



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach 195

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1010 Wien

Betriebs GESETZENTWURF	
Zl. 23	-GF/19 P3
Datum: 15. JUNI 1993	
Verf. 23. JUNI 1993	

P. P. B. Bauer

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
RGP 95/93/Ha/AHJ

Bitte Durchwahl beachten
Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 250

Datum
28.05.93

Betreff
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetz

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

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
Für den Generalsekretär:

Anlage (25-fach)

[Handwritten Signature]

1100-01/89

Nachrichtlich an:

alle Landeskammern
alle Bundessektionen
Wp-Abteilung
BW
Presseabteilung
Präsidialabteilung (30f)
GS Stummvoll
FWV
RfW
PräsNR (25f)



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach

195

Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1010 Wien

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
Rp 95/93/Ha/AHJ

Bitte Durchwahl beachten
Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 259

Datum
28. 05. 93

Betreff
Entwurf eines
Bundeswohnrechtsgesetz

Die Bundeswirtschaftskammer beehrt sich, zu dem vom do Bundesministerium übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes (idF BWRG) im Anschluß an die Stellungnahme vom 6. 5. 1993 wie folgt Stellung zu nehmen:

Im ersten Teil dieser Stellungnahme wurden die grundsätzlichen und für die BWK besonders wichtigen Bemerkungen zum BWRG fristgerecht übermittelt. Es wurde angekündigt, dieser Stellungnahme einen zweiten Teil folgen zu lassen, der sich mit vielen Einzelproblemen des Entwurfes befaßt und der wegen der unangemessenen Kürze des Begutachtungszeitraumes nicht fristgerecht übermittelt werden konnte. Die inzwischen eingetretenen politischen Entwicklungen bei der Behandlung des BWRG-E haben gezeigt, daß diese Vorgangsweise zielführend war. Da die Verabschiedung eines BWRG vor dem Sommer wohl unmöglich sein wird, wird ersucht, diesen zweiten Teil der Stellungnahme in die laufenden Überlegungen und Verhandlungen einzubeziehen.

- 2 -

Auch dieser Teil ist von der Grundeinstellung beherrscht, nur zu jenen Bestimmungen Aussagen zu treffen, die für die gewerbliche Wirtschaft direkt relevant sind. Vorrangig werden daher Fragen der Geschäftsraummiete behandelt. Das Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht betrifft darüber hinaus aber manche Sparten der Wirtschaft auch auf andere Weise. Es wird daher auch auf die Interessen der Bauwirtschaft an einem funktionierenden Baumarkt, auf die Interessen der Kreditwirtschaft bei Finanzierung und Kreditsicherung von Bauvorhaben und auf die Interessen der Immo-
bientreuhänder und Bauträger eingegangen werden.

Die folgenden Bemerkungen werden der Einfachheit halber, an die Systematik des Entwurfes anknüpfend, zu den einzelnen Paragraphen erfolgen.

Zum ersten Abschnitt

Bereits die beiden ersten Paragraphen des BWRG-E lassen erkennen, daß das Ziel, Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht vereinheitlichen zu wollen, aus verschiedenen Gründen äußerst problematisch ist und nicht zum gewünschten Ergebnis einer größeren Einfachheit und damit leichteren Faßbarkeit für die Bürger führen kann. Es wurde bereits ausgeführt, warum schon das Ziel der Vereinheitlichung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht verfehlt ist: Das Bestandrecht erfließt aus dem Eigentumsrecht und dient der Nutzung des Eigentums - hier des Eigentums an Grund und Boden durch Vermietung. Das Wohnungseigentumsrecht regelt vor allem das Verhältnis mehrerer Miteigentümer eines Grundstückes und des darauf errichteten Hauses untereinander. Im ersten Fall sind die Rechte und Pflichten der Vermieter und Mieter, die ganz unterschiedliche, ja gegensätzliche Interessen verfolgen, und daher in einer, wirtschaftlich gesehen, vertikalen Struktur miteinander verbunden sind, zu bestimmen. Im zweiten Fall - im Wohnungseigentumsrecht - ist das Verhältnis zwischen Partnern mit grundsätzlich gleichgerichteten Interessen, die daher in einem horizontalen Verhältnis

- 3 -

zueinander stehen, zu regeln. Aus dieser wirtschaftlichen Situation ergeben sich in beiden Fällen ganz unterschiedliche Schutzbedürfnisse und damit ganz unterschiedlicher Regelungsbedarf. An dieser Stelle sei auch erwähnt, daß bei der Verfolgung des Planes, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu vereinheitlichen, entweder auf den ideologischen Hintergrund, der der Schaffung von Wohnungseigentum zugrunde liegt, vergessen oder ihm wissentlich entgegengearbeitet wurde. Dieser ideologische Hintergrund besteht nämlich darin, daß möglichst vielen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden soll, Eigentum an Wohnungen zu erwerben, um auf der Grundlage des Eigentums Wohnungsprobleme in Selbstorganisation nach dem Subsidiaritätsprinzip regeln zu können. Der Ansatz, der schon aus dem Titel des Entwurfes hervorgeht, nämlich das Wesentliche der Regelung in der Deckung des Wohnbedürfnisses zu sehen und darauf aufbauend alle dieses Bedürfnis befriedigenden Rechtsverhältnisse über einen Kamm scheren zu wollen, ist ideologisch überholt und muß daher zu unerwünschten gesellschaftspolitischen, aber auch rechtlichen Ergebnissen führen.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich daher die Forderung, die geplante Vermischung der Rechtsinstitute aufzugeben und bei der zweckmäßigen Trennung von Mietrecht und Eigentumsrecht zu bleiben. Das heißt selbstverständlich nicht, daß der Gesetzgeber Begriffe, die in beiden Bereichen Bedeutung haben und ident verstanden werden sollen, nicht in beiden Bereichen übereinstimmend verwenden soll, und auch nicht, daß er nicht beide Regelungsbereiche gleichmäßig im Auge behalten soll. Es sollte aber immer klar sein, daß in manchen Bereichen, in denen im Mietrecht hoher Schutzbedarf für den Mieter besteht - zB bei der Zuordnung von aufgewendeten Kosten zu den Betriebskosten - im Wohnungseigentumsrecht die Disposition der Wohnungseigentümer ohne Gefährdung ihrer Interessen erlaubt sein muß. Die folgenden Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen des ersten Abschnittes werden die gerade ausgeführten Gedanken weiter unterstützen können:

Zu § 2

§ 2 Abs 1 E enthält nur eine Scheinharmonisierung der einschlägigen Normen des MRG mit denen des WEG. Auch wenn die Definition von Wohnung bzw Geschäftsräumlichkeit für beide Bereiche gelten soll, bleiben doch die Bestimmungen des § 28 bzw § 76 E die eigentlich wesentlichen und führen die geltende Rechtslage fort. Schon in § 2 Abs 2 E wird auch klar, daß die Rechtsvereinheitlichung des Wohnrechts nicht sehr weit geht; nur das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht sind davon betroffen. Die zu einer sinnvollen Rechtsvereinheitlichung notwendig zu klärenden Fragen, die auch große Bedeutung für die Praxis haben, nämlich, wie die Einbeziehung von Präkaristen, schlichten Miteigentümern etc. in das geplante System gestaltet werden soll, bleiben unbeantwortet.

Zu § 5

Die vorgesehene taxative Aufzählung der Betriebskosten ist besonders in Hinblick auf das Wohnungseigentumsrecht unzweckmäßig. Es sollte der Disposition der Wohnungseigentümer überlassen bleiben, ob auch andere Aufwendungen den Betriebskosten zugerechnet werden können.

Zu §§ 7 bis 20

Die Vorschriften über die Abrechnung wurden bereits im ersten Teil der Stellungnahme einer eingehenden Kritik unterzogen.

Zu § 26

Dachbodenausbauten stellen in den Stadtzentren eine wichtige Möglichkeit einer Ausweitung von Wohnraum dar. Die Erleichterung und rechtliche Absicherung dieser Vorhaben ist daher besonders für Bauträger, Kreditunternehmen und die gesamte Bauwirtschaft von großer Bedeutung. Der geplante § 26 kann den Anforderungen an

- 5 -

eine derartige Bestimmung jedoch nicht genügen. Er ist nur eine sanktionslose, daher programmatische, Bestimmung. Zur weiteren Erschließung der "stillen Baulandreserven" wären daher vor allem folgende Regelungen erforderlich:

- Die Kosten, die bei der Errichtung des Dachbodenausbaus entstehen, müßten als Ausgabe bei der Abrechnung der Hauptmietzinsreserve einbezogen werden dürfen. Dies erscheint gerade deswegen gerechtfertigt, weil auch die Einnahmen aus der Vermietung des Dachbodens wiederum der Hauptmietzinsreserve zufließen.
- Bei ausgebauten Dachböden wäre die freie Mietzinsbildung zu ermöglichen, auch wenn es Dachböden von Häusern betrifft, die aufgrund einer Baubewilligung vor dem 30. 6. 1953 errichtet wurden. Eine solche Regelung könnte in § 28 Abs 4 E aufgenommen werden.

Weiters sollte ganz allgemein eine Regelung vorgesehen werden, die es ermöglicht, dem Dachboden in der Nutzung vergleichbare Räume, wie etwa Kellerräume oder ebenerdige Abstellräume, ebenfalls leichter einer anderen Nutzung zuzuführen. Oft ist zB aus Gründen erhöhten Raumbedarfs für Müllcontainer infolge von Mülltrennungsvorschriften oder zur Schaffung von Garagen eine ähnliche bzw noch berücksichtigungswürdigere Situation gegeben, wie sie in § 26 E geregelt werden soll.

Zu § 28

Die in § 28 Abs 2 E aufgezählten Mietgegenstände sollten nicht nur ausdrücklich von den Bestimmungen des zweiten Abschnittes ausgenommen werden, sondern es sollte auch festgelegt werden, daß der erste Abschnitt auf solche Mietgegenstände nicht anzuwenden ist. Der derzeit mögliche Schluß, daß nämlich Abschnitt 1 mangels einer Ausnahme auf diese Mietgegenstände voll anwendbar ist, muß jedenfalls verhindert werden.

- 6 -

Die Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung sollte, wie bereits ausgeführt, einerseits auf ausgebaute Dachböden ausgedehnt werden, andererseits jedoch auch auf die Fälle der durchgreifenden Sanierung von Miethäusern. Es kann sachlich nicht gerechtfertigt werden, daß die Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung nur auf jene Gebäude beschränkt ist, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 errichteten Baubewilligung neu errichtet worden sind, daß jedoch die mit den Kosten für die Errichtung eines Neubaus vergleichbare durchgreifende Sanierung von der Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung ausgeschlossen bleiben soll. Insbesondere in jenen Fällen, in denen im Fall der durchgreifenden Sanierung der Richtwertmietzins zur Anwendung kommen sollte, wird sich kaum jemand finden, der bereit ist, ohne entsprechende Renditemöglichkeiten zu investieren.

Zu § 29

Die zur Abwehr von Mißbräuchen gedachte Regelung, daß die von einem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses abgeschlossenen Mietverträge ex lege Hauptmietverträge sein sollen, daß somit die Stellung eines solchen Generalmieters oder -pächters bei Abschluß von Mietverträgen der Stellung des Hauseigentümers gleichkommen soll, ist strikt abzulehnen. Solcherart mögliche Verträge des Generalmieters oder -pächters gingen zu Lasten des Hauseigentümers und verstießen damit gegen leitende Grundsätze des Privatrechts. Auch ein Verstoß gegen das Eigentumsgrundrecht könnte darin gesehen werden. Die Regelung des § 29 Abs 3 E genügt, um gegen Mißbräuche vorgehen zu können, wobei in diesem Zusammenhang sogar die Beweislastumkehr akzeptiert werden könnte. Weit über das Ziel schießt jedoch § 29 Abs 4, der selbständige Ansprüche von Vereinen oder Gemeinden normieren will. § 29 Abs 4 E muß entfallen.

Zu § 35

Aus grundsätzlichen Überlegungen ist die Ermöglichung des Ersatzes ideellen Schadens nach § 35 Abs 3 E abzulehnen. Neben diesen Grundsätzen besteht im gegenständlichen Fall auch kein Bedarf nach dieser Regelung, da in allen Fällen tatsächlich vorhandenen "erlittenen Ungemachs" die Benützbarkeit der Wohnung beeinträchtigt wird und daher die Miete entsprechend reduziert werden kann.

Zu § 38

Der rechtspolitische Hintergrund des gänzlichen Untermietsverbotes bei befristeten Hauptmietverträgen ist nicht verständlich. Darüber hinaus wäre zu überprüfen, ob sich auch Untervermieter bzw Vermieter auf die Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung berufen dürfen sollen ?

Zu § 40

Zu den Bestimmungen über die mietrechtlichen Folgen der Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens wurden bereits im ersten Teil der Stellungnahme allgemeine Aussagen getroffen. Zusätzlich zu diesen Erwägungen soll noch vorgebracht werden:

- Die Feststellung eines branchenüblichen Mietzinses wird von allen Fachleuten als unmöglich abgelehnt.
- Die durch § 40 Abs 4 E offenbar gewollte Regelung, daß in Mietverträgen enthaltene Verpachtungsverbote nichtig sein sollen, wird begrüßt. Hinzuweisen ist jedoch auf die Frage, ob dies auch für Mietverträge gelten sollte, die nicht dem zweiten Abschnitt unterliegen. Die weitere Behandlung des Problems der Auswirkung einer Unternehmenspacht auf das Mietverhältnis des Verpächters geht jedoch an der wirtschaftlichen Realität vorbei und ist daher verfehlt. Die Verpachtung eines Unternehmens erfolgt in der Praxis meist dann, wenn der Eigentümer eines klei-

nes oder mittleren Unternehmens aus Krankheits oder anderen vorübergehenden Gründen nicht selbst in der Lage ist, sein Unternehmen zu führen. In derartigen Fällen ist in der Regel ein Pächter nur dann zu finden, wenn sich die Fixkosten des Unternehmens aus Anlaß der Pacht nicht verändern. Gerade diese Voraussetzung soll durch § 40 Abs 4 E jedoch geändert werden und die Pacht mit der Veräußerung des Unternehmens wirtschaftlich gleichgesetzt werden. Auf diese Weise wird in jenen Fällen eine Verpachtung unmöglich gemacht, in denen, wie beschrieben der Unternehmer zeitweise nicht in der Lage ist, seine Funktion wahrzunehmen. Die geplante Regelung würde daher zu großen Nachteilen für die kleinen und mittleren Unternehmen führen, da die Betriebsinhaber gezwungen wären, schon bei zeitweiliger Behinderung ihr Unternehmen zu veräußern.

§ 40 Abs 4 E hat somit nur solche Fälle vor Augen, in denen die Verpachtung eines Unternehmens nur dazu dienen soll, niedrige Mieten zu erhalten und an der Fortführung des Unternehmens in der bisherigen Art weder vom Verpächter noch vom Pächter ein Interesse besteht. Es ist unbestritten, daß derartige Fälle wie Veräußerungen behandelt werden sollten, es darf jedoch das Kind nicht mit dem Bade ausgeschüttet werden. Es sollte daher ähnlich wie in § 29 Abs 4 E vorgesehen werden, daß dann, wenn bei Überlegung aller Umstände die Verpachtung des Unternehmens nur deswegen erfolgt ist, um nicht die Rechtsfolgen der Unternehmensveräußerung in Hinblick auf den Mietvertrag eintreten zu lassen, dennoch die Regeln über die Mietzinserhöhung bei Unternehmensveräußerung anzuwenden sind. In allen anderen Fällen sollte das Mietverhältnis zwischen Verpächter des Unternehmens und Vermieter des Geschäftsraumes unberührt bleiben.

Die geplanten Normen über Mieterhöhung bei Veräußerung von Gesellschaftsanteilen wurden in den wesentlichen Teilen schon kritisiert. Nochmals sei darauf hingewiesen, daß unklar ist,

was unter "Mehrheit der Anteile" verstanden werden soll, wenn auch Personengesellschaften unter diese Bestimmungen fallen.

Zu § 45

Der rechtspolitische Zweck des § 45 Abs 1 Z 1 letzter Halbsatz E ist unklar. Das in den Erläuterungen dafür vorgeschobene Interesse an Rechtssicherheit kann nicht akzeptiert werden. Der Entwurf geht nämlich von der Fiktion aus, daß die Angemessenheit eines Geschäftsmietzinses präzise zu errechnen ist. Die Praxis sieht jedoch anders aus: Tatsächlich kommt es zu bedeutenden Unterschieden bei der Feststellung des angemessenen Geschäftsmietzinses durch Sachverständige. Die vorgeschlagene Bestimmung ist daher auch für den Vollkaufmann unbillig und unzweckmäßig, weil er unter Umständen selbst erst nach Übernahme des Mietgegenstandes über die Angemessenheit des Geschäftsmietzinses voll informiert sein kann - sie muß daher entfallen.

Zu § 62

Die Möglichkeiten für die Befristung von Wohnungsmieten sind völlig unzureichend und müssen daher in ihrer Gesamtheit nochmals überdacht werden. Insbesondere ist darauf Bedacht zu nehmen, daß oft auch auf Seite des Mieters Bedarf nach flexiblerer Gestaltung des Mietverhältnisses besteht. Deregulierung und Flexibilisierung müssen besonders in diesem Punkt eine neu geschaffene Regelung bestimmen. Zur Befristung von Geschäftsraum-mieten wird auf den ersten Teil der Stellungnahme verwiesen.

Zu § 68 ff

Auf die Kritik an den neuen Verfahrensvorschriften, die im ersten Teil der Stellungnahme ausgeführt wurde, wird verwiesen. Auch dieser Teil des Entwurfes muß gänzlich neu überdacht werden.

Zu § 76

Die in Abs 1 eingeräumte Möglichkeit, auch an Kfz-Abstellflächen selbständiges Wohnungseigentum begründen zu können, wird als eine den Erfordernissen der Praxis gerecht werdende Erweiterung begrüßt. Allerdings wäre die in Abs 2 vorgesehene Beschränkung auf höchstens zwei Abstellplätze zu beseitigen, da eine derartige Einschränkung einem weitergehenden Bedarf von Unternehmern nach zusätzlichen Kundenparkplätzen zuwiderläuft.

Als unverständlich und unzumutbar wird das in Abs 3 vorgesehene Verbot der Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen der Kategorie D abgelehnt. Es kann nicht Absicht des Gesetzgebers sein, für Räumlichkeiten, die unter Umständen gar nicht als Wohnung verwendet werden sollen, eine derartige Zwangsmaßnahme vorzusehen. Zudem würde dadurch der Anreiz für eine notwendige Sanierung des Altbestandes zum Erliegen kommen.

Zu § 77

§ 77 Abs 2 P 2 E ist in der vorliegenden Art der Regelung problematisch, da keine Verbindung zum materiellen Miteigentumsrecht hergestellt wird. Es sind eine Vielzahl von Fällen denkbar, in denen auch die Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum unbillig ist. Nicht bedacht ist auch das Problem der Existenz von Substandardwohnungen in einem zu teilenden Objekt.

Zu §§ 88 und 89

In § 88 Abs 1 sollte die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters systematisch als Z 1 umgereiht werden, da grundsätzlich von der Fremdverwaltung ausgegangen werden kann, und die Bestellung des Verwalters daher regelmäßig den ersten Akt der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft darstellt.

- 11 -

§ 88 sollte nachstehender Abs 3 angefügt werden (der inhaltlich § 14 Abs 3 WEG entspricht):

"Über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft hinausgehende nützliche Verbesserungsarbeiten bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft. Der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf es jedoch nicht, wenn

- die Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird,
- diese allein die Kosten trägt oder
- die Kosten aus der Rücklage gedeckt werden können und Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind und
- die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden".

In diesem Zusammenhang müßte allerdings auch die unten vorgeschlagene Änderung zu § 89 erfolgen (Begründung siehe § 89).

Im Anschluß an § 88 Abs 3 sollte ein Abs 4 mit folgendem Text vorgeschlagen werden:

"Der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer nach Anteilen obliegt die Beschlußfassung über den laufenden Betrieb sowie die Festlegung von Entgelten bei Gemeinschaftsanlagen, welche einen Beitrag des Benützers dieser Anlagen zulassen. Zu solchen Gemeinschaftsanlagen zählen insbesondere Waschküchen, Gemeinschaftstelefone, Bäder, Saunen und sonstige Sport- und Freizeiteinrichtungen."

Begründung:

Nach der geltenden Rechtslage bedarf es der Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer, wenn etwa in einer Ferienanlage in der Zwischensaison das Hallenbad nicht beheizt werden soll. Möchte nur

- 12 -

ein einziger Wohnungseigentümer die Anlage benützen, so ist diese trotz hoher Kosten (zu Lasten der Gemeinschaft) zu betreiben.

Zu § 89

Ebenso wie zu § 88 wird vorgeschlagen, die Bestellung des Verwalters als Z 1 vorzusehen. Im Hinblick auf die vorgeschlagene Regelung des § 88 Abs 4 sollte dem § 89 Abs 1 eine Z 8 mit folgendem Inhalt eingefügt werden:

"daß die Beschlußfassung der Minderheit zum Betrieb und zum Entgelt von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 88 (4) aufgehoben oder geändert wird, wenn der Beschluß schutzwürdige Interessen verletzt oder nach billigem Ermessen unzumutbar ist."

Es wird auch vorgeschlagen, in § 89 ein Individualrecht des einzelnen für die Anfechtung von nützlichen Verbesserungen innerhalb einer Präklusionsfrist festzuschreiben.

Begründung:

Aufgrund einer problematischen Judikatur zu § 14 WEG (siehe OGH 11.12.1990, 5 Ob 104/90) wäre an sich schon nach der geltenden Regelung des oben zitierten und in § 88 einzufügenden § 14 (3) WEG eine Genehmigung durch den Außerstreitrichter erforderlich. In Verbindung mit unserem Vorschlag zu § 88 könnte durch diese Einfügung eine Änderung der Judikatur herbeigeführt werden, die den Gesetzgeber zur Formulierung des § 90 (1) in der vorgesehenen Form veranlaßt hat.

Zu §§ 93 und 94

§ 93 steht inhaltlich in enger Verbindung zu § 91 E. Die Probleme einer gesellschaftsähnlichen Wohnungseigentümergeinschaft wurden bereits im ersten Teil der Stellungnahme releviert. Die Stellung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft muß im-

- 13 -

mer der rechtlichen Qualität der Wohnungseigentümergeinschaft angepaßt werden. Es darf daher zB nicht auf der einen Seite die Wohnungseigentümergeinschaft der Stellung einer juristischen Person angenähert werden, auf der anderen Seite aber der Verwalter seine Ansprüche nur anteilig gegen jeden einzelnen Miteigentümer geltend machen dürfen. Auch daraus ist zu ersehen, daß das vorgeschlagene Modell der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht ausgereift ist.

Zu § 106

Bei allem Verständnis für Maßnahmen zur Abwehr von Schikanen geht die Schaffung eines Straftatbestandes gegen den Verwalter jedenfalls dann zu weit, wenn ihm der Eigentümer die Vornahme der betreffenden Arbeit untersagt hat. Die Strafbestimmung sollte überdies nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten auch tatsächlich möglich ist, denn schließlich besteht mit § 33 E ein Zwangsinstrument, das nur deshalb kaum eingesetzt wird, weil die Finanzierung regelmäßig Schwierigkeiten bereitet. Bei Gebäuden an der Grenze der wirtschaftlichen Abbruchreife wird hier auch das Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten keine generelle Lösung bieten können.

Zu den Übergangsbestimmungen:

Auch hier ist grundsätzlich auf den ersten Teil der Stellungnahme, der sich besonders auf § 112 E bezieht, zu verweisen. Darüber hinaus soll festgehalten werden:

Zu § 109

Es ist unklar, ob nur jene Mieter abzustimmen haben, die zum Zeitpunkt der Abstimmung tatsächlich noch Mieter sind, oder ob auch jene entscheiden sollen, die tatsächlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bezahlt haben. Die Regelung erscheint ins-



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach 195

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1010 Wien

Beim GESETZENTWURF
 Zl. 23 - GF/19 P3
 Datum: **15. JUNI 1993**
 Verfasst: **23. JUNI 1993**

PVP Dr. Bauer

Ihre Zahl/Nachricht vom

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

Bitte Durchwahl beachten
Tel. 501 05/ **4203**
Fax 502 06/ **250**

Datum
28.05.93

Betreff
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetz

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

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
Für den Generalsekretär:

Anlage (25-fach)

[Handwritten signature]

1100-01/89

Nachrichtlich an:

alle Landeskammern
alle Bundessektionen
Wp-Abteilung
BW
Presseabteilung
Präsidialabteilung (30f)
GS Stummvoll
FWV
RfW
PräsNR (25f)



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach

195

Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1010 Wien

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
Rp 95/93/Ha/AHJ

Bitte Durchwahl beachten
Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 259

Datum
28.05.93

Betreff
Entwurf eines
Bundeswohnrechtsgesetz

Die Bundeswirtschaftskammer beehrt sich, zu dem vom do Bundesministerium übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes (idF BWRG) im Anschluß an die Stellungnahme vom 6. 5. 1993 wie folgt Stellung zu nehmen:

Im ersten Teil dieser Stellungnahme wurden die grundsätzlichen und für die BWK besonders wichtigen Bemerkungen zum BWRG fristgerecht übermittelt. Es wurde angekündigt, dieser Stellungnahme einen zweiten Teil folgen zu lassen, der sich mit vielen Einzelproblemen des Entwurfes befaßt und der wegen der unangemessenen Kürze des Begutachtungszeitraumes nicht fristgerecht übermittelt werden konnte. Die inzwischen eingetretenen politischen Entwicklungen bei der Behandlung des BWRG-E haben gezeigt, daß diese Vorgangsweise zielführend war. Da die Verabschiedung eines BWRG vor dem Sommer wohl unmöglich sein wird, wird ersucht, diesen zweiten Teil der Stellungnahme in die laufenden Überlegungen und Verhandlungen einzubeziehen.

- 2 -

Auch dieser Teil ist von der Grundeinstellung beherrscht, nur zu jenen Bestimmungen Aussagen zu treffen, die für die gewerbliche Wirtschaft direkt relevant sind. Vorrangig werden daher Fragen der Geschäftsraummiete behandelt. Das Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht betrifft darüber hinaus aber manche Sparten der Wirtschaft auch auf andere Weise. Es wird daher auch auf die Interessen der Bauwirtschaft an einem funktionierenden Baumarkt, auf die Interessen der Kreditwirtschaft bei Finanzierung und Kreditsicherung von Bauvorhaben und auf die Interessen der Immo-
bientreuhänder und Bauträger eingegangen werden.

Die folgenden Bemerkungen werden der Einfachheit halber, an die Systematik des Entwurfes anknüpfend, zu den einzelnen Paragraphen erfolgen.

Zum ersten Abschnitt

Bereits die beiden ersten Paragraphen des BWRG-E lassen erkennen, daß das Ziel, Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht vereinheitlichen zu wollen, aus verschiedenen Gründen äußerst problematisch ist und nicht zum gewünschten Ergebnis einer größeren Einfachheit und damit leichteren Faßbarkeit für die Bürger führen kann. Es wurde bereits ausgeführt, warum schon das Ziel der Vereinheitlichung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht verfehlt ist: Das Bestandrecht erfließt aus dem Eigentumsrecht und dient der Nutzung des Eigentums - hier des Eigentums an Grund und Boden durch Vermietung. Das Wohnungseigentumsrecht regelt vor allem das Verhältnis mehrerer Miteigentümer eines Grundstückes und des darauf errichteten Hauses untereinander. Im ersten Fall sind die Rechte und Pflichten der Vermieter und Mieter, die ganz unterschiedliche, ja gegensätzliche Interessen verfolgen, und daher in einer, wirtschaftlich gesehen, vertikalen Struktur miteinander verbunden sind, zu bestimmen. Im zweiten Fall - im Wohnungseigentumsrecht - ist das Verhältnis zwischen Partnern mit grundsätzlich gleichgerichteten Interessen, die daher in einem horizontalen Verhältnis

- 3 -

zueinander stehen, zu regeln. Aus dieser wirtschaftlichen Situation ergeben sich in beiden Fällen ganz unterschiedliche Schutzbedürfnisse und damit ganz unterschiedlicher Regelungsbedarf. An dieser Stelle sei auch erwähnt, daß bei der Verfolgung des Planes, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu vereinheitlichen, entweder auf den ideologischen Hintergrund, der der Schaffung von Wohnungseigentum zugrunde liegt, vergessen oder ihm wissentlich entgegengearbeitet wurde. Dieser ideologische Hintergrund besteht nämlich darin, daß möglichst vielen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden soll, Eigentum an Wohnungen zu erwerben, um auf der Grundlage des Eigentums Wohnungsprobleme in Selbstorganisation nach dem Subsidiaritätsprinzip regeln zu können. Der Ansatz, der schon aus dem Titel des Entwurfes hervorgeht, nämlich das Wesentliche der Regelung in der Deckung des Wohnbedürfnisses zu sehen und darauf aufbauend alle dieses Bedürfnis befriedigenden Rechtsverhältnisse über einen Kamm scheren zu wollen, ist ideologisch überholt und muß daher zu unerwünschten gesellschaftspolitischen, aber auch rechtlichen Ergebnissen führen.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich daher die Forderung, die geplante Vermischung der Rechtsinstitute aufzugeben und bei der zweckmäßigen Trennung von Mietrecht und Eigentumsrecht zu bleiben. Das heißt selbstverständlich nicht, daß der Gesetzgeber Begriffe, die in beiden Bereichen Bedeutung haben und ident verstanden werden sollen, nicht in beiden Bereichen übereinstimmend verwenden soll, und auch nicht, daß er nicht beide Regelungsbereiche gleichmäßig im Auge behalten soll. Es sollte aber immer klar sein, daß in manchen Bereichen, in denen im Mietrecht hoher Schutzbedarf für den Mieter besteht - zB bei der Zuordnung von aufgewendeten Kosten zu den Betriebskosten - im Wohnungseigentumsrecht die Disposition der Wohnungseigentümer ohne Gefährdung ihrer Interessen erlaubt sein muß. Die folgenden Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen des ersten Abschnittes werden die gerade ausgeführten Gedanken weiter unterstützen können:

Zu § 2

§ 2 Abs 1 E enthält nur eine Scheinharmonisierung der einschlägigen Normen des MRG mit denen des WEG. Auch wenn die Definition von Wohnung bzw Geschäftsräumlichkeit für beide Bereiche gelten soll, bleiben doch die Bestimmungen des § 28 bzw § 76 E die eigentlich wesentlichen und führen die geltende Rechtslage fort. Schon in § 2 Abs 2 E wird auch klar, daß die Rechtsvereinheitlichung des Wohnrechts nicht sehr weit geht; nur das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht sind davon betroffen. Die zu einer sinnvollen Rechtsvereinheitlichung notwendig zu klärenden Fragen, die auch große Bedeutung für die Praxis haben, nämlich, wie die Einbeziehung von Präkaristen, schlichten Miteigentümern etc. in das geplante System gestaltet werden soll, bleiben unbeantwortet.

Zu § 5

Die vorgesehene taxative Aufzählung der Betriebskosten ist besonders in Hinblick auf das Wohnungseigentumsrecht unzweckmäßig. Es sollte der Disposition der Wohnungseigentümer überlassen bleiben, ob auch andere Aufwendungen den Betriebskosten zugerechnet werden können.

Zu §§ 7 bis 20

Die Vorschriften über die Abrechnung wurden bereits im ersten Teil der Stellungnahme einer eingehenden Kritik unterzogen.

Zu § 26

Dachbodenausbauten stellen in den Stadtzentren eine wichtige Möglichkeit einer Ausweitung von Wohnraum dar. Die Erleichterung und rechtliche Absicherung dieser Vorhaben ist daher besonders für Bauträger, Kreditunternehmen und die gesamte Bauwirtschaft von großer Bedeutung. Der geplante § 26 kann den Anforderungen an

eine derartige Bestimmung jedoch nicht genügen. Er ist nur eine sanktionslose, daher programmatische, Bestimmung. Zur weiteren Erschließung der "stillen Baulandreserven" wären daher vor allem folgende Regelungen erforderlich:

- Die Kosten, die bei der Errichtung des Dachbodenausbaus entstehen, müßten als Ausgabe bei der Abrechnung der Hauptmietzinsreserve einbezogen werden dürfen. Dies erscheint gerade deswegen gerechtfertigt, weil auch die Einnahmen aus der Vermietung des Dachbodens wiederum der Hauptmietzinsreserve zufließen.
- Bei ausgebauten Dachböden wäre die freie Mietzinsbildung zu ermöglichen, auch wenn es Dachböden von Häusern betrifft, die aufgrund einer Baubewilligung vor dem 30. 6. 1953 errichtet wurden. Eine solche Regelung könnte in § 28 Abs 4 E aufgenommen werden.

Weiters sollte ganz allgemein eine Regelung vorgesehen werden, die es ermöglicht, dem Dachboden in der Nutzung vergleichbare Räume, wie etwa Kellerräume oder ebenerdige Abstellräume, ebenfalls leichter einer anderen Nutzung zuzuführen. Oft ist zB aus Gründen erhöhten Raumbedarfs für Müllcontainer infolge von Mülltrennungsvorschriften oder zur Schaffung von Garagen eine ähnliche bzw noch berücksichtigungswürdigere Situation gegeben, wie sie in § 26 E geregelt werden soll.

Zu § 28

Die in § 28 Abs 2 E aufgezählten Mietgegenstände sollten nicht nur ausdrücklich von den Bestimmungen des zweiten Abschnittes ausgenommen werden, sondern es sollte auch festgelegt werden, daß der erste Abschnitt auf solche Mietgegenstände nicht anzuwenden ist. Der derzeit mögliche Schluß, daß nämlich Abschnitt 1 mangels einer Ausnahme auf diese Mietgegenstände voll anwendbar ist, muß jedenfalls verhindert werden.

- 6 -

Die Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung sollte, wie bereits ausgeführt, einerseits auf ausgebaute Dachböden ausgedehnt werden, andererseits jedoch auch auf die Fälle der durchgreifenden Sanierung von Miethäusern. Es kann sachlich nicht gerechtfertigt werden, daß die Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung nur auf jene Gebäude beschränkt ist, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, daß jedoch die mit den Kosten für die Errichtung eines Neubaus vergleichbare durchgreifende Sanierung von der Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung ausgeschlossen bleiben soll. Insbesondere in jenen Fällen, in denen im Fall der durchgreifenden Sanierung der Richtwertmietzins zur Anwendung kommen sollte, wird sich kaum jemand finden, der bereit ist, ohne entsprechende Renditemöglichkeiten zu investieren.

Zu § 29

Die zur Abwehr von Mißbräuchen gedachte Regelung, daß die von einem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses abgeschlossenen Mietverträge ex lege Hauptmietverträge sein sollen, daß somit die Stellung eines solchen Generalmieters oder -pächters bei Abschluß von Mietverträgen der Stellung des Hauseigentümers gleichkommen soll, ist strikt abzulehnen. Solcherart mögliche Verträge des Generalmieters oder -pächters gingen zu Lasten des Hauseigentümers und verstießen damit gegen leitende Grundsätze des Privatrechts. Auch ein Verstoß gegen das Eigentumsgrundrecht könnte darin gesehen werden. Die Regelung des § 29 Abs 3 E genügt, um gegen Mißbräuche vorgehen zu können, wobei in diesem Zusammenhang sogar die Beweislastumkehr akzeptiert werden könnte. Weit über das Ziel schießt jedoch § 29 Abs 4, der selbständige Ansprüche von Vereinen oder Gemeinden normieren will. § 29 Abs 4 E muß entfallen.

Zu § 35

Aus grundsätzlichen Überlegungen ist die Ermöglichung des Ersatzes ideellen Schadens nach § 35 Abs 3 E abzulehnen. Neben diesen Grundsätzen besteht im gegenständlichen Fall auch kein Bedarf nach dieser Regelung, da in allen Fällen tatsächlich vorhandenen "erlittenen Ungemachs" die Benützbarkeit der Wohnung beeinträchtigt wird und daher die Miete entsprechend reduziert werden kann.

Zu § 38

Der rechtspolitische Hintergrund des gänzlichen Untermietsverbotes bei befristeten Hauptmietverträgen ist nicht verständlich. Darüber hinaus wäre zu überprüfen, ob sich auch Untervermieter bzw Vermieter auf die Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung berufen dürfen sollen ?

Zu § 40

Zu den Bestimmungen über die mietrechtlichen Folgen der Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens wurden bereits im ersten Teil der Stellungnahme allgemeine Aussagen getroffen. Zusätzlich zu diesen Erwägungen soll noch vorgebracht werden:

- Die Feststellung eines branchenüblichen Mietzinses wird von allen Fachleuten als unmöglich abgelehnt.
- Die durch § 40 Abs 4 E offenbar gewollte Regelung, daß in Mietverträgen enthaltene Verpachtungsverbote nichtig sein sollen, wird begrüßt. Hinzuweisen ist jedoch auf die Frage, ob dies auch für Mietverträge gelten sollte, die nicht dem zweiten Abschnitt unterliegen. Die weitere Behandlung des Problems der Auswirkung einer Unternehmenspacht auf das Mietverhältnis des Verpächters geht jedoch an der wirtschaftlichen Realität vorbei und ist daher verfehlt. Die Verpachtung eines Unternehmens erfolgt in der Praxis meist dann, wenn der Eigentümer eines klei-

- 8 -

nes oder mittleren Unternehmens aus Krankheits oder anderen vorübergehenden Gründen nicht selbst in der Lage ist, sein Unternehmen zu führen. In derartigen Fällen ist in der Regel ein Pächter nur dann zu finden, wenn sich die Fixkosten des Unternehmens aus Anlaß der Pacht nicht verändern. Gerade diese Voraussetzung soll durch § 40 Abs 4 E jedoch geändert werden und die Pacht mit der Veräußerung des Unternehmens wirtschaftlich gleichgesetzt werden. Auf diese Weise wird in jenen Fällen eine Verpachtung unmöglich gemacht, in denen, wie beschrieben der Unternehmer zeitweise nicht in der Lage ist, seine Funktion wahrzunehmen. Die geplante Regelung würde daher zu großen Nachteilen für die kleinen und mittleren Unternehmen führen, da die Betriebsinhaber gezwungen wären, schon bei zeitweiliger Behinderung ihr Unternehmen zu veräußern.

§ 40 Abs 4 E hat somit nur solche Fälle vor Augen, in denen die Verpachtung eines Unternehmens nur dazu dienen soll, niedrige Mieten zu erhalten und an der Fortführung des Unternehmens in der bisherigen Art weder vom Verpächter noch vom Pächter ein Interesse besteht. Es ist unbestritten, daß derartige Fälle wie Veräußerungen behandelt werden sollten, es darf jedoch das Kind nicht mit dem Bade ausgeschüttet werden. Es sollte daher ähnlich wie in § 29 Abs 4 E vorgesehen werden, daß dann, wenn bei Überlegung aller Umstände die Verpachtung des Unternehmens nur deswegen erfolgt ist, um nicht die Rechtsfolgen der Unternehmensveräußerung in Hinblick auf den Mietvertrag eintreten zu lassen, dennoch die Regeln über die Mietzinserhöhung bei Unternehmensveräußerung anzuwenden sind. In allen anderen Fällen sollte das Mietverhältnis zwischen Verpächter des Unternehmens und Vermieter des Geschäftsraumes unberührt bleiben.

Die geplanten Normen über Mieterhöhung bei Veräußerung von Gesellschaftsanteilen wurden in den wesentlichen Teilen schon kritisiert. Nochmals sei darauf hingewiesen, daß unklar ist,

- 9 -

was unter "Mehrheit der Anteile" verstanden werden soll, wenn auch Personengesellschaften unter diese Bestimmungen fallen.

Zu § 45

Der rechtspolitische Zweck des § 45 Abs 1 Z 1 letzter Halbsatz E ist unklar. Das in den Erläuterungen dafür vorgeschobene Interesse an Rechtssicherheit kann nicht akzeptiert werden. Der Entwurf geht nämlich von der Fiktion aus, daß die Angemessenheit eines Geschäftsmietzinses präzise zu errechnen ist. Die Praxis sieht jedoch anders aus: Tatsächlich kommt es zu bedeutenden Unterschieden bei der Feststellung des angemessenen Geschäftsmietzinses durch Sachverständige. Die vorgeschlagene Bestimmung ist daher auch für den Vollkaufmann unbillig und unzweckmäßig, weil er unter Umständen selbst erst nach Übernahme des Mietgegenstandes über die Angemessenheit des Geschäftsmietzinses voll informiert sein kann - sie muß daher entfallen.

Zu § 62

Die Möglichkeiten für die Befristung von Wohnungsmieten sind völlig unzureichend und müssen daher in ihrer Gesamtheit nochmals überdacht werden. Insbesondere ist darauf Bedacht zu nehmen, daß oft auch auf Seite des Mieters Bedarf nach flexiblerer Gestaltung des Mietverhältnisses besteht. Deregulierung und Flexibilisierung müssen besonders in diesem Punkt eine neu geschaffene Regelung bestimmen. Zur Befristung von Geschäftsraum-mieten wird auf den ersten Teil der Stellungnahme verwiesen.

Zu § 68 ff

Auf die Kritik an den neuen Verfahrensvorschriften, die im ersten Teil der Stellungnahme ausgeführt wurde, wird verwiesen. Auch dieser Teil des Entwurfes muß gänzlich neu überdacht werden.

- 10 -

Zu § 76

Die in Abs 1 eingeräumte Möglichkeit, auch an Kfz-Abstellflächen selbständiges Wohnungseigentum begründen zu können, wird als eine den Erfordernissen der Praxis gerecht werdende Erweiterung begrüßt. Allerdings wäre die in Abs 2 vorgesehene Beschränkung auf höchstens zwei Abstellplätze zu beseitigen, da eine derartige Einschränkung einem weitergehenden Bedarf von Unternehmern nach zusätzlichen Kundenparkplätzen zuwiderläuft.

Als unverständlich und unzumutbar wird das in Abs 3 vorgesehene Verbot der Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen der Kategorie D abgelehnt. Es kann nicht Absicht des Gesetzgebers sein, für Räumlichkeiten, die unter Umständen gar nicht als Wohnung verwendet werden sollen, eine derartige Zwangsmaßnahme vorzusehen. Zudem würde dadurch der Anreiz für eine notwendige Sanierung des Altbestandes zum Erliegen kommen.

Zu § 77

§ 77 Abs 2 P 2 E ist in der vorliegenden Art der Regelung problematisch, da keine Verbindung zum materiellen Miteigentumsrecht hergestellt wird. Es sind eine Vielzahl von Fällen denkbar, in denen auch die Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum unbillig ist. Nicht bedacht ist auch das Problem der Existenz von Substandardwohnungen in einem zu teilenden Objekt.

Zu §§ 88 und 89

In § 88 Abs 1 sollte die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters systematisch als Z 1 umgereiht werden, da grundsätzlich von der Fremdverwaltung ausgegangen werden kann, und die Bestellung des Verwalters daher regelmäßig den ersten Akt der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft darstellt.

- 11 -

§ 88 sollte nachstehender Abs 3 angefügt werden (der inhaltlich § 14 Abs 3 WEG entspricht):

"Über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft hinausgehende nützliche Verbesserungsarbeiten bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft. Der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf es jedoch nicht, wenn

- die Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird,
- diese allein die Kosten trägt oder
- die Kosten aus der Rücklage gedeckt werden können und Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind und
- die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden".

In diesem Zusammenhang müßte allerdings auch die unten vorgeschlagene Änderung zu § 89 erfolgen (Begründung siehe § 89).

Im Anschluß an § 88 Abs 3 sollte ein Abs 4 mit folgendem Text vorgeschlagen werden:

"Der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer nach Anteilen obliegt die Beschlußfassung über den laufenden Betrieb sowie die Festlegung von Entgelten bei Gemeinschaftsanlagen, welche einen Beitrag des Benützers dieser Anlagen zulassen. Zu solchen Gemeinschaftsanlagen zählen insbesondere Waschküchen, Gemeinschaftstelefone, Bäder, Saunen und sonstige Sport- und Freizeiteinrichtungen."

Begründung:

Nach der geltenden Rechtslage bedarf es der Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer, wenn etwa in einer Ferienanlage in der Zwischensaison das Hallenbad nicht beheizt werden soll. Möchte nur

ein einziger Wohnungseigentümer die Anlage benützen, so ist diese trotz hoher Kosten (zu Lasten der Gemeinschaft) zu betreiben.

Zu § 89

Ebenso wie zu § 88 wird vorgeschlagen, die Bestellung des Verwalters als Z 1 vorzusehen. Im Hinblick auf die vorgeschlagene Regelung des § 88 Abs 4 sollte dem § 89 Abs 1 eine Z 8 mit folgendem Inhalt eingefügt werden:

"daß die Beschlußfassung der Minderheit zum Betrieb und zum Entgelt von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 88 (4) aufgehoben oder geändert wird, wenn der Beschluß schutzwürdige Interessen verletzt oder nach billigem Ermessen unzumutbar ist."

Es wird auch vorgeschlagen, in § 89 ein Individualrecht des einzelnen für die Anfechtung von nützlichen Verbesserungen innerhalb einer Präklusionsfrist festzuschreiben.

Begründung:

Aufgrund einer problematischen Judikatur zu § 14 WEG (siehe OGH 11.12.1990, 5 Ob 104/90) wäre an sich schon nach der geltenden Regelung des oben zitierten und in § 88 einzufügenden § 14 (3) WEG eine Genehmigung durch den Außerstreitrichter erforderlich. In Verbindung mit unserem Vorschlag zu § 88 könnte durch diese Einfügung eine Änderung der Judikatur herbeigeführt werden, die den Gesetzgeber zur Formulierung des § 90 (1) in der vorgesehenen Form veranlaßt hat.

Zu §§ 93 und 94

§ 93 steht inhaltlich in enger Verbindung zu § 91 E. Die Probleme einer gesellschaftsähnlichen Wohnungseigentümergeinschaft wurden bereits im ersten Teil der Stellungnahme releviert. Die Stellung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft muß im-

- 13 -

mer der rechtlichen Qualität der Wohnungseigentümergeinschaft angepaßt werden. Es darf daher zB nicht auf der einen Seite die Wohnungseigentümergeinschaft der Stellung einer juristischen Person angenähert werden, auf der anderen Seite aber der Verwalter seine Ansprüche nur anteilig gegen jeden einzelnen Miteigentümer geltend machen dürfen. Auch daraus ist zu ersehen, daß das vorgeschlagene Modell der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht ausgereift ist.

Zu § 106

Bei allem Verständnis für Maßnahmen zur Abwehr von Schikanen geht die Schaffung eines Straftatbestandes gegen den Verwalter jedenfalls dann zu weit, wenn ihm der Eigentümer die Vornahme der betreffenden Arbeit untersagt hat. Die Strafbestimmung sollte überdies nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten auch tatsächlich möglich ist, denn schließlich besteht mit § 33 E ein Zwangsinstrument, das nur deshalb kaum eingesetzt wird, weil die Finanzierung regelmäßig Schwierigkeiten bereitet. Bei Gebäuden an der Grenze der wirtschaftlichen Abbruchreife wird hier auch das Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten keine generelle Lösung bieten können.

Zu den Übergangsbestimmungen:

Auch hier ist grundsätzlich auf den ersten Teil der Stellungnahme, der sich besonders auf § 112 E bezieht, zu verweisen. Darüber hinaus soll festgehalten werden:

Zu § 109

Es ist unklar, ob nur jene Mieter abzustimmen haben, die zum Zeitpunkt der Abstimmung tatsächlich noch Mieter sind, oder ob auch jene entscheiden sollen, die tatsächlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bezahlt haben. Die Regelung erscheint ins-

- 14 -

gesamt gesehen derart kompliziert, daß eher ein Durchschlagen des Gordischen Knoten angebracht erscheint. Die vorhandenen Mittel sollten der Hauptmietzinsreserve zugeordnet und entsprechend verrechnet werden.

Zu § 110

Der Neubeginn der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 110 wird zweifellos sehr arbeitsaufwendig und bewirkt eine Lücke bzw ein Aussetzen der Valorisierung. Es fällt auf, daß das Gleichbehandlungsprinzip für alle in Betracht kommenden Mieter fehlt. Weiters wird nicht ausdrücklich erwähnt, ob die aktuelle Kategorie oder die Kategorie zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Einstufung maßgeblich ist. Besonders zu beachten ist jene Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage, daß für Geschäftsräumlichkeiten generell zwei Drittel der Kategorie A vorzuschreiben sind (während bisher im Falle einer darunter liegenden Angemessenheit diese zu berücksichtigen war). Es fehlt also die bisherige Möglichkeit eines niedrigeren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages für geringwertige Räume (zB Keller). Eine derartige Regelung wäre aber zweckmäßig, weil ansonsten die Kosten für solche Geschäftsraummieter zu hoch würden. Bei Teilkündigungen würden diese Flächen auch aus dem Betriebskostenschlüssel ausscheiden, was für die übrigen Mieter des Hauses nachteilig wäre.

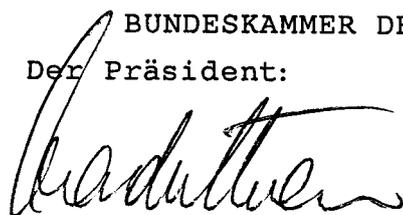
Zu § 114

Diese Bestimmung stellt einen schweren Eingriff in bestehende Mietverträge dar. Er geht ausschließlich zu Lasten des Vermieters. Damit wird der Mietzins für alle Objekte, hinsichtlich deren im Geltungsbereich des neuen Gesetzes - anders als nach dem MRG - nicht mehr der angemessene Mietzins eingehoben werden darf, eingefroren. Es handelt sich somit um eine schrittweise Entwertung zulässig vereinbarter Mietzinse. Betroffen davon sind Woh-

- 15 -

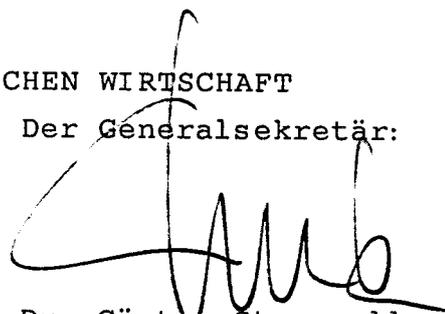
nungen in Häusern mit nicht mehr als vier Wohnobjekten, Mietgegenstände in Gebäuden, an deren Erhaltung aus Gründen der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, Kategorie-A-Wohnungen unter 130 m² sowie Belohnungstatbestände im Fall der Standardanhebung und eine Vielzahl von Mietzinsen, die gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG rechtswirksam vereinbart wurden. Unklar bleibt, ob auch an Auswirkungen für die vom Vermieter im Standard angehobenen Wohnungen gedacht ist, denn § 114 korrespondiert diesbezüglich nicht mit § 115.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
Der Präsident:



Leopold Maderthaner

Der Generalsekretär:



Dr. Günter Stummvoll

1