

## 52 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP

# Bericht des Bautenausschusses

**über den Antrag 49/A der Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel, Eder und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl. Nr. 139/1979 in der geltenden Fassung BGBl. Nr. 340/1987 und das Mietrechtsgesetz BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung BGBl. Nr. 654/1989 geändert werden (2. Wohnrechtsänderungsgesetz — 2. WÄG)**

Am 18. Dezember 1990 haben die Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel, Eder und Genossen den gegenständlichen Initiativantrag, der dem Bautenausschuß zur weiteren Behandlung zugewiesen wurde, im Nationalrat eingebracht.

Der Bautenausschuß hat den erwähnten Antrag in seiner Sitzung am 25. Jänner 1991 in Verhandlung genommen.

In der sich an die Ausführungen des Berichtstatters anschließenden Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Eder, Dipl.-Ing. Schmid, Mag. Dr. Madeleine Petrovic, Vetter, Dipl.-Ing. Dr. Pawkowicz, Hofer, Neuwirth, Freund und Dietachmayr sowie der Ausschußobmann Dipl.-Kfm. Dr. Keimel.

Im Zuge der Verhandlungen wurde von den Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel und Eder ein umfangreicher Abänderungsantrag eingebracht, dem folgende erläuternde Bemerkungen beigegeben waren:

In der Regierungserklärung vom 18. Dezember 1990 heißt es zum Kapitel Wohnen unter anderem:

„Es ist erklärte Absicht der Bundesregierung, im Zusammenwirken mit den Gebietskörperschaften, sowohl den qualitativen als auch den quantitativen Bedarf an Wohnraum durch ein optimales Zusammenwirken zwischen marktwirtschaftlichen Kräften, Eigeninitiativen und staatlichen Rahmenbedin-

gungen auf der Grundlage der sozialen Verantwortung zu befriedigen.

Rasche Abhilfe ist zunächst nur im Bereich des Wohnungsbestandes möglich. Besonders im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist sicherzustellen, daß Mietwohnungen mit niedrigen Preisangeboten bei Wiedervermietung vor allem denen zugute kommen, die gerade solche Wohnungen am dringendsten benötigen. Wohnungen, die im Hinblick auf geförderte Sanierungsmaßnahmen leer stehen, sollen durch Befristungsmöglichkeiten rasch verfügbar gemacht werden und für bedürftige Zielgruppen bereitgestellt werden. Da Maßnahmen im Wohnungsbereich besonders vordringlich sind, werden die beiden Regierungsparteien umgehend im Parlament einen Initiativantrag zu diesem Thema einbringen.“ Dieser Initiativantrag wurde noch im Dezember 1990 eingebracht und dem Bautenausschuß zur Behandlung zugewiesen.

Im Rahmen des Arbeitsübereinkommens für die 18. Gesetzgebungsperiode haben SPÖ und ÖVP weiters eine große Wohnrechtsreform vereinbart. Den Startschuß zu diesem großen Reformschritt mit dem Ziel der Schaffung eines Bundeswohngesetzes soll eine parlamentarische Enquete im ersten Halbjahr 1991 setzen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für einkommensschwächere Wohnungsuchende erfordert jedoch sofort wirksame Maßnahmen. Deshalb sollen nun in möglichst vollständiger Übereinstimmung mit den Zielen der Parteienvereinbarung und der Regierungserklärung all jene Maßnahmen gesetzt werden, die sofort einen wirksamen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu leisten geeignet erscheinen. Zugleich werden erste Rechtsanpassungen vorgenommen, die mehr Klarheit für Mieter und Vermieter und damit mehr Rechtssicherheit für die Bevölkerung bringen sollen.

Es geht daher in dem nun vorliegenden 2. Wohnrechtsänderungsgesetz darum, einerseits unvermietet leerstehende Wohnungen möglichst auf den Markt zu bringen und andererseits das sozial gebundene Kapital gemeinnütziger Bauvereinigungen im Interesse der Wohnversorgung besonders förderungswürdiger Gruppen (vor allem einkommensschwacher Haushalte) einzusetzen. Zugleich sollen die in Wissenschaft und Praxis erkannten Hauptprobleme bei der Versorgung dieser Zielgruppen vermieden werden: Im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsangebotes sollen Einmalzahlungen vor Bezug der Wohnung soweit als möglich vermieden werden, weil sie es sind, die gerade einkommensschwache Haushalte vom Bezug solcher Wohnungen ausschließen. Soweit es um Befristungen von Mietverhältnissen zur Mobilisierung leerstehender Wohnungen geht, sollen auch hier sachgerechte Schutzmechanismen vorgesehen werden.

Folgende wohnungsversorgungspolitische Maßnahmen sind deshalb vorgesehen:

- Unvermietet leerstehende Wohnungen sollen durch eine einmalige Aktion auf den Markt gebracht werden. Zu diesem Zweck wird Vermietern die Möglichkeit eingeräumt, Wohnungen, die nachweislich seit 15. November 1990 unvermietet leerstehen, befristet zu vermieten. Die Aktion ist bis zum Jahresende 1991 begrenzt, um sicher zu stellen, daß diese Wohnungen tatsächlich rasch auf den Markt kommen und einen Beitrag zur Vermehrung des Angebotes leisten.
- Weiters sollen im Hinblick auf eine heranstehende geförderte Sanierung notwendig leerstehende Wohnungen wenigstens bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten genutzt werden können. In diesem Bereich ist allerdings eine besondere Mißbrauchsgefahr gegeben, weil es sich um vielfach sehr schlecht ausgestattete Wohnungen oder um solche in sehr schlechtem Zustand handelt und weil die Zielgruppe, die heute auf solche Wohnungen angewiesen ist, zu den Schwächsten in der Durchsetzung von Rechten zählt. Daher wird für dieses Segment die Möglichkeit zum Abschluß befristeter Mietverhältnisse nur solchen Institutionen eingeräumt, die sich in gemeinnütziger Weise um Personengruppen annehmen, die soziale Unterstützung brauchen. Diese Institutionen können in der Folge ihre Klienten im Rahmen ihrer Betreuungsarbeit mit Wohnraum wenigstens vorübergehend versorgen.
- Schließlich soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß bei Wohnungsknappheit zuerst die einkommensschwächeren Haushalte kein entsprechendes Angebot mehr finden können. Deshalb soll ein weiteres

Vorhaben für diese Gesetzgebungsperiode schon jetzt modellhaft und zur Erprobung seiner Eignung begonnen werden: Die im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen stehenden besonders preiswerten Mietwohnungen früherer Bauperioden sollen für die Versorgung dieser Zielgruppe reserviert werden. Zunächst werden die etwa 40 000 Wohnungen, die dem Zinsstoppgesetz unterlagen, für diesen Zweck eingesetzt. Um den besonderen Problemen einkommensschwächerer Haushalte bei der Bezahlung von Einmalbeträgen vor Bezug der Wohnung Rechnung zu tragen, ist gleichzeitig vorgesehen, allenfalls bestehende Ansprüche scheidender Mieter auf Ersatz ihrer Aufwendungen für die Wohnung durch den Vermieter, die gemeinnützige Bauvereinigung, erfüllen zu lassen.

Die genannten Maßnahmen zur Sicherung der Wohnraumversorgung lassen jedoch zugleich einige Anpassungen im Interesse der Mieter, der eindeutigen Klarstellung von Rechten und der Aufrechterhaltung der sozialen Funktion der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sinnvoll erscheinen.

So soll in Übereinstimmung mit der Parteienvereinbarung sowohl die Rückforderung unberechtigt verlangter Ablösezahlungen als auch die Feststellung der Höhe von Aufwandsersatzansprüchen des ausziehenden Mieters vereinfacht werden. Die Praxis hat nämlich gezeigt, daß die Auseinandersetzung um den Wert der zu ersetzenden Aufwendungen durch Sachverständigengutachten bzw. die Kosten des streitigen Gerichtsverfahrens die Position des scheidenden Mieters deutlich geschwächt haben. Einheitliche Abschreibungsregeln und die Übertragung in das außerstreitige Verfahren sollen diesem Problem abhelfen.

Weiters soll die Abgrenzung der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes und des WGG klar zum Ausdruck gebracht werden. Die Festlegung der Reservierungspflicht preiswerter Mietwohnungen im Bestand gemeinnütziger Wohnbauträger für besondere Zielgruppen soll die sozialpolitische Funktion dieser bedeutenden Anbietergruppe unterstreichen.

Bei der Abstimmung wurde der im Initiativantrag enthaltene Gesetzentwurf unter Berücksichtigung des oben erwähnten Abänderungsantrages der Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel und Eder in der diesem Bericht beige druckten Fassung mit Mehrheit angenommen.

Ferner wurden vom Ausschuß mehrheitlich folgende Feststellungen getroffen:

#### **Allgemeines:**

Diesen Anliegen hat der Bautenausschuß in Ergänzung des Initiativantrages Rechnung getragen.

Zu den einzelnen Bestimmungen ist folgendes zu bemerken:

**Zum Art. I Z 1 (§ 20 WGG):**

Zunächst stellt § 20 Abs. 1 WGG in Relation zum bisherigen § 1 Abs. 3 MRG in verfassungskonformer Weise klar, daß für gemeinnützige Bauvereinigungen das in § 1 Abs. 3 verwendete Anknüpfungselement der Errichtung zu § 1 Abs. 4 MRG kein unterschiedliches ist. Wird eine Baulichkeit nach dem für gemeinnützige Bauvereinigungen prägenden Kostendeckungsprinzip im eigenen Namen errichtet, richtet sich die weitere Bewirtschaftung und Nutzung dieser Baulichkeit grundsätzlich für den Rest ihres Bestandes nach den §§ 13–22 WGG. In diesem Sinne hebt das Gesetz beispielhaft hervor, daß ein sonst den Zinsbildungsvorschriften des MRG unterliegendes Gebäude nicht schon dadurch aus dem MRG auspendelt, weil es eine gemeinnützige Bauvereinigung, gestützt auf § 2 Z 1 und § 7 Abs. 1 letzter Satz und Abs. 3 Z 5 WGG, erwirbt. Die Klarstellung folgt Würth—Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>19</sup> § 1 MRG Rz 44.

§ 20 regelt ergänzend zur Kostenmiete nach den §§ 14 ff WGG den Endigungsschutz und die sonstigen Rechte und Pflichten der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, denen eine Wohnung oder ein Geschäftsraum aus dem Titel eines Miet- oder Nutzungsvertrages überlassen worden ist durch Verweisung bzw. Transformation mietrechtlicher Bestimmungen.

§ 20 WGG erfaßt zunächst folgende Fallkonstellationen:

1. Bauvereinigung war und bleibt Alleineigentümer (Baurechtsberechtigter) der Baulichkeit (§ 20 Abs. 1 Z 1 WGG);
2. Bauvereinigung erwirbt nur Miteigentum an der zu verbauenden Liegenschaft und räumt nach Errichtung der Baulichkeit Wohnungseigentum dem früheren Eigentümer im Umfang des ihm verbliebenen Miteigentums ein (Einräumung von Wohnungseigentum aus Anlaß der Errichtung § 20 Abs. 1 Z 2 erster Fall WGG);
3. Bauvereinigung errichtet die Baulichkeit, bleibt aber nicht Alleineigentümer (nachträgliche Einräumung von Wohnungseigentum zugunsten eines bisherigen Mieters § 20 Abs. 1 Z 2 zweiter Fall WGG);
4. Bauvereinigung veräußert später die Baulichkeit an einen Dritten, der kein Mieter- oder sonstiger Nutzungsberechtigter war (§ 20 Abs. 1 Z 3 WGG).

In all diesen Fällen bleiben für die aufrechten Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnisse die §§ 14 bis 22 WGG aufrecht.

Räumt der Erwerber im Sinne des § 20 Abs. 1 Z 3 WGG seinerseits Wohnungseigentum Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein, sind die §§ 13–22 WGG weiter anzuwenden, richtet sich der Preis nach den Preisbildungsvorschriften des § 15 WGG.

Die §§ 13 bis 22 WGG sehen vor, wie nach dem Kostendeckungsprinzip auf der Berechnungsgrundlage (Preisbasis) gemäß § 18 WGG die Überlassung von Räumlichkeiten in der von der Bauvereinigung errichteten Baulichkeit entweder entgeltlich an Mieter- und sonstige Nutzungsberechtigte zum Gebrauch im Rahmen eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses oder durch Übertragung ins Eigentum erfolgen kann. Das bedeutet, daß es schon nach der Konzeption des WGG nicht ausgeschlossen war und ist, für den Gebrauch von Räumlichkeiten einer Baulichkeit nebeneinander Miet- und Nutzungsverhältnisse und Wohnungseigentum bestehen zu lassen. Durchaus üblich sind Bauvorhaben, bei denen der frühere Grundeigentümer Wohnungseigentum an einem von der die Liegenschaft als Miteigentümer erwerbenden Bauvereinigung „ingeräumt“ erhält. Gemäß § 2 WEG 1975 kann das Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu ingeräumt werden. Ebenso steht es der Bauvereinigung offen, nachträglich Miet- oder Nutzungsverhältnisse in Wohnungseigentum umzuwandeln. In diesen Fällen war zunächst das angemessene Entgelt für den Gebrauch der Wohnung, des Geschäftslokales als Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nach den §§ 13 ff — ausgenommen § 15 — zu ermitteln. Für die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum am bisherigen Miet- oder Nutzungsgegenstand, womit das Miet- oder Nutzungsverhältnis des bisherigen Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten untergeht, ist der Preis unter Bedachtnahme auf § 18 nach § 15 WGG zu ermitteln; der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat einen Anspruch nach § 17 WGG, aber keinen nach § 20 Abs. 5 WGG, weil es zu keiner Rückstellung des bisherigen Mietgegenstandes an die Bauvereinigung kommt (§ 20 Abs. 5 Z 4). Das Kostendeckungsprinzip gilt jedoch für die Bewirtschaftung der verbleibenden Miet- und sonstigen Nutzungsgegenstände weiter. Der Wohnungseigentümer übernimmt nun als Miteigentümer die Stellung als Mitvermieter (Mitnutzungsgeber). Die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten behalten ihr Rechtsstatut nach den §§ 14 ff WGG (vgl. auch § 2 MRG).

§ 20 Abs. 2 bis 4 bringen eine Übernahme mietrechtlicher Endigungsregeln und zusätzlich einen neuen Fall der Änderungskündigung in Abs. 2 Z 2. Damit wird bei Anwendbarkeit des SEBG auf die Baulichkeit erneut die Erhöhung des Entgelts, das den gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorschriften (WGG 1940, WGGDV usw.) entspricht, ermöglicht. § 39 Abs. 18 WGG (Art. I Z 8) regelt, wie die

Entgeltbildung und Verwendung bei Miet- oder Nutzungsgegenständen einer dem SEBG unterliegenden Baulichkeit zu erfolgen hat.

**Zum Art. I Z 2 bis 4 (§ 22 Abs. 1 Z 4, 12 und 13 und Abs. 2 WGG):**

Mit dem Endigungsrecht innig verbunden sind die Ansprüche des scheidenden Mieters (sonstigen Nutzungsberechtigten) aus Anlaß der Endigung. In das besondere außerstreitige Verfahren fiel schon bisher die Feststellung des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages. Die ins Verfahren nach § 22 WGG verwiesene Angelegenheit war durch einen offensichtlichen Redaktionsfehler im 1. WÄG aus dem Katalog des § 22 Abs. 1 WGG gefallen. Die Rechtsprechung (OGH 20. Februar 1990, 5 Ob 58/89 WoBl 1990, 81/46 zust Würth) trug dem durch berichtigende Auslegung zutreffend Rechnung. Das wird nun mit der Novelle zum WGG bekräftigt und klargestellt. Der Redaktionsfehler hatte somit keine Rechtsfolgen und soll keine entfalten. Dies gilt auch für den Zitatfehler in § 22 Abs. 2 WGG „Abs. 1 Z 1 oder 3“.

Zum Komplex des Endigungsrechts gehören die Ansprüche auf Ersatz für Aufwendungen auf eine Wohnung. Diese sollen wiederum (vgl. § 17 MG idF MGNov 1974) ohne besonderen Verfahrensaufwand (Sachverständigenbeweis) ermittelbar werden (vgl. dazu Dirnbacher, § 10 MRG — Praxisorientierte Zusammenfassung der Judikatur des letzten Jahrzehnts, ImmZ 1990, 266 ff). Die Neuregelung des § 10 MRG (Art. II Z 3—7 und 15 2. WÄG) stellt stärker auf die Auswirkung auf den neuen Mieter ab, wobei für den früheren Mieter in gleicher Weise sein Ersatzanspruch leichter kalkulierbar wird. Daher kann nun auch diese Angelegenheit ins außerstreitige Verfahren verwiesen werden.

Der Anspruch auf Aufwandsersatz wurde in der Praxis nicht selten zu weit verstanden. Dabei verwischten sich die Grenzen zu § 27 MRG. Dem Bedürfnis nach Rechtsklarheit und sachgerechtem Zugang zum Recht trägt nun die Verweisung der Rechtsdurchsetzung der Rückzahlungsansprüche nach § 27 MRG ins außerstreitige Verfahren Rechnung (vgl. auch Art. II Z 16 = § 37 Abs. 1 Z 4 MRG). Dies ist erklärtes Anliegen des Arbeitsübereinkommens zwischen den Regierungsparteien und Antragstellern des Abänderungsantrages („Soweit entgegen den gesetzlichen Bestimmungen Ablösen an Vermieterseite tatsächlich geleistet wurden, wird das den Mietern zustehende Recht, deren Anrechnung auf allfällige Hauptmietzinsanpassungen zu begehren, in der Durchsetzung erleichtert“). Da schon die WGN 1989 Streitigkeiten über verbotene Ablösen (§ 27 MRG) in die sachliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes verwies, soll nach dieser Rechtsänderung gegenüber der Zuständigkeitsregelung zur Zeit der Erlassung des MRG ebenfalls die

Entscheidung durch das Bezirksgericht statt im streitigen nun im außerstreitigen Verfahren erfolgen. Dazu kommt, daß die Neuregelung des § 10 MRG, insbesondere die wahlweise Befriedigung des Ersatzanspruches durch den Mieter statt durch den Hauseigentümer ebenfalls bewußt mit der Frage der Angemessenheit des Mietzinses und der kategoriesteigernden Wirkung der Verbesserung verbunden ist (ebenso § 20 Abs. 5 Z 5 WGG idF Art. I Z 1). Fragen der Angemessenheit des Hauptmietzinses und des Entgelts sind aber bereits jetzt in hohem Umfang im Verfahren nach § 37 MRG bzw. § 22 WGG zu entscheiden.

**Zum Art. I Z 8 (§ 39 Abs. 18 WGG):**

Für Miet- und sonstige Nutzungsgegenstände in nach dem SEBG aufzuwertenden Baulichkeiten wird das Anliegen des Arbeitsübereinkommens, „Wohnungen im Neuvermietungsfall wirksam für einkommensschwache Haushalte zu reservieren“, erstmals verwirklicht. Die nach dieser Regelung zu bevorzugenden Mieter sollen zu dem Personenkreis gehören, den nach Maßgabe des Art. 11 B-VG die Länder durch Erlassen entsprechender Verordnungen konkretisieren (§ 39 Abs. 18 Z 5—10). Die hier verankerte funktionelle Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des öffentlichen Wohls ist aus bundesrechtlicher Kompetenzlage nach Verlängerung des Förderungsrechts dadurch sanktioniert, daß die vom Verstoß gegen § 39 Abs. 18 Z 5 erster Satz Kenntnis erlangende, über die Bauvereinigung Aufsicht führende Landesregierung durch Bescheid im Sinne des § 29 Abs. 3 WGG Abstellung verlangen kann. § 39 Abs. 18 Z 10 versetzt die Bauvereinigung in die Lage, bei Vorliegen der Voraussetzung den Mieter oder Nutzungsberechtigten zu kündigen. Da ein solcher Verstoß gemäß § 29 Abs. 6 WGG überdies öffentlich zugänglich zu machen ist, bedarf es keiner sonstigen Sanktionen, um die Bauvereinigung zur Einhaltung ihrer Pflicht zu veranlassen, wenn sie ihre Reputation in der Öffentlichkeit und wohl auch Würdigkeit als Förderungswerber wahren will.

**Zum Art. II Z 1 (§ 1 Abs. 3 MRG):**

Wie im 1. WÄG begonnen (§ 20 WGG), wurde nunmehr die möglichst abschließende Regelung mietrechtlicher Belange für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages im WGG fortgesetzt. Die Anwendungsregel des § 1 Abs. 3 MRG wurde daher entsprechend modifiziert. Unter „Bestimmungen dieses Bundesgesetzes“ sind dabei die §§ 1 bis 52 und 58 MRG, nicht aber die in einen Paragraph gekleideten Novellen zu anderen Wohngesetzen (§§ 53 ff) zu verstehen. Das Anliegen des neu gefaßten § 20 WGG ist es, die vom „Volkswoh-

nungswesen“ geprägte soziale Bindung gegen wesensändernde unbeabsichtigte Rechtsänderungen stärker abzusichern, um die Sozialpflichtigkeit dieses Wohnbestandes gezielter umsetzen zu können. Nach den Regeln des WGG errichtete Baulichkeiten sollen grundsätzlich dieses Rechtsstatut beibehalten. Damit soll das leitende Prinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, das in der funktionellen Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des öffentlichen Wohls (vgl. Funk in Korinek—Krejci, Handbuch des Bau- und Wohnungsrechts III-Syst-1, 8) besteht, gewahrt bleiben. Freilich ist im Rahmen des Gleichheitsgebotes darauf zu achten, daß etwa aus sozialen Rücksichten getroffene Einschränkungen zu Lasten des Vermieters nach MRG auch gemeinnützige Bauvereinigungen treffen müssen. Dies kommt beispielsweise bei den selbst in den Ausnahmefällen des § 1 Abs. 4 MRG anwendbaren Regeln des § 14 MRG zum Ausdruck und ist daher auch wieder im § 20 WGG — wie schon im wesentlichen in der Stammfassung des WGG 1979 — unverändert Gegenstand des WGG geblieben.

#### **Zum Art. II Z 11 (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG):**

Mit dieser Erweiterung der Befristungsmöglichkeit bei Vermietung von im Wohnungseigentum stehenden Mietgegenständen wird eine als nicht sachgerecht empfundene Differenzierung vom Anwendungsbereich des geltenden § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b zwischen Wohnungen und Geschäftslokalen aufgehoben. Anliegen des Arbeitsübereinkommens zum Regelungsbereich „Kündigungsschutz“ ist es, die „Befristungsmöglichkeiten sachgerechter zu fassen, so insbesondere für Geschäftslokale, Eigentumswohnungen (auf zehn Jahre in Form eines Kündigungsverzichtsvertrages)“. In Anlehnung an § 5 StartWG soll jedoch dem Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen Nutzungsdauer — sei es auf Grund eines fünf Jahre übersteigenden Fristvertrages oder verlängerter Befristungen das einseitige Recht auf Kündigung eröffnet werden. Es ist dies eine modifizierte Form sonst in der Vermietung von Geschäftslokalen vorkommenden Praxis, wonach der Vermieter für eine bestimmte Frist auf sein Kündigungsrecht verzichtet, dem Mieter aber die jederzeitige Kündigung laut Vertrag offen steht. Mit dieser Maßnahme soll mehr Anreiz zur Vermietung dort geboten werden, wo später an die Wohnversorgung nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses von Familienangehörigen gedacht ist.

#### **Zum Art. II Z 12 (§ 30 Abs. 2 Z 8 lit. b MRG):**

Diese Eröffnung eines größeren Bereichs für befristete Mietverträge bei Wohnungseigentum rechtfertigt es umgekehrt, die Kündigungsfreiheit des vermietenden Wohnungseigentümers auf jenes

Maß zu beschränken, wie es vom Standpunkt des Gleichheitssatzes zu rechtfertigen ist. Der vereinzelt gebliebenen weiten Auslegung des § 30 Abs. 3 iVm § 30 Abs. 2 Z 8 lit. b MRG (MietSlg 37.459) begegnet die Klarstellung, daß eine auf § 30 Abs. 2 Z 8 lit. b MRG gestützte Kündigung nicht gegenüber einem Hauptmieter geltend gemacht werden kann, dessen Bestandrecht schon vor der Begründung von Wohnungseigentum aufrecht war (vgl. dazu Würth in Würth—Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>19</sup> § 30 MRG Rz 45; Meinhart, ImmZ 1990, 211).

#### **Zum Art. II Z 13 (§ 30 Abs. 2 Z 15):**

Im bisherigen Verwaltungsverfahren zur Erlassung des „Interessenbescheides“ waren die Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des bisherigen Mietverhältnisses nicht zu berücksichtigen. Das gab immer wieder Anlaß zu Abbruchspekulationen mit Altmiet Häusern und mißbräuchlichem Gebrauch von der Möglichkeit der Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 15. Mit der nun den Mietern eröffneten Möglichkeit im Verfahren ihre Interessen darzulegen und damit wirkungsvoller vertreten zu können, wird den genannten öffentlichen Interessen künftig kein absoluter Vorrang mehr eingeräumt, ohne daß zur Steuerung von Mißbrauch dieser Kündigungsgrund ersatzlos gestrichen wurde.

#### **Zum Art. III (§ 260 Aktiengesetz), Art. I Z 5—7 (§§ 23, 27, 28 WGG) und Art. V Abs. 4:**

Diese Bestimmungen passen das Recht der gemeinnützigen Bauvereinigungen in jeder Rechtsform an die Änderung der Rechnungslegungsvorschriften durch das Rechnungslegungsgesetz, BGBl. Nr. 475/1990, an.

#### **Zum Art. IV Abschnitt I:**

Ziel dieser Regelung ist es, „für vorübergehende Leerstehungen im Rahmen verbessernder Sanierungen“ befristete Mietverhältnisse zuzulassen, um die Leerstehung in Sanierungsobjekten zu vermindern. Die Mitwirkung der Länder gründet sich — über ihre wichtige Funktion als Förderungsträger hinaus — auf Art. 11 B-VG.

#### **Zum Art. IV Abschnitt II:**

Ziel dieser Regelung ist es, durch eine einmalige Aktion die Mobilisierung von Wohnraum durch eine für zum Stichtag nachweisbar leerstehende Wohnung auf drei Jahre befristete Vermietung im MRG zu ermöglichen. Eine einmalige Verlängerung um drei Jahre ist bis zu einem nach dem VPI valorisierten ursprünglichen Hauptmietzins zulässig.

**Zum Art. V:**

Das 1. WÄG hat zu § 20 WGG das Übergangsrecht unmittelbar im Dauerrecht verankert. Dieser Regelungstechnik, an das Endigungsrecht anknüpfend, folgen § 39 Abs. 18 WGG und § 20 Abs. 1 WGG idF Art. I Z 1 bzw. 8. Anhängige Verfahren werden somit durch das neue Recht nicht berührt; dies gilt beispielsweise für das in einem Rechtsgang beim Obersten Gerichtshof anhängig gewesene Verfahren zum SEBG (OGH 31. Oktober 1989, 5 Ob 96/88, WoBl 1990, 22/12, krit Würth). § 20 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 WGG idF Art. I Z 1 sowie Art. II Z 8 und 9 (§ 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 4 MRG) sind Klarstellungen, bringen im wesentlichen gegenüber § 20 WGG in der Stammfassung und späteren Wiederholung durch das 1. WÄG keine Rechtsänderung, sodaß es auch keiner besonderen Übergangsregeln bedurfte.

Im übrigen sind die Übergangsbestimmungen teilweise den §§ 43 und 48 MRG nachgebildet. Letztere Bestimmung wurde durch die Rechtsprechung ergänzend und weit ausgelegt (vgl Würth—Zingher, MRG<sup>2</sup> 217 ff; MietSlg 34.357 ff, 35.476 ff, 36.565 ff, 37.586 ff). Das heißt, daß nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers die getroffenen Regelungen der Novelle an sich keine Rückwirkung auf bei Gerichten anhängige Verfahren haben sollen (anders wird das etwa im Fall des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG idF Art. II Z 13 bei anhängigen Verwaltungsverfahren sein). Das bewirkt aber auch, daß allfällige noch offene Rückforderungsansprüche aus Entgelt- bzw. Zinsperioden bis zum Wirksamwerden dieses Gesetzes im Zusammenhang mit dem SEBG durch die Rechtsänderungen (zB Art. I Z 1 und 8) unberührt bleiben sollen. Umgekehrt erfaßt der besondere Räumungsschutz des Scheinuntermieters (Art. II

Z 14 = § 34 a MRG) nur Exekutionsvollzüge ab 1. März 1991.

Hingegen war im Zusammenhang mit dem Endigungsrecht zu klären, wie Ersatzansprüche für Aufwendungen auf die Wohnung zu behandeln sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Mehrzahl der jetzt in naher Zukunft heranstehenden Ansprüche aus Anlaß der Endigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Verbesserungen betrifft, die nach § 17 MG idF MGNov 1974 keinen Anspruch auf Ersatz abgaben. Damals gemachte Investitionen konnten daher nicht im Vertrauen auf eine spätere Rückholung vom neuen Mieter gemacht werden. Umgekehrt sind im Vertrauen auf die Rechtslage nach dem 1. Jänner 1982 gemachte Aufwendungen mit einem modifizierten Übergangsrecht auszustatten gewesen. Nunmehr wird auf das Vorliegen von Rechnungen, sei es über das eingesetzte Material, sei es über bezahlte Fremdarbeitskräfte, angeknüpft. Soweit öffentliche Förderung (WohnVG, WSG 1984 usw.) beansprucht wurde, wird es an Nachweisen nicht mangeln, weshalb Abschreibungssätze parallel zur üblichen Laufzeit, aber nie mehr als 20 Jahre gelten. Wer ohne öffentliche Förderung nützliche Verbesserungsmaßnahmen ersetzt haben will, wird bei größerem Aufwand in der Regel schon aus steuerlichen Gründen gleichfalls über Rechnungen verfügen, doch soll bei allfälligem Fehlen solcher Unterlagen ein anderer Beweis wie nach bisheriger Rechtslage seit 1. Jänner 1982 offen bleiben.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Bautenausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. %

Wien, 1991 01 25

**Neuwirth**  
Berichterstatter

**Dipl.-Kfm. Dr. Keimel**  
Obmann

/.

**Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Aktiengesetz 1965 geändert und Maßnahmen zur Hilfe für Wohnungssuchende getroffen werden (2. Wohnrechtsänderungsgesetz — 2. WÄG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 340/1987, wird wie folgt geändert:

1. § 20 lautet samt Überschrift:

**„Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen**

§ 20. (1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet und nicht bloß saniert (§ 2 Z 1 und § 7 Abs. 1 letzter Satz und Abs. 3 Z 5) worden ist, wird folgendes bestimmt:

1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,
  - a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 20, § 21 Abs. 1 Z 7, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43 bis 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;
  - b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 21 — ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 — und die §§ 23, 24 — ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 —, die §§ 25 bis 42 des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer

Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.

2. Z 1 gilt auch, wenn aus Anlaß der Errichtung neben der Überlassung des Gebrauches von Wohnungen oder Geschäftsräumen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages an Wohnungen oder Geschäftsräumen, an Einstellplätzen oder an Garagen Wohnungseigentum eingeräumt oder später ein bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis zugunsten des bisherigen Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Wohnungseigentum umgewandelt wird; für einen Mieter eines so im Wohnungseigentum stehenden Miet- oder Nutzungsgegenstandes gelten nach Wohnungseigentumsbegründung die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.
3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) aber an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, sind die Bestimmungen der §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13 und 18 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.
4. Der Artikel IV des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes ist sinngemäß anzuwenden.

(2) Als weitere, die Bauvereinigung zur Kündigung berechtigende wichtige Gründe im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes sind anzusehen:

1. ab 1. Jänner 1989, wenn für das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 des Mietrechtsgesetzes auch seit dem 1. Jänner 1986 nicht dessen §§ 30 bis 36, wohl aber die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes anzuwenden waren, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der

nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entrichten wäre;

2. ab 1. Juli 1991, wenn gemäß Schillingerröffnungsbilanzgesetz, BGBl. Nr. 190/1954, eine Baulichkeit neu zu bewerten war sowie bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlag, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der unter Anwendung des Schillingerröffnungsbilanzgesetzes und nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entrichten wäre.

(3) Auf Kündigungen nach Abs. 2 ist § 33 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

(4) Wenn eine Bauvereinigung auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinne des § 8 eingeschränkt hat, gilt:

1. im Falle der Abtretung des Miet- oder sonstigen Nutzungsrechtes § 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes nicht;
2. im Falle des Wohnungstausches § 13 Abs. 4 erster Satz des Mietrechtsgesetzes uneingeschränkt und dessen § 13 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 — ausgenommen dessen zweiter Satz — mit der Einschränkung, daß auch der Tauschpartner der zum Gebrauch überlassenen Wohnung aus dem Titel des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages diesem Personenkreis angehören muß;
3. im Todesfall § 14 Abs. 1 bis 3 des Mietrechtsgesetzes mit der Maßgabe, daß die Genossenschaft verlangen kann, daß nur eine Person in den Nutzungsvertrag eintritt. Bewerben sich mehrere Personen um den Eintritt, so tritt der eintrittsberechtigte Angehörige in den Nutzungsvertrag ein, den die Genossenschaft als Mitglied aufnimmt.

(5) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 des Mietrechtsgesetzes) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen:

1. Der Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert sich um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:

- a) bei den in Z 2 lit. a und b genannten Aufwendungen ein Zehntel,
- b) bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen einen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
- c) sonst ein Zwanzigstel.

2. Ersatzfähige Aufwendungen sind:

- a) die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,
- b) die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung,
- c) andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

3. Z 1 gilt nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.

4. Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches der Bauvereinigung vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:

- a) bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung;
- b) bei Aufkündigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens mit der Aufkündigung;
- c) in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

5. Der Ersatz der Aufwendungen gilt als eine Maßnahme im Sinne des § 14 a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz zweiter Fall und ist nach § 19 Abs. 1 abzurechnen.

6. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte im voraus nicht rechtswirksam verzichten.



7. Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.“
2. § 22 Abs. 1 Z 4 lautet:
- „4. Veränderung (Verbesserung) der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraumes (§ 9 Mietrechtsgesetz) sowie Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 20 Abs. 5);“
3. In § 22 Abs. 1 ist in Z 11 an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt zu setzen; danach werden folgende Z 12 und 13 angefügt:
- „12. Feststellung des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages;
13. Rückzahlung von Leistungen und Entgelten — ausgenommen Beträge nach § 14 Abs. 1, § 14 Abs. 9 Z 2 oder § 17 — die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinne des § 27 des Mietrechtsgesetzes beruhen.“
4. In § 22 Abs. 2 tritt anstelle der Zitierung „Abs. 1 Z 1 oder 3“ die Zitierung „Abs. 1 Z 6“.
5. § 23 lautet samt Überschrift:

#### „Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung

§ 23. (1) Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

(2) Die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen hat unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des § 260 des Aktiengesetzes in der Fassung des Artikels III des 2. WÄG und unter Bedachtnahme auf den gesetzlich festgelegten Geschäftskreis (§ 7) zu erfolgen.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz die nähere Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter Anwendung der §§ 224 und 231 HGB nach Maßgabe des Abs. 2 und entsprechend verbindliche Formblätter durch Verordnung festzulegen.

(5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 3 und 4 ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören.“

6. § 27 Z 1 lautet:

„1. Der Vorstand (Geschäftsführer) hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband den Jahresabschluß des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen.“

7. § 28 Abs. 3 lautet:

„(3) Die regelmäßige Prüfung im Sinne dieses Bundesgesetzes bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft ist in zeitlichen Abständen von höchstens zwei Jahren durchzuführen. Bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder der Aktiengesellschaft ist die Prüfung alljährlich vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Er ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen und unter Anwendung der Vorschrift des § 274 HGB mit einem Bestätigungsmerk zu versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.“

8. Dem § 39 wird als Abs. 18 angefügt:

„(18) Für Baulichkeiten, welche gemäß dem Schillingeröffnungsbilanzgesetz neu zu bewerten waren und bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlagen, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, insoweit in den folgenden Ziffern nichts anderes bestimmt wird:

1. Der Berechnung des Entgelts sind für die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 1 und 3 jene Werte zugrunde zu legen, die die Bauvereinigung nach den Bestimmungen des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes ansetzen hatte müssen.
2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, können anstelle der Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 und Z 1 dieses Absatzes die sich aus § 16 Abs. 2 und 4 des Mietrechtsgesetzes jeweils ergebenden Beträge vereinbart werden.
3. Beträge, die sich aus dem Entgeltbestandteil gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nach Maßgabe der Z 1 dieses Absatzes ergeben sowie Beträge, die gemäß Z 2 dieses Absatzes sich über die Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 hinaus ergeben, sind gemäß § 14 Abs. 7 Z 3 und 4 zu verwenden.
4. Die Bestimmungen des § 13 Abs. 4 und des § 14 Abs. 9 bleiben durch die Z 1 bis 3 dieses Absatzes unberührt.
5. Die Überlassung von Wohnungen in Miete oder sonstige Nutzung darf nur an einen

begünstigten Personenkreis erfolgen. Dies gilt nicht für Bauvereinigungen, die auf die Überlassung von Wohnungen an einen bestimmten Personenkreis beschränkt sind (§ 8 Abs. 2 Z 2), solange die gewährten Finanzierungshilfen nicht getilgt sind.

6. Die Landesregierungen haben durch Verordnung jeweils für in ihrem Landesgebiet gelegene Baulichkeiten im Sinne dieses Absatzes die Voraussetzungen festzulegen, unter denen Personen als begünstigt anzusehen sind. Dabei ist auf den Wohnungsbedarf einschließlich der Dringlichkeit, die Haushaltsgröße und Höhe des Einkommens Bedacht zu nehmen.
7. Z 5 ist in jenen Ländern nicht anzuwenden, in denen eine solche Verordnung nicht erlassen wurde.
8. Die Einhaltung der Verpflichtung gemäß Z 5 erster Satz dieses Absatzes ist nach § 28 zu prüfen und eine Feststellung darüber abzugeben sowie diese Feststellung in den Auszug nach § 28 Abs. 8 aufzunehmen und nach § 29 Abs. 6 zugänglich zu machen.
9. Die Landesregierung hat im Falle eines Verstoßes gegen Z 5 erster Satz dieses Absatzes unter sinngemäßer Anwendung des § 29 Abs. 3 die Abstellung mit Bescheid aufzutragen.
10. Ist ein Bescheid nach Z 9 an die Bauvereinigung ergangen, so gilt dies als ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsrechte schuldhaft unrichtige Angaben über seine Begünstigungswürdigkeit gemacht hat.“

9. Art. IV Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Mit der Vollziehung sind betraut:

1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 Abs. 5, des § 13 Abs. 4, des § 14 ohne Abs. 9, der §§ 14 a, 14 b, 14 c und 14 d, des § 15 Abs. 1, der §§ 16 und 17, des § 19 Abs. 2, der §§ 20, 21 und 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 14, 16 und 18 Z 1, 2, 3, 4, 10;
2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 1 Abs. 3;
3. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 30;
4. die Landesregierungen, unbeschadet des Abs. 3, hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen — ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 — und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 im

Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen ist.“

## Artikel II

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 654/1989, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 3 lautet:

„(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.“

2. Im § 6 Abs. 2 dritter Satz entfallen die Worte „die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen“.

3. § 10 Abs. 1 lautet:

„§ 10. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:

1. bei den im Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,
2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen, jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
3. sonst ein Zwanzigstel.“

4. § 10 Abs. 3 Z 4 lautet:

„4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.“

5. § 10 Abs. 4 Einleitungssatz lautet:

„(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen;“

6. Im § 10 ist nach Abs. 5 ein neuer Abs. 6 einzufügen:

„(6) Für die Befriedigung des Anspruches des früheren Mieters auf Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung gilt folgendes:

1. Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist dieser Betrag bei Bestimmung des nach § 16 zu

- ermittelnden Hauptmietzins (insbesondere Ausstattungs- und Erhaltungszustand) zinsmindernd zu berücksichtigen; wurde erst durch die abgegoltene Aufwendung die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 1 zulässig oder im Rahmen des § 16 Abs. 2 eine höhere Ausstattungskategorie erreicht, so ist der Mietzinsbildung der Zustand zugrunde zu legen, der sich ohne diese Aufwendung ergibt.
2. Wird hingegen der Ersatzanspruch des früheren Mieters vom Vermieter befriedigt, so kann dieser den Betrag — gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt — insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsreserve ausweisen und verrechnen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als hierdurch unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung der Hauptmietzins überschritten wird, der sich für den Mietgegenstand sonst bei Anwendung des § 16 errechnet; statt dessen kann auch bei Vereinbarung der Höhe des vom neuen Mieter zu leistenden Hauptmietzinses dieser Betrag zur Gänze als zinserhöhender Umstand entsprechend berücksichtigt werden.“
7. Im § 10 erhalten die bisherigen Abs. 6 und 7 die Bezeichnung „(7)“ und „(8)“.
8. Im § 12 entfällt Abs. 5.
9. Im § 14 entfällt Abs. 4.
10. Im § 20 Abs. 1 Z 2 lit. c tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt; danach werden folgende lit. d und e angefügt:
- „d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;
- e) die im ersten Halbsatz des § 10 Abs. 6 Z 2 angeführten Beträge.“
11. § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b lautet:
- „b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung (oder eine sonstige Räumlichkeit), an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt; ungeachtet einer derartigen Vereinbarung hat der Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,“
12. § 30 Abs. 2 Z 8 lit. b lautet:
- „b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;“
13. § 30 Abs. 2 Z 15 lautet:
- „15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;“
14. Nach § 34 wird folgender § 34 a samt Überschrift eingefügt:
- „Räumungsschutz des Scheinuntermieters**
- § 34 a. (1) Mit der Räumung ist innezuhalten, wenn den zu räumenden Mietgegenstand ein Mieter nutzt, der glaubhaft macht, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Dies ist jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn der betreibende Gläubiger nachweist, daß er den Mieter gemäß § 2 Abs. 2 vor Entstehung des der Räumung zugrunde liegenden Exekutionstitels von der Endigung des Hauptmietverhältnisses schriftlich verständigt hat.
- (2) Die Aufschiebung (Hemmung) der Exekution kann auf Antrag angeordnet werden, wenn ein Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs. 3 gestellt und glaubhaft gemacht ist, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Aufschiebung der Exekution; § 44 Abs. 2 Z 3 EO ist nicht anzuwenden.
- (3) Die Exekution ist auf Antrag unter gleichzeitiger Aufhebung aller bis dahin vollzogenen Exekutionsakte einzustellen, wenn der in Abs. 1 angeführte Mieter rechtskräftig als Hauptmieter im Sinne des § 2 Abs. 3 anerkannt ist.“

15. In § 37 Abs. 1 lautet Z 6:

„6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10);“

16. Im § 37 Abs. 1 Z 13 tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt; danach wird folgende Z 14 angefügt:

„14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27).“

### Artikel III

Das Aktiengesetz 1965, BGBl. Nr. 98, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 10/1991, wird wie folgt geändert:

1. § 260 hat zu lauten:

„§ 260. Für Aktiengesellschaften, die auf Grund der hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen als gemeinnützige Bauvereinigungen anerkannt sind, gelten die §§ 201 bis 211, 260, 274 und 275 HGB sinngemäß, die §§ 268 bis 273 und 276 HGB gelten nicht.“

2. Die Anlage 2 zu § 260 wird aufgehoben.

### Artikel IV

#### Maßnahmen zur Hilfe für Wohnungssuchende

#### ABSCHNITT I

##### Zwischennutzung bis zur geförderten Sanierung

§ 1. Für Wohnungen in Gebäuden (Baulichkeiten) mit mehr als zwei selbständigen Wohnungen kann — auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 29 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bis zum Beginn der Aufnahme der Sanierungsarbeiten — schriftlich ein Hauptmietvertrag mit einem Hauptmieter im Sinne des § 2 dieses Artikels mit einer insgesamt drei Jahre nicht übersteigenden Dauer schriftlich vereinbart werden, wenn eine Sanierung der Wohnungen unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln einer Gebietskörperschaft beabsichtigt ist und dies der Förderungsträger schriftlich bestätigt.

§ 2. (1) Die Landesregierung, in deren Bereich unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln einer Gebietskörperschaft Sanierungen von Wohnungen in Gebäuden (Baulichkeiten) durchgeführt werden, hat mit Bescheid für den örtlichen Wirkungsbereich eine gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienende Körperschaft, Religionsgesellschaft oder sonstige Personengemeinschaften auf deren Antrag als zum Abschluß von befristeten Hauptmietverträgen im Sinne des § 1 berechtigt anzuerkennen, wenn

1. Bedarf nach solchen Zwischennutzungen besteht und
2. der Antragsteller die ausreichende Gewähr dafür bietet, gemeinnützige, mildtätige Zwecke zur Hilfe von Wohnraumsuchenden zu erfüllen.

(2) Die Anerkennung ist mit Bescheid zu entziehen, wenn die Gewähr für die tatsächliche Erfüllung dieser gemeinnützigen, mildtätigen Zwecke nicht mehr besteht.

(3) Bescheide über die Entziehung der Zuerkennung der Berechtigung zum Abschluß von befristeten Hauptmietverträgen im Sinne des § 1 sind zusätzlich dem Bundesminister für Justiz zur Bekanntmachung innerhalb angemessener Frist zuzustellen.

§ 3. (1) Der nach § 2 anerkannte Hauptmieter hat die gleiche Rechtsstellung wie ein Wohnungseigentumsmieter (§ 2 des Mietrechtsgesetzes).

(2) Die nach diesem Artikel mit Wohnraum versorgten Nutzungsberechtigten fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

#### ABSCHNITT II

##### Einmalig erweiterte Befristungsmöglichkeit bei Vermietung unvermietet leerstehender Wohnungen

§ 4. (1) Für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei selbständigen Wohnungen kann unbeschadet des § 29 des Mietrechtsgesetzes in einem Hauptmietvertrag für eine Wohnung eine drei Jahre nicht übersteigende Vertragsdauer schriftlich vereinbart werden, wenn die Wohnung spätestens ab 15. November 1990 nachweisbar unvermietet leersteht und nach dem 1. März 1991 bis längstens 31. Dezember 1991 vermietet wird.

(2) Nachweisbar unvermietet leer steht im Sinne des Abs. 1 eine Wohnung dann, wenn

1. sie der Benutzer auf Grund eines gerichtlichen Exekutionstitels spätestens am 15. November 1990 geräumt hat, oder
2. sich die Leerstehung aus den ordnungsgemäß gelegten Abrechnungen nach den mietrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften über die Kalenderjahre 1989 und 1990 ergibt.

(3) Eine einmalige Verlängerung um bis zu weiteren drei Jahren ist zulässig, sofern der Hauptmietzins nicht höher ist, als der ursprünglich vereinbarte, zulässige Hauptmietzins unter Berücksichtigung der Indexveränderungen im Ausmaß des § 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes; Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen werden hiedurch nicht berührt.

(4) Wird ein nach Maßgabe dieser Absätze befristeter Mietvertrag mit dem ausdrücklichen Hinweis „Befristeter Mietvertrag gemäß § 4 Art. IV

2. WÄG“ vergebührt, so ist die nach Abs. 3 zulässige einmalige Verlängerung gebührenfrei.

### Artikel V

#### Übergangs- und Vollzugsbestimmungen

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. März 1991 in Kraft.

(2) Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten Art. I und II auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

(3) Soweit Art. I Z 1 und Z 8 keine gesonderten Regelungen vorsehen, gilt für bestehende Vertragsverhältnisse und anhängige Verfahren:

1. § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes sind, wenn die Ansprüche nach dem 1. März 1991 fällig werden, anwendbar:
  - a) auf solche auf Ersatz für Aufwendungen auf eine Wohnung, die vor dem 1. Jänner 1982 oder nach dem 28. Feber 1991 vorgenommen wurden;
  - b) auf alle mit öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen auf eine Wohnung;
  - c) auf Ansprüche für Aufwendungen auf eine Wohnung, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel einer Gebietskörperschaft nach dem 1. Jänner 1982, aber vor dem 1. März 1991 vorgenommen wurden, mit der Maßgabe, daß die jährliche Abschreibungsquote allgemein ein Zwanzigstel

beträgt und daß die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung ist.

2. Unanwendbar sind die § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes für die übrigen durch Z 1 nicht erfaßten Ansprüche nach § 10 Mietrechtsgesetz in der bisherigen Fassung.
3. Am 1. März 1991 bei Gericht (der Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) anhängige Verfahren sind nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen.

(4) Die Bestimmungen des Art. I Z 5, 6 und 7 sowie des Art. III Z 1 sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1991 beginnen. Eine Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kann jedoch bereits ab 1. März 1991 erlassen werden.

(5) Die Vollziehung dieses Bundesgesetzes richtet sich

1. hinsichtlich des Art. I nach Art. IV des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes;
2. hinsichtlich des Art. II nach § 59 des Mietrechtsgesetzes;
3. hinsichtlich des Art. III nach § 273 des Aktiengesetzes;
4. hinsichtlich des Art. IV sind mit der Vollziehung betraut:
  - a) der Bundesminister für Justiz hinsichtlich §§ 1, 3 und 4 Abs. 1 und 2 und der Bekanntmachungspflicht nach § 2 Abs. 3;
  - b) der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich § 4 Abs. 4;
  - c) die Landesregierungen hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

/.

## Abweichende Stellungnahme der Abgeordneten Petrovic

zu dem am 25. Jänner 1991 im Bautenausschuß behandelten Abänderungsantrag der Abgeordneten Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer zum Antrag 49/A der Abgeordneten Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl. Nr. 139/1979 in der geltenden Fassung, BGBl. Nr. 340/1987 und das Mietrechtsgesetz BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung, BGBl. Nr. 654/1989 geändert werden (2. Wohnrechtsänderungsgesetz — 2. WÄG).

### Vorbemerkung:

Dem Grünen Klub lag der Antrag Nr. 49/A der Abgeordneten Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer in der ursprünglichen Fassung, wie behandelt in der Präsidiäle vom 18. Dezember 1990, vor. Am 24. Jänner 1991 wurde gegen Mittag ein sehr umfassender Abänderungsantrag derselben antragstellenden Abgeordneten nachgereicht, wobei die in formaler Hinsicht neuerlich korrigierte Fassung letztendlich erst um 9.30 Uhr, zu Beginn der Ausschusssitzung, vorgelegt wurde. Der Ausschußvorsitzende Dr. Keimel hob in diesem Zusammenhang besonders hervor, daß die von den Regierungsparteien konsultierten Experten noch in der Nacht Modifikationen durchgeführt hätten und daß erst im Zusammenhang mit einer noch durchzuführenden umfassenden Novellierung des gesamten Wohnrechtes eine parlamentarische Enquete stattfinden werde. Bei dieser Enquete sollten dann auch die Oppositionsparteien sowie an der Materie interessierte Institutionen und Gruppierungen Gelegenheit zu einer ausführlichen Diskussion und allenfalls zu einer neuerlichen Änderung des nunmehr vorgelegten Abänderungsantrages haben.

### Zur Vorgangsweise:

Diese Vorgangsweise stellt angesichts der Komplexität der Regelungsmaterie, der schon jetzt bestehenden Unklarheiten im Bereich der Vollziehung sowie noch vielmehr bei den Betroffenen und

angesichts der unterstellten Motivation eine ungeheuerliche Bruskierung des Parlamentes dar. Der in mehreren Redebeiträgen von Angehörigen der Regierungsfractionen hervorgehobene Umstand, daß es gravierende Wohnraumprobleme gäbe und daß im Koalitionsabkommen eine grundsätzliche Willenserklärung hinsichtlich Erweiterung der Möglichkeiten für befristete Mietverträge enthalten ist, kann wohl für eine Einschränkung der demokratischen Mitspracherechte sämtlicher ParlamentarierInnen sowie interessierter Interessensvertretungen keinesfalls als überzeugende Begründung erhalten. Seitens der unterfertigten Abgeordneten wurde daher kritisiert, daß eine Enquete nach einer Vorwegentscheidung über politisch höchst relevante Materien eine Bruskierung der seit Monaten um sachdienliche Lösungen ringenden Mieterinteressenvertretungen sei und insgesamt nicht der Rechtssicherheit diene. Sowohl die Vollzugsbehörden als auch die Betroffenen würden durch eine möglicherweise nur kurzfristige Änderung überrumpelt und verunsichert. Es sei von den Regierungsfractionen unehrlich, so zu tun, als hätte sich die Situation über Nacht derart verschlechtert, daß nicht einmal eine fundierte Diskussion über die Richtigkeit der von der Regierung unterstellten Motivation stattfinden könne. In mehreren Redebeiträgen, so unter anderem vom Ausschußvorsitzenden Dr. Keimel selbst, wurde davon gesprochen, daß es sich um ein Experiment handle und daß diese Regelung „noch nicht der letzte Schrei“ sei. Die unterfertigte Abgeordnete hält die immer akuter

werdenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht für einen geeigneten Bereich, um soziale Experimente durchzuführen. Die bisherigen Erfahrungen mit den schon heute bestehenden Befristungsmöglichkeiten (6-Monats-Verträge, sogenannte Studenten- und Ausbildungsverträge) ließen nicht die Hoffnung zu, daß durch die vorliegende Abänderung eine Verbesserung für Wohnungssuchende erzielt werden könne. Auch sei das Verhältnis der verschiedenen Befristungsmöglichkeiten (3-Jahres-Verträge, 6-Monats-Verträge) zueinander ungeklärt.

Von beiden Oppositionsparteien hervorgehoben wurde auch der Umstand, daß im Lichte dieser so abrupt umgesetzten Abänderung die offenbar an alle Haushalte ergangene Werbung der SP-nahen Mietervereinigung, gestützt auf das Argument der immer komplexeren Rechtssituation, reichlich dubios sei.

Zur formalen Seite des Abänderungsantrages:

Zum einen erscheint es der unterfertigten Abgeordneten ein Mißbrauch der Geschäftsordnung, im Wege eines Abänderungsantrages eine weit umfassendere Novellierung des gesamten Wohnrechtes als ursprünglich vorgesehen, durchzuführen und den Ausschußmitgliedern für das Studium der legislativ komplizierten Materie nicht einmal eine Frist von 24 Stunden einzuräumen.

In der Sache dürfte sich die große Eile bei der Textierung des Abänderungsantrages in der formalen legislativen Qualität, soweit eine erste Analyse dies zuläßt, niedergeschlagen haben: Die zwischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Mietrechtsgesetz vorgesehenen Verweise sind offenbar nicht hinlänglich abgestimmt, sodaß die grundsätzliche Geltung des MRG im Bereich des WGG nunmehr höchstens implizit geschlossen werden kann. Aus formaler Sicht erscheint ferner auch der Schutz des sogenannten Scheinuntermieters nicht hinreichend durchdacht und durch Umgehungsgeschäfte (zB Räumungskündigung) relativ leicht entkräftbar.

#### **Inhaltliche Aspekte der Kritik:**

Neben gewissen (verfahrenstechnischen) Verbesserungen für Wohnungsnutzer (Außerstreiverfahren) wurden auch massive Verschlechterungen in Kauf genommen, so etwa die Bindung des Ersatzes von Aufwendungen an die Vorlage von Rechnungen; diesbezüglich befürchtet die unterfertigte Abgeordnete einen Verstoß gegen die Verfassung, da nunmehr auch objektiv wertsteigernde Investitionen des Mieters/der Mieterin unter Umständen entschädigungslos abgetreten werden müssen. Ebenso ist hinsichtlich der Abschreibungsfristen teilweise eine Verschlechterung feststellbar.

Die massive inhaltliche Kritik setzt auch in diesem Bereich an der offenbar ganz selbstverständlich unterstellten Wirksamkeit der Maßnahmen hinsichtlich der Mobilisierung von zusätzlichen Wohnraum an. Kein Gutachten wurde diesbezüglich vorgelegt, keine Studie hinsichtlich der Gründe für das Leerstehen von Wohnungen bzw. ob diese Form der befristeten Verträge dagegen ein geeignetes Mittel sei.

Die unterfertigte Abgeordnete stellte daher in der Sitzung gemäß § 35 Abs. 1 GOG den Antrag auf Einrichtung eines Unterausschusses, welcher aber von den Regierungsparteien abgelehnt wurde.

Auch die vom Abgeordneten Eder vorgebrachte Beteuerung, daß der Kündigungsschutz und der Preisschutz von diesem Abänderungsantrag nicht tangiert würden, kann die unterfertigte Abgeordnete nicht überzeugen. Insbesondere wurden begleitende Maßnahmen, beispielsweise eine drastische Beschränkung der Provisionsleistungen im Falle der Vermittlung befristeter Mietverträge, unterlassen. De facto sei auch die Provision auf die Dauer der Mietzeit umzulegen und daher bei befristeten Verträgen relativ um vieles höher.

Die unterfertigte Abgeordnete bedauert daher, daß in einer sozial so wichtigen Materie von den Regierungsparteien auf eine konstruktive Mitarbeit kritischer Interessensvertretungen der WohnungsnutzerInnen sowie der Opposition offenbar kein Wert gelegt wird und befürchtet, daß dies ein weiterer Schritt dazu sei, das Parlament zu einem Handlanger der Regierung zu degradieren.

**Madeleine Petrovic**