

VEREINIGUNG
DER
ÖSTERREICHISCHEN RICHTER

1016 WIEN, 29.2.1984
JUSTIZPALAST

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	51 -GE/19.83
Datum:	1. MRZ. 1984
Verteilt	1984-03-02 Fedlach

An die
Kanzlei des Präsidenten des Nationalrates
Parlament
1010 WIEN

Dr. Müller

Betrifft: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984
sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes -
Stellungnahme

In Anlage wird eine Stellungnahme zum oa. Gesetzesentwurf in 25-facher Ausfertigung übermittelt.



(Dr. Günter Woratsch)
1. Vizepräsident

Beilagen

VEREINIGUNG DER ÖSTERREICHISCHEN RICHTER

S t e l l u n g n a h m e

zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984)

V o r b e m e r k u n g

Die Vereinigung der österreichischen Richter, Fachgruppe Wohn- und Mietrecht, hat bereits eine Stellungnahme zu dem weitgehend gleichlautenden Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 abgegeben, auf die hier ausdrücklich verwiesen wird.

Bei den nunmehr vorgenommenen Änderungen ist als besonders positiv hervorzuheben, daß auf die im § 58 Abs.4 bis 6 vorgesehene Abänderung des § 53 MRG, die die Absichten des Gesetzgebers bei Erlassung des MRG in ihr Gegenteil verkehrt hätten, verzichtet wurde. Ebenso muß positiv beurteilt werden, daß vom Prinzip der starren Kostenaufteilung nach dem Nutzflächenverhältnis abgegangen wurde.

Zu begrüßen ist auch, daß nunmehr bei allen vorzeitigen Rückzahlungen der öffentlichen Darlehen praktisch eine Mietzinsbildung nach § 16 Abs.1 MRG zugelassen und damit einen beschleunigten Rückfluß der öffentlichen Mittel erreicht und eine den Intentionen des MRG entspre-

.../2

- 2 -

chende Lösung gefunden wurde.

Die jetzt vereinheitlichte Definition der Nutzfläche im WEG WGG und MRG wäre auch eine günstige Gelegenheit, die in diesen drei Gesetzen vorgeschriebene starre Aufteilung der Heizkosten, die sich in der Praxis als katastrophal erwiesen hat, flexibler zu gestalten.

Zu den einzelnen Bestimmungen, soweit sie zivilrechtliche Bedeutung haben, ist folgendes zu sagen:

Zu § 28

Im Interesse der Übersichtlichkeit der Rechtsordnung, insbesondere des Kündigungsrechtes, sollte die vorgesehene Kündigungsbestimmung in den § 30 MRG aufgenommen werden. Dies würde bedeuten, daß diese Bestimmung beim § 58 des Entwurfes berücksichtigt wird. Zu begrüßen ist, daß (in Übereinstimmung mit der Anregung zum Vorentwurf) der Kündigungsgrund nicht mehr auf den Fall einer schriftlichen Androhung der Darlehenskündigung durch das Land beschränkt, sondern rein auf das gesetzwidrige Verhalten des Mieters aufgebaut wird.

Zu § 46

Hier ist zu begrüßen, daß die Vorschriften über die Mietzinsbildung nach diesem Gesetz nur bis zur vollständigen Rückzahlung der Förderungsdarlehen gelten sollen und daher nach diesem Zeitpunkt die Mietzinsbildung offenbar nach § 16 Abs.1 Z 2 MRG zu erfolgen hat.

Zu § 47

Hier wäre zumindest ansatzweise klarzustellen, in

.../3

- 3 -

welcher Weise die Überprüfung der Mietzinsbildung durch das Land stattfinden soll.

Zu § 49

In Abs.6 sollte nach Rückzahlung des Darlehens auch für Eigentumswohnungen die Löschung des Veräußerungsverbotese vorgesehen werden.

Zu §§ 56 bis 58

Die vorgesehene Vereinheitlichung der Nutzflächen im WEG, WGG und MRG ist zu begrüßen. Dies legt aber auch nahe, in allen drei Gesetzen die dort vorgesehene starre Aufteilung der Heizkosten bei Bestehen von Wärmemeßanlagen in Relation zur Nutzfläche (Nutzwert) flexibler zu gestalten. Derzeit hat die Aufteilung nach 60 % Verbrauch, 40 % Nutzfläche (Nutzwert) zu erfolgen und zwar auch dann wenn es dem einheitlichen Willen des Vermieters und der Mieter bzw. Wohnungseigentümer widerspricht und im Einzelfall extrem unbillig erscheint, wie etwa dann, wenn große Teile des Mietobjektes (Garagen, Magazine etc.) nicht beheizt werden.

Es wäre daher in allen diesen Fällen vorzusehen, daß abweichende schriftliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und allen Mietern bzw. Wohnungseigentümern zur sinnvollen Anpassung an die praktischen Erfordernisse des Einzelfalles zugelassen werden.

Dies könnte etwa durch die vorgeschlagene Formulierung erreicht werden:

WEG 1975

.../4

- 4 -

§ 19.(1) ...

1. ... Ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers ... feststellbar, ... nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen; eine abweichende Vereinbarung kann nur von allen Miteigentümern schriftlich getroffen werden.

WGG

§ 14.(1) ...

1. ... Ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch ... feststellbar, so sind von den Mietern ... zu berechnen; eine abweichende Vereinbarung kann nur schriftlich zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit vereinbart werden.

MRG

§ 24.(1) ...

1. ... Ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch ... feststellbar, so sind von den Hauptmietern ... nach den Grundsätzen des § 17 zu tragen; eine abweichende Vereinbarung kann nur schriftlich vom Vermieter mit allen Mietern getroffen werden.

Zu § 58

Die vorgesehene Fassung des § 17 Abs.2 MRG läßt außer Acht, daß für alle Altwohnungen bereits zwingend der Nutzflächenschlüssel eingeführt wurde und die vorgesehene Fassung daher zur der Auffassung verleiten könnte, es wäre in diesen Fällen die Nutzfläche neu nach dem genehmigten Bauplan zu berechnen. Es wäre daher klarzustellen, daß dort, wo die Nutzfläche bereits nach dem Naturmaß berechnet wurde, dies weiterhin gültig sein sollte.

Im § 17 Abs.2

.../5

- 5 -

wäre daher folgender Einschub zu machen:

"(2) ... Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß bereits eine Berechnung nach dem Naturmaß stattgefunden hat, daß eine Berechnung nach dem behördlich genehmigten Bauplan nicht möglich ist oder eine Abweichung ...

Wien, am 25. 2. 1984