aktualisierung der Zuschläge und Abstriche erfolgt offenbar nicht. Das bedeutet, daß die jeweiligen Zuschläge und Abstriche immer nur für den Abschlußzeitpunkt des Vertrages gelten, obwohl sich über die Jahre hinweg diesbezüglich einiges ändern kann.

§ 47 Abs 10 Bei der Formulierung des letzten Satzes geht der Gesetzgeber wieder von dem bereits zu § 45 Abs 2 aufgezeigten Widerspruch aus. Nochmals sei betont, daß der Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche **nicht** der angemessene Hauptmietzins ist. Der angemessene Mietzins ist der, der aufgrund der Marktverhältnisse nach § 45 Abs 1 vereinbart werden darf.

Zu § 49-Herabsetzung des Hauptmietzinses bei Unbrauchbarkeit

Hier wäre festzuhalten, daß der Hauptmieter dem Vermieter sichtbare Mängel schon vor Abschluß des Vertrages anzeigen muß. Unterläßt er dies, so muß er diese Mängel gegen sich gelten lassen.

Im übrigen wird diese Bestimmung abgelehnt. Im wesentlichen beinhaltet diese Norm für den Mieter einen Freibrief für den Zeitraum eines Jahres praktisch keine Miete zu bezahlen. Die Nichtzahlung des Mietzinses für ein

Jahr wird die Regel sein, weil kein Mieter den Mangel selbst beheben wird und die Belohnung für die Unterlassung einer Klage gegen den Vermieter einfach zu groß ist.

Zu § 50-Anteil an den Betriebskosten

Hier stellt sich sofort die Frage, wie weit diese Bestimmung gilt. Grundsätzlich wäre dieser Normeninhalt im allgemeinen Teil zu regeln.

Zu § 51-Erhöhung der Hauptmietzinse

§ 51 Abs 5

Warum soll der Vermieter eine Erhöhung des Hauptmietzinses nicht verlangen dürfen, wenn mindestens an einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht? Das ist mit Sicherheit eine gleichheitswidrige und ungerechtfertigte Strafbestimmung.

Die Eigentumsfeindlichkeit des Gesetzgebers bestürzt auch in dieser Bestimmung.

Zu § 55-Abrechnungspflicht des Vermieters

§ 55 Abs 1 Zif 1 lit b

Hier wird vorgesehen, daß in die Hauptmietzinsreserve auch vom Wohnungseigentümer der dem Wohnungseigentumsobjekt entsprechende Hauptmietzins zu bezahlen ist. Nicht geregelt ist, um welchen Mietzins es sich dabei handelt. Variationen stünden zigfach zur Auswahl. Der Gesetzgeber wird auch hier detaillierte Aufklärung zu geben haben.

§ 55 Abs 1 Zif 2

Hier fehlen, wie schon erwähnt, die Kosten für die Errichtung eines Dachbodenausbaues.

Zu § 56-Umfang und Vorauszahlung der Betriebskosten

§ 56 Abs 2

Hier wird auf das zu §§ 10 - 13 bereits Relevierte verwiesen. Die Werterhöhung des Verwalterentgeltes wurde zuletzt mit 1. Jänner 1992 vorgenommen. Nachdem die Werterhöhung nun erst mit dem Geltungsbeginn somit zum 1. Jänner 1994 greifen würde, entgeht eine Werterhöhung des Verwalterhonorars von circa 10 %. Für die Wertsicherung der Mietzinse gilt im übrigen das gleiche. Die Unausgewogenheit dieses Entwurfes wird vom Österreichischen Rechtsanwaltskammertag auf den enormen Zeitdruck zurückgeführt, unter dem für die Erstellung des zur Begutachtung versendeten Textes erfolgt ist. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß es deshalb weit besser wäre, wohl überlegte Regelungen zu präsentieren und bis dahin das alte Recht gelten zu lassen.

Zu § 58-Untermietzins

Diese Norm steht mit den Kündigungsbestimmungen nicht in Einklang. Dem Vermieter sollte neben dem Recht auf Kündigung die Möglichkeit eingeräumt werden, im Fall der teilweisen Untervermietung sofort die für diese Wohnung angemessene Miete, also nicht nur die Richtwertmiete zu verlangen. Bisher war es doch so, daß der Hauptmieter mit dem Eigentum des Vermieters rege Geschäfte betrieben hat. Wenn dem Hauptmieter diese Möglichkeiten nun weiter eingeräumt sein sollen, so muß dem Eigentümer zumindest das gleiche Recht zugestanden werden. Bundeswohnrecht sollte nicht mehr ausschließlich Schutzrecht des Hauptmieters sein.

Überdies wäre diese Bestimmung mit § 64 Abs 2 Zif 4 derart in Einklang zu bringen, daß 151 % insgesamt schon als unverhältnismäßig hohe Gegenleistung anzusehen sind. Nachdem der Text der Kündigungsbeschränkungen wieder aus dem alten Recht wortgetreu übernommen wurde, überläßt man der Judikatur das Feld, die zu dieser Frage schon andere Größenordnungen geschaffen hat.

Zu § 59-Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen**§ 59 Abs 3**

Der Gesetzgeber schafft hier für einen Rückforderungsanspruch des Mieters eine neue Verjährungsfrist von zehn Jahren. Der Vermieter hingegen hat seine Ansprüche binnen Jahresfrist geltend zu machen. Weder für die

Ungleichbehandlung der Vertragsparteien, noch für die mangelnde Harmonisierung mit den einschlägigen Bestimmungen des ABGB wird Verständnis aufgebracht.

§ 59 Abs 4

Die Sanktionsbestimmung, wonach der Hauseigentümer an ihn geleistete Beträge ungeachtet einer Rückforderung noch einmal als Einnahme im Sinn des § 55 Abs 1, somit in der Abrechnung der Hauptmietzinse auszuweisen hat, wird abgelehnt. Auch drastische Strafmaßnahmen wie diese werden in Hinkunft die Umgehung einzelner Bestimmungen dieses Gesetzes nicht verhindern können. Der Gesetzgeber wird einsehen müssen, daß er nicht am Markt vorbei Mietentgelte regulieren darf. Die mangelnde Einsicht nach jahrzehntelanger bitterer Erfahrung betrübt sehr. Wohnen wird auch in Hinkunft seinen Preis haben, ganz unabhängig von Regulierungen welcher Art auch immer.

Zu § 60-Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins

Diese Regelung sollte eher im allgemeinen Teil des Gesetzes erfolgen.

Zu § 61-Auflösung und Erneuerung des Mietverhältnisses**§ 61 Abs 1 Zif 2**

Gemäß dem Vorschlag ist ein Abtragungsauftrag der Baubehörde dem Untergang des Mietgegenstandes nur

gleichzuhalten, wenn dem Vermieter die Instandsetzung nicht möglich ist.

Die Formulierung in der vorliegenden Form ist abzulehnen, weil sie zu weitgehend ist. Die Instandsetzung ist technisch fast immer möglich, jedoch meistens wirtschaftlich nicht rentabel. Deshalb müßte hier auf die mangelnde technische Möglichkeit oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit abgestellt werden.

§ 61 Abs 1 Zif 3

Gleichheitswidrig reicht die schriftliche Kündigung des Mieters zur Auflösung des Mietverhältnisses aus. Auch das wird zu Rechtsunsicherheit führen. In der gewohnten ungleichen Behandlung des Vermieters wird diesem eine Kündigungsklage aus wichtigen Gründen auferlegt.

§ 61 Abs 2 Zif 1

Die gesetzliche Knebelung des Vermieters ist ungeheuer und wird abgelehnt. Es ist nicht einzusehen, warum der Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht nur dann rechtswirksam sein soll, wenn dem Mieter ein Weitergaberecht und außerhalb von berücksichtigungswürdigem Interesse des Mieters an der Beendigung des Mietverhältnisses überdies ein Präsentationsrecht eingeräumt wird. Damit wird vom Gesetzgeber in neu abzuschließende befristete Verträge auf eine Art und Weise eingegriffen, die einer fast vollständigen Aufhebung der Privatautonomie gleichkommt. Wenn der Mieter wirklich ex lege ein Weitergaberecht und ohne Vorliegen eines berücksichtigungswürdigen Interesses auf Seiten des Mieters ein Präsentationsrecht eingeräumt erhält, bedeutet der Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht in Wahrheit keinen Verzicht, weil er ohnehin schon vom Gesetz abgesichert ist. Die Bevormundung und

erneute Ungleichbehandlung des Vermieters wird entschieden zurückgewiesen. Die Angst des Gesetzgebers vor Mietverträgen auf bestimmte Zeit dürfte so groß sein, daß er sich offenbar nicht mehr anders zu helfen weiß, als durch eine per Gesetz festgelegte einseitige Vertragsgestaltung zu Lasten des Vermieters. Europareife wird damit nicht bewiesen.

§ 61 Abs 2 Zif 2

In gewohnter Ungleichbehandlung des Vermieters, wird die Kündigungsklage bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit nur in gewissen Fällen gestattet. In diese Bestimmung wird die Zif 4, die Zif 6, 7 und 8, sowie 9 und 10 des § 64 Abs 2 hineinreklamiert! Jetzt dürfte der Mieter die Wohnung zu einem unverhältnismäßig hohen Untermietzins verwerten, oder nicht mehr benützen, oder zu einer anderen im Vertrag nicht bedungenen Betätigung regelmäßig verwenden, ohne daß sich der Vermieter dagegen wehren könnte. Selbst dringenden Eigenbedarf kann der Vermieter bei befristeten Mietverträgen nicht erfolgreich geltend machen und zwar auch dann nicht, wenn er Ersatz beschafft. Hier stellt sich die Frage, welche Rechte dem Vermieter aus einem befristeten Mietvertrag eigentlich noch bleiben, oder besser, welche Benachteiligungen hat er nicht hinzunehmen? Diese ungleichartige Behandlung von Mieter und Vermieter wird nicht nur zum Ärgernis vieler, sondern auch als Grund dafür anzusehen sein, daß die viel zitierte Wohnungsnot solange anhalten wird, bis nicht ausreichend Wohnungen neu gebaut sind.

§ 61 Abs 4

Diese Bestimmung ist sehr unklar formuliert. Das bloße Abschreiben des § 29 Abs 3 MRG verbessert die Regelung in keiner Weise. Es ist die Formu-

lierung so zu fassen, daß auch der Laie um die Gefahr der nicht zeitgerechten Auflösung weiß.

Im Gegensatz dazu fordert § 62 Abs 4, jeweils eine Verlängerung um die ursprüngliche Vertragsdauer, wenn nicht 3 Monate vor Ablauf mit eingeschriebenem Brief eine solche abgelehnt wird. Die Vielzahl an Uneinheitlichkeiten im Entwurf überzeugt in keiner Weise.

Zu § 62-Befristete Mietverträge

§ 62 Abs 1 Zif 3

Kritisiert wird die eingeschränkte Befristungsmöglichkeit auf nur 3 bis maximal 5 Jahre. Es sollte im Wohnrecht endlich Privatautonomie herrschen. Die Befristung sollte den Parteien des Vertrages allein überlassen werden. Mit einer zwangsweisen Regelung wird wie bisher nichts erreicht.

Mietverträge für Wohnungen, die nach dem 31.12.1967 neu errichtet wurden, durften nach dem alten Recht beliebig befristet und verlängert werden. Warum diese Möglichkeit nun wegfällt, bleibt ohne Begründung und ist auch nicht einsichtig.

§ 62 Abs 4

Diese Bestimmung steht zum Abs 2 in Widerspruch. Abs 2 bestimmt, daß in den im Abs 1 angeführten Fällen der Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf aufgelöst wird, wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt. Abs 4 bestimmt nun für Fälle des Abs 1 Zif 3 und 4, daß befristete Mietverträge als um die ursprüngliche Vertragsdauer erneuert gelten, wenn der Vermieter die Erneuerung nicht bis spätestens 3 Monate vor Ablauf der Vertragsdauer mit eingeschriebenem

Brief ablehnt. Das bedeutet in den Fällen des Abs 1 Zif 3 und 4, daß die befristet erneuerten Verträge offenbar auch stillschweigend abgeschlossen werden können. Hier müßte man dem Rechtsunterworfenen eindeutig sagen, daß diese Bestimmung in der Praxis so nicht gehandhabt werden dürfte, weil ansonsten der Vermieter Gefahr laufen würde, einen stillschweigend erneuerten befristeten Vertrag nach Ablauf der weiteren Vertragsdauer mangels Schriftlichkeit nicht mehr auflösen zu können. Sämtliche gemäß Abs 4 stillschweigend erneuerten Verträge werden keineswegs um die ursprüngliche Vertragsdauer erneuert, sondern bestehen mangels Schriftlichkeit nicht als befristete, sondern als Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit!

Der letzte Satz ist überhaupt zu streichen, da für den Vermieter eine Evidenzhaltung der Frist praktisch unmöglich ist.

Zu § 63-Befristete Mietverträge mit institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern

In diesem Zusammenhang sollte auch geregelt werden, ob die sonstigen Bestimmungen des BWRG, insbesondere § 29 Abs 2 bis 4 gelten.

Zu § 64-Kündigungsbeschränkungen

In diesem Zusammenhang altes Recht zu übernehmen disqualifiziert den Gesetzesentwurf vollends. Auf weitwendige Detailausführungen wird verzichtet, weil der Gesetzgeber offenbar davon ausgeht, daß sich seit dem Jahre 1945 nichts geändert hat. Eine Aufzählung der Versäumnisse würde den Rahmen dieser Begutachtung sprengen.

§ 64 Abs 2 Zif 4

Hier wird auf das zu § 58 Gesagte verwiesen.

S 64 Abs 2 Zif 18

Leider hat der Gesetzgeber auf die in großer Zahl gehorteten Wohnungen vollkommen vergessen. Hier müßte die Möglichkeit einer Änderungskündigung eingeführt werden. Vergessen wurde auch auf jene Mieter, die in ihrem Kleingarten ganzjähriges Wohnen in Anspruch nehmen. Die Novellierung des Kleingartengesetzes erfüllt nur dann ihren wirklichen Zweck, wenn diese Mieter auch dazu verhalten werden, ihre bisherigen Wohnungen aufzugeben.

Zu § 68-Kündigungsverfahren

Die Kündigungsklage bewirkt außer einer nicht notwendigen Verschärfung des Kündigungsschutzes nur prozessuale Unsicherheit. Ob eine EDV-mäßige Erfassung möglich sein würde, bleibt abzuwarten. Sicher wäre hingegen die ZPO entsprechend anzupassen.

§ 68 Abs 2

Die in dieser Bestimmung vorgesehene Aussetzung des Verfahrens auf die Dauer von 2 Jahren wird abgelehnt. Wenn schon für den Richter keine verlässliche Zukunftsprognose möglich sein soll, wie soll dann der Vermieter glaubhaft machen, daß die der Aussetzung zu Grunde liegende Erwartung nicht eingetreten ist und auch nicht mehr eintreten wird. Abgesehen davon, daß es sich bei dieser Bestimmung bereits um Althergebrachtes handelt, das sich schon einmal nicht bewährt hat, werden damit nur die Kündigungsverfahren verschleppt und dem gekündigten Mieter die jahrelange Möglichkeit eingeräumt seinen Rechtsbruch zu sanieren.

§ 68 Abs 3

Hier wird die Zukunftsprognose die dem Richter einerseits nicht zugemutet werden soll, von ihm geradezu verlangt. Wie soll der Richter wissen, ob

der Mieter künftig von seinem bisherigen Verhalten, welches zur Kündigung Anlaß gegeben hat, Abstand nehmen wird. Der Gesetzgeber möge deutlich aussprechen, daß das Kündigungsverfahren künftig nur mehr aufgrund von Billigkeitserwägungen des Richters abgehandelt werden kann.

§ 68 Abs 7

Die Auskunftspflicht des Förderungsträgers sollte auf den Kleingartenverein oder Betreiber des Kleingartens ausgedehnt werden.

Zu § 75-Sonderbestimmung für möblierte Komfortwohnungen

Kritisiert wird die Einschränkung, wonach eine entsprechende Wohnung **vollständig** möbliert sein muß. Jeder weiß, daß eine vollständige Möblierung in der Praxis nie vorkommen wird. Die Vollständigkeit einer Möblierung bietet durchaus Anlaß zum Streit. Vor allem Diplomaten und Angestellte internationaler Konzerne legen besonderen Wert auf eigenes Mobilar, weshalb diese Bestimmung wahrscheinlich eine Belebung der Möbelindustrie und des Speditionsgewerbes mit sich bringen wird.

Zu § 76 Wohnungseigentum

Sehr zu kritisieren ist, daß an Räumlichkeiten, die die Ausstattungskategorie D aufweisen, Wohnungseigentum nicht begründet werden darf. In den erläuternden Bemerkungen wird diese einschränkende Maßnahme mit keinem Wort begründet. Ein Verbotszweck ist nicht zu erkennen. Bei Anordnung dieser offensichtlich politischen Maßnahme wird übersehen, daß auch eine Wohnung der Ausstattungskategorie D eine selbständige Wohnung und/oder eine selbständige Räumlichkeit bildet, die ein Miteigentümer der Liegenschaft ausschließlich nutzen kann und darüber auch allein verfügen könnte. Diese Bestimmung ist nicht nur eigentumsfeindlich, sondern zwingt zu einem dogmatischen Kunstgriff. Diese Wohnungen werden nur über eine Benützungsregelung nutzbar, deren Verbücherungsfähigkeit erst sichergestellt werden müßte.

Gegen diese Bestimmung sprechen mehrere Gründe.

- 1) Eine Legaldefinition für den Begriff "Wohnung" fehlt bis heute. § 32 Abs 1 spricht immerhin von einer **Wohnung** der Ausstattungskategorie D. Im § 76 Abs 3 handelt es sich hingegen nur mehr um eine Räumlichkeit, die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurde. Schon aus Gründen des Zuständigkeitsbereiches wird die Baubehörde keine rechtliche Qualifikation treffen dürfen, ob es sich um eine Wohnung oder um eine sonstige selbstständige Räumlichkeit handelt. Im Bewußtsein dieses Widerspruches ordnet der Gesetzgeber im Entwurf eine Zwangsmaßnahme an, die er selbst rechtlich nicht begründen kann. Sichertgestellt ist, daß für sonstige selbstständige Räumlichkeiten der Einschluß eines WC im Raumverband nicht vorausgesetzt ist. Das ergibt sich schon aufgrund der demonstrativen Erläuterung der sonstigen Räumlichkeit in § 76 Abs 1 des Entwurfes. Schon vom Systemaufbau des § 76 muß somit an Wohnungen der Ausstattungskategorie D auch Wohnungseigentum begründet werden dürfen, weil es sich zumindest um eine sonstige selbstständige Räumlichkeit handelt.
- 2) Sollte dieses Vorhaben nicht aufgegeben werden, perpetuiert damit der Gesetzgeber das höchst problematische sogenannte gemischte Althaus. Dabei handelt es sich um ein Haus, in dem nur ein Teil der Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, der Rest hingegen als schlichte Mietobjekte im Miteigentum des bisherigen Liegenschaftseigentümers verbleiben. Daran schließt sich eine Reihe von Schwierigkeiten, die im Rahmen eines neuen Gesetzes gelöst sein sollten.

In der Hausabrechnung müssen zwei verschiedene Verrechnungskreise weitergeführt werden, weil zwei verschiedene Arten von Eigentümern erhalten bleiben. Gemäß § 88 Abs 1 Zif 2 haben die Wohnungseigentümer

pflchtgemäß eine angemessene Rücklage zu bilden. Dem schlichten Miteigentümer einer Liegenschaft wird diese Verpflichtung nicht auferlegt werden dürfen. Gemäß § 55 Abs 1 Zif 1 wird der Vermieter neben der Hauptmietzinsreserve auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abzurechnen haben. Eine Abrechnung dieser Art wäre nicht mehr vorzunehmen, wenn das Haus zur Gänze parifiziert ist und Altmietler nicht mehr vor-

handen sind. Das bedeutet aber auch, daß sämtliche Wohnungseigentümer nicht nur eine Rücklage zu bilden haben, sondern auch in die nach wie vor bestehende Mietzinsreserve einzahlen müssen, da dieser Verrechnungskreis aufgrund der bestehenden Kategorie D-Wohnung und des auch vorhandenen schlichten Miteigentums nicht aufgegeben werden darf.

- 3) Wohnungseigentum wird im Falle des § 77 Abs 2 Zif 2 durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft nicht begründet werden dürfen, solange eine Kategorie D-Wohnung im Haus vorhanden ist. Auch im Zuge der Aufteilung ehelicher Ersparnisse oder ehelichen Gebrauchsvermögens wird ein entsprechender Richterspruch bei Vorliegen auch nur einer Kategorie D-Wohnung nicht möglich sein. Die an sich sehr sinnvolle Bestimmung, daß Wohnungseigentum auch durch Richterspruch neu begründet werden kann, wird damit für die meisten in der Praxis vorliegenden Fälle vollkommen ausgeschlossen. Mit Teilungsspruch ist das schlichte Miteigentum nur zur Gänze aufhebbar. Dieses gerade an D-Wohnungen zu belassen, erscheint deshalb nicht sinnvoll.
- 4) Bei der Nutzwertfestsetzung muß auch für Wohnungen der Ausstattungskategorie D ein Nutzwert festgesetzt werden. Sollte nun der schlichte Miteigentümer eine solche Kategorie D Wohnung im Standard anheben, müßte er gemäß § 79 Abs 1 des Entwurfes einen Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte unter Umständen nach § 78 Abs 2 Zif 2 stellen. Zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 78 Abs 2 Zif 2 sind nur die Wohnungseigentümer gemeinsam berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen (§ 79 Abs 1). Somit ist der bloße Miteigentümer der Wohnung von einer solchen Antragsstellung schon ausgeschlossen, weil ihm als bloßer Miteigentümer für eine solche Antragsstellung die Qualifikation des Wohnungseigentümers fehlt.
- 5) Mit dem schlichten Miteigentümer der Liegenschaft wird gemäß § 79/2 eine Unentgeltlichkeit wahrscheinlich nicht vereinbart sein, weshalb jeder Wohnungseigentümer für von ihm abzugebende Mindestanteilsteile (Miteigentumsanteile) ein Entgelt verlangen wird. Dies in Ausnutzung einer Zwangssituation des schlichten Miteigentümers!

Damit ist erwiesen, daß diese politische Überlegung in keiner Weise in das Konzept des Gesetzesentwurfes paßt. Störungsfreie und gedeihliche Rechtsbeziehungen sind damit nicht zu erwarten.

Zu § 77-Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums

§ 77 Abs 1

Auch diese Bestimmung bedeutet keine Erneuerung. Wünschenswert wäre es, wenn nicht nur Ehegatten, sondern auch andere Personen gemeinsam über einen Mindestanteil verfügen könnten. Zum Beispiel im Fall der Erbengemeinschaft wäre eine solche Aufteilungsmöglichkeit des Mindestanteiles sehr wünschenswert. Es ist auch keineswegs einzusehen, warum nicht auch Geschwister oder Eltern und deren Kinder gemeinsam Mindestanteileigner sein sollen. Damit könnte das oft unbillige Ergebnis des § 82 Abs 2, nämlich die öffentliche Feilbietung des Mindestanteiles unterbleiben. Der Grundsatz der Unteilbarkeit, wie er im § 82 formuliert ist, wäre praxisgerecht aufzugeben!

§ 77 Abs 2

Verabsäumt wurde die Begründung von Wohnungseigentum durch sogenannte Vorratsteilung zuzulassen. So wie auch in der Bundesrepublik Deutschland zulässig, sollte die Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer einer Liegenschaft erlaubt sein. Das entspricht gleichfalls einem großen Bedürfnis der Praxis, blieb im vorliegenden Entwurf aber unberücksichtigt.

§ 77 Abs 2 Zif 2

Diese Bestimmung gehört dahingehend ergänzt, daß Wohnungseigentum auch dann neu eingeräumt werden kann, wenn der Richter dies im Zuge eines Verfahrens auf Aufteilung ehelicher Ersparnisse oder ehelichen Gebrauchsvermögens verfügt. Der Kläger oder Antragsteller sollte bereits mit

der Klage oder dem Antrag einen Vorschlag zur Begründung von Wohnungseigentum erstatten müssen. Sollte der Kläger einen solchen Wunsch oder Antrag nicht äußern, muß auch dem Beklagten oder Antragsgegner die Möglichkeit gegeben sein, einen Vorschlag zur Wohnungseigentumsbegründung erbringen zu können.

Zu § 78-Mindestanteil

Entsprechend dem Vorbild in der Bundesrepublik Deutschland sollten die Mindestanteile frei vereinbart werden können, wobei von der Nutzfläche auszugehen ist. Auf die Berücksichtigung besonderer Lagevorteile kann durchaus verzichtet werden, weil sich die Unterschiede bereits im Kaufpreis nachhaltig niederschlagen werden. Die neue Festsetzung des Mindestanteiles durch das Gericht, soll nur im Fall des Streites und bei Verlangen eines Wohnungseigentümers möglich sein. Zweckmäßig wäre es auch, daß die freie Vereinbarung auf Antrag eines Wohnungseigentümers einer richterlichen Überprüfung unterzogen werden kann. Damit würde sich das derzeit oft langwierige und kostenintensive Nutzwertfestsetzungsverfahren vollkommen erübrigen. Die Bescheinigung der Baubehörde wie sie derzeit im § 86 Abs 2 Zif 2 nach wie vor gefordert ist, würde damit entbehrlich sein.

Sollte es tatsächlich bei dem vorgeschlagenen Text bleiben, so werden dazu einige Anmerkungen erstattet.

§ 78 Abs 2 Zif 1 und 3 Die Mindestgrenze von 2 v.H. sollte auf 3 v.H. abgeändert werden, da dies der ÖNORM in Verbindung mit der Geltendmachung von Preisminderungsansprüchen entspricht.

Die neue Festsetzung des Nutzwertes sollte nur dann auf den Zeitpunkt der Bauführung zurückwirken, wenn der Antrag auf Neufestsetzung bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der

Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung gestellt wurde. Andernfalls möge die Neufestsetzung erst ab der Antragstellung wirken.

Zu § 80-Nutzwert

Grundsätzlich sollte vom Nutzwert abgegangen werden.

Systemwidrig richtet sich die Zuteilung der Einnahmen und die Versicherungsleistung im Fall des Unterganges des Objektes nach dem Nutzwert. Die Wohnbauförderungsgesetze wären ohnehin dem Bundeswohnrecht anzupassen und durchgreifend zu novellieren, weshalb auch damit ein Festhalten am Nutzwert nicht gerechtfertigt werden sollte.

Sollte es dennoch beim vorgeschlagenen Text bleiben, ist einiges zu kritisieren.

§ 80 Abs 1

Die Termini "allgemeine Verkehrsauffassung" und "Erfahrung des täglichen Lebens" sind vollkommen unbestimmt und verfassungsrechtlich bedenklich (Legalitätsprinzip). Auch die Zweckbestimmung und die über und unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung ist für das Gericht nicht überprüfbar. Überdies wird die Ausstattung regional unterschiedlich sein, weshalb dieses Kriterium einen gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht bedeutet. Es stellt sich erneut die Frage, warum ein derart kompliziertes Verfahren abgehandelt werden muß, wenn die wertbestimmenden Momente doch ausschließlich über den Preis berücksichtigt werden.

An dieser Stelle sei angemerkt, daß dem Gesetzgeber auch hier ein wesentlicher Wertungswiderspruch unterlaufen ist. Die Verrechnung der Betriebskosten richtet sich gemäß § 6 Abs 1 nach der Nutzfläche. Die Ertragnisaufteilung hingegen

richtet sich nach dem Nutzwert. Dieser Wertungswiderspruch muß beseitigt werden, da Positiva und Negativa auf gleicher Grundlage berechnet werden müssen.

§ 80 Abs 2 Ähnlich wie im § 78 Abs 2 Zif 1 ist auch hier eine Änderung auf 3 v.H. in Betracht zu ziehen.

Zu § 83 Gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten

Hier wäre grundsätzlich zu überlegen, ob neben den Ehegatten nicht auch Lebensgefährten und auch der überlebende Elternteil mit den Kindern gemeinsames Wohnungseigentum haben können.

§ 83 Abs 2 Fraglich ist, wie weit der Widerspruch gemäß § 83 Abs 2 aufrecht erhalten werden kann, wenn die Gläubiger eine adäquate Mietwohnung zur Verfügung stellen.

§ 86 Abs 2 Zif 1 Bei Vorratsteilung wäre dem Antrag auf Einverleibung eine schriftliche Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung und ein Aufteilungsplan beizulegen. Im Sinne der Zulässigkeit einer Vorratsteilung sollte hier nach dem Wort "Teilungsurteil" eingefügt werden, daß auch die "einseitige Erklärung des Eigentümers" ausreicht.

§ 86 Abs 2 Zif 2 Wenn schon die Ausstellung einer solchen Bescheinigung nicht überhaupt verhindert werden kann, so sollte diese schon aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne auszustellen sein.

Zu § 88-Ordentliche Verwaltung der Liegenschaft

Offen ist die Frage, was der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung allein darf und wozu er eines Beschlusses der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer bedarf.

Ergänzend wird hier noch einmal auf die Bestimmung des § 26 verwiesen. Die einfache Mehrheit soll für den Ausbau des Dachbodens genügen!

Zu § 89-Beteiligung der Minderheit an der ordentlichen Verwaltung

Schon der erste Satz des § 89 Abs 1 ist dahingehend zu ergänzen, daß sich an der Verwaltung der Liegenschaft nicht nur jeder Miteigentümer, sondern im Fall des Ehegattenwohnungseigentums auch jeder Ehegatte allein entgegen der bisherigen Judikatur an der Verwaltung beteiligen kann. Dies ist deshalb sachgerecht, weil jeder einzelne Ehegatte gemäß § 83 Abs 3 für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand haftet.

Zu § 90-Außerordentliche Verwaltung der Liegenschaft

§ 90 Abs 2

Die in dieser Bestimmung enthaltene Benützungsregelung muß verbücherungsfähig sein (A2-Blatt). Fraglich ist, was "Benützung" eigentlich heißt. Ist damit eine Benützung gemäß der Hausordnung gemeint?

§ 90 müßte für einen Dachbodenausbau entsprechend ergänzt werden. Diesbezüglich müßte vom Prinzip der Einstimmigkeit abgegangen werden, weil ansonsten der Dachbodenausbau im Wohnungseigentumshaus bloße Theorie bleibt. Deshalb sollte zumindest für den Dachbodenausbau auch im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlußfähig sein.

Zu § 91-Wohnungseigentümergeinschaft

§ 91 Abs 1

Die bloße Einführung der Rechtspersönlichkeit, wie sie derzeit im Entwurf vorgesehen ist, genügt nicht. Derzeit existiert keine Norm, die zweckdienliches über das oder die Organ(e) aussagen würde. Rechtsdogmatisch stellt sich die Frage, welche Art von Rechtsperson eigentlich geschaffen werden wollte. Die Frage der Haftung ist, wie nachstehend ausgeführt wird, vollkommen unklar.

§ 91 Abs 2

Die hier vorgesehene Exekutionsbeschränkung ist zu weitgehend. Die Mit- und Wohnungseigentümer sollten im Umfang des für die Bildung einer angemessenen Rücklage erforderlichen Betrages solidarisch für die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft haften. Fraglich bleibt allerdings, ob die solidarische Haftung nicht nur für den laufenden Betrieb gelten sollte, da in der Begründungs- und Errichtungsphase die anteilige Haftung vielleicht doch vorteilhafter wäre. Eine Solidarhaftung sollte jedenfalls dann gelten, wenn der einzelne Mit- oder Wohnungseigentümer aus der Vorausschau oder einer sonstigen Mitteilung des Verwalters den Rückstand erkennen konnte. Einer solchen Mitteilung des Verwalters müßte auch zu entnehmen sein, ob die Betriebskosten oder Auslagen für heranstehende Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt sein werden.

Zu § 92-Rücklage

Nicht geregelt ist die Frage, ob der Verwalter im Verfahren gemäß § 21 des Entwurfes einen Antrag auf Bildung einer angemessenen Rücklage stellen kann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Bildung einer solchen säumig oder rückständig ist.

Vergessen wurde, daß auch die Bildung einer gesonderten Rücklage für abweichende Abrechnungseinheiten oder/und für gesondert abzurechnende Anlagen und deren Einnahmen möglich sein sollten (vgl. § 17 des Entwurfes).

Zu § 93-Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

In diesem Zusammenhang wird angeregt, den Verwalter im Grundbuch (A2-Blatt) anzumerken.

§ 93 Abs 4 normiert nur die anteilige Haftung jedes einzelnen Miteigentümers gegenüber Ansprüchen des Verwalters auf Entgelt und Aufwandsersatz. Diese Bestimmung ist deshalb unbrauchbar, weil die Miteigentümer für diese Anspruchsarten solidarisch haften sollten.

Zu § 94-Kündigung der Verwaltung

Entsprechend dem deutschen Vorbild sollte auf Antrag eines Mit- oder Wohnungseigentümers oder eines Dritten ein Notverwalter bestellt werden können. Sobald ein berechtigtes Interesse an der Bestellung des Verwalters besteht, sollte ein vorläufiger Verwalter (Notverwalter) auch vom Gericht bestellt werden können.

Zu § 95-Aufwendungen

Abweichende Aufteilungsschlüssel oder Ertragsaufteilungsschlüssel sollten im Grundbuch (A2-Blatt) angemerkt werden.

Die Betriebskostenabrechnung ist aufgrund dieses Gesetzes nun vom Nutzwert auf die Nutzfläche umzustellen. Wohnungseigentümer, die bisher durch den Nutzwert besser gestellt waren, werden auf entsprechende Übergangsregelungen bestehen. Auch abweichende Aufteilungsschlüssel sollten deshalb mehrheitlich beschlossen werden dürfen.

Zu § 96-Erträge

Nochmals wird unter Hinweis auf die Zif 3 auf den Widerspruch im Gesetz hingewiesen, wonach Betriebskosten nach der Nutzfläche zu tragen sind, Erträge der Liegenschaft hingegen nach dem Verhältnis der Anteile gebühren.

§ 96 Zif 3 Erträge aus gesondert abzurechnenden Anlagen sollte überdies ausschließlich den kostentragenden Nutzungsberechtigten zukommen.
Angemerkt wird weiters, daß mit dem Wort "Bauvorhaben" das Althaus nicht betroffen ist.

Zu § 99-Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren; Vertragliche Schutzbestimmungen

§ 99 Abs 1 Die Einfügung - wenn auch bloß außerbücherliche- sollte gestrichen werden. Es stellt sich sofort die Frage, wer damit gemeint ist. Außerbücherliche Eigentümer im eigentlichen Sinn wie Erben oder Ersteher des Miteigentumsanteiles sind ohnehin im Wege der extensiven Interpretation Liegenschaftseigentümer. Sollte hingegen ein bloß Besitzender nicht im Grundbuch einverleibter Käufer gemeint sein, wäre die Bezeichnung "außerbücherlicher Eigentümer" unrichtig und irreführend.

§ 99 Abs 2 In diesem Rahmen sollte sichergestellt werden, daß der Wohnungseigentumsorganisator die für Grund-, Bau- und sonstigen Kosten vereinbarten Beträge solange nicht entgegennehmen darf, als die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 101 Abs 2) im Grundbuch nicht angemerkt ist.

Zu § 100-Rechtsunwirksame Vereinbarungen

Diese Bestimmung wird als viel zu unflexibel kritisiert. Die wirtschaftliche Übermacht zum Beispiel eines privaten Wohnungseigentumsorganisations, der sein Haus verkauft, ist nicht gegeben. Auch wenn zum Beispiel mehrere private Miteigentümer ein Haus neu errichten und Wohnungseigentum begründen, müßten diese untragbaren Einschränkungen hingenommen werden. Vor allem müßte eine viel flexiblere Nutzung allgemeiner Flächen sichergestellt werden. Die zu diesem Problem ergangene Judikatur ist in den Entwurf nicht aufgenommen worden. Dies vor allem zu den Problemkreisen der Rückbehaltung von Nutzungsrechten, oder wenn der Wohnungseigentumsorganisator tatsächlich keine übermächtige Stellung hat.

Zu § 101-Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers

Die Praxis der oft meterlangen Grundbuchsauszüge sollte durch das neue Gesetz vermieden werden. Deshalb wird vorgeschlagen, daß die Anmerkung gemäß Abs 2 nach Bildung der Anteile auf jenem Miteigentumsanteil einzutragen ist, auf den sich der Anspruch des Bewerbers bezieht. Mit anderen Worten soll dies nicht zu Lasten aller anderen Anteile erfolgen.

Gleichzeitig mit der ersten Anmerkung einer Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes sollte in der Aufschrift der Einlage "Wohnungseigentum in Vorbereitung" ersichtlich gemacht werden.

Auch der Wohnungseigentumsorganisator selbst sollte antragsberechtigt sein.

Zu § 106-Verstoß gegen mietrechtliche Erhaltungs- und Unterlassungspflichten

Diese Bestimmung wird gleichfalls nachdrücklich abgelehnt. Selbst die Abwehr von Übergriffen rechtfertigt keine Strafbestimmung in einem Zivilgesetz. Überdies wäre die Androhung von Freiheitsstrafen unangemessen und rechtspolitisch verfehlt.

Auch die Kriminalisierung des Verwalters muß strikt abgelehnt werden.

Zu § 107-Allgemeine Grundsätze

Leider wurde es vom Gesetzgeber verabsäumt notwendige Eingriffe in Altmietverträge von Wohnungen vorzunehmen. Selbst der vom Justizminister öffentlich als notwendig einbekannte Handlungsbedarf bei der Anhebung von Altmieten blieb ungehört. Die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen bedeutet zwar indirekt eine Anhebungsmöglichkeit, führt aber keineswegs dazu, daß der Hauseigentümer selbst Erträge erwirtschaftet. Ohne privates Einkommen wird es zu keiner noch so dringend benötigten privaten Investitionstätigkeit kommen. Eine Förderung des privaten Wohnungsbaues läßt der vorliegende Entwurf nicht erkennen. Nachdem die Altmieten nicht einmal an den Richtwert herangeführt werden, darf mit einer Freimachung der gehorteten Wohnungen nicht gerechnet werden. Obwohl die Bevölkerung selbst durchaus in der Lage ist, die Ungerechtigkeiten des derzeit geltenden Rechtes zu durchschauen, kann sich der Gesetzgeber abermals zu keinem noch so maßvollen Anheben der Altmietentgelte für Wohnungen durchringen.

Sollte dieses Gesetz wider Erwarten in dieser Form zum 1.1.1994 in Kraft treten, darf mit einer umgehenden Novelle unter weiterem Kostenaufwand gerechnet werden.

Zu § 109-Übergangsregelung für bisherige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Auch diese Regelung ist gänzlich unbrauchbar und wird in der Praxis nur dazu führen, daß mangels Zustandekommen von Vereinbarungen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zurückzubezahlen sind.

Der Gesetzgeber übersieht auch in diesem Zusammenhang, daß eine Anordnung dieser Art sich von selbst erübrigt, wenn sich der Hauseigentümer mit sämtlichen Mietern einigt. Besser wäre es, eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge würden in die Hauptmietzinsreserve eingestellt werden, wobei gegen eine 10-jährige Verrechnungspflicht kein Einwand zu erheben wäre.

Zu § 110-Übergangsregelung für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Auch hier unterläuft dem Gesetzgeber ein nachhaltiger Bewertungsfehler. Zum 1.1.1994 sind die Beträge von S 19,70 oder S 14,80, S 9,90 oder S 7,40 jeweils je Quadratmeter aufgrund der zwischenzeitig eingetretenen Wert-sicherung nicht mehr aktuell. Auf die gleiche Problematik des Verwalterent-geltes gemäß § 56 Abs 2 des Entwurfes wird verwiesen.

Zu § 111-Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung

Hier ergibt sich das gleiche Problem der aussetzenden Valorisierung.

§ 111 Abs 2

Inakzeptabel ist jene Bestimmung, wonach die Anhebung des Hauptmietzinses für volljährig gewordene Mieter solange nicht zulässig sein soll, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses - noch Ersatzansprüche nach § 37 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter nicht befriedigen will.

Diese Bestimmung wird deshalb abgelehnt, weil sie de facto bedeutet, daß der Vermieter keine Mietzinserhöhung erhält. Aus welchem Blickwinkel immer betrachtet, bleibt der Mieter der in den letzten 20 Jahren in die Wohnung investiert hat, kommerziell begünstigt. Entweder er erhält seine Investitionen entsprechend der Amortisation zurück, oder die Mietzinserhöhung ist an sich schon hinfällig. Diese Bestimmung negiert, daß Ersatzansprüche für Investitionen des Mieters erst bei Beendigung des Mietverhältnisses und nicht schon während eines solchen entstehen können. Die angemessene Erhöhung des Mietentgeltes hat mit einem zwischenzeitigen Investitionsersatz nicht

das geringste zu tun, außer der Gesetzgeber würde danach trachten, eine Erhöhung der Miete nicht wirklich zuzulassen.

Zu § 112-Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

Diese Bestimmung ist systemwidrig eingegliedert. Richtigerweise müßte man sie den § 40 ff zuordnen. Diese Regelung wird begrüßt und sollte das Vorbild für eine Änderung hinsichtlich der Wohnungen sein.

Zu kritisieren ist, daß nur bei der Unternehmensverpachtung auch vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Verträge erfaßt werden. Mietrechtsübergänge von Todes wegen oder Gesellschafterwechsel vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bleiben leider unberücksichtigt.

Kritisiert wird auch, daß die Anhebung nur für den Fall zulässig ist, als der Mietvertrag zwischen dem 16.12.1955 und 31.12.1967 abgeschlossen wurde. Historisch zu begründende Daten haben in einem "Gesetz der Zukunft" vollkommen außer acht zu bleiben. Ohne Frage müßte eine Anhebung für sämtliche Mietverträge, gleich welchen Abschlußdatums und gleich welcher Personen möglich sein.

Zu § 114-Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

Diese Bestimmung normiert einen wesentlichen Eingriff in bereits bestehende Mietverträge. Wie selbstverständlich geht auch diese zwangsweise Anordnung zu Lasten der Vermieter.

Auch diese Bestimmung wird mit Nachdruck abgelehnt, weil sie nichts anderes als eine bewußte Reduzierung bereits vereinbarter Mietentgelte darstellt. Sämtliche Kategorie A Wohnungen unter 130 m² Größe, Standardanhebungen und alle nach § 16 Abs 1 Zif 7 MRG rechtswirksamen Vereinbarungen werden damit behördlich gekürzt.

Ungeklärt ist die Frage, ob diese Auswirkungen auch für die im Standard angehobene Wohnung gemäß § 115 gilt, weil eine Abstimmung zwischen § 114 und § 115 augenscheinlich nicht erfolgt ist.

Zu § 115-Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung

Eine Standardanhebung von der Kategorie B auf die Kategorie A wurde offenbar vergessen.

Unverständlich bleibt im Rahmen dieser an und für sich sinnvollen Bestimmung die Beschränkung auf einen Zeitraum von zehn Jahren, wenn ansonsten im Gesetz von einer Amortisationsdauer von 20 Jahren ausgegangen wird. Der letzte Absatz dieser Bestimmung sollte auch dahingehend klarer formuliert werden, wonach auch Vermieter die die Standardanhebung mit Eigenmittel finanziert haben gleichfalls begünstigt sind. Dies deshalb, weil es auf die Art der Finanzierung der Standardanhebung allein nicht ankommen darf.

Zu § 116-Wirksamkeit früherer Befristungen

Diese Übergangsregelung ist unvollständig. Ungeregelt ist die Frage, ob nach altem Recht gültige Einjahresverträge auf die insgesamt Dauer von drei Jahren verlängert werden dürfen. Oder verlängern sie sich gar entsprechend dem § 62 Abs 4 um die ursprüngliche Vertragsdauer?

Zu § 119-Betriebskosten und sonstige Aufwendungen; Umstellung der Aufteilungsschlüssel

§ 119 Abs 2

Die hier durch das Gesetz angeordnete Außerkraftsetzung von Aufteilungsschlüssel zum 31.12.1994 wird auf vermehrten Widerstand stoßen. Zum Teil existieren jahrzehntelang zurückliegende oft nur konkludent abgeschlossene Vereinbarungen, die aber in der Praxis gut funktionieren.

Den Weg zum Außerstreitrichter werden diese Gemeinschaften sicher nicht antreten, notabene die Folgen im Absatz 3 ungeregelt geblieben sind.

Zu § 122-Wohnungseigentumsrechtliche Übergangsregelung

§ 122 Abs 3 Zif 2

Diese Bestimmung bedeutet, daß Wohnungseigentumsorganisatoren, die sich nicht selbst einen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft erhalten haben, am Abverkauf des Dachbodens ohne entsprechende vertragliche Regelung nichts mehr verdienen werden.

Zusammenfassend wird der vorliegende Entwurf als unzureichend abgelehnt.

Die ausführlichen Stellungnahmen der Rechtsanwaltskammern Kärnten, Niederösterreich, Salzburg und Steiermark sind angeschlossen.

Wien, am 06. Mai 1993

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG



Dr. Schuppich

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Generalsekretär

