

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT**

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach 195

An das
Präsidium des
NationalratesParlament
1010 Wien

Dr. Bauer

GESETZENTWURF	
Zl. 23 ...	GE/19 P3
Datum: 19. MAI 1993	
Verteilt 19. Mai 1993	

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
RGp 95/93/Ha/AHj

Bitte Durchwahl beachten

Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 250Datum
17.05.93Betreff
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft beehrt sich, 25 Kopien ihrer zu dem oben genannten Entwurf erstatteten Stellungnahme mit der Bitte um gefällige Kenntnissnahme zu übermitteln.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
Für den Generalsekretär:Anlage (25-fach)*HA Hutter*

Nachrichtlich an:

alle Landeskammern
alle Bundessektionen
Wp
BW
Presseabteilung
Präsidialabteilung
GS Stummvoll
FWV
RfW
Dr. Tanner

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT**

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach

195

Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1010 Wien

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
Rp 95/93/Ha/AHjBitte Durchwahl beachten
Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 259Datum
06.05.93Betreff
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft beehrt sich, zu dem vom do Bundesministerium übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

***I Allgemeine Bemerkungen zur politischen Grundlage
und zum Zustandekommen des Bundeswohnrechtsgesetz-Entwurfes***

Die folgende Stellungnahme der BWK zum Bundeswohnrechtsgesetz-Entwurf (idF: BWG-E) mußte unter Verhältnissen ausgearbeitet werden, die für die Begutachtung von wichtigen Gesetzen ungewöhnlich war, sie weicht daher von der üblichen Form ab. Außergewöhnlich an der Vorbereitung dieses Gesetzesentwurfes war, daß der Entwurf in bezug auf die für die Wirtschaft besonders relevanten Bereiche der Geschäftsraummiete ohne Beteiligung der Betroffenen, dh auch ohne direkte Berücksichtigung deren Interessen und ohne Nutzung deren Sachverstandes zustandegekommen ist. Diese selbstgewählte Isolierung von der Wahrnehmung der Interessen der betroffenen Wirtschaftstreibenden kann nach dem Ergebnis nur so interpretiert werden, daß man versuchte, im Rahmen des politischen Kompromisses

gegenüber den Mietern von Wohnungen einen entsprechenden Verhandlungsspielraum zu besitzen, um nicht schon in diesem Stadium die Wünsche der Geschäftsraummieter berücksichtigen zu müssen. Dieses Vorgehen widerspricht der gesetzlich verbürgten Teilnahme der Interessenvertretungen an jenen staatlichen Entscheidungen, die sie unmittelbar betreffen. Daher ergab das Begutachtungsverfahren, daß von allen Landeskammern sehr kritische Stellungnahmen abgegeben und der Entwurf besonders in jenem Teil, der sich auf die Geschäftsraummieter bezieht, abgelehnt wurde. Das Begutachtungsverfahren hat somit im Bereich der Geschäftsraummieter nicht jenes Ergebnis gebracht, das von den Verhandlern des "Wohnrechts-Pakets" offenbar immer erwartet wurde, daß nämlich ein sogenanntes West-Ost-Gefälle in der Akzeptanz der Regelungen eintreten werde. Die Ablehnung des Konzeptes der Normen über die Geschäftsraummieter beruht nämlich bei den Landeskammern vor allem darauf, daß die Abschwächung der Position des Geschäftsraummieters im Vergleich zur Anpassung des Wohnraummietrechtes an die geänderten Verhältnisse von der Wirtschaft österreichweit nicht akzeptiert wird.

Die soeben kurz beschriebene Stimmung in der Wirtschaft wurde noch durch andere Umstände verstärkt. Einmal dadurch, daß das vorgelegte Gesetzespaket jenen Grundinteressen der Wirtschaft widerspricht, die schon im Grundsatzprogramm der österreichischen Wirtschaftskammern 1992 niedergelegt sind. Die dort niedergelegten Ziele wollen eine spürbare Bürokratieentlastung der österreichischen Unternehmen durch Abbau der Regelungsdichte und Entlastung von "volkswirtschaftlichen Verwaltungskosten" im Interesse der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen erreichen. Skepsis wurde weiter dadurch erweckt, daß die Verhandlungen der Koalitionsparteien über zwei Jahre andauerten, den unmittelbar Betroffenen jedoch nur sechs Wochen Begutachtungsfrist für umfangreiche und wesentliche Normen zugebilligt wurden. Es mußte in diesem Zusammenhang allen klar sein, daß gerade beim Vorhaben einer umfassenden Änderung des Miet- und Wohnungseigentumsrechts unterschiedlichste Interessen zu koordinieren sind und daß auch die Osterfeiertage

in die genannte Sechswochenfrist fallen würden. Wenn man sich diese Tatsachen vor Augen hält, erscheint die Zusicherung des Verhandlungsteams, die Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens könnten noch zu wesentlichen Änderungen des Vorhabens führen, daher sei man an inhaltlichen Äußerungen sehr interessiert, wenig glaubwürdig. Dieser Eindruck wird auch dadurch bestärkt, daß bekannt wurde, daß im Parlament mit dem zuständigen BMJ bereits zwei Tage vor Ende der Begutachtungsfrist über Inhalte des Gesetzespaketes weiter verhandelt wird.

In dem genannten Zusammenhang sei jedoch betont, daß die gerade kritisierte Vorgangsweise nicht dem BMJ zugerechnet wird, welches noch nie die substantielle Anhörung der Interessen der Betroffenen versäumt hat, mit der Wirtschaft vielmehr immer konstruktiv verhandelt.

Aus allen diesen Gründen ist die BWK zu einem ungewöhnlichen Vorgehen gezwungen: Um sich nicht der Gefahr auszusetzen, unter Hinweis auf Fristversäumnis nicht mehr gehört zu werden, wird die Stellungnahme in zwei Teilen abgegeben werden. Innerhalb der Begutachtungsfrist werden globale, aber intensiv begründete Gedanken vorgebracht, die vom Gesetzgeber aus der Sicht der Wirtschaft vorrangig zu berücksichtigen wären. In Fortsetzung dieser Stellungnahme werden sich viele punktuelle Ausführungen finden, die aus den umfangreichen und inhaltlich treffenden Ausführungen der Landeskammern und Bundessektion weitergegeben werden sollen, aber im Rahmen der zu kurzen Frist noch nicht geprüft und abgestimmt werden konnten.

Zu diesen allgemeinen politischen Bemerkungen sei abschließend bemerkt, daß die Betroffenheit und Unzufriedenheit derjenigen, die von den Neuregelungen unmittelbar berührt sind, täglich steigt; und besonders in Wien und Niederösterreich bereits Aktionskomitees gegründet wurden, die besonders von den führenden Funktionären dieser Bundesländer unterstützt werden.

II Bemerkungen zu jenen Teilen des Entwurfes, die die Wirtschaft besonders betreffen

1. Zu den Motiven des BWG-E

Nach den Bemerkungen des Vorblattes des Entwurfes soll das Gesetz folgende Zwecke verfolgen

- Beseitigung der Wohnungsnot in großen Teilen des Bundesgebietes, die wegen steigender Nachfrage bei zurückbleibendem Angebot von Mietobjekten entstanden ist;
- Beseitigung der bestehenden unübersichtlichen Rechtslage, die durch Zusammenfassung der bestehenden Vorschriften des "Lebensbereiches Wohnen" erfolgen soll.

Die BWK bezweifelt die Relevanz der gerade beschriebenen Problemstellungen nicht, weist aber darauf hin, daß diese Darstellung wesentliche Fragen übersieht, daher einseitig ist und schon deswegen nicht zu akzeptablen Ergebnissen führen kann. Für viele Zweige der Wirtschaft, besonders in den Ballungsräumen und hier wieder besonders im Raum Wien, ist nämlich die Geschäftsraummieta eine wesentliche Grundlage des Wirtschaftens, damit Lebensgrundlage für viele Unternehmer und noch mehr Arbeitnehmer. Wenn diese Komponente des Mietrechts in der Problemstellung völlig vernachlässigt wird, kann eine gefundene Lösung volkswirtschaftlich nicht zufrieden stellen. Die BWK fordert daher die Berücksichtigung der Interessen der Mieter von Geschäftsräumen bei der Lösung aller allgemeinen Fragen des Mietverhältnisses.

Nicht nur nach Meinung der BWK besteht die grundsätzlich zu lösende Frage jeder umfassenden Neuregelung des Mietrechts in Österreich in der Lösung des seit Jahrzehnten mitgeschleppten Problems der rechtlichen Überleitung des Mietrechts von einem auf kriegsbedingten Notsituationen nach dem 1. und 2. Weltkrieg beruhenden Regelungswerk in ein Gesetz, das seinen Normen wirtschaft-

liche Normalverhältnisse zugrundelegt. Wenn dieses primäre Ziel hier so klar formuliert wird, soll dabei nicht vergessen werden, daß im Zusammenhang mit der Mietpolitik auch andere politische Erwägungen eine Rolle spielen können als die Absicht, unverfälschte Marktverhältnisse im Rahmen der Normalsituation einzuführen. Sie können sozialpolitischer, eigentumspolitischer aber auch anderer wirtschaftspolitischer Art sein, wie zB das Interesse an der Aufrechterhaltung der Nahversorgung in Ballungsräumen und am Schutz von Klein- und Mittelbetrieben. Nach Ansicht der BWK müßten jedoch im Rahmen einer umfassenden Neuregelung des Mietrechtes vorrangig unverfälschte Wettbewerbsverhältnisse hergestellt werden, die eine ausgeglichene Marktposition zwischen Anbietern und Nachfragern schaffen und aufrechterhalten. Die weiteren sozial- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen, die durchaus im Zusammenhang mit dem Mietrecht berücksichtigt werden müssen, sind von diesem grundsätzlichen Programmpunkt sauber zu trennen, um sie klar identifizieren und ihre Kosten deutlich und effizient zuordnen zu können (Transparenz der angestrebten Regelung). Das heißt in der Praxis, neben der Auszahlung von Wohngeld an Wohnraummieter müßten Förderungen der Nahversorgung oder des Schutzes von Klein- und Mittelbetrieben durch Direktzahlungen erfolgen.

Wenn es daher das vorrangige Ziel eines neuzufassenden Mietrechtes ist, unverfälschte Wettbewerbsverhältnisse auf den betroffenen Märkten einzuführen, kann dies in ähnlicher Weise erreicht werden, wie es im Bereich des Preisrechts der Koalitionsregierung bereits gelungen ist, nämlich durch eine Deregulierung der mietrechtlichen Vorschriften und nicht über eine weitere Komplizierung der Materie. Die BWK begrüßt daher im Grunde das Anliegen des BWG, die unübersichtliche Rechtslage im Miet- und Wohnrecht zu ändern, sie wird aber nachweisen müssen, daß gerade dieses Anliegen durch den vorgelegten Entwurf nicht erfüllt wurde. Im Rahmen dieser grundsätzlichen Bemerkungen sei zB darauf hingewiesen, daß die Zusammenfassung der Regeln über Mietrecht und Wohnungsei-

gentumsrecht durchaus nicht deregulierend wirkt, weil im Rahmen des Wohnungseigentumsrechts, das vor allem sachenrechtlichen Inhalts ist, die Interessen der Wohnungseigentümer zu regeln sind, die von ganz anderer Art und anderem Inhalt sind als die, die zur Regelung des schuldrechtlichen Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter notwendig sind.

Als praktische Konsequenz aller dieser Erwägungen ergibt sich somit:

1. Das grundsätzliche Ziel einer Neuregelung des Mietrechts muß die Schaffung einer unverfälschten Wettbewerbssituation auf den betroffenen Märkten sein. Das heißt vor allem, daß keiner der Marktpartner seine Machtposition mißbrauchen können soll. Weder der Vermieter darf Gelegenheit haben, den Geschäftsraummieter bei Verlängerung von befristeten Geschäftsraummiets zu erpressen, noch darf der Mieter durch seine geschützte Position über Generationen hin das Eigentum am Mietgegenstand zum ertraglosen Recht werden lassen.
2. Die Berücksichtigung anderer Ziele als jenes der volkswirtschaftlich effizientesten Verteilung der Mietobjekte muß im Rahmen von ausdrücklich als solche bezeichneten und budgetmäßig zugewiesenen Sondervorschriften erfolgen. Derartige Ziele sind, wie schon angeführt, zB die Unterstützung Bedürftiger durch Wohngeld, die Förderung der Nahversorgung und der Aufrechterhaltung eines vielfältigen Waren- und Dienstleistungsangebotes in stark nachgefragten und daher teuren Gebieten durch Subjektförderung der Unternehmer. Jede andere Regelung führte zu Wettbewerbsverzerrungen in den verschiedensten Richtungen und damit direkt zu volkswirtschaftlichen Schäden.
3. Die Erreichung dieser, für die österreichische Volkswirtschaft so notwendigen Ziele kann nur gleichzeitig für Wohnraummiets und Geschäftsraummiets erreicht werden. Diese Gleichzeitig-

keit gilt auch für Maßnahmen der Subjektförderung von Wohnraummieter* und Geschäftsraummieter*.

4. Da der Regelungsbedarf im Wohnungseigentumsrecht ganz anderer Natur ist, müssen daher auch ganz andere Regeln ausgearbeitet werden als für das Mietrecht. Es würde die vorgeschlagene Gleichschaltung dieser beiden Rechtsgebiete nicht zu einer Vereinfachung und Verbesserung der Rechtsverhältnisse, daher nicht zu einer Deregulierung, führen, sondern besonders im Wohnungseigentumsrecht zu suboptimalen Lösungen. Nach Meinung der BWK sollte daher die Neuregelung des Mietrechts getrennt vom Wohnungseigentumsrecht erfolgen, dies umsomehr, als eine tatsächliche Vereinheitlichung des Wohnrechts schon im Rahmen des Vorgeschlagenen nie erreicht werden kann. Sind doch die Nutzungsverhältnisse des schlichten Miteigentümers und des Prekaristen nicht im Geltungsbereich des BWG-E erfaßt, soll doch die Einbeziehung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ins BWG erst noch erfolgen, ist weiters keine Koordinierung des BWG mit Sonderwohnrechten wie dem Startwohnungsrecht erfolgt und wurde auch keine Vereinheitlichung mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz und letztlich mit den Wohnbauförderungsrechten der Länder erzielt.

2. Mieterhöhung für Geschäftsräume

In dieser Stellungnahme wurde bereits mehrmals ausgeführt, daß Ziel einer akzeptablen Neuregelung des Mietrechts die Schaffung von ausgewogenen Wettbewerbsverhältnissen auf dem Markt für Mietobjekte sein muß.

Dieses Postulat bedeutet natürlich auch, daß ein Abgehen von staatlichen Interventionen auf dem Mietmarkt erfolgen muß und dabei im einen oder anderen Fall subjektive Ungerechtigkeiten akzeptiert werden müssen. Der Versuch, einen solchen Übergang zu finden, darf jedoch nicht zu Lasten einer Gruppe der Volkswirt-

schaft, nämlich jener, die Geschäftsräume anmieten müssen, durchgeführt werden. Aus diesem Grund und aus vielen einzelnen Kritikpunkten an den vorgeschlagenen Regelungen lehnen die Landeskammern und mit ihnen die Bundeskammer das vorgelegte Konzept der Anhebung der Geschäftsraumieten insgesamt ab. Alle Landeskammern erkennen jedoch die Notwendigkeit von Mietanpassungen in allen Bereichen der Miete, die von Begleitmaßnahmen für berücksichtigungswürdige Ziele, die außerhalb der Verteilung von Mietobjekten liegen, unterstützt werden müßten. Dabei ist zum Beispiel auch zu bedenken, daß die schon bisher unternommenen Nachziehversuche der Mietzinse bei Wohnungsmieten im Umweg über Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge immer unter dem Vorbehalt der Notwendigkeit von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die durch die anrechenbaren Mietzinsreserven nicht gedeckt sind, stehen. Ist daher ein Objekt in gutem Zustand, wird kein Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag verlangt werden können, der Vermieter aber umsomehr an Mietzinsanhebungen bei Geschäftsräumlichkeiten interessiert sein, weil er dann mit einem Abreifen der zusätzlichen Einnahmen nach der Mietzinsreservebindungsfrist rechnen kann. Im Zusammenhang mit den Erhöhungsmöglichkeiten für Geschäftsraumieten fällt weiters auf, daß der Entwurf die Möglichkeit der Herabsetzung von Geschäftsraumieten überhaupt nicht zu kennen scheint, obwohl dies bei Änderung der Angebot/Nachfrageverhältnisse und damit verbunden mit der Möglichkeit sinkender Marktpreise mitgedacht werden muß, zumal es doch deklariertes Ziel des Entwurfes ist, preisdämpfend zu wirken.

Wenn die Bundeswirtschaftskammer die vorgeschlagenen Möglichkeiten der Erhöhung der Mieten von Geschäftsräumen ablehnt, ist ihr natürlich bewußt, daß im Rahmen neuer Bestimmungen für die Geschäftsraumiete folgende Probleme geregelt werden müssen:

- Die theoretisch "ewigen" Mietverhältnisse mit Gesellschaften;

- das Verhältnis zwischen zulässigen Wertsicherungsvereinbarungen und allgemeinen Preisänderungen am Mietmarkt;
- die Konsequenzen der Gesamtrechtsnachfolge auf Seite des Mieters für das Mietverhältnis.

Wenn diese Punkte jedoch im Rahmen einer umfassenden Neuordnung im Sinne des bisher Ausgeführten geklärt werden sollen, müssen auch völlig neue Lösungsansätze in der Diskussion überprüft werden. So könnte zum Beispiel überlegt werden, ob auch bei unbefristeten Mietverhältnissen mit Gesellschaften in relativ längeren Abständen (etwa 30 bis 40 Jahren) eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter geschaffen werden soll. Eine solche Lösung wäre mit dem Erbschaftssteuäquivalent entfernt vergleichbar, da es auch bei dieser Regelung im Erbschaftssteuerrecht um eine Gleichstellung von natürlichen und juristischen Personen geht. Im Gegensatz zu derartigen Überlegungen weist die vorgeschlagene Lösung des § 40 Abs 3 E so viele Schwächen und Nachteile auf, daß sie abgelehnt werden muß.

Grundsätzlich fällt auf, daß die Veränderung der Eigentumsstruktur einer Gesellschaft nur sehr schwer als eine Änderung des Unternehmens aufzufassen ist. Weiters ist vor allem bei Aktiengesellschaften der Wechsel der Aktionäre meist nicht nachvollziehbar. Gänzlich unmöglich und unzumutbar ist die Anwendung der geplanten Bestimmung auf andere juristische Personen, die ebenfalls Unternehmen betreiben, wie Vereine und Genossenschaften. Ebenfalls nicht faßbar sind Änderungen im Rahmen von Treuhandverhältnissen etc..

Ein weiterer schwerer Mangel der Bestimmungen über die Erhöhungsmöglichkeiten der Mieten bei Unternehmensveräußerung, Pacht oder Gesellschafterwechsel liegt in der Außerachtlassung von vertraglich zulässig vereinbarten Wertsicherungsklauseln. Bei einer derartigen Vereinbarung, haben die Vertragsparteien eine gewisse An-

passung des Mietzinses bewußt gewählt. Zusätzlich zu diesen vertragsrechtlich vorgesehenen und gewollten Anpassungen dürfen keine weiteren Zinsanpassungen möglich gemacht werden, sie wären eine unzumutbare Verschlechterung der Rechtslage des jeweiligen Mieters. In diesem Zusammenhang müssen auch jene Fälle berücksichtigt werden, in denen im Einzelvertrag bewußt niedrigere Mieten zugestanden wurden, um bestimmte Investitionen, die auch dem gesamten Mietobjekt zugute kommen, durch den Geschäftsraummieter durchführen zu lassen, die dann immer in das Eigentum des Vermieters übergehen. Es ist daher zu fordern, daß unbeschadet der §§ 1097 und 1035 ABGB in Anlehnung an § 10 MRG eine Abgeltung getätigter Investitionen für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses sichergestellt wird. Eine solche Regelung wäre von besonderer Bedeutung dann, wenn tatsächlich befristete Mietverträge zugelassen werden sollten. Bei der Aufzählung der zu ersetzenden Aufwendungen sollte zusätzlich auf für den Geschäftsraummieter typische Investitionen wie Portalerneuerungen, Trockenlegungen, Herstellung von dem Stand der Technik entsprechenden Kommunikationseinrichtungen und dergleichen abgestellt werden.

Auch die Vorschriften über den branchenmäßig angemessenen Zins sind praxisfremd und können, in einem längeren Zeitraum gedacht, volkswirtschaftlich dazu führen, daß Vermieter keine Verträge mit Unternehmen "schwächerer" Branchen abschließen.

Die für Mietverhältnisse sicherlich bestehenden Probleme der Gesamtrechtsnachfolge auf der Seite des Mieters sollten für Wohn- und Geschäftsraumieten in gleicher Weise geregelt werden. Das heißt: § 111 E wäre § 40 E anzupassen oder auf § 40 E wäre ebenfalls zu verzichten.

3. Befristete Geschäftsraumieten

Nur in diesem Punkt konnte keine Übereinstimmung in den Meinungen der Landeskammern erzielt werden. Die Mehrzahl der Landeskammern

hat sich für eine generelle Befristungsmöglichkeit von Geschäftsraummieten ausgesprochen. Die Kammer Wien und Niederösterreich lehnen hingegen die Befristungsmöglichkeit von Geschäftsraummietverträgen vehement ab, die Kammer Wien besteht diesbezüglich auf einem Minderheitsvotum. Sie begründet ihren Standpunkt so:

"Geschäftsmieter sind als Unternehmer sehr häufig extrem standortgebunden. Im Gegensatz zu Wohnungsmieten besteht der wohlverworbene Wert eines Unternehmens ua in seinem Kundenstock und in dem oft hohen standortgebundenen Investitionen (Portal, branchenbezogene Einrichtung), die eine Übersiedlung schwierig bis unmöglich machen.

Gerade in den interessanten Geschäftsstraßen wird sich infolge des bestehenden Nachfrageüberhangs kein Vermieter die Möglichkeit entgehen lassen, durch Vertragsbefristungen allen mit Verträgen auf unbestimmte Zeit verbundenen Mieterschutzbestimmungen (Kündigungsbeschränkungen, Eintrittsrechte) aus dem Weg zu gehen.

Bei Vertragsverlängerungen ist ein standortgebundener Unternehmer extrem "erpreßbar", dh der Vermieter hat die Möglichkeit, unangemessen hohe finanzielle Mietbedingungen zu diktieren.

Andererseits verliert etwa ein Unternehmensgründer die Möglichkeit, bei Scheitern seines Projektes unter Einhaltung der üblichen Kündigungsfristen das Mietverhältnis unter Vermeidung zusätzlicher finanzieller Einbußen von sich aus zu beenden; die Kündigungsmöglichkeit gemäß § 61 Abs 2 Z 1 E bietet da keine ausreichende Abhilfe, zumal die Erfolgsaussichten eines Unternehmens an einem bestimmten Standort meist erst nach längerer Zeit als einem Jahr abgeschätzt werden können.

Daß sich diese Bestimmungen verheerend auf die Investitionsbereitschaft eines Unternehmers auswirken muß, wenn die Amortisation nicht sichergestellt ist, liegt auf der Hand. Darunter müßte

zwangsläufig das äußere Ansehen von Geschäftsstraßen, damit das Stadtbild und die Wirtschaftsstruktur bestimmter Stadtviertel leiden. "

Die Bundeskammer könnte sich auch beim Problem der Befristung von Geschäftsraummieten völlig andere Lösungsmodelle vorstellen, als sie derzeit diskutiert werden. Das Problem der Befristung von Geschäftsraummieten liegt offenbar in der Tatsache, daß der Vermieter bei gewünschter Verlängerung des Mietvertrages seine Marktposition mißbrauchen kann, eine Möglichkeit, die nach Ansicht der Kammer Wien regelmäßig besteht. An diesem Punkt wäre bei einer Neuregelung anzusetzen und eine entsprechende Normierung vorzusehen, wie sie im Rahmen der kartellrechtlichen Mißbrauchsaufsicht gegeben ist. Zusätzlich könnte zum Beispiel auch ein Verbot von Mieterhöhungen allein aus dem Anlaß der Verlängerung von Mietverhältnissen überlegt werden; weitere Regelungsarten sind denkbar. Auch dabei sollte jedoch die Entwicklung zu mehr Wettbewerb unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktpositionen der Vertragspartner führen.

4. Abrechnungsvorschriften

Die überbordende Anzahl von Vorschriften über Abrechnungen in diesem Entwurf ist insgesamt aus dem Gebot nach Deregulierung und Subsidiarität (jeder soll sein Eigentum selbst verwalten können) abzulehnen. Angeordneter Bürokratismus im Bereich der Hausverwaltung darf nicht Ziel des Miet- und Wohnungseigentumsrechts sein und widerspricht unter anderem dem Grundsatzprogramm der Wirtschaftskammern. Schon jetzt seien die umfangreichen Äußerungen der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu den Abrechnungsbestimmungen des BWG-E beigeschlossen, die mit kleinen Abweichungen von allen Äußerungen im internen Begutachtungsverfahren mitgeteilt wurden (Beilage im Anhang).

5. Entbürokratisierung

In diesem Zusammenhang soll auch allgemein auf die zusätzlichen hohen Kosten hingewiesen werden, die der Volkswirtschaft durch die Vollziehung des BWG, wenn es in vorliegender Fassung beschlossen würde, entstünden. Bestehende Verfahrensvorschriften werden durch den Entwurf weiter kompliziert, die Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Gerichte ausgedehnt, Gutachtertätigkeit von Sachverständigen in noch weiterem Ausmaß notwendig werden, als dies bisher der Fall ist. In diesem Zusammenhang sei auf die höchst billigenswerte Initiative des Bundesministers für Förderalismus und Verwaltungsreform hingewiesen, die von einzelnen Gesetzen verursachten Kosten für die staatliche Verwaltung zu errechnen und damit den Aufwand bestimmter Regeln in ein Verhältnis zu den erzielten Nutzen setzen zu können (Bundesministerium für Förderalismus und Verwaltungsreform, Was kostet ein Gesetz?, Handbuch zur Berechnung der finanziellen Auswirkungen von Gesetzen). Zu diesen zweifellos hohen Kosten, die durch ein BWG in der vorliegenden Fassung entstehen würden, kommen selbstverständlich noch die viel höheren Kosten für die gesamte Volkswirtschaft durch die Anwendung dieses Gesetzes die nach unserer Ansicht in keinem Verhältnis zu der erzielbaren Wirkung stünden.

6. Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten

Entgegen dem Programm dieser ersten Teilstellungnahme soll zum Abschluß in Pkt 6. und 7. auf zwei Einzelregelungen eingegangen werden, die neben den grundsätzlichen Erwägungen zu einzelnen Bereichen des Entwurfes besonders relevant erscheinen.

§ 27 E stellt eine eklatante Durchbrechung des sachenrechtlichen Eintragungsprinzips dar und ist aus der Sicht des Pfandgläubigers in dieser Form abzulehnen. Unklar ist, für welche Finanzierungen das Vorzugspfandrecht zum Tragen kommen soll. Dies deshalb, weil § 27 E auf § 30 Abs 2 Z 2 E verweist, woraus nicht ersichtlich

ist, ob die Voraussetzungen des § 30 Abs 2 Z 1 E erfüllt sein müssen, damit das Vorzugspfandrecht entsteht. Problematisch ist auch für den potentiellen Darlehens-/Kreditgeber und Pfandgläubiger, daß er keine Überprüfungsmöglichkeit hat, ob eine Pfandliegenschaft mit einem Vorzugspfandrecht belastet ist und in welcher Höhe dieses aushaftet.

Dies hätte zur Folge, daß sich die Besicherungssituation von hypothekarischen Ausleihungen weder vorhersehbar noch beeinflussbar nachträglich gravierend verschlechtern kann, was insbesondere in jenen Fällen große Probleme aufwirft, wo sich die Hypotheken innerhalb vorgegebener Beleihungsgrenzen zu halten haben (wie z.B. im Deckungsgeschäft der Pfandbriefinstitute).

Es sei darauf hingewiesen, daß die Schaffung eines eigenen Vorzugspfandrechtes für Erhaltungsarbeiten gar nicht dem praktischen Bedürfnis entspricht:

Bei Mietobjekten besteht auch nach der derzeit geltenden Rechtslage die Möglichkeit, für privilegierte Erhaltungsarbeiten eine Vorzugsstellung insofern zu schaffen, als die Abtretung der Hauptmietzinse gemäß § 42 MRG ermöglicht wird, und zwar ungeachtet des grundbücherlichen Ranges eines in diesem Zusammenhang einzutragenden Pfandrechtes. Diese Abtretung bleibt auch bei einer Liegenschaftsverwertung, insbesondere auch exekutiven Verwertung aufrecht, sodaß die Bedienung eines derartigen Darlehens aus Erlösen der Mietzinsen gewährleistet sein müßte.

Unbegründet verstärkt wird die Position noch dadurch, daß vorgesehen ist, für den Fall, daß diese - betraglich überhaupt nicht abgrenzbare - Vorzugsforderung in der Verteilungsmasse nicht Deckung finden sollte, diese ohne Anrechnung auf das Meistbot übernehmen zu müssen.

Diese dem § 19 Abs 5 WohnhauswiederaufbauG nachgebildete Formu-

lierung, die in der Praxis bekanntlich zu ungerechtfertigten Benachteiligungen von Nachranghypotheken führt, paßt hier offenbar nicht:

In der Regel würde es durch die vorweg vorgesehene primäre Berichtigung aus der Verteilungsmasse ohnedies zur Tilgung kommen, sodaß für die Notwendigkeit einer Übernahme ohne Anrechnung auf das Meistbot überhaupt kein Bedürfnis bestünde.

Wenn wirklich ein Bedürfnis für die Schaffung einer bevorzugten Position betreffend die Finanzierung dieser privilegierten Erhaltungsarbeiten gegeben sein sollte, was die BWK aber ablehnt, würde es genügen, sich mit der Möglichkeit zu behelfen, derartige Belastungen vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernehmen zu lassen, sohin eine Art Öffentlich-rechtliche Reallast zu schaffen. Dann wäre immerhin das Ergebnis erreicht, daß durch die unveränderte Übernahme dieser Belastung durch den Ersteher auch die Mietzinsabtretung aufrecht bleibt (so wie es auch nach der bisherigen Judikatur schon praktiziert wird).

Diese Bestimmung wird aber auch deswegen abgelehnt, weil sie Manipulationen des Eigentümers Tür und Tor öffnen würde. Neben der bisherigen Praxis, nachteilige Mietverträge zu Lasten des Hypothekargläubigers zu begründen, könnte unter Berufung auf § 27 E im Zusammenwirken mit einem Strohmann ein Darlehen zur angeblichen Finanzierung von privilegierten Erhaltungsarbeiten aufgenommen werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, zu Lasten eines gutgläubigen, auch erstrangig eingetragenen Hypothekargläubigers, die Liegenschaft letztendlich völlig zu entwerten, da ein Meistbot dem Strohmann des Liegenschaftseigentümers, der angeblich Erhaltungsarbeiten finanziert hat, zugewiesen wird, ohne daß dies in irgendeiner Weise nachprüfbar wäre.

Problematisch ist auch die Übergangsregelung im § 121 E, die nur solchen einverleibten Pfandrechten den Vorrang zum Vorzugspfand-

recht nach § 27 E einräumt, die zur Sicherstellung eines Darlehens zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten dienen. Unabdingbar ist dabei aber jedenfalls, daß ein derartiges Vorzugspfandrecht unbeschadet der grundsätzlichen Ablehnung nur gegenüber jenen Pfandrechten gelten kann, die erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes im Grundbuch einverleibt wurden.

7. Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaft

Die derzeit geplante, unbeschränkte Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaft ist abzulehnen und zeigt, wie durch den Entwurf in verschiedenste Rechtsgebiete ohne ausreichende Diskussion eingegriffen werden soll. Weiters erweist sich gerade an diesem Beispiel, daß Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht ganz andere wirtschaftliche Problemstellungen aufweisen. Wohnungseigentumsrecht hat seinen Ursprung im Miteigentumsrecht. Miteigentümer, und dies gilt auch für Wohnungseigentümer, wollen nicht ihren gemeinsamen Erwerb in einer Gemeinschaft finden, sondern haben das Interesse, bestimmte Sachen gemeinsam zu besitzen und zu verwalten. Der Gesetzgeber sollte daher die Vorschriften des Miteigentums nicht mit Normen des Gesellschaftsrechts vermischen. Wollen Wohnungseigentümer nämlich gemeinsam ihren Erwerb fördern, können sie sich dazu ohne Not bestehender Gesellschaftsformen bedienen. Von diesen kritisierten gesellschaftsrechtlichen Elementen, die der Wohnungseigentumsgemeinschaft zukommen sollen, sind prozessuale und Haftungsfragen der Praxis zu unterscheiden, die sicherlich bestehen, die jedoch auf andere Weise zu lösen sind als durch die Übernahme von gesellschaftsrechtlichen Elementen in das Miteigentumsrecht.

Zusammenfassung

Dieser erste Teil der Stellungnahme der BWK zum BWG-E sollte grundsätzliche Standorte zu besonders wesentlichen Problemen bestimmen. Der zweite Teil wird die detailreichen Ausführungen des

- 17 -

internen Begutachtungsverfahrens zu einzelnen Vorschriften zusammenfassen und möglichst schnell nachgereicht werden. Er ist im Rahmen einer sinnvollen Begutachtung ebenso wichtig, wie der erste Teil, dies auch deswegen, weil er ihn in wesentlichen Punkten weiter unterstützen wird. Schon nach dem Ergebnis des ersten Teiles der Stellungnahme der BWK und angesichts der bekanntgewordenen verschiedenen politischen Reaktionen, erscheint die weitere Entwicklung des geplanten Vorhabens ungewiß. Eines scheint jedenfalls bereits jetzt sicher - eine besondere Bestandgarantie, wie immer diese gedacht wurde, sollte dem BWG in der vorliegenden Entwurfsfassung nicht zukommen.

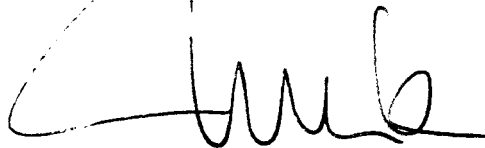
BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident:



Leopold Maderthaner

Der Generalsekretär:



Dr. Günter Stummvoll

Anlage

Beilage zu Punkt II 4. (aus der
Stellungnahme der Bundesinnung der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder)

Abrechnungsbestimmungen des Bundeswohnrechtsgesetzes

I. Grundsätzliche Überlegungen:

Im **Koalitionsabkommen** findet sich **kein Hinweis auf die Notwendigkeit derartiger Abrechnungsregelungen**. Auch in der parlamentarischen Wohnrechtsenquete vom 26.4.1991 spielte diese Frage keine wesentliche Rolle, sodaß ein Änderungsbedarf für nicht gegeben scheint. Die Einführung dieser **exzessiven Abrechnungsvorschriften** im Fall des Vorliegens von Mietverhältnissen führt zu Informationen, die die **Mieter** in der Regel **nicht interessieren** und deren Zusendung vielfach als Belästigung verstanden wird.

Abrechnungsvorschriften sind überall dort sinnvoll, wo sich **finanzielle Auswirkungen** ergeben könnten, wie dies bei den Mietverhältnissen für die Abrechnung der **Betriebskosten** einerseits und eines **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages** andererseits gegeben ist.

Selbst **Mietervertreter** kritisieren den vorliegenden Abrechnungsregelungsexzess und versprechen sich davon in der Praxis **keine verbesserte Transparenz**.

Soweit die Abrechnungsvorschriften **Wohnungseigentum** berühren, sind Abrechnungsregelungen diskussionswürdig, weil dadurch die Rechtssicherheit im Interesse der Wohnungseigentümer und des Verwalters gefördert werden kann. Hier erscheint es durchaus sinnvoll zu regeln, unter welchen Voraussetzungen von einer gesetzentsprechenden Abrechnung auszugehen sein wird, weil eine **ausreichende Determinierung zwangsläufig zu Lasten der Übersichtlichkeit und Klarheit** geht und nach der Judikatur diese Erfordernisse kumulativ vorhanden sein müssen. Es erscheint jedoch auch hier notwendig, **dies in erster Linie aus der Sicht der betroffenen Wohnungseigentümer und Verwalter zu betrachten**. Dies hätte von den Verhandlern zumindest aus den Erfahrungen im Zuge der Diskussion über das Heizkostenabrechnungsgesetz erkannt werden müssen.

§ 7 -**Vorausschau über die Höhe der erforderlichen Betriebskosten bis 30. November**

Es ist **unmöglich**, dies zum genannten Termin einigermaßen **gesichert zu prognostizieren**. Insbesondere **Wasser-, Kanal- und Müllabfuhrgebühren** werden ebenso wie das Hausbesorgerentgelt später bekanntgegeben.

Beispiel:

Im Jahr 1992 wurden die ab 1.1.1993 geltenden Erhöhungen der Wasserbezugs-, der Müllabfuhr- und der Abwassergebühr im Ausmaß zwischen 20 und 24,4 Prozent erst am 21.12.1992 verlautbart, die Hausbesorgerentgeltverordnung am 28.12.1992.

Der **Sinn der Bekanntgabe** der voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, insbesondere auch die Bekanntgabe der voraussichtlichen Kosten, wenn diese in der Hauptmietzinsreserve gedeckt sind, kann nicht erkannt werden. Dies deshalb, weil die Aufnahme oder **Nichtaufnahme** in die Vorausschau **keinen Einfluß darauf hat, ob die Arbeiten unbedingt erforderlich sind**, was letztlich Voraussetzung für eine gerichtliche Durchsetzung wäre.

§ 7 sieht für WE-Objekte auch einen Hinweis auf die erforderlichen Beiträge zur Rücklage vor.

Hier sollte anstelle des Singulars (Rücklage) **die Mehrzahl (Rücklagen)** vorgesehen werden. Diese Änderung bildet eine notwendige Anpassung zu einem **Änderungsvorschlag zu § 92**, wo von unserer Seite vorgeschlagen wird, **gesonderte Rücklagen** einerseits für wirtschaftliche Einheiten und andererseits auch für Sonderanlagen zuzulassen. Dies erscheint auch hinsichtlich einer entsprechenden Aufteilung der Erhaltungs- und Verbesserungskosten konsequent.

Andererseits muß aus einer **rechtzeitigen Bekanntgabe** der Höhe der erforderlichen Rücklagen rechtlich abgeleitet werden, daß eine **Solidarhaftung** sämtlicher Wohnungseigentümer besteht, und zwar sowohl dann, wenn wider besseres Wissens des Verwalters die Dotierung der Rücklage durch die Wohnungseigentümer zu niedrig erfolgt als auch dann, wenn zwar die Dotierung der Rücklage in entsprechender Höhe berechnet wird, die tatsächliche Einzahlung der Beträge jedoch nicht von allen Wohnungseigentümern vorgenommen wird. Eine derartige Konsequenz erscheint im Hinblick auf die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 91 erforderlich.

§ 9 Abrechnungsperiode und § 7 Vorausschau:

Gemäß § 9 können Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen, die verbrauchsabhängig aufzuteilen sind, im Rahmen einer vom Kalenderjahr **abweichenden Abrechnungsperiode** verrechnet werden. **Ungeregt** ist hier, ob auch diese Kosten in die **Vorausschau gem. § 7** aufzunehmen sind. Gegen eine zwingende Einbindung in die bis zum 30. November fällige Vorausschau spricht der Umstand, daß die Kostenschätzung unter Umständen

kurz vor dem November zu großen **Ungenauigkeiten** und damit zu einer unzuverlässigen Vorausschau führen wird. Diesen Umstand wurde lediglich bei der Abrechnung Rechnung getragen, wo eine eigene Regelung im § 10 (2) zweiter Satz vorgesehen ist. Gleiches müßte auch für die Vorausschau gelten.

Abrechnung, Abrechnungsübersicht, vereinfachte Abrechnung und Einzelabrechnung

In § 11 wird die Abrechnung nach dem Soll-System und dem Ist-System vermischt. Einerseits erfolgt die Zuteilung der Ausgaben nach der Fälligkeit gegenüber den Nutzern, was durch die Einführung einer Rechnungsabgrenzung gemäß Absatz 3 relativiert wird, andererseits erfolgt die Verrechnung der Zahlungseingänge nach dem Ist-System, also nach dem tatsächlichen Zuflußprinzip.

Die Aufsplittung eingegangener Zahlungen mit Zuordnung von Teilen davon zu separat zu führenden Abrechnungsteilen bringt Probleme, die derzeit im vollen Umfang noch gar nicht abgesehen werden können.

Problem der "Ist-Verrechnung":

Vorgeschriebene Beträge können klar ausgewiesen werden. Dies ist bei **tatsächlich eingegangenen "Zahlungen"** in der Praxis deshalb nicht möglich, weil Zahlungen oft zu mangelhaft deklariert sind, sodaß eine gewünschte **Zuordnung**

- a) zur Ausgabengruppe (Betriebs, Heizkosten, Lift etc.),
- b) zum Vorschreibungsmonat und
- c) zur Abrechnungsperiode

nicht eindeutig möglich ist.

Dazu einige **Beispiele:**

- a) Diverse **Rückstände aus der Vorperiode** und der laufenden Periode samt Abrechnungen werden mit einem dem Rückstand nicht entsprechenden Betrag bezahlt. Eine Widmung durch den Nutzer fehlt.
- b) Ein **Dauerauftrag** wird zu Beginn des Kalenderjahres oder zu Beginn einer abweichenden Periode nicht angepaßt.
- c) Der Nutzer bezahlt einen falschen Betrag und vermerkt dazu eine - dem Rückstand nicht entsprechende - Widmung.

Nach Aussage von renommierten **EDV-Fachleuten**, die sich mit der Erstellung von Abrechnungsprogrammen beschäftigen, entstehen hier unüberwindbare Probleme, insbesondere durch das Fehlen von zur EDV-Automatisierung erforderlichen (automatisierbaren) Regeln, wie z.B.:

- Wie sind **unzureichend detaillierte** Einzahlungen zu behandeln?
- **Welcher Schuld** sind sie anzurechnen, welche Ausnahmen bestehen dazu?
- Gibt es Ausgabengruppen mit höherer Priorität?
- Welche **Prioritäten** gibt es, welche Ausnahmen gibt es dazu?

- Richten sich diese Ausnahmen je Objekt oder je Nutzer?

Solange kein entsprechendes Schema, daß diese Fragen beantwortet, vorhanden ist, kann eine Automatisierung nicht erfolgen.

Über die in § 11 festgelegte Abrechnungsübersicht sieht § 13 auch eine **Einzelabrechnung** vor. Nach dieser Bestimmung ist jedem abrechnungsberechtigten Nutzer eine Einzelabrechnung zu übersenden, die u.a. zu enthalten hat:
Ziff. 8 - die geleisteten Vorauszahlung - und
Ziff. 9 - den sich daraus ergebenden Überschuß oder Fehlbetrag.

Bedingt durch das Ist-System und den Umstand, daß - wie oben bereits ausgeführt worden ist - eine eindeutige Zuordnung nicht erfolgen kann, ist ein **kontrollierbarer direkter Vergleich zwischen Objektgesamtrückstand** und den addierten Rückständen aller **Einzelabrechnungen** nicht möglich.

Wesentlich klarer und einfacher wäre eine Regelung, die sowohl für die Objekt- als auch die Einzelabrechnung für jeden Abrechnungszeitraum eine Gegenüberstellung
- der **Aufwendungen** der Periode,
- der **Vorschreibungen** der Periode (Vorauszahlung aber auch Abrechnung der Vorperiode),
- der **eingegangenen Zahlungen** der Periode und
- die **Zahlungsrückstände** zu Periodenbeginn berücksichtigt.

Damit werden

- die Gesamtrückstände zu Periodenbeginn,
- die Gesamtrückstände zu Periodenende
- ein klarer Vergleich - verbunden mit einer einfachen und verständlichen Kontrolle - der Objektabrechnung mit den addierten Einzelabrechnungen,
- die Vorgänge beim Nutzerwechsel,
- die Mahnungen der Abrechnungsperiode usw.,

verhältnismäßig leicht nachvollziehbar.

Die Ergänzung der Einzelabrechnungen, um einen klaren, einfach zu verstehenden Kontoauszug des Nutzers, wäre sinnvoll.

§ 14 -

Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 14 (3) sieht vor, daß die Abrechnung samt Belegsammlung beim **Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus** zur Einsicht durch den Nutzer aufzulegen ist. Es ist zu bedenken, daß die Belegsammlung die wesentliche Grundlage für die **Steuerbuchhaltung** ergibt und es dem **Hausverwalter** unzumutbar ist, Belege, für deren **Aufbewahrung** er dem Hauseigentümer gegenüber **verantwortlich** ist, ohne adäquate Kontrollmöglichkeit einem Dritten zu überantworten.

§ 15 -**Durchsetzung der Abrechnung**

Die zur Durchsetzung der Abrechnung oder auch der Herstellung von Abschriften vorgesehene Geldstrafe bis zu S 80.000,-- ist im Vergleich zur derzeitigen Ordnungsstrafe auf das sechzehnfache erhöht und daher völlig unangemessen.

§ 17 -**abweichende Abrechnungseinheiten**

Es sollte im Zusammenhang mit der Festlegung abweichender Abrechnungseinheiten vorgesehen werden, daß seitens des Gerichtes nicht nur eine abweichende Abrechnungseinheit nach billigem Ermessen festgesetzt werden kann. Es sollte darüberhinaus auch möglich sein, seitens des Gerichtes auszusprechen, welche Kosten oder Kostengruppen nach einem abweichenden und welche Kostengruppen nach dem liniaren Aufteilungsschlüssel zu verteilen sind.

§ 18 (3)

Zur Vermeidung von Mißverständnissen sollte klargestellt werden, daß bei zulässiger Berichtigung bei der nächsten Abrechnung keine Verjährung eintritt.