

37. Beiblatt

Beiblatt zur Parlamentskorrespondenz

21. November 1956

21/A

A n t r a g

der Abgeordneten Slavik, Populorum, Aigner, Horn,
Preussler und Genossen,
betreffend die Schaffung eines Wohnraumversorgungsgesetzes.

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom
womit Bestimmungen über die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erlassen
werden (Wohnraumversorgungsgesetz).

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I.

Vormerkung der Wohnungsuchenden.

§ 1. (1) Die Gemeinden haben Wohnungsuchende, die in ihrem Bereiche zu wohnen genötigt sind oder durch 10 Jahre freiwillig in ihr gewohnt haben, auf ihren Antrag als wohnungsbedürftig fortlaufend vorzumerken, wenn

- a) sie obdachlos oder unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind oder
- b) ihre Wohnung seit mehr als einem Jahr überbelegt ist oder
- c) ihre Wohnung nach Eingehen des Mietverhältnisses von der Bezirksverwaltungsbehörde als gesundheitsschädlich erklärt wurde.

(2) Als wohnungsbedürftig im Sinne der Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch

- a) Ehepaare nach mindestens einjähriger Dauer der Ehe, sofern sie in Ermangelung einer eigenen Wohnung keinen gemeinsamen Haushalt führen können,
- b) Untermieter, wenn auf sie beziehungsweise auf die von ihnen bewohnten Wohnräume die Voraussetzungen des Abs. 1 zutreffen.

(3) Als unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht gilt ein Wohnungsuchender, wenn er auf Grund eines gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Exekutionstitels zur Räumung gezwungen ist.

(4) Als überbelegt gilt eine Wohnung (Wohnräume - Abs. 2 lit. b), wenn die Zahl der Personen, die den Hausstand des Wohnungsuchenden bilden, die Zahl der von ihnen bewohnten Wohnräume übersteigt; die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmen, daß eine Wohnung nur dann als überbelegt gilt, wenn die Zahl der Personen, die den Hausstand des Wohnungsuchenden bilden, die Zahl der von ihnen bewohnten Wohnräume um mehr als eine Person übersteigt.

(5) Zum Hausstand (Abs. 4) zählen: Der Ehegatte (Lebensgefährte), Personen, die zum Mieter in einem Verwandtschafts-, Schwägerschafts- oder Adoptionsverhältnis stehen, ferner Pflegekinder und in Hausgemeinschaft aufgenommene Hausgehilfen.

36. Beiblatt

Beiblatt zur Parlamentskorrespondenz

21. November 1956

§ 2. (1) Die Gemeinde hat dem Wohnungsuchenden bei Zutreffen der Voraussetzungen des § 1 eine Bescheinigung über seine Vormerkung auszustellen; in der Bescheinigung ist der Grund der Vormerkung anzuführen.

(2) Der vorgemerkte Wohnungsuchende ist verpflichtet, Änderungen in den für die Vormerkung maßgebenden Umständen der Gemeinde, bei der er als Wohnungsuchender vorgemerkt ist, innerhalb zweier Wochen nach ihrem Eintritt schriftlich anzuzeigen.

(3) Wenn die Voraussetzungen des § 1 nicht mehr gegeben sind, hat die Gemeinde den Wohnungsuchenden aus dem Verzeichnis (§ 1 Abs. 1) zu streichen und die Bescheinigung (Abs. 1) einzuziehen; ein Bescheid über die Streichung ist nur zu erlassen, wenn diese nicht auf Grund der Änderungsanzeige des Vorgemerkten verfügt wurde.

Anzeigepflicht.

§ 3. (1) Der Hauseigentümer oder sein Bevollmächtigter ist verpflichtet, der Gemeinde Wohnungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes nicht vermietet oder nicht zur Benützung überlassen sind, sowie jede Beendigung der Innehabung einer Wohnung schriftlich anzuzeigen.

(2) Der Hauseigentümer oder sein Bevollmächtigter hat ferner der Gemeinde jedes gerichtliche Urteil, mit dem einer Aufkündigung oder einem Räumungsbegehren hinsichtlich einer Wohnung stattgegeben wird, nach dessen Rechtskraft schriftlich anzuzeigen; das gleiche gilt für Wohnungsaufkündigungen, die mangels Erhebung von Einwendungen in Rechtskraft erwachsen.

(3) Die Anzeigen sind binnen einer Woche nach Eintritt des die Anzeigepflicht begründenden Umstandes der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, zu erstatten.

Vermietung freigewordener Wohnungen.

§ 4. Der Hauseigentümer kann über folgende Wohnungen frei verfügen:

1. Wohnungen, die erst nach dem 1. September 1945 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden oder werden. Das gleiche gilt für Wohnungen, die durch Kriegseinwirkung unbewohnbar geworden sind und ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel wiederhergestellt wurden oder werden, sofern die für ihre Wiederherstellung erforderlichen Aufwendungen erheblich sind.

2. Wohnungen, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates oder als extritorial anerkannter Personen stehen, insoweit sie zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken für als extritorial anerkannte Personen dienen; ferner Wohnungen zur Unterbringung fremder konsularischer

Vertretungen, denen das Recht der Exterritorialität nicht zusteht, und zur Unterbringung von auf Grund von Staatsverträgen bestellten Kommissionen sowie Wohnungen der bei solchen Vertretungen beziehungsweise Kommissionen ständig angestellten Personen, sofern diese die Staatsbürgerschaft des Absendestaates besitzen.

3. Wohnungen in bundeseigenen Gebäuden, die am 1. September 1945 im Eigentum des Bundes standen, und in anderen Gebäuden, die für Amtszwecke des Bundes, eines Landes, eines Gemeindeverbandes, einer Gemeinde oder eines von einer solchen Gebietskörperschaft verwalteten öffentlichen Fonds oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft bestimmt sind; ferner Dienst- und Naturalwohnungen für öffentliche Angestellte.

4. Wohnungen, die zur Unterbringung von Dienstnehmern eines Verkehrs-, industriellen, gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Unternehmens bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gedient haben und für diese Zwecke weiterhin verwendet werden.

5. Wohnungen, die der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung dienen.

6. Wohnungen, die unter Denkmalschutz stehen, soweit deren Benützung zu Wohnzwecken die unveränderte Erhaltung der geschützten Räume gefährden würde.

7. Wohnungen in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel vor dem 20. August 1948 errichtet wurden, wenn sämtliche Wohnungen im Wohnungseigentum stehen.

8. Nach dem 20. August 1948 errichtete Wohnungen, die im Wohnungseigentum stehen.

9. Wohnungen in Häusern einer gemeinnützigen Bauvereinigung.

10. Wohnungen, deren Miete auf Grund einer gerichtlichen Entscheidung wegen Eigenbedarfes endet, wenn und solange die Wohnungen für den geltend gemachten Eigenbedarf benützt werden.

11. Wohnungen, die aus mehr als drei Zimmern bestehen; zwei Kabinette gelten als ein Zimmer. Als Zimmer gelten Räume mit einem Flächenmaß von mehr als 15 m², als Kabinette solche mit einem Flächenmaß von 8 bis 15 m². Bei der Berechnung der Zahl der Zimmer bzw. der Kabinette bleiben außer Betracht: Räume mit einem Flächenmaß von weniger als 8 m²; Räume, die nach der Baubewilligung zur Unterbringung von Hausgehilfen gewidmet sind oder innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes zur Unterbringung von Hausgehilfen verwendet wurden; Küchen ohne Rücksicht darauf, ob sie auch Wohnzwecken dienen oder nicht; Vorzimmer, Badezimmer und sonstige Nebenräume.

§ 5. (1) Wohnungen, auf welche die Bestimmungen des § 4 nicht Anwendung finden, darf der Hauseigentümer nur an einen Wohnungsuchenden, der bei der nach

der Lage der Wohnung zuständigen Gemeinde vorgemerkt ist (§ 1), innerhalb von drei Wochen nach Beendigung der Innehabung, wenn es sich um Wohnungen handelt, die im Zeitpunkte des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes nicht vermietet oder nicht zur Benützung überlassen sind, innerhalb von drei Wochen nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermieten; dieses Recht steht dem Hauseigentümer hinsichtlich von Wohnungen nicht zu, deren bisheriger Inhaber bei der nach den vorstehenden Bestimmungen zuständigen Gemeinde aus dem Grunde des § 1 Abs. 1 lit. b vorgemerkt war und eine Wohnung in einem Hause dieser Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung erhalten oder eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Eigenheim, Eigentumswohnung) errichtet und bezogen hat.

(2) In den Fällen des Abs. 1 zweiter Halbsatz hat der bisherige Wohnungsinhaber dem Hauseigentümer schriftlich mitzuteilen, welche Wohnung der dort angeführten Art er erhalten beziehungsweise bezogen hat; die gleiche Mitteilung hat der bisherige Wohnungsinhaber der Gemeinde zu machen, wenn er eine Wohnung in einem Hause einer gemeinnützigen Bauvereinigung erhalten oder eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Eigenheim, Eigentumswohnung) bezogen hat. Die Mitteilung ist binnen drei Tagen nach Beendigung der Innehabung an der bisherigen Wohnung zu machen.

(3) Der Hauseigentümer oder sein Bevollmächtigter ist verpflichtet, der Gemeinde von den nach Abs. 1 erster Halbsatz getroffenen Verfügungen bis zum Ablauf der im Abs. 1 festgesetzten dreiwöchigen Frist schriftlich Anzeige zu erstatten.

(4) Verfügungen des Hauseigentümers oder seines Bevollmächtigten, die den Bestimmungen des Abs. 1 widersprechen, sind nichtig.

Wohnungszuweisung durch die Gemeinde.

§ 6. (1) Die Gemeinde kann Wohnungen, auf welche die Bestimmungen des § 4 nicht Anwendung finden, bei ihr vorgemerkten Wohnungsuchenden zuweisen, wenn

- a) die Wohnung vom Hauseigentümer innerhalb der im § 5 Abs. 1 festgesetzten Frist nicht an einen bei der Gemeinde vorgemerkten Wohnungsuchenden vermietet wird oder
- b) einer der im § 5 Abs. 1 zweiter Halbsatz genannten Fälle vorliegt.

(2) In den Fällen des § 3 sind der Hauseigentümer oder sein Bevollmächtigter und der Wohnungsinhaber verpflichtet, die Wohnungen von Wohnungsuchenden, die sich durch einen Besichtigungsschein der Gemeinde ausweisen, besichtigen zu lassen.

(3) Wohnungen, deren Miete (Innehabung) gemäß einer gerichtlichen Entscheidung endet, dürfen nicht dem bisherigen Mieter (Inhaber) oder einer mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Person zugewiesen werden. Endete das Mietverhältnis aus den Gründen des § 19 Abs. 2 Z. 1, 3 oder 4 des Mietengesetzes (§ 1118 ABGB.), so darf dem bisherigen Mieter in dem Hause, in dem sich die aufgekündigte Wohnung befindet, auch eine andere Wohnung nicht zugewiesen werden.

(4) In den Fällen des Abs. 1 lit. b hat die Gemeinde dem Hauseigentümer, wenn der bisherige Wohnungsinhaber eine Wohnung in einem Hause der Gemeinde erhalten hat, binnen zwei Wochen nach Einlangen der Anzeige gemäß § 3 Abs. 1, in den übrigen Fällen binnen zwei Wochen nach Erhalt der Mitteilung gemäß § 5 Abs. 2 drei für die Zuweisung der Wohnung in Betracht gezogene bei ihr vorgemerkte Wohnungsuchende schriftlich namhaft zu machen. Dem Hauseigentümer steht es frei, binnen einer Woche nach Erhalt der Mitteilung der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben, welchem der namhaft gemachten Wohnungsuchenden die Wohnung zugewiesen werden soll; in diesem Fall darf die Gemeinde die Wohnung nur dem vom Hauseigentümer bezeichneten Wohnungsuchenden zuweisen.

(5) Die Bestimmungen des Abs. 4 sind nicht anzuwenden, wenn die Anzeige gemäß § 3 Abs. 1 nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht erstattet wurde.

(6) Die Zuweisung im Falle des Abs. 1 lit. a muß binnen drei Wochen nach Ablauf der im § 5 Abs. 1 festgesetzten dreiwöchigen Frist erfolgen; im Falle des Abs. 1 lit. b muß die Zuweisung binnen einer Woche nach Erhalt der Mitteilung des Hauseigentümers gemäß Abs. 4, wenn aber eine solche Mitteilung nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht gemacht wurde, binnen einer Woche nach Ablauf der für die Mitteilung des Hauseigentümers im Abs. 4 festgesetzten Frist erfolgen. Wurde die Anzeige gemäß § 3 Abs. 1 nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht erstattet, so beginnt die dreiwöchige Frist am Tage nach Einlangen der Anzeige oder nach Kenntnis des Zutreffens der Voraussetzungen für die Zuweisung.

(7) Die Zuweisung muß mittels schriftlichen Bescheides ausgesprochen werden. Die Fristen für die Zuweisung nach Abs. 6 sind gewahrt, wenn der Zuweisungsbescheid innerhalb dieser Fristen zur Post gegeben wurde.

(8) Der auf Grund eines rechtskräftigen Bescheides Zugewiesene gilt als Mieter. Für die Miete gelten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die ortsüblichen Bedingungen.

§ 7. Macht die Gemeinde von ihrem Zuweisungsrecht gemäß § 6 nicht Gebrauch, so kann der Hauseigentümer über die Wohnung frei verfügen.

Wohnungstausch.

§ 8. Beabsichtigen die Mieter (Inhaber) zweier Wohnungen mit Zustimmung der Hauseigentümer ihre Wohnung zu tauschen, so hat jeder Tauschwerber die Tauschabsicht unter Angabe der Gründe der Gemeinde, in der die Wohnung, um die er sich bewirbt, liegt, schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde kann innerhalb einer nichterstreckbaren Frist von drei Wochen nach Einlangen der Anzeige die Durchführung des Wohnungstausches untersagen, wenn für die Untersagung wichtige Gründe vorliegen. Hat die Gemeinde den Wohnungstausch nicht untersagt, so kann die Beendigung des Mietverhältnisses (der Innehabung) an den Tauschwohnungen nicht zum Anlaß einer Verfügung gemäß § 6 genommen werden.

§ 9. (1) Weigert sich der Hauseigentümer, einem beabsichtigten Wohnungstausch innerhalb einer Gemeinde zuzustimmen, so kann die Gemeinde, wenn triftige Gründe für den Wohnungstausch vorliegen, auf Antrag beider Tauschwerber den Hauseigentümer auffordern, binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung der Aufforderung an gerechnet, mit den in Betracht kommenden Tauschwerbern zu den bisherigen Bedingungen einen Mietvertrag abzuschließen.

(2) Triftige Gründe (Abs. 1) liegen vor, wenn der Wohnungswechsel auch nur eines der Tauschwerber einem der folgenden Zwecke dient:

- a) Wesentliche Verkürzung des Weges oder der Wegzeit von der Wohnung zur Arbeitsstätte oder
- b) Verbesserung der Wohnungslage für kranke oder körperbehinderte Personen unter Berücksichtigung der Art des Gebrechens oder
- c) Erleichterung für Frauen in der Versorgung der Familienangehörigen, insbesondere hinsichtlich der Betreuung der Kinder, oder
- d) Beseitigung oder Verminderung des Überbelages der Wohnung.

(3) Kommt der Hauseigentümer der Aufforderung binnen der im Abs. 1 festgesetzten Frist nicht nach, so kann die Gemeinde bei Vorliegen triftiger Gründe (Abs. 2) den Tauschwerbern die beanspruchte Wohnung binnen weiterer vier Wochen mittels schriftlichen Bescheides zuweisen, es sei denn, daß in der Person eines Tauschwerbers oder eines Angehörigen seines Hausstandes Gründe vorliegen, aus denen dem Hauseigentümer der Abschluß eines Mietvertrages nicht zugemutet werden könnte.

(4) Mit der Rechtskraft des Zuweisungsbescheides treten die Zugewiesenen in die bisherigen Mietverträge an den zugewiesenen Wohnungen ein.

(5) Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 sind auf die ^{im} § 4 genannten Wohnungen nicht anzuwenden.

Verbot von Wohnungsablöse.

§ 10. (1) Ablösen in Geld oder Geldeswert aus Anlaß der Vermietung (Überlassung) von Wohnungen oder aus Anlaß eines Wohnungstausches dürfen, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, weder angeboten noch entgegengenommen werden.

(2) Vereinbarungen über Ablösen aus Anlaß der Vermietung (Überlassung) von Wohnungen oder aus Anlaß eines Wohnungstausches sind nur zulässig für:

- a) Aufwendungen, die vom Hauseigentümer zur Verbesserung der Wohnung gemacht wurden, soweit keine gesetzliche Verpflichtung bestand, sie aus den Eingängen an Mietzins zu bestreiten;
- b) Aufwendungen, die vom bisherigen Mieter zur Verbesserung der Wohnung gemacht wurden; das gleiche gilt für Aufwendungen, die von einem früheren Mieter zur Verbesserung der Wohnung gemacht wurden, soweit sie diesem vom bisherigen Mieter ersetzt wurden;
- c) Aufwendungen zur Deckung von nachgewiesenen Übersiedlungskosten des bisherigen Mieters.

(3) Ablösen dürfen in den Fällen des Abs. 2 lit. a und b nur in einer Höhe angeboten und entgegengenommen werden, die dem Wert der Verbesserungen entspricht, den sie im Zeitpunkt der Übernahme der Wohnung haben.

(4) Vereinbarungen, die den Bestimmungen der Abs. 1 und 3 widersprechen, sind rechtsunwirksam; Ablösebeträge, die entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 3 geleistet wurden, können innerhalb von drei Jahren zurückgefordert werden.

Sicherung des Wohnraumbestandes.

§ 11. (1) Die Umwandlung von Wohnungen und Wohnräumen in Räume anderer Art, wie insbesondere in Büro- und Geschäftsräume, sowie die widmungswidrige Benützung von Wohnungen und Wohnräumen ist verboten.

(2) Die Vereinigung von zwei oder mehreren bisher getrennten Wohnungen ist verboten.

(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Verboten der Abs. 1 und 2 bewilligen.

Verfahrensbestimmungen.

§ 12. (1) Gegen Entscheidungen der Gemeinde über die Ablehnung der Vormerkung des Wohnungsuchenden (§ 1) ist eine Berufung ausgeschlossen.

(2) Gegen einen Zuweisungsbescheid gemäß § 6 ist eine Berufung nur zulässig, wenn sie sich darauf gründet, daß die Zuweisung den Bestimmungen des § 6 Abs. 1, 3, 4 oder 6 oder des § 9 Abs. 3 widerspricht.

§ 13. Bescheide, die den materiell-rechtlichen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler im Sinne des § 68 Abs. 4 lit. d des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950.

Strafbestimmungen.

§ 14. (1) Übertretungen der Bestimmungen des § 2 Abs. 2, des § 3 Abs. 1, des § 5 Abs. 2 und 3 und des § 11 werden, sofern sie nicht einer strengeren Strafbestimmung unterliegen, als Verwaltungsübertretungen von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis zu 10.000 S, im Nichteinbringungsfall mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft; wird durch die Übertretung das öffentliche Interesse schwer geschädigt, so kann die Arreststrafe auch neben der Geldstrafe verhängt werden. In gleicher Weise ist strafbar, wer, um die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zu umgehen oder ihre Durchführung zu vereiteln, unwahre oder unvollständige Angaben macht, sonst diese Bestimmungen zu umgehen sucht, zu solchem Verhalten anstiftet oder hiebei mitwirkt.

(2) Wer entgegen den Bestimmungen des § 10 Abs. 1 oder 3 Ablösen in Geld oder Geldeswert entgegennimmt, wird, sofern die Tat nach anderen Bestimmungen nicht einer strengeren Strafe unterliegt, von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zum fünffachen Betrag der zu Unrecht entgegengenommenen Ablöse, im Nichteinbringungsfall mit Arrest bis zu drei Monaten bestraft.

(3) Die verhängten Geldstrafen sind von den Landesregierungen ausschließlich zu Förderungszwecken nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, zu verwenden.

Artikel II.

Sonderbestimmungen für Wohnungen, die mit Hilfe des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellt werden.

§ 15. (1) Auf die mit Hilfe des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellten Wohnungen sind die Bestimmungen der §§ 1 bis 14 nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen anzuwenden:

- a) Die Vollendung der Wiederherstellung ist der Beendigung der Innehabung gleichzuhalten;
- b) der Hauseigentümer kann die Wohnung außer in den Fällen der lit. e nur an den Altmietler (§ 20 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 26/1951) vermieten;
- c) eine Zuweisung der Wohnung durch die Gemeinde (§ 6) ist zulässig, wenn der Hauseigentümer die Wohnung nicht an den Altmietler vermietet;
- d) im Falle der Zuweisung der Wohnung durch die Gemeinde ist die Wohnung dem

45. Beiblatt

Beiblatt zur Parlamentskorrespondenz

21. November 1956

- Altmietern zuzuweisen; kann dem Altmietern die Wohnung nicht zugewiesen werden, so kann sie die Gemeinde nur einem Altmietern, der seine frühere Wohnung nicht erhalten hat, zuweisen, es sei denn, daß er bereits Mieter (Inhaber) einer Wohnung oder Inhaber eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ist, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Wohnverhältnisse seinem Familienstand sowie seinen beruflichen und sonstigen besonderen persönlichen Verhältnissen und denen der zu seinem Hausstand gehörigen Personen entspricht. Die gleiche Regelung gilt für den Hauseigentümer hinsichtlich der von ihm im Zeitpunkte der Kriegseinwirkung benutzten Wohnung;
- e) kann die Gemeinde einer der in lit. d angeführten Personen die Wohnung nicht zuweisen, so hat sie dies dem Hauseigentümer nach Ablauf der für die Gemeinde geltenden Zuweisungsfrist ohne Verzug nachweislich mitzuteilen. In diesem Falle steht dem Hauseigentümer das Recht der Vermietung der Wohnung gemäß § 5 Abs. 1 innerhalb von drei Wochen nach Erhalt der Mitteilung zu; die Bestimmungen der §§ 5 bis 7 sind sinngemäß anzuwenden.

Artikel III.

Aufhebung von gesetzlichen Vorschriften.

§ 16. (1) Die Bestimmungen der §§ 27 und 28 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGD. Nr. 130/1948, in der Fassung der Bundesgesetze BGD. Nr. 26/1951 und 116/1953, treten mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bundesgesetzes außer Wirksamkeit.

(2) Die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 lit. a und d des Mietengesetzes sind für die Dauer der Wirksamkeit dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden.

Artikel IV.

Wirksamkeit und Vollziehung.

§ 17. Dieses Bundesgesetz verliert mit Ausnahme der Bestimmungen des § 10 Abs. 4 zweiter Halbsatz und des § 15 am..... seine Wirksamkeit.

§ 18. Mit der Vollziehung der Bestimmungen des § 10 ist das Bundesministerium für Justiz, mit der Vollziehung der übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit es sich - unbeschadet der Bestimmung des § 1 Abs. 4 - nicht um die Erlassung von Verordnungen handelt, die Landesregierung betraut.

.....

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Gesetzentwurf unter Verzicht auf die erste Lesung sofort dem Ausschuss für soziale Verwaltung zur geschäftsordnungsmäßigen Behandlung zuzuweisen.

.....

Erläuternde Bemerkungen

Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, die schon im Zeitpunkte des Ausserkrafttretens des Wohnungsanforderungsgesetzes nicht befriedigen konnten, haben sich seither keineswegs gebessert, sondern vielmehr zum Nachteil der wohnungsbedürftigen Bevölkerungskreise empfindlich verschlechtert. Es hat sich leider gezeigt, dass zahlreiche Wohnungen längere Zeit hindurch unvermietet blieben und viele Wohnungen dem Wohnungszwecke dadurch entzogen wurden, dass sie in Büro- oder Geschäftsräume umgewandelt wurden. Eine besonders kritische Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dadurch entstanden, dass für die bloße Bereitschaft zur Vermietung von Wohnungen Ablösen in einer Höhe verlangt und auch geleistet werden, die für die breiten Bevölkerungsschichten absolut unerschwinglich sind; dadurch konnten wohl sehr zahlungskräftige Wohnungssuchende, nicht aber Minderbemittelte und unter diesen vor allem junge Ehepaare zu einer Wohnung gelangen, obwohl gerade bei letzteren der Wohnungsbedarf am grössten ist und einer dringenden Befriedigung bedarf.

Diese Erfahrungen machen es notwendig, wieder gesetzliche Vorsorge zu treffen, dass freiwerdende Wohnungen jenen Personen ohne Rücksicht auf ihre finanzielle Leistungsfähigkeit zukommen, bei denen ein echter Wohnungsbedarf besteht. Diesem Zwecke dient der vorliegende Gesetzentwurf; er unterscheidet sich von der bis Ende 1955 in Geltung gestandenen Regelung dadurch, dass er nicht mehr eine umfassende Wohnraumbewirtschaftung vorsieht, sondern sich auf Maßnahmen beschränkt, die eine Vermietung freiwerdender Wohnungen an wirklich Wohnungsbedürftige sichern.

Die verfassungsrechtliche Grundlage für die Gesetzgebung und Vollziehung des Bundes in Angelegenheiten der Wohnraumbewirtschaftung hat seinerzeit Art. 10 Abs. 1 Z. 15 B.-VG. gebildet. Diese Grundlage ist, wie in einem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes zum Ausdruck gekommen ist, mit dem Inkrafttreten des Staatsvertrages weggefallen. Das vorliegende Gesetz konnte daher nicht mehr auf dieser verfassungsrechtlichen Basis aufgebaut werden; es findet seine verfassungsrechtliche Grundlage im Artikel 11 Abs. 1 Z. 3 (Volkswohnungswesen) Bundes-Verfassungsgesetz, wonach dem Bund die Gesetzgebung, die Vollziehung jedoch den Ländern zusteht.

Im besonderen wird zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfes Folgendes bemerkt:

Zu Artikel I.Zu den §§ 1 und 2:

Eine entsprechende Wohnraumversorgung ist nur durchführbar, wenn die wohnungsbedürftigen Personen erfasst werden. Das Gesetz verpflichtet daher die Gemeinden, die Wohnungsuchenden bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen als wohnungsbedürftig in Evidenz zu führen. Im Gegensatz zur seinerzeitigen Wohnraumbewirtschaftung wird sowohl von einer Klasseneinteilung der Wohnungsuchenden als auch vom Punktesystem abgegangen und dem Zwecke der Neuregelung entsprechend nur die Vormerkung jener Wohnungsuchenden angeordnet, deren Wohnungsbedarf einer dringenden Befriedigung zugeführt werden muss. Allerdings ist es notwendig, in der Bescheinigung, die dem Wohnungsbedürftigen von der Gemeinde über seine Vormerkung auszufolgen ist, nicht bloß die Tatsache der Vormerkung, sondern auch den Grund der Vormerkung anzuführen, da bestimmte Tatbestände, welche die Vormerkung begründen, in gewissen Fällen der Vermietung und Zuweisung von Wohnungen sowie für die Mitteilungspflicht des bisherigen Wohnungsinhabers (§ 5 Abs. 1 und 2) ausschlaggebend sind.

Zu § 3:

Um den Gemeinden den notwendigen Überblick über freistehende und freiwerdende Wohnungen zu schaffen und ihnen die Möglichkeit zur Prüfung zu bieten, ob die freigewordenen Wohnungen entsprechend den im Gesetz vorgesehenen Bestimmungen vergeben werden, verpflichtet das Gesetz im § 3 den Hauseigentümer, jede im Zeitpunkte des Inkrafttretens des Gesetzes bereits freistehende Wohnung sowie jede künftige Beendigung der Innehabung an einer Wohnung der Gemeinde anzuzeigen. Darüber hinaus ist nach Abs. 2 der Hauseigentümer (Bevollmächtigter) auch verpflichtet, in Hinkunft der Gemeinde jede Wohnungsaufkündigung sowie jedes Räumungsurteil nach Rechtskraft anzuzeigen, damit die Gemeinde schon in diesem Zeitpunkte Kenntnis von dem bevorstehenden Freiwerden solcher Wohnungen erlangt und dadurch in die Lage kommt, entsprechende Vorbereitungen für allfällige Wohnungszuweisungen zu treffen.

Wie aus dem Wortlaut des § 3 hervorgeht, erstreckt sich die Anzeigepflicht des Hauseigentümers (Bevollmächtigten) auch auf die im § 4 bezeichneten Wohnungen.

Zu § 4:

Der Katalog der Wohnungen, über die der Hauseigentümer frei verfügen kann, entspricht im wesentlichen der Aufzählung in den §§ 3 und 7 Abs. 3 des seinerzeitigen Wohnungsanforderungsgesetzes.

Zu § 5:

Durch die im § 5 vorgesehene Regelung bleibt dem Hauseigentümer das Verfügungsrecht über die Vermietung von Wohnungen grundsätzlich gewahrt; er wird in diesem Recht lediglich soweit beschränkt, als er die Wohnung nur an einen vorgemerkten Wohnungsbedürftigen vermieten darf. Ausnahmen hievon bestehen nur darin, dass das Verfügungsrecht über Wohnungen, deren bisherige Mieter wegen Überbelages (§ 1 Abs. 1 lit. b) als wohnungsbedürftig vorgemerkt waren und eine Wohnung in einem Hause der Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung erhalten oder eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung errichtet oder bezogen haben, der Gemeinde unmittelbar zusteht. Von diesen für das Vermietungsrecht des Hauseigentümers und das Verfügungsrecht der Gemeinde ausschlaggebenden Tatbeständen muss sowohl der Hauseigentümer als auch die Gemeinde in entsprechender Form Kenntnis erlangen; das Gesetz sieht daher im Abs. 2 eine den Erfordernissen entsprechende Mitteilungspflicht des bisherigen Wohnungsinhabers vor.

Zu § 6:

Der Gemeinde kommt ein Verfügungsrecht über freistehende Wohnungen in der Regel nur subsidiär zu, und zwar nur dann, wenn der Hauseigentümer eine freistehende Wohnung entweder während der im Gesetz vorgesehenen Frist überhaupt nicht vermietet oder an eine Person vermietet, die als wohnungsbedürftig nicht vorgemerkt ist.

Dem Hauseigentümer wird auch in den Fällen, in denen der Gemeinde gemäss § 5 das Verfügungsrecht über eine freistehende Wohnung unmittelbar zukommt, eine weitgehende Einflussnahme dadurch eingeräumt, dass die Gemeinde verpflichtet ist, in diesen Fällen dem Hauseigentümer drei für die Zuweisung der Wohnung in Betracht gezogene Wohnungsuchende namhaft zu machen, und der Hauseigentümer unter diesen Personen eine Auswahl treffen kann, an welche die Gemeinde bei der Zuweisung dieser Wohnung gebunden ist. Voraussetzung ist allerdings, dass der Hauseigentümer seinerzeit seiner Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 rechtzeitig nachgekommen ist.

Macht die Gemeinde von ihrem Rechte Gebrauch und erlässt sie einen Zuweisungsbescheid, so gilt der Zugewiesene mit Rechtskraft des Bescheides ex lege als Mieter; das Mietverhältnis richtet sich, wie aus dem Wortlaut des Abs. 8 hervorgeht, nach den ortsüblichen Bedingungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Wird gegen den Zuweisungsbescheid berufen und hat die Gemeinde gemäss § 64 Abs. 2 AVG. der Berufung die aufschiebende Wirkung aberkannt, weil die sofortige Unterbringung des Zugewiesenen dringend geboten war (z.B. wegen Obdachlosigkeit), so gilt dieser zwar noch nicht als Mieter, hat aber auf Grund des Zuweisungsbescheides das Recht auf Benützung der Wohnung; für die Zeit bis zur Rechtskraft des Bescheides gebührt dem Hauseigentümer eine Vergütung in der Höhe des zulässigen Mietzinses.

Zu den §§ 8 und 9:

So wie seinerzeit soll der Wohnungstausch weitgehend gefördert werden. Das Gesetz lässt daher an sich einen freien Wohnungstausch zu. Die Gemeinde kann einen Wohnungstausch nur dann untersagen, wenn dies wichtige Gründe geboten erscheinen lassen; im Gesetz wird mit Absicht von einer auch nur beispielweisen Aufzählung der wichtigen Gründe abgesehen, um einer Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Tauschwerber, die in den verschiedenen Interessensphären gelegen sein können, in einem möglichst breiten Umfang Raum zu geben.

Auf die Durchsetzung eines Wohnungstausches kann die Gemeinde nur dann Einfluss nehmen, wenn der Hauseigentümer dem beabsichtigten Wohnungstausch seine Zustimmung verweigert, obwohl für den Wohnungstausch triftige Gründe vorliegen. In solchen Fällen soll die Gemeinde zunächst unter Berufung auf das Vorliegen triftiger Gründe vermittelnd eingreifen, um den Hauseigentümer zu veranlassen, dem Wohnungstausch doch zuzustimmen. Bleibt der Hauseigentümer bei seiner Weigerung, so kann die Gemeinde den Wohnungstausch dadurch ermöglichen, dass sie den Tauschwerbern die in Betracht kommenden Wohnungen zuweist; eine Zuweisung der Tauschwohnungen durch die Gemeinde kann aber dann nicht vorgenommen werden, wenn der Hauseigentümer in der Person des Tauschwerbers liegende Umstände geltend macht und die Gemeinde diese Umstände als triftige Gründe anerkennt, aus denen dem Hauseigentümer der Abschluss eines Mietvertrages nicht zumutbar wäre.

Da es sich bei der Regelung des § 9 um eine zwangsweise Durchführung des Wohnungstausches handelt, war es notwendig, die triftigen Gründe taxativ aufzuzählen.

Zu § 10:

Der in letzter Zeit in der Öffentlichkeit immer wieder bekämpfte Mißstand, aus Anlaß der Vermietung von Wohnungen oder aus Anlaß eines Wohnungstausches übermäßig hohe Ablösen zu fordern, verlangt dringend einen gesetzlichen Schutz der Wohnungsuchenden gegen solche Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt. Als begründet können Ablösen nur für Aufwendungen anerkannt werden, die vom Hauseigentümer oder vom Vormieter zur Verbesserung von Wohnungen gemacht wurden, und zwar auch nur in einer Höhe, die dem Wert der Verbesserung im Zeitpunkte der Übernahme der Wohnung entspricht. Diesen Erwägungen tragen die Bestimmungen der Abs. 2 und 3 Rechnung. Darüber hinaus Ablösen lediglich für die Bereitschaft zum Abschluss eines Mietvertrages zu verlangen, erscheint

keineswegs gerechtfertigt; im Gesetze werden daher derartige Ablösen verboten und als rechtsunwirksam erklärt, weil nur dadurch eine Sicherung gegeben erscheint, dass der Wohnbedarf auch der finanziell schwachen Bevölkerungskreise befriedigt werden kann.

Zu § 11:

Das Verbot der Umwandlung und Vereinigung von Wohnungen (Wohnräumen) war bereits in der Min.-Vdg. RGBl. Nr. 114/1918 statuiert. Diese Bestimmungen wurden in der Folgezeit durch andere Vorschriften, zuletzt durch § 20 des Wohnungsanforderungsgesetzes, abgelöst. Im Interesse der notwendigen Erhaltung des vorhandenen Wohnraumes wurden in das vorliegende Gesetz im wesentlichen gleichlautende Bestimmungen aufgenommen, die sich, wie schon seinerzeit, ausnahmslos auf alle Wohnungen, also auch auf die im § 4 angeführten Wohnungen, erstrecken.

Zu § 14:

Die Bestimmungen des Abs. 1 entsprechen ihrem Inhalte nach den Bestimmungen des § 22 des Wohnungsanforderungsgesetzes. Da die in diesen Bestimmungen vorgesehenen Strafen für Übertretungen des § 10 des vorliegenden Gesetzes nicht ausreichend erscheinen, wurden für diese Übertretungen im Abs. 2 empfindlichere Geldstrafen angedroht, wobei das Ausmass der Geldstrafe in ein entsprechendes Verhältnis zum Ausmass der zu Unrecht entgegengenommenen Ablöse gebracht wurde.

Zu Artikel II und III.

Die Neuregelung auf dem Gebiete der Wohnraumversorgung wurde zum Anlass genommen, auch die im Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz enthaltenen Bestimmungen, soweit sie sich auf die Vergabe der mit Hilfe des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellten Wohnungen beziehen, in das vorliegende Gesetz aufzunehmen; damit wird erreicht, dass alle die Wohnraumversorgung betreffenden Bestimmungen in einem einzigen Gesetz zusammengefasst sind. Bei Übernahme der Bestimmungen der §§ 27 und 28 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes wurden an diesen Bestimmungen nur insoweit Änderungen vorgenommen, als sie sich durch die übrigen Bestimmungen des Gesetzes als notwendig erweisen.

Da das Mietengesetz im § 17 Bestimmungen über das Verbot und die Ungültigkeit von Vereinbarungen über bestimmte Leistungen anlässlich der Aufgabe des Mietgegenstandes oder der Vermietung von Wohnungen enthält, die mit den Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes über das Verbot von Ablösen nicht im Einklang stehen, mussten die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 lit. a und d für die Dauer der Geltung des vorliegenden Gesetzes für unanwendbar erklärt werden.

-.-.-.-.-