

ÖSTERREICHISCHE ÄRZTEKAMMER

Körperschaft öffentlichen Rechts

Mitglied der World Medical Association

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1010 Wien

WIEN, I.,
Weihburggasse 10 - 12
Postfach 213
1011 WIEN

Betrifft GESETZENTWURF	
Zi. <u>23</u>-GE/19... <u>13</u>	
Datum: 1 1. JUNI 1993	
Verteilt <u>15.6.93 Kendorfer</u>	

PVD Dr. Rauer

Unser Zeichen: Dr. C/Str

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Wien, am 2. Juni 1993

Betrifft: **Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Beilage übersendet Ihnen die Österreichische Ärztekammer 25 Ausfertigungen zu oben genannten Entwurf.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Prim. Dr. M. Neumann
Präsident



Beilage

ÖSTERREICHISCHE ÄRZTEKAMMER

Körperschaft öffentlichen Rechts

Mitglied der World Medical Association

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

WIEN, I.,
Weihburggasse 10 - 12
Postfach 213
1011 WIEN

Unser Zeichen: Dr. C/Str/1778/1993 Ihr Schreiben vom: 19.3.1993 Ihr Zeichen: GZ. 7123/64-I 7/93 Wien, am 28.5.1993

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Österreichische Ärztekammer erlaubt sich zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetz folgende Stellungnahme abzugeben:

Eines der Hauptanliegen, das mit diesem Gesetzesvorhaben verwirklicht werden soll, ist die Harmonisierung des "Wohnrechtsfeldes". Die Regelungsschwerpunkte des Gesetzesentwurfes sind:

1. Die Schaffung allgemeiner Bestimmungen über die Erhaltung und über nützliche Verbesserungen, über die Betriebskosten und deren Aufteilung, über die Abrechnung sowie über das Verfahren;
2. Neuregelung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses, insbesondere durch ein Richtwertsystem;
3. Einführung von Möglichkeiten zur Anhebung des Hauptmietzinses für Geschäftsräumlichkeiten bei der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen und bei Verpachtung des Unternehmens;
4. Neuregelung der zulässigen Höhe des Untermietzinses;

5. Neuregelung der Befristung sowie der Beendigung von Mietverträgen;
6. Einführung der Möglichkeit, Wohnungseigentum durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Mieteigentumsgemeinschaft zu begründen;
7. Einführung verschiedener Möglichkeiten, bisherige Hauptmietzinse für Geschäftsräumlichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen anzuheben;
8. Neuerungen im Bereich der wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen (z. B. Verwaltung der Liegenschaft).

Grund für die Novellierung des Mietrechts ist einerseits ein drastischer quantitativer und auch qualitativer Mangel an Mietwohnungen. Andererseits konnte weder das alte Mietengesetz noch das Mietrechtsgesetz, die auf den Wohnungsmarkt herrschenden Mißstände beseitigen.

Die ursprüngliche Absicht des Gesetzgebers des Mietrechtsgesetzes 1981 primär war, erschwingliche Mietwohnungen zu ermöglichen und die Rechte des Vermieters soweit als möglich einzuschränken. Tatsächlich hat die nunmehr zwölfjährige Erfahrung gezeigt, daß weder der Mangel an Mietwohnungen behoben werden konnte, noch andererseits der Mieter vor tatsächlichen oder vermeidlichen Überbegriffen durch den Vermieter geschützt wurde.

Zusätzlich hat das bisher geltende Mietrecht in vielen Fällen dazu geführt, daß der Vermieter gar kein Interesse hatte, bestimmte Wohnungen zu vermieten. Sei es einerseits durch die für den Vermieter unzumutbare Kündigungsbeschränkungen, sei es andererseits durch die Einführung einer Mietzinsreserve zur Erhaltung des Hauses. Zusätzlich sorgen die sogenannten Friedenmietzinse nach wie vor für Unmut unter der Vermieterschaft.

Die Österreichische Ärztekammer bezweifelt sehr, daß der vorliegende Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes Abhilfe für die aufgezeigten Probleme schaffen kann.

Die Österreichische Ärztekammer ist von diesem Entwurf in dreierlei Hinsicht berührt:

1. die Ärztekammer als Veranlager und Vermieter
2. der Arzt als Vermieter
3. der Arzt als Mieter

Da es sich naturgemäß um diametral entgegengesetzte Interessen handelt, ist eine abschließende Begutachtung schwer möglich, jedoch möchten wir versuchen, aus den Blickwinkeln des Vermieters und des Mieters eine Stellungnahme abzugeben.

Aus der Sicht als Veranlager und Vermieter sehen wir dem Bundeswohnrechtsgesetz mit Skepsis entgegen. Einerseits ist es zu begrüßen, nunmehr befristete Mietverträge für die Dauer von drei bzw. fünf Jahren abschließen zu können. Dadurch wird ein Anreiz für den Vermieter geschaffen, bisher leerstehende Wohnungen zumindest für drei Jahre befristet zu vermieten. Andererseits bleibt es abzuwarten, wie eine allfällige Umsetzung in der Praxis aussehen wird; schon bisher war das Mietrecht eher dem (anglo-amerikanischen) Typ eines "case law" zuzuordnen. Andererseits wird der Vermieter in seiner Möglichkeit, einen angemessenen Mietzins für Wohnungen einzuheben, weiter beschränkt (Richtwertsystem). Lediglich für Geschäftsräumlichkeiten kann nach diesem Entwurf bei Neuvermietung ein höherer als der bisher mögliche Hauptmietzins verlangt werden.

Aus der Sicht des Arztes als Mieter bringt dieser Entwurf keine einschneidenden Verbesserungen. So sind die befristeten Mietverträge für die Dauer von drei bzw. fünf Jahren eher verunsichernd, da es gerade für den Arzt besonders wichtig ist, über etliche Jahre hinweg die gleiche Ordinationsadresse zu führen. Andererseits geht aus diesem Gesetz nicht

klar hervor, ob eine Ordination als Geschäftsräumlichkeit anzusehen ist, und daher für die Bemessung des Hauptmietzinses nicht das Richtwertsystem zur Anwendung gelangen soll. Dennoch - und das ist durchaus positiv - bleibt der Mieterschutz weitgehend erhalten; ein Eingriff in bestehende Mietverträge soll ausgeschlossen sein.

In Abwägung beider Interessensphären halten wir es für sinnvoller, Reglementierungen abzubauen, als neue, zusätzlich zu schaffen.

1. Abschnitt (Allgemeine Bestimmungen)

Zu § 7 (Vorausschau)

Bis spätestens 30. November eines jeden Jahres soll im Gebäude eine Vorausschau für das nächste Kalenderjahr aufgelegt werden, aus der unter anderem die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie die erforderlichen Beiträge zur Rücklage im Bereich des Wohnungseigentums ersichtlich sein sollen. Obwohl eine derartige Vorausschau dem Grunde nach zu begrüßen ist, so stellt dies jedoch eine nicht zumutbare Mehrbelastung für den Vermieter dar.

Zu § 16 (Folgen der Abrechnung)

Ein sich aus der Abrechnung ergebender Überschuß zugunsten des Nutzers soll binnen zwei Monaten ab der Abrechnung zurückerstattet werden. Hier könnte überlegt werden, aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung dem Nutzer diesen Betrag gutzuschreiben.

Zu § 22 (Verfahrensbesonderheiten)

Sollte von einem Verfahren eine Mehrheit von Nutzern zu verständigen sein, so soll die Zustellung an diese Nutzer durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses anzubringen ist. Hier könnte überlegt werden - abgesehen von der Regelung der Exekutionsordnung - auch hier festzulegen, daß dieser Anschlag, wie bisher geschehen, vom Gerichtsvollzieher des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes anzubringen ist.

Zu § 23 (Entscheidung der Gemeinde)

Sollte eine Gemeinde über einen in Wohnrechtsangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten verfügen und sollte die Anzahl der dort anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichts dieser rechtfertigen, so soll in bestimmten Angelegenheiten ein Verfahren nur dann eingeleitet werden können, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde.

Diese Bestimmung erscheint insoferne verfassungsrechtlich bedenklich, als dadurch das Recht auf ein Verfahren vor einem unabhängigen Richter nicht mehr gewährleistet erscheint. Im Sinne des "fair trial" der europäischen Menschenrechtskonvention (Art. 6 MRK) könnte daher überlegt werden, diesen Verwaltungsbeamten als weisungsunabhängigen Beamten vorzusehen.

Zu § 26 (Duldung von Dachbodenausbauten)

Hier erhebt sich die Frage, warum diese materiell rechtliche Bestimmung bei den Verfahrensgrundsätzen zu finden ist. Besser wäre eine Einreihung im 2. Abschnitt des Bundeswohnrechtsgesetzes.

2. Abschnitt (Mietrechtliche Bestimmungen)

zu § 29 (Haupt- und Untermiete)

Nun liegt Hauptmiete auch dann vor, wenn der Mietvertrag mit dem Mieter des ganzen Hauses abgeschlossen wurde. Dies entspricht der schon bisherigen ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, wonach in diesem Fall der Untermieter als sogenannter "wirtschaftlicher Hauptmieter" anzusehen ist.

Zu § 23 (Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten)

Nach Abs. 3 dieser Bestimmung soll die Zwangsverwaltung bei Nichtdurchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, nur im Einvernehmen mit den Parteien eingestellt werden können, wenn die im Gesetz angeführten Bedingungen erfüllt sind; so z. B. wenn die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt sind und das hiezu aufgenommene Kapitel getilgt ist. Besser wäre es, eine Einstellung des Verfahrens ex offio zu normieren, wenn die hier genannten vier Voraussetzungen gegeben sind.

Zu § 35 (Umfang des Benützungsrechtes)

Nach Abs. 3 dieser Bestimmung sollte dem Mieter bei wesentlichen Beeinträchtigungen im Zuge der Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten eine angemessene Entschädigung bezahlt werden, wobei auch auf das erlittene Ungemach Bedacht genommen werden soll. In diesem sehr diffizilen Rechtsbereich halten wir die Abgeltung eines immateriellen Schadens für problematisch, da nie genau bestimmt werden kann, ab wann ein dem Mieter nicht mehr zumutbarer immaterieller Schaden zugefügt wurde und wie hoch dieser Schaden zu bemessen ist (vgl. Rechtsprechung zu § 1329 ABGB).

Zu § 36 (Veränderung, Verbesserung des Mietgegenstandes)

Danach kann der Vermieter eine vom Hauptmieter beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) nicht ablehnen, wenn unter anderem die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist. Hier sollte unbedingt näher angeführt werden, was unter einer derartigen einwandfreien Ausführung der Veränderung zu verstehen ist, insbesondere sollte die Durchführung derartiger Arbeiten nur von Professionisten zulässig sein (Rechnungslegungspflicht ist vorzusehen).

Zu § 38 (Untermietverbote)

Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung soll sich der Vermieter nur dann berufen können, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Als solcher wird im Abs. 1. Ziffer 2 eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung für die Untervermietung normiert. Hier sollte klar angesprochen werden, was unter "unverhältnismäßig hoch" zu verstehen ist (z. B. Untermietzins mehr als das Doppelte des Hauptmietzinses).

Zu § 38 (Abtretung des Mietrechtes)

Die Abtretung des Mietrechtes soll an den Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister möglich sein: "Falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie - einschließlich dieser Wahlkinder - mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. In diese Bestimmung sollte die Verpflichtung zur Vorlage von Nachweisen, daß die berechnigte Person dort tatsächlich im geforderten Zeitraum gewohnt hat, aufgenommen werden.

6

Zu § 40 (Veräußerung und Vergeltung eines Unternehmens)

Diese Bestimmung der Möglichkeit der Anhebung des Hauptmietzins auf Angemessenheitsniveau auch bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, wird zukünftige Erwerbsgesellschaften tangieren.

Aus der Sicht des Arztes ist die Neuregelung des Mietrechtsüberganges bei Unternehmensveräußerung (§ 12 Abs. 3 MRG), die in § 40 des Bundeswohnrechtsgesetzes enthalten ist, relevant.

§ 40 entspricht im wesentlichen der bisherigen Regelung des § 12 Abs. 3. Bei Veräußerung und Fortführung des Unternehmens im Mietgegenstand erfolgt ein Eintritt in das Hauptmietverhältnis, der auf Seiten des Vermieters die Berechtigung zur Anhebung des Hauptmietzins auslöst, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist. Bei der Vorschreibung des neuen Mietzinses ist die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

Die letztere Regelung soll nach den Erläuterungen verhindern, daß finanzschwächere Nachfrager, wie Wirtschaftstreibende aus traditionellen Gewerben (z. B. Bäcker oder kleine Lebensmittelgeschäfte) in den teuren Geschäftslagen überhaupt nicht mehr vorkommen. Zur Gewährleistung der Nahversorgung, aber auch aus anderen volkswirtschaftlichen Gründen ist eine solche Verengung des Angebots nicht wünschenswert und muß beispielsweise im Fall der Veräußerung eines Bäckerbetriebes bei der Prüfung der Angemessenheit des Zinses auch bedacht werden, welcher Mietzins üblicherweise für jene Geschäftsräumlichkeiten geleistet wird, in denen Bäckereien ihren Detailverkauf abwickeln.

Es geht aus den Erläuterungen nicht eindeutig hervor, ob von diesem Regelungszweck auch die Übertragung von Arztordinationen erfaßt wird, m. E. ist dies zu bejahen. Da zahlreiche Unternehmenskäufer Berufseinsteiger sind, wäre es günstig, wenn auch das in die Angemessenheitsprüfung einfließen würde.

Gemäß § 40 Abs. 2 BWRG darf der Vermieter dann, wenn der neue Hauptmieter in der Folge die Art der Geschäftstätigkeit ändert, ab diesem Zeitpunkt den nach § 45 Abs. 1. zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

In diesem Zusammenhang ist der Begriff der Unternehmensidentität relevant, der auch durch die bisherige Judikatur nicht genau bestimmt ist. Auch in den Erläuterungen wird er nur grob umschrieben, in dem ein "Branchenwechsel oder zumindest eine weitergehende Modifikation des Geschäftsgegenstandes" verlangt wird.

Aus ärztlicher Sicht wäre es günstig, wenn die Unternehmensidentität durch den Gesetzgeber so definiert würde, daß im Fall eines Fachwechsels oder wenn z. B. die Ordination eines praktischen Arztes von einem Facharzt gekauft wird, erhalten bleibt bzw. als gegeben anzunehmen ist.

Im Hinblick auf die zukünftige Erwerbsgesellschaft ist § 40 Abs. 3 BWRG relevant. Nach § 40 Abs. 3 sind die Bestimmungen über die Unternehmensveräußerung auch anzuwenden, wenn bei einer Gesellschaft als Hauptmieter die Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft veräußert werden, auch wenn die Veräußerung nicht auf einmal geschieht. In den Erläuterungen ist dazu angeführt, daß an die Veräußerung der Mehrheit der Anteile auch dann angeknüpft wird, wenn sich der Wechsel der Anteilmehrheit nur als Effekt mehrerer Veräußerungsvorgänge ergibt. In diesem Fall soll die Mietzinsanhebung ab jenem Veräußerungsvorgang einforderbar sein, der zum Wechsel der Mehrheit der Anteile führt (durch den also erstmals die Zahl jener Anteile, die ihren Eigentümer wechselte, die Grenze von 50 % überschritt).

Diese Regelung erscheint ergänzungsbedürftig. Es ist ungerügt, ob eine Veräußerung auch dann anzunehmen ist, wenn Anteile von einem Mitgesellschafter aufgekauft werden. Weiters ist unklar, was passieren soll, wenn ein Anteil, der weniger als 50 % ausmacht, mehrmals hintereinander verkauft wird.

Die Folgen der Unternehmensveräußerung werden durch § 40 Abs. 4 BWRG auch für die Verpachtung eingeführt. Der Vermieter darf, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist, für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag begehren, dies wieder unter Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit. Wird in der Folge die Art der Geschäftstätigkeit geändert, darf der nach § 45 Abs. 1 zulässige Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangt werden.

Diese Regelung, die offenbar auf den Ausschluß von Umgehungsgeschäften abzielt, ist abzulehnen, da einerseits Umgehungsgeschäfte schon derzeit anfechtbar sind und andererseits durch eine Verpachtung eben nicht dieselben Rechtsfolgen wie durch eine Veräußerung ausgelöst werden. Der Arzt erscheint von dieser Regelung betroffen, weil zumindest im Bereich der Privatordinationen Verpachtungen nach Meinung der Österreichischen Ärztekammer stattfinden können.

Günstig erscheint die ebenfalls in § 40 Abs. 4 enthaltene Bestimmung, derzufolge der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen auch dann verpachten darf, wenn er diesbezüglich mit dem Vermieter anderes vereinbart hat.

Zu § 41 (Wohnungstausch)

Sollte der Vermieter dem von seinem Hauptmieter, der die Wohnung vor mehr als fünf Jahren gemietet hat, aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer im selben Gemeindegebiet befindlichen Mietwohnungen zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses nicht zustimmen, obwohl ihm der Eintritt zugemutet werden kann, so soll das Gericht auf Antrag des Hauptmieters die erforderliche Zustimmung des Vermieters ersetzen können. Diese Bestimmung stellt unserer Ansicht nach einen zu starken Eingriff in die Rechtssphäre des Vermieters dar und ist daher abzulehnen.

Zu § 42 (Mietrecht im Todesfall)

Hier gilt das zu § 39 Abs. 1 Gesagte sinngemäß.

Zu § 44 (Ausstattungskategorien; mietrechtliche Normwohnung)

Diese Bestimmung stellt zweifellos einen Kernpunkt der beabsichtigten Reform dar. Es wurden im wesentlichen die vier Kategorien beibehalten; der Kategoriezins - mit Ausnahme der Kategorie D - soll nicht mehr Anwendung finden. Die Definition der mietrechtlichen Normwohnung erscheint jedoch zu vage und birgt neuen Konfliktstoff in sich. Es stellt sich auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit eines derart massiven Eingriffes in diesen heiklen Rechtsbereich. Eine Überreglementierung würde die bestehenden Probleme eher vergrößern, als - wie beabsichtigt - beseitigen.

Zu § 45 (Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses)

Wenn ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, so soll für das gesamte Nutzungsobjekt nur der für die Wohnung zulässige (niedrigere) Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Wir halten es für sinnvoll, hier die Mietzinsbildung entsprechend dem Nutzungsprozentsatz festzulegen.

Zu § 46 (Ermittlung der Richtwerte)

Auch diese Bestimmung stellt einen Kernpunkt der geplanten Reform dar. Beim Bundesministerium für Justiz soll ein Beirat für jedes Bundesland eingerichtet werden, der den Richtwert für die sogenannte "mietrechtliche Normwohnung" ermitteln soll. Zur Ermittlung des Richtwertes sollen zunächst die maßgebenden Ertrags- und Erhaltungsanteile zusammen gezählt werden. Der Ertragsanteil soll 4 % der Summe aus Grundkostenanteil und Baukosten, der Erhaltungsanteil 1,5 % der Baukosten betragen. Von dieser errechneten Summe sollen dann 5 % der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen abgezogen werden.

Der Grundkostenanteil soll sich aus dem Durchschnitt der Grundkosten für den geförderten, mehrgeschoßigen Wohnbau, der während des letzten Jahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwertes den Förderungszusicherungen zugrundegelegt war, errechnet werden. Zur Ermittlung der Baukosten soll vom sogenannten Herstellungswert im Sinne des § 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung ausgegangen werden.

Auch hier stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer derart weitreichenden Reglementierung. Die Berechnung des Richtwertes an sich stellt einen durchaus gangbaren Versuch der Objektivierung dar. Jedoch ist zu befürchten, daß dadurch ein zusätzlicher, kaum mehr vertretbarer Verwaltungsaufwand entstehen könnte. Wir halten daher grundsätzlich am Prinzip der freien Marktwirtschaft (Angebot und Nachfrage) fest.

Zu § 47 (Beirat zur Ermittlung der Richtwerte)

In den oben genannten Beirat sollen Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, drei sachkundige Nachfragevertreter und drei sachkundige Anbietervertreter jeweils aus dem Kreise der Funktionäre und Angestellte von Vereinen (z. B. ÖGB) nominiert werden. Wir halten es für besser, zusätzlich zumindest einen sachkundigen Vertreter der Bundesingenieurkammer in den Beirat zu nominieren.

Zu § 51 (Erhöhung der Hauptmietzinse)

Abs. 5 dieser Bestimmung normiert, daß der Vermieter eine Erhöhung der Hauptmietzinse dann nicht verlangen kann, wenn an mindestens einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht. Obwohl wiederum Ausnahmen von diesem Grundsatz normiert sind, kann diese Bestimmung so nicht akzeptiert werden.

Entgegen dem ursprünglichen Konzept eines neuen Mietrechtes findet sich im ersten Entwurf keine Bestimmung über mögliche Mietzinsanpassungen des sogenannten Friedenszinses (Kronenzinses). Einerseits legt dieses Gesetz dem Hauseigentümer die Pflicht auf, unbedingt notwendige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchzuführen, andererseits wird der Vermieter jedoch dazu verhalten, Eigen- oder Fremdkapital aufzunehmen, um diese notwendigen Erhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Zwar kann auch zu einem Friedenszins (Kronenzins) ein Erhaltungsbeitrag dazugerechnet werden, jedoch ist dies in keinem Fall auch nur annähernd kostendeckend. Eine Anhebungsmöglichkeit eines Friedenszinses ist daher unbedingt vorzusehen. Überlegenswert wäre, Richtwerte entsprechend der Größe und der Lage der Wohnung festzusetzen, wonach eine schrittweise Anhebung des Friedenszinses auf ein höheres Mietzinsniveau geregelt wird.

Zu § 56 (Umfang und Vorauszahlung der Betriebskosten)

Obwohl grundsätzlich keine Einwendungen dagegen bestehen, daß nur jene Versicherungskosten zu den Betriebskosten zählen sollen, die die Mieter ausdrücklich akzeptiert haben, so halten wir es dennoch für praktikabler, in dieser Bestimmung einen gewissen Mindestversicherungsschutz für das gesamte Mietobjekt verbindlich vorzuschreiben (z. B. Haftpflichtversicherung) und die Kosten dafür den Betriebskosten zuzuschlagen.

Zu § 57 (Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen)

Für derartige Leistungen soll ein angemessenes Entgelt verlangt werden können. Aus Gründen der Rechtssicherheit wäre es praktikabler, einen fixen Prozentsatz des Mietzinses für Einrichtungsgegenstände und einen davon abweichenden fixen Prozentsatz des Mietzinses für sonstige Leistungen vorzusehen.

Zu § 61 (Auflösung und Ernennung des Mietverhältnisses)

Diese Bestimmung stellt eine der weitreichendsten Änderungen dieses Gesetzesentwurfes dar. Die bisher vorgesehene gerichtliche Kündigung soll für die Miete zur Gänze entfallen. Der Vermieter soll das Mietverhältnis nunmehr durch Kündigungsklage statt - wie bisher - durch gerichtliche Aufkündigung auflösen können: Zusätzlich soll das bereits begonnene Mietverhältnis auch einverständlich aufgelöst werden können. Darin erblicken wir doch eine gewisse Gefahr für den Mieter, da eine derartige einverständliche Auflösung des Mietverhältnisses durch Druck von seiten des Vermieters zustandekommen könnte.

Befristete Mietverhältnisse sollten nunmehr auch durch Kündigung durch den Mieter nach mindestens einjähriger Dauer des Mietverhältnisses oder schon vorher aus wichtigen, nicht in seiner Person liegenden Gründen sowie im Fall des Konkurses des Mieters durch Kündigung des Masseverwalters möglich sein. Wir halten diese Möglichkeit einer Kündigung eines befristeten Vertragsverhältnisses für rechtsdogmatisch bedenklich.

Zu § 63 (Befristete Mietverträge mit institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern)

Wir halten den Ausdruck "Wohnraumbeisteller" für sprachlich mißglückt; besser wäre die Verwendung des Ausdruckes "Bestandgeber".

Zu § 64 (Kündigungsbeschränkungen)

Im Abs. 2 Ziffer 8 ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die unveränderte Weitergeltung dieser Bestimmung ist strikte abzulehnen. Zahlreiche mietenrechtliche Verfahren in der Vergangenheit haben gezeigt, daß der Oberste Gerichtshof in nur ganz seltenen Fällen einen Eigenbedarf des Vermieters als gegeben betrachtet. Dadurch war es bisher möglich, daß z. B. eine einzelne Person eine 180 m² große Wohnung weiterhin benutzen konnte, der Vermieter mit seiner sechsköpfigen Familie jedoch weiterhin in einer 50 m² Wohnung wohnen mußte. Eine entsprechende Adaptierung dieser Bestimmung ist daher unumgänglich.

Zu § 68 (Kündigungsverfahren)

Das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes soll fortan vom Vermieter mit einer Kündigungsklage geltend gemacht werden können und im Kündigungsverfahren nachgewiesen werden. Sollte eine Kündigungsklage nur auf den Auflösungsgrund eines erheblichen nachträglichen Gebrauches der Bestandssache gestützt werden, so soll das Gerichtsverfahren auf bestimmte Zeit, maximal jedoch auf die Dauer von zwei Jahren ausgesetzt werden können, wenn nach den gesamten Umständen des Falles zu erwarten ist, daß der Mieter künftig von seinem Verhalten Abstand nehmen wird und die Fortdauer des Mietverhältnisses dem Vermieter zumutbar ist.

Diese Bestimmung kann so nicht akzeptiert werden. Die Folge wäre ein ständiges Wechselspiel von zu mißbilligenden Verhalten eines Mieters, Kündigungsklage und Aussetzung des Gerichtsverfahrens. Diese Bestimmung ist daher ersatzlos zu streichen.

Akzeptiert werden kann hingegen, daß zwar Mieter, nicht jedoch der Vermieter ohne Einschaltung des Gerichtes den Mietvertrag kündigen kann. Folge dieser Kündigungsklage anstelle der bisherigen gerichtlichen Auskündigung ist der Wegfall der bisher geltenden Eventualmaxime.

Diese Kündigungsklage stellt ein Rechtsgestaltungsbegehren dar, mit dem die Auflösung des Mietvertrages durch den Richterspruch angestrebt wird, sowie ein auf die Räumung des Mietgegenstandes durch den Mieter gerichtetes Leistungsbegehren. Diese Besserstellung des Vermieters kann akzeptiert werden.

Zu § 73 (Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde)

Die Absichten des Gesetzgebers sind zwar grundsätzlich zu begrüßen, jedoch würde die Verpflichtung zur Einholung einer Entscheidung des Gerichtes bzw. der Gemeinde binnen "angemessener Frist" zu einer nicht wünschenswerten Verlängerung bzw. Verzögerung der Sanierungsarbeiten führen. Wir halten daher eine nachprüfende Kontrolle für ausreichend und zweckmäßiger.

3. Abschnitt: Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen

Mangels unmittelbarer Anknüpfungspunkte mit den Interessen der Ärzteschaft kann eine Stellungnahme dazu unterbleiben.

4. Abschnitt: Strafbestimmungen

Gegen diese Strafbestimmungen bestehen dem Grunde nach keine Einwendungen, obwohl wir auch hier zu bedenken geben, ob ein derartiger Eingriff in die Rechte und Pflichten des Vermieters noch sinnvoll ist.

5. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

Vorgesehen ist, daß - sollte nichts anderes bestimmt sein - das Bundeswohnrechtsgesetz auch für Bestand- und Nutzungsverträge anzuwenden ist, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen wurden. Auch dagegen bestehen keine Einwendungen.

Die Übergangsbestimmung des § 112 Abs. 3 sieht eine, wenn auch stufenweise innerhalb von 15 Jahren zur vollziehenden Anhebung des Zinses auch - für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BWRG - schon bestehende Pachtverträge vor. Für allenfalls bestehende ärztliche Pachtverträge bedeutet dies eine Schlechterstellung des Verpächters.

Ein Eingriff in Altverträge erfolgt auch durch die Regelung des § 112 Abs. 5. Wenn eine bei Inkrafttreten des BWRG bestehende Geschäftsraum-Hauptmiete zwischen dem 16.12.1955 und dem 31.12.1967 abgeschlossen wurde und bei Vertragsschluß nach dem damals geltenden Recht eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses nicht möglich war, darf der Vermieter den bisherigen Hauptmietzins bis zu dem für das Geschäftslokal nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren schrittweise anheben. Dies bedeutet eine Schlechterstellung jener Ärzte, die im genannten Zeitraum eine Geschäftsraummieta abgeschlossen haben.

Analog wird auch durch § 112 Abs. 6 eine schrittweise Anhebung des Zinses für Geschäftsräume vorgesehen, durch deren Veräußerung vor dem 1.1.1982 ein gespaltenes Mietverhältnis begründet wurde. Auch diese Regelung kann sich auf bestehende ärztliche Bestandverhältnisse negativ auswirken.

Zu § 114

Diese Bestimmung über die Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen kann die Ertragsfähigkeit von Wohlfahrtsfondsobjekten beeinträchtigen.

Allgemein gesehen enthält das neue Bundeswohnrechtsgesetz zahlreiche weitere Schwachstellen (z. B. Steigerung des Verwaltungsaufwandes des Vermieters durch Abrechnungsvorschriften, ungenügende Zulassung von Befristungen, Vorzugspfandrecht, Beweislastumkehr zum Nachteil des Vermieters etc.), auf die hier nicht im einzelnen eingegangen wurde.

Mit vorzüglicher Hochachtung


Prim. Dr. M. Neumann
Präsident

