

**ÖSTERREICHISCHER MIETER-, SIEDLER- UND  
WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND**

Bundesleitung

1010 Wien, Falkestraße 3



Die Gemeinschaft für soziales Wohnen

Der Präsident

Wien, am 19. Mai 1993

An das  
Bundesministerium für JustizPostfach 63  
1016 Wien  
-----

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. 23	-GE/19 P3
Datum: 25. MAI 1993	
Verteilt 28. Mai 1993 <i>M...</i>	

*H. Bauer*

Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Beilage wird die Stellungnahme der Bundesleitung des Österreichischen Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbundes zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes übermittelt. Ich ersuche um Nachsicht für die Überschreitung der Begutachtungsfrist, wir wollten jedoch die gemeinsame Punktation der beiden Mieterorganisationen Mietervereinigung Österreichs und Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund in die Stellungnahme schon miteinbauen, um die Bedeutung der dort aufgeworfenen Fragen zu unterstreichen.

Mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und freundlichen Grüßen

ÖMB

Österreichischer Mieter-, Siedler und Wohnungseigentümerbund  
1010 Wien, Falkestraße 3

### Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Der ÖMB begrüßt, daß vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten und parallel dazu vom Bundesministerium für Justiz Gesetzentwürfe versandt wurden, die später zusammengeführt werden sollen, womit es zu einer Harmonisierung der zivilrechtlichen Bestimmungen insbesondere des MRG und WEG sowie der einschlägigen Bestimmungen des WGG kommen soll. Schon im Allgemeinen Teil wird diese Harmonisierungsabsicht mit dem Abschnitt für das besondere außerstreitige Verfahren klar sichtbar. Der allgemeine Teil des Bundeswohngesetzes (BWOG) wird dabei um die zivilrechtlich relevanten Regeln zu erweitern sein für jene, die dem Wohn- oder Geschäftsraumwerber als Vertragspartner (vorallem Bauträger und Makler) gegenüberreten, soweit es um die Absicherung der erforderlichen Informationen und Sicherheit für Vorleistungen geht. Für das einen wesentlichen Teil des BWOG bildende System der neuen Mietzinsregelungen (§§ 45 ff BWRG) ist eine sachliche Auskunft über die Bekanntgabe der Vertragsabschlußmöglichkeit hinaus erforderlich - insbesondere über werterhöhende und wertvermindernde Umstände, die sich auf den Preis, das Entgelt oder die Miete auswirken.

Dazu ist die Informationsmöglichkeit über die Anmerkung oder Ersichtlichmachung im Grundbuch auszubauen. Sie sollte über die Schlüsseln hinaus auch die Einleitung von Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG und § 51 BWRG ff ebenso erfassen wie die Ersichtlichmachung des Verwalters. Soweit der Verwalter Fremdgelder auf Risiko der Nutzungsberechtigten verwaltet, sollte eine Anderkontoführung oder gesonderte Verwahrung verpflichtend sein (vgl das ÖMB-Memorandum 1986).

Da heute die Nutzung eines Geschäftslokales oder einer Wohnung im selben Gebäude oder wirtschaftlichen Einheit sowohl nach MRG-, wie WEG- oder WGG-rechtlichen Bestimmungen zu beurteilen ist - besonders seit dem 2. WÄG oder BIG - , ist eine Harmonisierung der Vorschriften vorallem für die Nutzungsphase unentbehrlich.

Die Bedeutung des Gesetzesvorhaben hat auch zu einer gemeinsamen Punktation der Mietervereinigung Österreichs und des ÖMB geführt:

„Ziel der gemeinsamen Punktation ist es, Schwächen des vorliegenden Entwurfes aus der Sicht von "Praktikern" aufzuzeigen und ihn im Interesse der Mieter zu verbessern. Die beiden Interessenorganisationen sind sich einig, daß die gesetzlichen Bestimmungen so zu fassen sind, daß etwaige Umgehungsmöglichkeiten von vorne herein maximal ausgeschaltet werden.

Die gesetzlichen Bestimmungen sind dann "konsumentenfreundlich", wenn durch klare Bestimmungen der Zugang zum Recht für Mieter ermöglicht wird.

Als gemeinsamer Entwurf wurden in einem ersten Gespräch folgende Punkte festgelegt.

#### Richtwerte:

Im Gesetzentwurf werden zwar die Kriterien für Zu- und Abschläge abstrakt festgelegt, eine Begrenzung in Prozenten oder in Schillingbeträgen ist jedoch weder im Gesetz vorgesehen, noch können die Länderbeiräte diese Zu- und Abschläge verbindlich festlegen.

Die Mieterorganisationen befürchten daher, daß es über bestimmte Kriterien, vorallem jenem der Lage des Hauses wieder zu den "ortsüblichen Mieten" kommt.

Damit wäre die im Koalitionsübereinkommen vorgesehene preisdämpfende Wirkung des Gesetzes nicht gegeben.

Die beiden Mieterorganisationen fordern daher taugliche Limits zur Begrenzung der Zu- und Abschläge.

#### Befristungen:

Beide Mieterorganisationen sehen das Problem, daß Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt (parifiziert) werden, um den Befristungsbestimmungen des Bundeswohnrechtsgesetzes auszuweichen.

Um diesen Parifizierungsschub nicht weiter anzuheizen, fordern die Mieterorganisationen, daß die Befristung in parifizierten Wohnungen in Althäusern genauso geregelt werden wie in Mietwohnungen. Es soll daher auch hier nur einmalige Befristungen

auf drei Jahre zulässig sein. Für Wohnungen, die ursprünglich als Eigentumswohnungen errichtet wurden, reichen die Regelungen des zweiten Wohnrechtsänderungsgesetzes aus dem Jahre 1991 aus.

**Wohnungen über 130 m<sup>2</sup>:**

Es gilt zu verhindern, daß durch Wohnungszusammenlegungen nur deshalb Großwohnung von über 130 m<sup>2</sup> entstehen, um hinsichtlich der Mietzinsbildung nicht dem Richtwertsystem zu unterliegen. Für beide Organisationen ist daher vorstellbar, daß die Grenze "Luxus- und Großwohnung" von derzeit 130 m<sup>2</sup>, auf 150 m<sup>2</sup> erhöht wird.

**Geschäftslokale:**

Sowohl die Befristungsmöglichkeiten als auch die Mietzinsbildung bei Hauptmietverträgen von Geschäftslokalen sollen so gestaltet werden, daß auch in Zukunft die notwendige Nahversorgung und eine wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen ermöglicht wird.

Weitere Befristungsmöglichkeiten sind daher nicht notwendig. Die derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen werden als ausreichend angesehen".

- - - - -

Dazu führt der ÖMB aus seiner Sicht ergänzend aus:

**Der ÖMB verlangt für Richtwertmieten:**

Der Beirat soll ermächtigt werden, in seinem Gutachten **verbindliche Rahmen für die Lage** festzusetzen; sonstige Ab- und Zuschläge sollen im Sinne des § 47 Abs 10 BWRG aufbauend auf der Rechtsprechung zu § 5 WEG konkretisierbar sein, soweit sie nicht im Richtwert selbst bereits Berücksichtigung gefunden haben.

**Der ÖMB verlangt für die Geschäftslokalmieter:**

\* Absolute Klarstellung vorallem im § 112 Abs 5 des BWRG-Entwurfes, daß eine Anpassung bei vor dem 1. Jänner 1968 geschlossenen zinsgestoppten Mietverträgen ausschließlich bei solchen Mietverträgen zulässig ist, die schon seinerzeit von

einer Gesellschaft als Mieter abgeschlossen wurden.

\* bei jeglicher (zulässiger) Anhebung des Mietzinses sind für die Geschäftstätigkeit erfolgte Investitionen im Mietgegenstand für Übergabe obligat abzugelten.

Weitere Anmerkungen zum Entwurf im allgemeinen:

### Allgemeiner Teil

#### Rechnungslegungs- und Aufteilungsregeln :

Die Rechnungslegungs- und Aufteilungsregeln sollten primär am WEG und HeizKG anknüpfen; daher ist der Betriebskostenkatalog grundsätzlich nach dem allgemeinen Sprachgebrauch aufzubauen, soweit nicht für Mietverhältnisse nur der taxative Katalog des MRG maßgebend bleiben soll. An die Rechnungslegung selbst sind jene Ansprüche zu stellen, wie sie zum WEG entwickelt wurden. Sowohl für Miete wie Wohnungseigentum muß sichergestellt sein, daß ein verursacherbezogener, abweichender Aufteilungsschlüssel bei Gericht beantragt werden kann (Harmonisierung von § 6 BWRG, § 95 BWRG); das Maß sollte - wirtschaftliche Zweckmäßigkeit des Schlüssels vorausgesetzt - nicht die abstrakte Nutzungsmöglichkeit bleiben; nach der Rechtsprechungspraxis konnte bisher ein erheblicher Wasserverbrauch etwa einer gewerblich genutzten Sauna wohl nach MRG nicht aber nach WEG 1975 erfolgreich bei Gericht zum Gegenstand eines Antrages auf Schlüsseländerung gemacht werden.

Einpendeln des Nutzungsobjektes in die Aufteilung der Betriebskosten (§ 6 BWRG): mit Beginn der Baumaßnahmen (Um- Auf- oder Zubau) ist für die Betriebskostenaufteilung schon die künftige Nutzfläche maßgebend.

#### Abrechnungsgenehmigung und Rückforderungsansprüche (§ 20 und § 59 Abs 5 BWRG):

Die Bestreitungsmöglichkeit sollte auf ein Jahr ausgedehnt werden.

Bei Fristverträgen (§ 59 Abs 5 BWRG) beginnt diese Frist für die Geltendmachung von Rückforderungen erst nach Endigung des Vertrages.

**Verfahren (§ 21 BWRG):**

**Durchsetzung der Anbotspflicht** zur Verbesserung durch Zusammenlegung (§ 21 Abs 1 Z 3 u § 32 BWRG): Durchsetzung einschließlich Entschädigungsanspruch bei Verstoß gegen Anbotspflicht;

**Aus- Um- und Zubau auch Dachbodenausbau (§ 26 BWRG):**

Die Regelung des § 26 BWRG vermag nicht zu überzeugen, weil sie de facto im wesentlichen auf einen Teilausgleich im Nachhinein nach schadenersatzrechtlichen Gesichtspunkten ausgerichtet ist. Dagegen wäre einer Harmonisierung mit dem System des vorgeschlagenen § 13 Abs 8 WGG - gleichsam als verändertes Verfahren nach den §§ 51 ff BWRG - der Vorzug zu geben, um auch eine entsprechende Kooperation und gegenseitige Bedachtnahme auf berücksichtigungswürdige Interessen im Voraus zu ermöglichen. Das rechtfertigt auch eine Aufnahme in der Katalog des § 21 Abs 1 Z 5 BWRG.

**Vorzugspfandrecht (§ 27 BWRG):**

Die vorgeschlagene Regelung ist grundsätzlich zu begrüßen und bedarf noch entsprechender Ergänzungen, um sowohl die Interessen der Erhaltungsarbeiten Durchführenden als der übrigen Pfandgläubiger zu berücksichtigen. Im übrigen ist auch diese Bestimmung mit § 95 BWRG, der Aufwandstragung nach WEG - die derzeit nach oben offen und für die Wohnungseigentümer über den heutigen § 15 Abs 1 WEG für den Minderheitseigentümer unbefriedigend ist, weil nach dem WEG nur die Erhaltungsmaßnahme, nicht aber deren Finanzierung und Vorsorge dafür in tauglicher Weise geregelt ist. Es sollte eine entsprechende Vorsorge somit auch in § 95 BWRG getroffen werden und überdies analog zu den §§ 51 ff BWRG ein für alle Rechtsformen (WGG, WEG, MRG) anwendbares Grundmodell für die Aufteilung und Vorfinanzierung von Erhaltungserfordernissen geben.

**Kautionen und Fremdgeldverwaltung:** (Allgemeiner Teil und § 75 BWRG)

Über § 75 Abs 5 BWRG hinaus sollte die Kaution samt Verzinsungspflicht und Formvorschriften im **Allgemeinen Teil des BWRG** geregelt werden. Soweit der Verwalter Fremdgelder auf Risiko der Nutzungsberechtigten verwaltet, sollte eine Anderkontoführung oder gesonderte Verwahrung verpflichtend sein (vgl das ÖMB-Memorandum 1986)

**Mietrechtliche Bestimmungen**

**Erweiterung der Schutzes gegen Scheinuntermiete (§ 29 BWRG):**

Umdeutung in Hauptmiete, wenn Hauptmieter von mehr als zwei Wohnungen im selben Haus völlig untervermietet.

**Ersatzansprüche für Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 37 BWRG):**

Aufwendungen für Parabolspiegel udgl (§ 36 Abs 2 Z 5 BWRG) sollten auf zehn Jahre höchstens aufgeteilt werden können. Bei Behindertenaufzug oder anderen Aufwendungen für eine behindertengerechte Wohnung ist dem ausscheidenden Mieter die Möglichkeit der Überwälzung seiner Kosten auf einen geeigneten Nachmieter zu eröffnen, wobei der Aufwand für den Lift auf 20-stel, sonstige Aufwendungen auf 10-tel aufzuteilen sind.

**Eintrittsrechtsfeststellung (§ 42 u § 21 Abs 1 BWRG):**

Eintrittsberechtigten sollte es im Voraus ermöglicht werden, die Eintrittsberechtigung bindend feststellen zu lassen. Außerdem regen wir an, das Eintrittsrecht unter Lebenden dahingehend zu erweitern, daß das Recht zum Eintritt beim Verlassen der Wohnung durch den Hauptmieter auch jenem Lebensgefährten zukommt, der die Wohnung gemeinsam mit dem Hauptmieter bezogen hat; dabei könnte zur Mißbrauchsvermeidung ähnlich dem Eintrittsrecht im Todesfall eine gewisse Mindestfrist des gemeinsamen Wohnens vorgesehen werden.

Begrenzung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (§ 57 BWRG) Anspruch nur soweit für diese zusätzliche Miete besonderes Interesse besteht.

Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen:

Keine Wohnungseigentumsbegründung an Räumlichkeiten die zu Wohnzwecken genutzt werden aber nur das Niveau einer Substandardwohnung haben (§ 76 Abs 3 u § 86 Abs 2 Z 2 BWRG): zur Vermeidung einer - wohl auch gesetzlich zu regelnden - Rückabwicklung (vgl WoBl 1992/20) ist zu bescheinigen, daß schon im Zeitpunkt der Antragstellung nur an wohnungseigentumsfähigen Objekten Wohnungseigentum begründet wird. Die Klarstellung der Untauglichkeit der Wohnungseigentumsfähigkeit an Substandardwohnungen ist auch im Hinblick auf die Erfahrungen mit den Rechtsfolgen eines städtebaulichen Mißstandes im vergangenen Jahr und der erforderlichen Novellierung des StadtErnG wichtig.

Statt Zivilteilung Wohnungseigentumsbegründung (§ 77 Abs 2 Z 2 BWRG):

Begrüßt wird die Ermöglichung bei der Aufhebung des Miteigentums statt bloß einer Zivilteilung auch die Wohnungseigentumsbegründung vorzusehen. Ergänzend werden entsprechende Ausgleichsregeln (vgl oben § 76 Abs 3 BWRG) zur Vermeidung einer Rückabwicklung (vgl WoBl 1992/20) angeregt, um die Wohnungseigentumsbegründung stets umsetzbar zu machen.

Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers (§ 87 BWRG):

Vor allem bei im Wohnungseigentum ausgebauten Dachgeschoßen mehrten sich die Probleme mit Schäden die aus übermäßiger Belastung mit Blumenkisten udgl herrühren. Im Allgemeinen Teil des BWoG ist die Schonungs- und Erhaltungspflicht des Nutzungsberechtigten für alle Rechtsformen umfassender neu zu fassen.



**Strafbestimmungen und mieterrechtliche Bestimmungen****Gewährleistung des zugesagten Benützungrechts:**

Begrüßt wird die Verstärkung des Schutzes des Gebrauchs der Wohnung oder des Geschäftslokals durch die zusätzliche Strafbestimmung (§ 106 BWRG). Für die seinerzeitige Richtwertmiete maßgebliche werterhöhende Kriterien des Mietgegenstandes hat der Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses zu erhalten - also keine bloße Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB.