



AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
Präsidentialabteilung II/EG-Referat

Zahl: 1501/2

A-6010 Innsbruck, am 4. Mai 1993
Landhaus
Fax: (0512) 508177
Tel: (0512) 508-153
DVR: 0059463
Sachbearbeiter: Dr. Wolf

An das
Bundesministerium für
Justiz

Postfach 63
1016 Wien

Telefax!	
Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. 23	GE/19. 93
Datum: 14. JUNI 1993	
Verteilt 15.6.93 <i>Kendler</i>	

H. Berner

Betreff: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;
Stellungnahme

Zu GZ 7123/64-I 7/93 vom 19. März 1993

Die Tiroler Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 4. Mai 1993 folgende Äußerung zum vorliegenden Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes beschlossen:

Allgemeines:

1. Die im Entwurf unternommene Zusammenfassung der mietrechtlichen Bestimmungen und der Bestimmungen über das Wohnungseigentum wird grundsätzlich begrüßt.

Der Allgemeine Teil des Entwurfes sollte jedoch in Anlehnung an das Wohnungseigentumsgesetz weiter ausgebaut werden. Damit würde der steigenden Bedeutung des Wohnungseigentums im Mehrwohnungsbau Rechnung getragen. Dabei ist auch auf den beabsichtigten § 15a des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hinzuweisen, wonach die Umwandlung von Miete in Wohnungseigentum forciert werden soll. Auch die grundsätzlich sinnvolle Tendenz zu "Mischobjekten" im Althausbestand rechtfertigt dieses

Anliegen. Vorzusehen wäre ein auf dem Kostendeckungsprinzip aufbauendes Nutzwertssystem, wie es etwa bereits dem Wohnbauförderungsrecht der Länder zugrundeliegt.

Speziell auf dem Gebiet des Mietrechts wird das gesetzte Ziel, die unübersichtliche und für den Rechtsunterworfenen nicht mehr überschaubare Rechtslage zu bereinigen, jedoch nicht erreicht. Hinsichtlich der Kernpunkte des neuen Mietrechts, nämlich der zulässigen Höhe des Mietzinses und der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Dauer der Mietverhältnisse, wird die Rechtslage im Gegenteil weiter verkompliziert. Wenngleich weiters nicht verkannt wird, daß der verfassungsrechtlich gebotene Vertrauensschutz in gewissem Umfang eine spezielle Bedachtnahme auf bestehende Verträge erfordert, so führt das im Entwurf vorgesehene Modell, wonach "Altverträge" nach Maßgabe spezieller, auf Dauer angelegter Übergangsbestimmungen, welche eine Annäherung an die nunmehrige Rechtslage zum Ziel haben, grundsätzlich aufrecht bleiben, zu einem äußerst komplexen Regelungssystem. Dieses kann nur mehr von einschlägig befaßten Spezialisten durchblickt werden. Neben den Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Bundeswohnrechtsgesetzes werden diesbezüglich weiterhin das Mietrechtsgesetz, das Mietengesetz und teilweise auch noch weiter zurückliegende Rechtsvorschriften anzuwenden sein.

Eine jedenfalls aus der Sicht des Rechtsunterworfenen erhebliche Rechtsunsicherheit wird sich - so wie schon auf Grund der geltenden Rechtslage - im Hinblick auf die im § 28 äußerst differenziert geregelten Mietverhältnisse ergeben, auf die das Bundeswohnrechtsgesetz teils gänzlich, teils hinsichtlich einzelner Regelungsbereiche anzuwenden ist. Es wird daher auch hier nur von Spezialisten im Bereich des Mietrechts überblickt werden können, zu welchen Bedingungen ein Bestandvertrag für ein bestimmtes Objekt abgeschlossen werden kann bzw. welchen zwingenden gesetzlichen Bestimmungen dieser unterliegt. Dies betrifft im besonderen so grundlegende Fragen wie die Zinsbildung und die Vertragsdauer. Jedenfalls hinsichtlich derart wesentlicher Regelungsbereiche sollten

- 3 -

weitestgehend einheitliche und möglichst überschaubare Regelungsmodelle geschaffen werden. Auf die Problematik des im Entwurf für bestimmte Objekte vorgesehenen Richtwertmodells wird weiter unten gesondert eingegangen.

Unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Rechtsbereinigung nicht verständlich ist weiters, daß das geltende Heizkostenabrechnungsgesetz nicht in das Bundeswohnrechtsgesetz übernommen werden soll. Da die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes im wesentlichen den im vorliegenden Entwurf enthaltenen Bestimmungen über die Abrechnung der Betriebskosten entsprechen, würde sich eine gemeinsame Regelung anbieten; dies umso mehr, als in weiten Teilen der Bevölkerung nicht zwischen Heiz- und Betriebskosten unterschieden wird, sondern die Heizkosten vielmehr als Bestandteil der Betriebskosten angesehen werden. Allgemein sollte dafür Sorge getragen werden, daß die Betriebskostenabrechnung durch im Verordnungsweg festgelegte Formblätter erfolgt, wobei zum Zwecke der Vereinfachung auf die abgabenrechtlichen Bestimmungen Rücksicht zu nehmen wäre. Dies betrifft insbesondere die Bestimmungen über die Belegeinsicht (Geschlossenheit der Belegsammlung), die Ermöglichung der Ordnung nach dem Datum sowie von Abrechnungsperioden und Vorausschauen abweichend vom Kalenderjahr (Problem der Abgabenänderung, der Hausbesorgerentgelte u.dgl.). Weiters sollte die Möglichkeit zur Belegeinsicht zeitlich beschränkt werden, wogegen die Einsichtnahme durch einschlägig fachkundige Personen in Vertretung des Nutzers ermöglicht werden sollte.

2. Der vorliegende Entwurf orientiert sich insgesamt zu sehr an den Verhältnissen in der Bundeshauptstadt Wien, wogegen länderspezifische verschiedene Gesichtspunkte nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden. Das Ergebnis ist eine zu sehr auf den Schutz des Mieters ausgerichtete Gesetzeslage, die - ohne, daß berechnigte soziale Schutzbedürfnisse auf Mieterseite in Frage gestellt werden sollen - legitimen Interessen

auf Vermieterseite nicht ausreichend Rechnung trägt. Auf diese Weise wird das erklärte Ziel, zur Beruhigung der angespannten Situation am Wohnungsmarkt leerstehenden Wohnraum zu mobilisieren, nicht erreicht werden können. Als einziger zusätzlicher Anreiz ist diesbezüglich die Privilegierung des Dachbodenausbaues bezüglich der Mietzinsbildung vorgesehen. Selbst hier wären jedoch Ergänzungen im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes erforderlich. Zu denken wäre an eine Art "Vorrats- und Vorbehaltswohnungseigentum" für den Dachbodenausbau. Dagegen werden die Vermieter weiterhin mit komplizierten und unüberschaubaren Abrechnungsmodalitäten, mit restriktiven gesetzlichen Bestimmungen über die Dauer von Mietverhältnissen sowie im Bereich der Kategoriemietzinse mit einer von der Marktlage völlig losgelösten Mietzinsbildung konfrontiert. Wenngleich es sicher nicht vertretbar wäre, den Mieter vollständig dem freien Markt auszuliefern, so entsteht hier eine allzugroße Kluft zwischen dem zulässigen Kategoriemietzins und den am Markt an sich erzielbaren Mietzinsen. Vor allem wird es im Bereich der Mietzinsbildung aber zu einem weiteren insgesamt unerwünschten Auseinanderdriften zwischen "Altbeständen" und "Neubauten" kommen.

Schließlich wäre aber auch eine gewisse Lockerung der sehr restriktiv gefaßten vermierterseitigen Kündigungsmöglichkeiten ein Anreiz, Wohnungen am Markt anzubieten. Insbesondere die Bestimmungen des § 64 Abs. 2 Z. 17 und 18 sowie 3 sind keineswegs ausreichend. Zu denken wäre etwa an eine Eingrenzung des dringenden Bedarfes des Mieters sowie der Untermiete im Falle, daß der Hauptmieter zwei oder mehrere Wohnungen untervermietet. Auch im Bereich der Eigenbedarfsvoraussetzungen wären Lockerungen erforderlich.

Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung wird der vorliegende Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes dem in der Regierungserklärung gesetzten Ziel, "sowohl den qualitativen als auch den quantitativen Bedarf an Wohnraum durch ein optimales Zusammenwirken zwischen marktwirtschaftlichen Kräften, Eigeninitiativen und staatlichen Rahmenbedingungen auf der

Grundlage der sozialen Verantwortung zu befriedigen", nicht gerecht.

3. Einen besonderen Problembereich stellt nach wie vor die Miete von Geschäftsräumen dar. Die einschlägigen Bestimmungen sind allzusehr auf Gesellschaftsverhältnisse abgestellt, wogegen dem Umstand, daß auch natürliche Personen als Mieter von Geschäftsräumlichkeiten auftreten, nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Die Möglichkeit der Mietzinsanhebung auf einen Zeitraum von 15 Jahren widerspricht schließlich den Gegebenheiten des Marktes. So kommen etwa in Tirol Mietverhältnisse bezüglich Geschäftsräumlichkeiten, die auf einen solchen Zeitraum eingegangen werden, nur selten vor, sodaß die darauf abgestimmte Möglichkeit der Mietzinsanhebung als vernachlässigbar angesehen werden muß. Der Entwurf läßt hier ein vernünftiges Mittelmaß zwischen den teilweise äußerst niedrigen Mieten für Geschäftslokale, die schon seit längerer Zeit angemietet sind, und neuvermieteten Geschäftsräumlichkeiten, für die hohe Mieten zu bezahlen sind, vermissen. Es mag zutreffen, daß die Anhebung der bestehenden niedrigen Mieten Geschäftsinhaber verschiedentlich in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen würde. Andererseits wird durch die Beibehaltung dieser niedrigen Mieten jedoch eine Verzerrung der Marktlage gegenüber Konkurrenten bewirkt, die auf Grund höherer Mieten entsprechend höhere Kosten einkalkulieren müssen.

Auch die in der Praxis gängige Befristung der Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten ist im vorliegenden Gesetzentwurf nicht zufriedenstellend gelöst. Hier sollte eine Gleichstellung der Geschäftsräumlichkeiten mit Wohnungen erreicht werden.

4. Im Bereich des Bauträgerrechts wären Regelungen im Interesse einer verbesserten Sicherheit von Kunden und Vertragspartnern der Bauträger erforderlich. Entsprechende Regelungen könnten sich am Recht der Bundesrepublik Deutschland und Frankreichs

orientieren, wo durchwegs bessere Sicherstellungsregeln vorgesehen sind.

Schließlich sollte die Informations- und Interessenwahrungspflicht der Makler nach § 4 der Immobilienmaklerverordnung auf Gesetzesstufe erhoben werden. Dies wäre insbesondere für die Angemessenheitsprüfung von Mieten bedeutsam.

5. Wiederholt wird weiters die Forderung nach einer Verlängerung im Bereich der Mietzinsbildung insbesondere im Zusammenhang mit dem geförderten Wohnbau. Desgleichen sollte den Ländern im Zusammenhang mit den Sonderwohnbauprogrammen 1982 und 1983 die Möglichkeit, Wohnungen ins Eigentum zu übertragen, eröffnet werden.
6. Begleitende Änderungen wären auch im Bereich des Steuerrechts erforderlich. So sollte der Höchstbetrag nach § 18 EStG für die Wohnraumbeschaffung auf S 60.000,-- angehoben werden. Der Abschreibungszeitraum bei Gebäuden sollte auf die tatsächliche Nutzungsdauer verkürzt werden. § 10 UStG sollte schließlich sicherstellen, daß der privilegierte Steuersatz von 10 v.H. auch bei nachträglicher Umwandlung in Wohnungseigentum gilt.

Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 21:

Hier wäre ergänzend der Tatbestand der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung vorzusehen.

- 7 -

Zu § 23:

Die Rolle der Gemeinde in bezug auf Schlichtungen sollte ausgebaut werden. Anliegen muß es sein, baurechtliche und förderungsrechtliche Aspekte im Mietzinserhöhungsverfahren u.dgl. zusammenzuführen.

Zu den §§ 45 und 46:

Wie oben unter Punkt 1 der allgemeinen Ausführungen bereits dargelegt, sollte speziell im Bereich der Mietzinsbildung ein möglichst allgemeingültiges neues Regelungsmodell gefunden werden. Das im Entwurf vorgesehene, auf bestimmte Mietobjekte beschränkte Richtwertemodell privilegiert die Mieter solcher Objekte, indem es in der Regel zu weit unter dem Marktwert liegenden Mietzinsen führt, wogegen die Mieter sonstiger Objekte - soweit nicht Mietzinsbeschränkungen auf Grund früherer Rechtsvorschriften zum Tragen kommen - mit weit höheren, zum Teil sozial kaum mehr verträglichen Mieten konfrontiert sind. Ein Ausweg besteht hier nur in einem möglichst allgemeingültigen Regelungsmodell, das den zum Teil ausufernden Verhältnissen am Wohnungsmarkt gezielt gegensteuert und auf diese Weise einen gerechten Interessenausgleich zwischen Mieter- und Vermieterseite schafft, wobei ausdrücklich betont wird, daß den bestehenden sozialen Schutzbedürfnissen auf Mieterseite hinreichend Rechnung getragen werden muß.

Davon abgesehen, daß der vorliegende Entwurf dieser Forderung nicht gerecht wird, wird nochmals darauf hingewiesen, daß das nunmehrige (weitere) Nebeneinander mehrerer verschiedener Zinsbildungsvorschriften die ohnehin schon komplizierte Gesetzesmaterie noch schwerer durchschaubar macht. Auch stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob das gleiche Ergebnis nicht auch mit einem einfacheren Berechnungsmodell erreicht werden könnte. Im einzelnen ergeben sich mehrere offene Fragen, die zu erheblichen Schwierigkeiten in der Vollziehung und auf Grund der dadurch bewirkten Unsicherheiten auch zu einer vermehrten Befassung der Schiedsstellen und der Gerichte führen werden. So ist nach § 46 Abs. 3 der Grundkostenanteil aus dem gewichteten Durchschnitt der

Grundkosten für den geförderten mehrgeschoßigen Wohnbau zu berechnen, der während des letzten Jahres vor der Ermittlung des Richtwertes den Förderungszusicherungen zugrunde gelegt wurde. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie hier in der Praxis vorgegangen werden soll, zumal je nach Lage der geförderten Objekte die Grundkosten etwa in Tirol zwischen S 1.000,-- und S 5.000,-- pro m² liegen. Nach § 46 Abs. 4 ist der Ermittlung der Baukosten wiederum der Durchschnitt der Baukosten zugrunde zu legen, die während des letzten Jahres vor der Ermittlung des Richtwertes zur Errichtung geförderter Wohnbauten tatsächlich aufgewendet bzw. abgerechnet wurden. Nachdem die Abrechnung objektgeförderter Bauvorhaben in der Regel erst ein bis zwei Jahre nach deren Fertigstellung erfolgt, können aus Endabrechnungen des jeweiligen Jahres nicht die tatsächlich im selben Jahr aufgewendeten Baukosten entnommen werden. Es schiene daher zielführender, auch bei der Ermittlung der Baukosten auf die durch Angebote nachgewiesene, zugesicherte Gesamtbaukostensumme des jeweiligen Jahres Bezug zu nehmen. Äußerst schwierig und damit kaum korrekt nachvollziehbar dürfte auch die Herausrechnung jener Baukostenanteile sein, die vom Land zwar gefördert werden, die aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, wie z.B. Einstell- oder Abstellplätze, Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und sonstige Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen u.dgl.) sowie von Baukostenanteilen, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

Es ist weiters darauf zu verweisen, daß in Tirol im Bereich der Wohnbauförderung von den angemessenen Grund- und Baukosten ausgegangen wird. Dies wird wahrscheinlich dazu führen, daß der Richtwert für Tirol wesentlich unter den Richtwerten jener Bundesländer liegen wird, die im Bereich der Wohnbauförderung nicht in dieser strengen Form vom Grundsatz der angemessenen Grund- und Baukosten ausgehen. Vorläufige Berechnungen haben Unterschiede bis zu S 15,-- pro m² Nutzfläche ergeben.

Weiters stellt sich die Frage, ob es zur Ermittlung der Richtwerte für die einzelnen Bundesländer tatsächlich des im Entwurf

- 9 -

vorgesehenen Beirates bedarf. Zum einen bestehen hiefür eingehende gesetzliche Vorgaben, sodaß ohnehin nur mehr ein beschränkter Spielraum für die Vollziehung verbleibt. Zum anderen ist der einmal festgesetzte Richtwert an den Verbraucherpreisindex gekoppelt, wobei eine Neufestsetzung nur dann in Frage kommt, wenn der Baupreisindex von diesem um mehr als 10 v.H. abweicht, was nach den Erfahrungen der letzten Jahre nur in mehrjährigen Abständen der Fall sein dürfte. Insgesamt ist damit die Sinnhaftigkeit einer vergleichsweise aufwendigen Beiratskonstruktion ernstlich in Frage gestellt.

Eine gewisse Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage stellt es dar, daß nunmehr auch für Wohnungen der Kategorie D ein höherer Mietzins eingehoben werden kann. Vor allem bei Objekten, in denen sich ausschließlich oder überwiegend Wohnungen der Kategorie D befinden, dürfte jedoch auch mit einem Mietzins von S 14,80 pro m² und Monat die Erhaltung nicht annähernd gesichert sein.

Von allem abgesehen, bestehen sachliche Bedenken gegen § 45 Abs. 1 Z. 2, wenn zwar baurechtlich kein Neubau vorliegt, in wirtschaftlicher Hinsicht jedoch eine Neuerrichtung des Objektes stattgefunden hat.

Zu § 47 Abs. 9:

Nach dieser Bestimmung hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Justiz die zur Ermittlung der Richtwerte erforderlichen Unterlagen über die angemessenen Gesamtbaukosten, über die durchschnittlichen gewichteten Grundkostenanteile und über die durchschnittlichen gewichteten Baukostenanteile vorzulegen. Angesichts der oben zu den §§ 45 und 46 dargestellten Problematik bezüglich der Ermittlung der Richtwerte sollten die diesbezüglich erforderlichen Unterlagen jedenfalls näher präzisiert werden.

Zu § 61:

Es scheint nicht gerechtfertigt, seitens des Vermieters nur eine gerichtliche Kündigung durch Kündigungsklage zuzulassen, während es dem Mieter freisteht, das Mietverhältnis außergerichtlich schriftlich zu kündigen. Dem berechtigten sozialen Schutzbedürfnis auf Mieterseite wäre auch dann ausreichend entsprochen, wenn dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt würde, die Kündigung durch den Vermieter gerichtlich anzufechten. Auch im Bereich des Arbeitsrechtes, wo auf Arbeitnehmerseite ein durchaus vergleichbares Schutzbedürfnis besteht, ist dem Arbeitgeber eine außergerichtliche Beendigung des Arbeitsverhältnisses möglich, wobei dem Arbeitnehmer dagegen der Rechtsweg offensteht. Eine außergerichtliche Kündigungsmöglichkeit seitens des Vermieters würde nicht zuletzt zu einer erheblichen Entlastung der Gerichte führen.

Zu § 62:

Hier wäre grundsätzlich zu überlegen, durch eine gewisse Lockerung der sehr restriktiv gefaßten Zulässigkeit befristeter Mietverträge vermierterseitig einen Anreiz zu schaffen, leerstehende Wohnungen auf den Wohnungsmarkt zu bringen, was nicht zuletzt auch zu einer im Interesse der Mieter gelegenen Entspannung der Marktlage beitragen könnte.

Mit den nunmehrigen Bestimmungen über befristete Mietverträge soll offensichtlich verhindert werden, daß die Bestimmungen des im Entwurf vorliegenden Gesetzes durch den Abschluß befristeter Mietverträge umgangen werden. Dazu wären jedoch über den § 29 hinausgehende allgemeine Bestimmungen zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften (z.B. fingierter Eintritt) besser geeignet. Überdies ist festzuhalten, daß die Möglichkeit, dem Anwendungsbereich des geltenden Mietrechtsgesetzes zu entgehen, derzeit nur bei Mietverträgen auf die Dauer eines halben Jahres gegeben ist. Mietverträge, die bisher schon auf die Dauer eines Jahres abgeschlossen wurden, unterlagen bzw. unterliegen zur Gänze den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Daher konnten sie auch nicht zu Umgehungszwecken abgeschlossen werden. Aus dieser Sicht ist

- 11 -

nicht einzusehen, daß nunmehr nur noch befristete Mietverträge auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen werden sollen. Es ist kaum anzunehmen, daß damit zusätzliche Wohnungen dem Markt zugeführt würden. Hat nämlich ein Hauseigentümer eine Wohnung nur auf kurze Zeit (etwa auf zwei Jahre) frei verfügbar, so wird er diese auf Grund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen wahrscheinlich auf diese Dauer leerstehen lassen. Bedenken bestehen auch hinsichtlich des im § 45 Abs. 5 vorgesehenen Abschlages von 20 v.H. des Mietzinses beim Abschluß eines befristeten Mietvertrages. Ein Hauseigentümer sollte nicht dafür bestraft werden, daß er den Wohnraum nur befristet zur Verfügung stellt. Erhebliche Unsicherheiten ergeben sich dbzgl. im Verfahren nach den §§ 51 ff. zur Erhöhung des Hauptmietzinses. Es scheint nicht ausgeschlossen, daß sich der Abschlag dann zu Lasten der übrigen Mieter auswirkt. Auch wäre klarzustellen, daß im Falle der Umwandlung des Mietverhältnisses in ein unbefristetes jedenfalls ein neuer Vertrag zustandekommt. Es ist schließlich eine bekannte Tatsache, daß Wohnungen, die nur auf kürzere Zeit vermietet werden sollen, in ihrem Erhaltungs- und Ausstattungszustand eher höherwertig sein müssen, da Mieter mit einem befristeten Mietverhältnis kaum bereit sein werden, für kurze Zeit größere Investitionen vorzunehmen.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden unter einem der Parlamentsdirektion zugeleitet.

Für die Landesregierung:

Landesamtsdirektor

Abschriftlich

An alle Ämter der Landesregierungen

gesondert an die Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der Niederösterr. Landesregierung, Wien

an das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, Wien

an das Präsidium des Nationalrates, Wien, 25 Ausf.

an alle National- und Bundesräte in Tirol

an das Büro des Föderalismusministers

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Landesregierung:

Dr. G s t r e i n

Landesamtsdirektor

F.d.R.d.A.:

Riedl