

Test-Magazin

Verein für Konsumenteninformation

An das  
Präsidium des Nationalrates  
Parlament Wien

1017 Wien

*Dr. Bauer*

Betrifft GESETZENTWURF	
Zi. .... <i>23</i> .....	-GE/19. <i>13</i>
Datum: 10. MAI 1993	
Verteilt <i>11. Mai 1993</i>	

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
R/ZuBearbeiter  
Fr. ZumrawiDatum  
5. Mai 1993

Betreff:  
Stellungnahme zum Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes

Der Verein für Konsumenteninformation erlaubt sich, beiliegende Stellungnahme zum Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen  
f.d.  
**Verein für Konsumenteninformation**  
1060 Wien, Mariahilfer Straße 81  
Der Geschäftsführer Der Abteilungsleiter

Beilage: 25 Ausfertigungen

der Stellungnahme zum BWRG

Postanschrift: 1061 Wien, Postfach 440

Beratungszentrum, Konsument-Abonnementverwaltung:  
1060 Wien, Mariahilfer Straße 81, Telefon (0 22 2) 587 86 86, Telefax 587 93 00-38

Geschäftsführung, Redaktion Konsument, Testabteilungen:  
1060 Wien, Linke Wienzeile 18, Telefon (0 22 2) 588 77-0, Telex 131205 vki a  
Telefax: Geschäftsführung, Testabteilungen 588 77 73, Redaktion 587 85 65

[www.parlament.gv.at](http://www.parlament.gv.at)



## STELLUNGNAHME

### des Vereins für Konsumenteninformation (VKI) zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes (BWRG)

#### A) Allgemeine Einschätzungen:

Nach dem Arbeitsübereinkommen der Koalitionsregierung waren die Sicherung des Althausbestandes, die Erschwinglichkeit von Wohnungen und die Verbesserung des Mieterschutzes Ziele für ein neu zu schaffendes Bundeswohnrecht.

Auch eine Harmonisierung der vielfältigen Regelungen des Wohnrechtsbereiches sollte stattfinden.

Vor allem durch die im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der Richtwerte für Mietzinse und der Befristung von Mietverträgen kann jedoch nach Ansicht des VKI weder eine wirksame und nachvollziehbare Beschränkung der Mieten noch eine generelle Eindämmung befristeter Mietverträge erreicht werden.

Begrüßenswert ist dagegen der Versuch, allgemeine Regelungen zu Erhaltung und Verbesserung sowie zu Form und Inhalt der Abrechnungen zu schaffen.

In der vorliegenden Fassung wird jedoch keine wirkliche Harmonisierung erreicht, da gem. § 9 BWRG zwar die Betriebskosten zu ermitteln und abzurechnen sind, gem. § 10 BWRG hat aber der Nutzer nur Anspruch auf Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben, die nach den jeweiligen Rechtsvorschriften abrechnungspflichtig sind. Im Bereich der Wohnungsmieten würde dies bedeuten, daß der Mieter einer Wohnung gem. § 28 Abs 4 BWRG einerseits nur Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten, nicht jedoch der Hauptmietzinse oder sonstigen Einnahmen hat (das auf diese Objekte größtenteils anzuwendende ABGB kennt keine Abrechnungsverpflichtungen). Auch die Überprüfungs- und Rückforderungsansprüche gehen aus dem vorliegenden Entwurf nicht klar hervor. § 5 BWRG ist zwar in den Katalog des Außerstreitverfahrens aufgenommen. Da der erste Abschnitt des BWRG jedoch keine Verbotsbestimmung analog § 59 BWRG im mietrechtlichen Teil kennt, könnte der Mieter einer Wohnung gem. § 28 Abs 4 BWRG zwar die Abrechnung durchsetzen und die Höhe überprüfen, wäre jedoch mit einem Rückforderungsanspruch auf den streitigen Rechtsweg verwiesen. Dabei bestünde jedoch immer noch die Gefahr, daß in Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung eine Überzahlung im Bereich der freien Mietzinsbildung wiederum als Mietzinsbestandteil betrachtet wird. Eine Klarstellung hinsichtlich des zwingenden Charakters des § 5 BWRG für sämtliche Nutzungsobjekte erscheint somit angebracht. Im Sinne vermehrter Rechtssicherheit wäre daher der (dementsprechend adaptierte) § 59 BWRG, ebenso der § 55 BWRG in einen erweiterten Geltungsbereich für Objekte nach § 28 Abs 4 BWRG aufzunehmen.

Andererseits wirft der erste Abschnitt des BWRG das Problem auf, daß mit der Genehmigung der Abrechnung innerhalb der sechsmonatigen Präklusivfrist im vollen Anwendungsbereich des zweiten Abschnittes auch die Verrechnung der Hauptmietzinseinnahmen und -ausgaben (§ 55 Abs 1 Z 1 lit a - e BWRG in Verbindung mit § 11 BWRG) genehmigt würde. Eine Genehmigung der Hauptmietzinsabrechnung war dem



MRG bis jetzt jedoch nicht nur völlig fremd, sondern hätte der Mieter, selbst wenn eine fehlerhafte Abrechnung gelegt worden wäre, keinerlei Möglichkeiten gehabt, dagegen einen "Einspruch" zu machen bzw. ein Verfahren einzuleiten, da dies nur möglich war im Zusammenhang mit Verfahren gem. §§ 6 oder 18 ff MRG.

Der VKI erblickt daher in der vorliegenden Regelung die Gefahr, daß gegen die einmal erfolgte Genehmigung der Mieter selbst in den vorgenannten Verfahren keinerlei Handhabe mehr hat. Darüberhinaus kennt weder der erste noch der zweite Abschnitt des Entwurfes eine Möglichkeit, in die Hauptmietzinsabrechnung inhaltlich einzugreifen. Sowohl Mietzinsreserve als auch Mietzinsabgang waren nach der bisherigen Regelung des § 20 MRG reine Rechnungsgrößen, welche nur jährlich gegenübergestellt werden mußten. Eine Saldierung fand nur in Mietzinserhöhungsverfahren bzw. Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten statt. Eine Bestreitung der Abrechnung in einem dieser Verfahren führte dann auch dazu, daß die Hauptmietzinsabrechnung insgesamt richtiggestellt werden mußte, und nicht nur im Verhältnis mit demjenigen, der die Bestreitung vorgenommen hatte.

Es müßte nach Ansicht des VKI daher entweder klargestellt werden, daß die Genehmigung nur für die Betriebskostenabrechnung und nicht für die Verrechnung der Hauptmietzinse und EVB gilt, oder daß Fehlbeträge, die sich aus der Überprüfung der Abrechnung ergeben, gem. § 16 BWRG auch allen anderen Nutzern gutgeschrieben werden, sodaß z.B. die Vermehrung der Mietzinsreserve allen Nutzern zugute kommt. Da die Verrechnung der Mietzinseinnahmen jedoch nie nach dem Kostendeckungsprinzip erfolgte und dies wohl auch in Zukunft nicht so gemeint sein kann (andernfalls müßte das System der Mietzinsverrechnung insgesamt umgestellt werden), wäre erstere Variante wohl zweckmäßiger. Es ist im derzeitigen System schließlich auch nicht denkbar, daß ein Mieter Überschüsse erhält oder Nachzahlungen zu leisten hat.

Weiters werden zwar im ersten Teil des BWRG die Begriffe Erhaltung und Verbesserung definiert, die Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten ist aber wiederum auf bisher dem MRG unterliegende Objekte begrenzt. So kommen auch nur die "Altbaummieter" in den Genuß von Vorzugspfandrechten oder der vereinfachten einstweiligen Verfügung hinsichtlich der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten.

Der erste Abschnitt des BWRG stellt daher in der vorliegenden Form hauptsächlich eine Novellierung des MRG und des WEG dar, da den Mietern von Wohnungen im Sinn des § 28 Abs 4 BWRG in wichtigen Kernbereichen das Außerstreitverfahren versagt bleibt. Dem Anspruch eines "Bundeswohnrechtes", welcher ja ein allgemein gültiges Gesetz für alle Formen des Wohnens impliziert, wird daher der vorliegende Entwurf nach Ansicht des VKI nicht gerecht.

Diesem Mangel könnte jedoch durch erhebliche Erweiterungen des Geltungsbereiches (siehe dazu die Änderungsvorschläge) begegnet werden.

Der VKI vermißt außerdem im vorliegenden Entwurf eine Neuregelung bzw. Einbindung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Ein "Bundeswohnrechtsgesetz" das Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sollte auch Regelungen für Miet- und Eigentumswohnungen im gemeinnützigen Bereich enthalten.

Darüberhinaus bestehen im Entwurf diverse Ungereimtheiten etwa dadurch, daß verschiedene Begriffe (wie "Nutzungsobjekt" und "Mietwohnung") in den einzelnen



Abschnitten nicht korrespondieren, was wohl durch die Übernahme großer Teile des MRG und WEG entstanden ist und in einer Überarbeitung des Entwurfes harmonisiert werden sollte.

Zu den einzelnen Zielen des Entwurfes ist folgendes auszuführen:

### **1) Sicherung des Althausbestandes**

Vor allem durch die erleichterte Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Vorzugspfandrechten für diese Arbeiten würde ein Beitrag zur Sicherung des Althausbestandes geleistet.

Auch die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen bei Altmietern ist an sich begrüßenswert, um jedoch die tatsächliche Verwendung für den vorgesehenen Zweck zu gewährleisten, sollte der EVB weiterhin nur für einen begrenzten Zeitraum (mit Verlängerungsmöglichkeiten) eingehoben werden dürfen und außerdem wie bisher mit der Sanktion der Rückzahlung bei Nichtverwendung belegt sein. In der vorliegenden Form stellt der EVB nicht wirklich einen solchen dar, sondern es handelt sich tatsächlich um einen Eingriff in Altverträge auf Dauer, ohne daß der Vermieter zur Zweckgebundenheit angehalten wäre.

Eine Studie des Instituts für Stadtforschung aus dem Jahr 1988 hat im übrigen nachgewiesen, daß selbst in den Häusern mit schlechtester Ertragslage lediglich 63 % der Einnahmen für Investitionen verwendet wurden.

Die Einhebung eines EVB ohne jede Sanktion der Rückzahlung bei Nichtverwendung ist daher nach Ansicht des VKI ungeeignet, die vorgesehene zweckgebundene Verwendung dieser Einnahmen zu sichern.

### **2) Mietzinsbegrenzungen**

Das Ziel der Erschwinglichkeit von Wohnraum kann nach Ansicht des VKI durch die Regelungen des Richtwertmodells nicht gewährleistet werden.

Vor allem das System der Zu- und Abschläge scheint in der Hinsicht bedenklich, daß es keine Begrenzung nach oben gibt und daß diese vom Beirat nicht verbindlich festgesetzt werden können.

Dieses System ist auch deshalb abzulehnen, da eine ungenügende Definition der Zu- und Abschläge zu vermehrter Rechtsunsicherheit und zu einer Flut von Verfahren zwecks Überprüfung des Mietzinses führen würde. Außerdem bedeutet dies vor allem für einkommensschwächere Mieter einen erschwerten Zugang zum Recht, da in derartigen Verfahren jedenfalls ein Sachverständiger beigezogen werden würde, was zusätzliche Verfahrenskosten verursacht.

Weiters sollten für das Fehlen von wichtigen Ausstattungsmerkmalen zwingende Abschläge festgesetzt werden.





Auch die völlige Ausnahme von jeder Preisbindung für nach 1945 erbaute Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Förderungsmitteln ist abzulehnen.

### **3) Befristungen und Kündigungsschutz**

Zu Begrüßen ist zwar der Wegfall der bisher möglichen Kurzzeitbefristungen, jedoch wurde statt dessen der Befristungszeitraum generell auf drei Jahre ausgedehnt, wobei bei Miethäusern mit nach dem 30. Juni 1953 erteilter Baubewilligung sowie bei Eigentumswohnungen der Mietvertrag beliebig oft verlängert werden kann.

Abgesehen davon, daß dadurch die Umwandlung von Altbaumietwohnungen in Wohnungseigentum zwecks Umgehung der Befristungsregelungen weiterhin forciert wird, stellt sich die Frage, wer der Nutznießer solcher Regelungen sein soll.

Für einen Mieter wirft dies einerseits im mehrgeschossigen Wohnbau das Problem auf, aufgrund fehlender Verlängerungsmöglichkeiten unter Umständen alle drei Jahre die Wohnung wechseln zu müssen, andererseits jedoch wird er gerade im Fall der Verlängerungsmöglichkeit hinsichtlich der Mietzinshöhe erpreßbar, da er in regelmäßigen Abständen um seine Vertragsverlängerung bangen muß.

Ständiger Wohnungswechsel verursacht jedoch auch erhebliche Mehrkosten, da alle paar Jahre größere Geldbeträge für Maklerprovisionen, Einmalzahlungen, Übersiedlungskosten etc. aufgewandt werden müssen.

Weiters ist ein "Wohnungsnomadentum" auch sozial nicht wünschenswert. Man denke an ständige Schulwechsel von Kindern, die beinahe Unmöglichkeit, eine Hausgemeinschaft zu bilden und vieles mehr. Außerdem ist es eine bekannte Tatsache, daß Häuser mit vornehmlich befristeten Mietverträgen "verlottern", da die Kurzzeitmieter verständlicherweise weniger Augenmerk auf den Zustand der Wohnung oder allgemeiner Teile des Hauses legen.

Die Neuregelungen scheinen auch deshalb bedenklich, da die Anzahl der auf bestimmte Dauer vermieteten Wohnungen im Annoncenangebot der Tageszeitungen schon jetzt über 70 % beträgt. Es ist schließlich zu befürchten, daß Vermieter, die den großen Verwaltungsaufwand der Kurzzeitmietverträge bisher gescheut haben, die Ausweitung der Befristungsdauer nunmehr ebenfalls zum Abschluß von befristeten Mietverträgen nutzen werden.

Auch die "Sanktion" eines um 20 % verminderten Mietzinses erscheint aufgrund der mangelnden Nachvollziehbarkeit des Richtwertmodells kein geeigneter Weg zu sein, Befristungen wirksam einzudämmen.

Nach Ansicht des VKI besteht für Mieter keinerlei Bedarf an derart großzügigen Befristungsregelungen, da diese ihr Mietverhältnis ja ohnehin jederzeit ohne Angabe von Gründen auflösen können.

Der VKI lehnt daher sowohl die dreijährige Befristung ohne Verlängerungsmöglichkeit als auch die Schaffung sogenannter Kettenverträge ab. Befristungen sollten nur dann möglich sein, wenn die Wohnung wegen nachweislichem Eigenbedarf oder der Absicht zur Wohnungsanierung in absehbarer Zeit vom Vermieter benötigt wird. Weiters sollte im Fall der Vermietung von Eigentumswohnungen ein Unterschied zwischen dem pri-



vaten Eigentümer einer einzelnen Wohnung und einem gewerblichen Vermieter mehrerer Eigentumswohnungen gemacht werden. Aus unserer Wohnrechtsberatung sind uns Fälle gewerblicher Vermietung von Eigentumswohnungen bekannt. Diesbezüglich sollten für den Vermieter die gleichen Regelungen Geltung haben wie für den Vermieter eines mehrgeschossigen Wohnbaues. Für den Mieter könnte durch einen Rechtsanspruch auf eine Grundbuchsabfrage im Eigentümerverzeichnis ein wirksames Kontrollinstrument geschaffen werden.

Insgesamt erblickt der VKI vor allem in der großzügigen Befristungsmöglichkeit für die Vermietung von Eigentumswohnungen mit beliebiger Verlängerungsmöglichkeit die Gefahr, daß der von einer Vertragsverlängerung abhängige Mieter von vielen ihm nach dem BWRG zustehenden Rechten keinen Gebrauch machen wird, da ihm in der Regel die Vertragsverlängerung das wichtigere Anliegen sein wird. Unter solchen Voraussetzungen müssen aber viele an sich begrüßenswerte Bestimmungen des BWRG sozusagen inhaltlos bleiben, da ein Gesetz nur durch seine Anwendbarkeit wirksam und lebendig werden kann. Sollte sich die Tendenz der Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentum weiter mit der bisherigen Geschwindigkeit fortsetzen, würde sich die praktische Anwendbarkeit des BWRG binnen kürzester Zeit nur noch auf einen marginalen Teil aller Mietwohnungen beschränken.

## **B) Änderungsvorschläge zu den einzelnen Bestimmungen des BWRG:**

### **1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen**

**§ 1:** Der erste Abschnitt des BWRG sollte ohne Ausnahme für alle Miet- und Eigentumsobjekte anwendbar sein.

**§ 3 Z 2** sollte im Sinne vermehrter Rechtssicherheit durch eine Definition des Begriffes "ernster Schaden" des Hauses ergänzt werden, da dadurch in Zukunft die große Anzahl diesbezüglich abgeführter Verfahren eingedämmt werden könnte.

**§ 8:** Die Anpassung des vorgeschriebenen Pauschalbetrages sollte nach oben hin begrenzt werden, da der Begriff "erheblich" im Abs 2 zu unbestimmt ist und daher zu Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Erhöhungen führt.

**§ 10 Abs 6** sollte auch für den Untermieter einen Rechtsanspruch auf Erhalt der Abrechnung normieren.

**§ 12** birgt die Gefahr, daß die in § 11 aufgestellten detaillierten und umfangreichen Regelungen hinsichtlich Form und Inhalt der Abrechnung stark abgeschwächt werden. Weiters ist der Begriff "Übersichtlichkeit" definitionsbedürftig. Bereits nach der derzeitigen Gesetzeslage würde eine bloße Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben nicht den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Abrechnung entsprechen. Dies wäre allenfalls für sehr kleine Abrechnungseinheiten denkbar, deren Größe jedoch im Gesetz festgelegt werden müßte.

*Änderungsvorschlag: "Soweit sich in einem Gebäude nicht mehr als ... Nutzungsobjekte befinden, kann den Nutzern..."*



**§ 13** sollte im Falle befristeter Mietverhältnisse durch eine Regelung erweitert werden, wonach dem Nutzer, der zur Zeit der Abrechnungsperiode Mieter war, ebenfalls die Einzelabrechnung zuzusenden ist, sofern er dem Vermieter seinen neuen Wohnsitz oder eine andere Zustellmöglichkeit im Inland bekannt gibt. Mieter mit befristeten Verträgen würden ansonsten von dieser an sich positiven Regelung ausgeschlossen werden.

**§ 16:** Der VKI weist hinsichtlich dieser Bestimmung nochmals auf die schon in der allgemeinen Einschätzung geäußerten Bedenken hinsichtlich der Genehmigung der Abrechnung und der Wirkung auf die Nutzer hin. Vor allem die Tatsache, daß auch die Hauptmietzinsverrechnung gem. § 20 als genehmigt gilt, erscheint unpraktikabel und im Lichte des bisherigen § 20 MRG systemwidrig. Fehlbeträge, die sich aufgrund von Einwendungen auch nur eines Nutzers gem. § 20 ergeben, sollten daher als Überschüsse für alle Nutzer gelten. Da hinsichtlich der Hauptmietzinsabrechnung die Rückzahlung oder Nachforderung von Fehlbeträgen nicht möglich ist, sollte bei Einwendungen auch nur eines Nutzers der Saldo für alle Nutzer korrigiert werden. Bereits jetzt müssen trotz gerichtlicher Feststellung von Fehlbeträgen diese nur an den Antragsteller zurückbezahlt werden. Durch die im § 20 enthaltene Präklusivfrist hätten andere Mieter auch nicht die Möglichkeit, sich an ein derartiges Verfahren anzuschließen, falls sie keine Einwendungen gegen die Abrechnung erhoben haben. Da Mieterorganisationen aber immer wieder feststellen müssen, daß Betriebskostenabrechnungen zum Teil beachtliche Fehlbeträge aufweisen, wäre eine derartige "Sanktion" ein wirksames Mittel, ordnungsgemäße Abrechnungen zu forcieren. Bezüglich der Hauptmietzinsverrechnung besteht im Lichte dieser Praktiken durchaus die Gefahr, daß Vermieter bewußt falsch verrechnen in der berechtigten Hoffnung, daß ohnehin nie alle Mieter eines Hauses Einwendungen gegen die Abrechnung erheben.

*Änderungsvorschlag: Die Wendung in § 16 Abs 1 u. 2 "eines Nutzers" sollte durch "der Nutzer" oder "aller Nutzer" ersetzt werden.*

**§ 19** erscheint aufgrund der – leider – zu erwartenden Zunahme befristeter Verträge problematisch. Im Fall des Abs 1 hat der jeweilige Nutzer Fehlbeträge nachzuzahlen, im Fall des Abs 3 jedoch derjenige, in dessen Nutzungszeitraum der Fehlbetrag angefallen ist. Diese uneinheitliche Regelung führt zu weiterer Unübersichtlichkeit. Auch im Lichte des neuen Heizkostengesetzes wäre hier eine Harmonisierung wünschenswert.

**§ 20:** Wie schon zu § 16 ausgeführt, sollte hier klargestellt werden, daß nach Einwendungen eines Nutzers gegen die Abrechnung festgestellte Fehlbeträge wie Überschüsse gem. § 16 zugunsten aller Nutzer zu behandeln sind. Die Genehmigung sollte weiters nur die Betriebskosten, nicht aber die Hauptmietzinsabrechnung gem. § 55 Abs 1 umfassen.

Die Genehmigung der Hauptmietzinsabrechnung erscheint auch im Lichte eines Mietzinserhöhungsverfahrens gem. §§ 51 ff oder im Falle der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten bedenklich. Gerade diese Verfahren haben dem Mieter gem. MRG erst ermöglicht, die Hauptmietzinsabrechnung inhaltlich zu bestreiten und richtigstellen zu lassen. Die Wirkung betraf alle Mieter.



Da all diese Unklarheiten wohl nicht Absicht des Gesetzgebers sein konnten, wird vorgeschlagen, § 20 BWRG wie folgt abzuändern:

*"Soweit nicht ein Nutzer gegen die gehörig gelegte Abrechnung spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung als genehmigt.*

*Einwendungen auch nur eines Nutzers haben die Wirkung, daß die Abrechnung auch für alle anderen Nutzer richtigzustellen ist und die Rechtsfolgen des § 16 eintreten".* (Von einer solchen Regelung hätte auch Mieter mit befristeten Verträgen Vorteile, da diese ja eher keine Einwendungen erheben werden.)

**§ 21:** Die im § 26 vorgesehene Duldung von Dachbodenausbauten sollte ebenfalls im Außerstreitverfahren durchgesetzt werden müssen. § 21 Abs 1 wäre daher dementsprechend zu ergänzen. Weiters sollte der Katalog der ins Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten um die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen bei Verstoß gegen die Anbotspflicht (Z 3) erweitert werden.

## 2. Abschnitt: Mietrechtliche Bestimmungen

**§ 28 Abs 2 Z 3:** Diese Bestimmung sollte ersatzlos gestrichen werden. Zum einen wird dadurch erneut der Preisschutz ausgehöhlt, zum anderen würde dies wiederum von Spekulanten im Zusammenhang mit der Vermietung an Ausländer ausgenutzt werden. Zu bedenken ist hier, daß vor allem die völlige Ausnahme vom MRG und damit vom Preisschutz die große Attraktivität der Halbjahresverträge begründet hat.

**Abs 4:** Hinsichtlich der hier (wie auch schon im MRG) normierten Stichtage sollten Überlegungen angestellt werden, ob diese nicht durch gleitende Perioden (wie "...gelten für Mietgegenstände, die in den letzten 30 Jahren errichtet wurden") ersetzt werden sollten. Ansonsten wäre im Laufe der Zeit auch ein schon 60 oder mehr Jahre altes Gebäude noch ein "Neubau" im Sinne des BWRG.

Generell ist der VKI der Ansicht, daß durch die willkürliche Setzung von Stichtagen sozusagen zwei Klassen von Mietern geschaffen werden. Obzwar hinsichtlich von Preisregelungen beim freifinanzierten Neubau Ausnahmen denkbar wären, ist nicht einsehbar, weshalb lediglich der Mieter einer Altbauwohnung in den Genuß zwingender gesetzlicher Bestimmungen kommen sollte. So hat der Mieter der "Neubauwohnung" z.B. keine Möglichkeit, im Außerstreitverfahren Erhaltungsarbeiten durchzusetzen. In diesem Zusammenhang sei außerdem nochmals auf die Problematik hingewiesen, daß durch fixe Stichtage auch bei dann 60 oder 70 Jahre alten Gebäuden die Erhaltung nur kostenaufwendig und risikoreich im streitigen Verfahren gem. §§ 1096 und 1097 ABGB begehrt werden kann, obwohl die Erfahrung mit Neubauten zeigt, daß oft schon binnen weniger Jahre Sanierungsarbeiten notwendig sind.

Durch starre Stichtage ergibt sich eine laufende Reduktion des Anwendungsbereiches des BWRG (siehe auch Abschnitt A).

Überlegungen hinsichtlich einer Erweiterung des BWRG auf alle Mietwohnungen unabhängig von Stichtagen wären jedoch auch im Sinn einer wirklichen Harmonisierung des Wohnrechts wünschenswert.





Der Katalog der auch auf Wohnungen im Sinne des Abs 4 anwendbaren Bestimmungen sollte zumindest wie folgt ergänzt werden und Abs 4 erster Satz daher lauten: *"Die §§ 29 bis 31, 33, 35, 37, 39, 42, 55, 58, 59, 107 bis 111, 113, 116 bis 121, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des 2. und 5. Abschnittes gelten für ..."*

**Abs 4 Z 3:** Der Ausnahmetatbestand sollte nur für Eigentumswohnungen Geltung haben, die ohne öffentliche Förderungsmittel errichtet wurden.

**§ 29** sollte unabhängig von Stichtagen immer anwendbar sein. Im Abs 3 sollte in der Wendung "...nur zur Untervermietung ..." das Wort "nur" wegfallen, da dies in der Vergangenheit zu vermehrter Rechtsunsicherheit und jahrelangen Verfahren geführt hat.

**§ 32:** Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist diese Bestimmung, die dem bisherigen § 5 MRG entspricht, in dieser Form nicht geeignet, die Anbotspflicht wirksam durchzusetzen, da das Nichtanbieten der Nachbarwohnung auch im Fall, daß der Vermieter diese nicht verbessert, zu keinerlei Sanktion führt.

Es sollte daher dem Vermieter eine Frist von einem Jahr zwecks nachweislicher Standardanhebung eingeräumt werden. Sollte die Verbesserung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, ist dem Mieter ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Zumietung der Nachbarwohnung zwecks Standardanhebung (und mit der Verpflichtung dazu) einzuräumen.

Da außerdem viele Fälle bekannt sind, in denen Vermieter ihre Anbotspflicht auch während eines laufenden Verfahrens durch Vermietung an einen gutgläubigen Dritten umgehen, sollte dem Mieter in diesem Fall auch ein Anspruch auf ideellen Schadenersatz eingeräumt werden.

**§ 37:** Grundsätzlich sollte ein Ersatzanspruch für Aufwendungen nicht nur dem Mieter zustehen, der die Investitionen selbst durchgeführt hat, sondern auch den Nachfolgemietern, auf die der Ersatzanspruch vom Vormieter überwälzt wurde, sofern die Aufwendungen über die jeweilige Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Die Praxis zeigt, daß Mieter, die einem Vormieter Investitionen abgelöst haben, aufgrund mangelnden Ersatzanspruches gegen den Vermieter bei ihrem Auszug oft hunderttausende Schillinge praktisch verlieren. Auch im Hinblick auf – leider – vermehrt zu erwartende befristete Mietverträge scheint dieser Umstand bedenklich und besteht daher Regelungsbedarf.

**Abs 1 Z 1:** Die Abschreibung für in Abs 3 Z 1 u. 3 genannten Aufwendungen sollte allgemein ein Zwanzigstel betragen, da die Zehntel Abschreibung nicht der tatsächlichen Dauerhaftigkeit solcher Investitionen entspricht. Außerdem ist der Anreiz für Mieter, ihre Wohnungen im Standard anzuheben (was schließlich wieder dem Gedanken der Stadterneuerung zugute kommt) bei längerer Abschreibung wesentlich größer.

**Abs 1 Z 2:** Außerdem sollte die Abgeltung auch nicht an die Art der Finanzierung gebunden sein und daher die Z 2 entfallen.



**Abs 5** sollte in dieser Form entfallen, da diese Bestimmung in der Praxis immer wieder zu Problemen geführt hat. Darüberhinaus wird den Mietern in den meisten Fällen ohnehin untersagt, einen Nachmieter namhaft zu machen. Der Ersatzanspruch sollte daher unabhängig vom Vorhandensein eines Nachmieters oder der sonstigen Verwertung gerichtlich geltend gemacht werden können.

**§ 38 Abs 3:** Sollte entfallen, da ansonsten der Untermieter sich praktisch im rechtsfreien Raum befindet. Diese Bestimmung korrespondiert außerdem nicht mit § 63.

**§ 39 Abs 1:** In den Katalog der eintrittsberechtigten Personen sollten der Lebensgefährte und das Pflegekind aufgenommen werden. Im Lichte der immer mehr zunehmenden Lebensgemeinschaften erscheint die bisherige Textierung nicht mehr zeitgemäß.

**§ 43 Abs 4** normiert den Anspruch auf Aufgliederung eines bisher bezahlten Pauschalmietzinses. Um Umgehungen zu vermeiden, sollte die Wendung "...in gleicher Höhe zu entrichten ist" entfallen. Vielmehr sollte vorgesehen werden, daß der aufgegliederte Mietzins den übrigen Bestimmungen dieses Gesetzes zu entsprechen hat und daher eine Herabsetzung bzw. Rückforderung möglich sein müßte.

**§ 44 Abs 1 Z 1 u. Abs 3:** Da für die Berechnung des Richtwertes die Baukosten einer Neubauwohnung zugrundegelegt werden, sollte die mietrechtliche Normwohnung eine "gut ausgestattete geförderte Neubauwohnung" sein. Diese Klarstellung würde verhindern, daß für einen besonderen Erhaltungszustand Zuschläge verrechnet werden, da eine Neubauwohnung naturgemäß optimal ausgestattet und mängelfrei ist. Weiters erscheint der Begriff "durchschnittliche Lage (Wohnumgebung)" nicht als Kriterium für die Höhe des Mietzinses geeignet. Abgesehen davon, daß so gut wie alles (in Randgebieten Grünlage, im dichtverbauten Gebiet Infrastruktur) als gute Lage gewertet werden kann und in verschiedenen Sachverständigengutachten auch mit derart unterschiedlichen Begriffen operiert wird, wird der Vermieter auch für Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand praktisch belohnt. Außerdem trägt die Abhängigmachung des Mietzinses von der Lage nicht zur Verbesserung des Althausbestandes in schlecht erhaltenen Vierteln bei, da den Vermietern dadurch für die Erhaltung notwendige Einnahmen entgehen. Die Stadt- und Verkehrsplanung würde ohne sachliche Rechtfertigung mietzinsbildend wirken und dadurch der Vermieter (und schließlich auch der Mieter) für Tatbestände "belohnt" oder "bestraft", ohne daß er diese selbst setzt.

**§ 45 Abs 1 u. 2:** Um die Regelungen über die Mietzinsbildung klar und nachvollziehbar zu gestalten, sollte eine Unterscheidung zwischen "angemessenem Hauptmietzins" (dieser Begriff wird sowohl in Abs 1 als auch in Abs 2 verwendet) und dem "Richtwert" geschaffen werden. In Abs 2 wäre daher folgende Formulierung zu verwenden: *"Liegen die Voraussetzungen des Abs 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung ... vereinbarte Hauptmietzins ... den Richtwert nicht übersteigen."*

Für Mieter von Wohnungen stellt sich die Mietzinsbildung außerdem nun so dar, daß für Mietgegenstände mit vor dem 8.5.1945 erteilter Baubewilligung der Richtwert, mit



zwischen 3.5.1945 und 30.6.1953 erteilter Baubewilligung ein angemessener Mietzins gem. § 45 Abs 1 und nach diesem Stichtag ein freier Mietzins vereinbart werden kann. Auch hier wäre daher im Sinne besserer Nachvollziehbarkeit des Gesetzes für Konsumenten die Anwendbarkeit des Richtwertes auf Wohnungen mit bis zum 30.6.1953 erteilter Baubewilligung auszudehnen.

Außerdem ist zu befürchten, daß Zuschläge – da ohne Verbindlichkeit – in beliebiger Höhe verlangt werden und dadurch das Ziel erschwinglicher Wohnungen und nachvollziehbarer Mietzinshöhe keinesfalls erreicht wird.

Im Sinne der Rechtssicherheit und um Mißbrauch zu vermeiden, sollte die Summe aller Zuschläge mit maximal 20 % des Richtwertes festgelegt werden.

Außerdem sollten in Abs 2 Z 6 zwingend festgesetzte Abstriche für das Fehlen von Kategoriemerkmale mit jeweils 25 % vom Richtwert normiert werden.

**Abs 2 Z 3:** Diese Bestimmung sollte entfallen, da hier ein Belohnungstatbestand für eine ohnehin sowohl nach bisherigem MRG als auch nach ABGB normierte Erhaltungspflicht des Vermieters geschaffen wird. Abgesehen davon ist die Etagenheizung bereits im Richtwert berücksichtigt.

**Abs 2 Z 5:** Hier sollte konkretisiert werden, daß ein sehr guter Erhaltungszustand des Hauses nicht zu Zuschlägen berechtigt, da – wie zu § 44 ausgeführt – bei Berechnung des Richtwertes der geförderte Neubau zugrundegelegt wird.

**Abs 3:** Hinsichtlich dieser Regelung stellt sich die Frage, ob es nicht kontraproduktiv ist, dem Vermieter bei Vereinbarung eines Mietzinses von S 14,80/m<sup>2</sup> für eine Wohnung der Kategorie D für alle Zukunft die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung gem. §§ 51 ff zu nehmen. Das würde dazu führen, daß von einem Altmietler aufgrund der Übergangsbestimmungen ein Betrag von S 9,90/m<sup>2</sup> für eine Wohnung der Kategorie D begehrt werden kann, bei Neuvermietung – will der Vermieter den Folgen des § 51 Abs 6 entgehen – jedoch nur S 7,40/m<sup>2</sup>.

Weiters würden dadurch vermietbare Kategorie D Wohnungen auch weiterhin praktisch nicht am Markt angeboten werden, da mit einem Mietzins von S 7,40/m<sup>2</sup> der Vermietungsanreiz natürlich nicht gegeben ist und man mit einem derart niederen Mietzins auch ein Althaus nicht mehr erhalten kann. Seitens der Mieter ist aber sehr wohl ein Bedarf an solchen Wohnungen gegeben, welche dann vom Mieter selbst saniert werden könnten.

Abgesehen davon werden durch diese Bestimmung in Verbindung mit den Übergangsregelungen die Mietzinsregelungen noch weiter verkompliziert. Es wird daher vorgeschlagen, den Mietzins für Kategorie D bei Neuvermietung generell mit S 14,80 festzusetzen. Im Falle der Unbrauchbarkeit hätte der Mieter gem. § 49 ohnehin die Möglichkeit, den Mietzins auf S 7,40 zu mindern.

**Abs 5:** Um den Abschluß befristeter Verträge tatsächlich unattraktiv zu machen, sollte der Abschlag in diesen Fällen ausgehend vom Richtwert (ohne Zuschläge) berechnet werden. Im Falle von Abschlägen von dem so verminderten Betrag. Andernfalls wäre



aufgrund des komplizierten Systems der Zu- und Abschläge für den Mieter nicht nachvollziehbar, ob der Mietzins zulässig vereinbart wurde.

Weiters sollte die Differenz zum Richtwert als Einnahme in der Mietzinsreserve verbucht werden müssen (siehe auch Ausführungen zu § 55).

Jedoch wird generell die Wirksamkeit dieses Instrumentes zur Eindämmung befristeter Verträge aufgrund der Erpreßbarkeit des Mieters im Falle gewünschter Vertragsverlängerung bezweifelt.

Da vor allem im Fall befristet vermieteter Eigentumswohnungen sowie in anderen Objekten, wo Vertragsverlängerungen möglich sind, immer wieder Fälle bekannt werden, in denen der Vermieter der Vertragsverlängerung nur unter der Voraussetzung einer – oft erheblich – erhöhten Miete zustimmt, sollte in § 45 bzw. auch in § 62 klargestellt werden, daß der ursprüngliche und verlängerte Vertrag eine Einheit bilden und eine über die Indexsteigerung hinausgehende Mietzinserhöhung bei Vertragsverlängerung unwirksam ist.

Auch der Geltungsbereich für Wohnungen gem. § 28 Abs 4 sollte dann dementsprechend erweitert werden.

**§ 46 Abs 4:** Entsprechend § 47 Abs 9 sollte hier der gewichtete Durchschnitt der Baukosten zugrundegelegt werden.

**§ 47 Abs 10:** Um vermehrte Rechtssicherheit zu erreichen und langwierige Sachverständigenprozesse hintanzuhalten, sollten die Empfehlungen des Beirates Verbindlichkeit haben. Der Mieter könnte dann anhand einer Liste der Zu- und Abschläge seine Mietzinshöhe relativ klar und einfach nachvollziehen. Auch die Bestandrichter hätten damit eine wirksame Entscheidungsgrundlage in der Hand und müßten nur noch in Streitfällen über ungewöhnliche Sachverhalte einen Sachverständigen beiziehen.

**§ 49:** Der Versuch einer Sanktion im Falle der mangelhaften Übergabe einer Wohnung ist zwar grundsätzlich begrüßenswert, wird vom VKI in dieser Form jedoch abgelehnt, da diese Bestimmung zum einen unklar formuliert ist, zum anderen eine Schlechterstellung des Mieters gegenüber der bisherigen Regelung des § 16 Abs 5 MRG mit sich bringt. Darüberhinaus tritt jedoch nun der Umstand ein, daß diese Regelung sogar eine Schlechterstellung gegenüber dem dispositiven Recht des ABGB mit sich bringen würde.

**Abs 1:** Hier sollte klargestellt werden, daß mit "Mangel" nicht das Fehlen eines Kategoriemerkmals gemeint sein kann. In diesem Fall sollte dem Mieter unabhängig von einer Rügepflicht wie bisher ex lege ein Rückforderungsanspruch für überhöht bezahlte Mietzinse zustehen. Dadurch könnte vermieden werden, daß Vermieter absichtlich im Mietvertrag falsche Kategorien angeben und der Mieter dann selbst den Standard verbessern müßte, wollte er den Rechtsfolgen des § 49 entgehen. Außerdem sollte definiert werden, welche Art von Mangel gemeint ist.





In Zusammenhang mit **Abs 4** ist weiters die Regelung abzulehnen, daß die Mietzinsminderung nur für ein Jahr zulässig ist, unabhängig davon, ob der Mangel vom Vermieter behoben wurde oder nicht.

Da § 49 auch im Katalog des § 21 fehlt (der diesbezüglich erweitert werden müßte), wäre der Mieter auf der Basis des vorliegenden Entwurfes genötigt, erstens den Mangel zu rügen, zweitens die Ersatzvornahme durchzuführen (wobei auch der Begriff "zumutbar" in Abs 4 äußerst unklar ist) und drittens den dafür aufgewendeten Betrag im streitigen Verfahren einzuklagen, wobei neben dem Prozeßkostenrisiko wegen Unklarheit der Begriffe "Mangel" und "in zumutbarer" Weise auch noch das Risiko der Sachverständigenkosten hinzukäme.

Es wird daher vorgeschlagen, diesen Tatbestand wie folgt zu regeln:

**"Abs 1 Z 1:** Wird der ordentliche oder bedungene Gebrauch ... durch einen ... Mangel verhindert, so hat der Hauptmieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

**Z 2:** Behebt der Vermieter den Mangel trotz Aufforderung nicht innerhalb angemessener Frist, so hat der Mieter für den Zeitraum zwischen der Übergabe des Mietgegenstandes und einer Behebung des Mangels anstelle des vereinbarten Hauptmietzinses nur einen herabgesetzten Hauptmietzins von 7,40 S ... zu bezahlen; der Betrag von ... valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs 4.

**Z 3:** Im Falle der Mieter den Mangel nach erfolgloser Mängelrüge selbst behebt, kann er vom Vermieter den sofortigen Ersatz seines Verbesserungsaufwandes verlangen, wobei bis zum Ersatz des Aufwandes durch den Vermieter die Rechtsfolge der Z 2 eintritt.

**Z 4:** Als Mangel im Sinn dieses Bundesgesetzes gilt insbesondere...

**Abs 4:** § 1096 ABGB bleibt unberührt".

Im übrigen sollte zur Vermeidung von Unklarheiten die Rückforderung des Aufwandes im Falle der Ersatzvornahme in den Katalog des § 21 aufgenommen werden. § 49 fällt zwar unter die Tatbestände des § 59, jedoch könnte man bei restriktiver Auslegung zu dem Schluß kommen, daß dies nur überhöhte Mietzinse, nicht aber die Rückforderung eines Verbesserungsaufwandes betrifft.

**§ 51 Abs 1:** Die Kosten für Erhaltungsarbeiten sollten analog zu § 7 MG begrenzt werden. Sie sollten die Baukosten gem. § 46 Abs 4 nicht überschreiten dürfen. Dadurch könnte verhindert werden, daß die Mietzinse in einem Ausmaß steigen, welches für viele Mieter unerschwinglich wird (verwiesen sei auch auf die äußerst geringen Einkommensgrenzen für die Mietzinsbeihilfe des Finanzamtes).

**Abs 1 Z 6:** Für die Berechnung der Gesamtsumme der anrechenbaren Hauptmietzinse sollten die tatsächlichen Mietzinseinnahmen und nicht die fiktiven Kategoriemietzinse herangezogen werden. Damit könnte verhindert werden, daß es zu Mietzinserhöhungen kommt, obwohl die Deckung der Kosten aufgrund der tatsächlichen zukünftigen Mietzinseinnahmen gegeben wäre.

**Abs 5:** Zur Verhinderung von Umgehungsmöglichkeiten sollte diese Bestimmung insofern ausgedehnt werden, als eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann ausgeschlossen ist, wenn mehr als die Hälfte der mit dem Wohnungseigentum



verbundenen Mindestanteile im Eigentum einer Person oder dieser nahestehender Personen (etwa Familienangehörige) steht.

**Abs 6:** Diesbezüglich sei auf die Ausführungen zu § 45 Abs 3 verwiesen.

**§ 55 Abs 1 Z 2 lit a:** Im Falle befristeter Vermietungen sollte vom Vermieter der Differenzbetrag, der sich zwischen dem Richtwert und dem 20%igen Abschlag ergibt, trotzdem als Mietzinseinnahme verrechnet werden müssen. Ansonsten würde sich die Mietzinsreduktion nicht auf Kosten des Vermieters, sondern – vor allem im Hinblick auf Mietzins erhöhungsverfahren – auf Kosten der Mieter des Hauses auswirken, da die Mietzinsreserve geringer ausfällt.

**§ 56 Abs 3:** Im Falle die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder einer von ihm bestellten, aber nicht als Hausbesorger anzusehenden Person, verrichtet werden, sollte der Vermieter nur Anspruch auf die Beträge gem. § 23 Abs 1 Z 1 und nicht auch auf weitere Beträge, die der Vermieter gar nicht zu entrichten hat (Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages) haben. Dies widerspricht dem sonst gängigen Kostendeckungsprinzip im Betriebskostenbereich.

**§ 58:** Positiv bewertet wird die klare Begrenzung der Höhe des Untermietzins. Darüberhinaus wäre jedoch wünschenswert, auch für überhöhte Untermietzins analog § 45 Abs 6 die Unwirksamkeit und damit Rückforderbarkeit vorzusehen. Schließlich wurden die Umgehungsgeschäfte im Untermietbereich, denen der Gesetzgeber mit § 2 Abs 3 MRG begegnen wollte, erst dadurch (vor allem finanziell) attraktiv, daß dem Untermieter (im Gegensatz zum MG) durch § 26 MRG der Rückforderungsanspruch genommen wurde. Eine Rechtsnorm ist aber immer nur soweit praktisch anwendbar, sofern nicht durch andere Tatbestände gerade das verpönte Umgehungsgeschäft wiederum besonders reizvoll gemacht wird. Darüberhinaus ist zu bedenken, daß gerade in diesem Bereich Verfahren auf Anerkennung als Hauptmieter vielfach ausschließlichschließlich deshalb angestrengt wurden, um dem Mieter zu einem Rückforderungsanspruch hinsichtlich überhöhter Mietzins zu verhelfen, obwohl ansonsten, etwa weil der Mieter die Wohnung schon geräumt hat, keinerlei rechtliches Interesse an einem solchen Verfahren mehr bestehen konnte. Es könnte also durch Normierung eines Rückforderungsanspruches eine Vielzahl derartiger Verfahren erspart werden.

**§ 59 Abs 4:** Begrüßt wird die Regelung, daß der Vermieter künftig verbotene Ablösen selbst im Fall der Rückforderung als Hauptmietzinseinnahmen auszuweisen hat. Dennoch sollte die Strafsanktion des derzeitigen § 27 Abs 4 MRG auch übernommen werden. Dies vor allem im Hinblick auf überhöhte Zahlungen an Immobilienmakler, welche diese ja nicht als Hauptmietzinseinnahme verrechnen können. Somit gäbe es für Vermittler, die überhöhte Beträge verlangen, keinerlei Sanktion mehr.

**Abs 5:** Dieser Absatz stellt in der vorliegenden Form eine weitere Schlechterstellung der ohnehin benachteiligten Mieter mit befristeten Verträgen dar. Da der Sinn dieser Regelung offenbar sein sollte, den Verjährungszeitraum für Rückforderungsansprüche auf die tatsächliche Vertragsdauer auszudehnen, wird folgender Änderungsvorschlag gemacht:



*"Bei nach §§ 62, 63 und 75 befristeten Mietverträgen erlischt der Rückforderungsanspruch erst bei Räumung des Mietgegenstandes. Sollte die ursprüngliche und verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre überschreiten, ist der Rückforderungsanspruch jedoch erloschen, wenn er nicht binnen sechs Monaten ab Räumung des Mietgegenstandes gerichtlich geltend gemacht wird."*

Andernfalls käme der Kurzzeitmieter, wenn er etwa nach drei Jahren die Wohnung verläßt, nicht in den Genuß der im Abs 3 erfreulicherweise verlängerten Verjährungsfrist. In diesem Zusammenhang sei auch auf die gängige Praxis mancher Verwalter oder Eigentümer verwiesen, den Mieter in jeweils einem anderen, aber von der selben Verwaltung verwalteten oder dem selben Vermieter gehörenden Haus unterzubringen, wodurch diese wiederum nicht von Rückforderungsmöglichkeiten Gebrauch machen.

**§ 61 Abs 1:** Die Neuregelung der Z 3, wonach der Mieter nicht mehr zur gerichtlichen Aufkündigung gezwungen werden kann, ist positiv zu bewerten.

**Abs 2:** Ebenfalls begrüßt wird die Möglichkeit der vorzeitigen Aufkündigung bei befristeten Verträgen. Die Z 1 sollte allerdings dahingehend ergänzt werden, daß die Formulierung "nicht in seiner Person liegenden Gründen" auch auf berufliche Gründe anzuwenden ist, um auch hier eine vorzeitige Kündigung zu ermöglichen.

**§ 62:** Wie schon im Teil A ausgeführt, lehnt der VKI die hier normierten Regelungen für befristete Verträge ab, da sie einerseits eine deutliche Reduzierung des Mieterschutzes bedeuten und andererseits auch sozial nicht wünschenswert sind. Mieter mit befristeten Mietverträgen leben ständig in der Unsicherheit über die zukünftige Wohnsituation, was vor allem für Familien mit Kindern eine unzumutbare Belastung darstellt. Außerdem möchten wir nochmals betonen, daß aus Sicht der Mieter keinerlei Bedarf nach befristeten Verträgen gegeben ist, da diese ohnehin jederzeit das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen auflösen können. Darüberhinaus beträgt die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt lediglich 4 – 6 %, so daß in jedem Haus alle 1 – 3 Jahre eine Wohnung frei wird. Die Regelungen des vorliegenden Entwurfes gehen daher nicht nur völlig an den Bedürfnissen der Mieter vorbei, sondern auch an der tatsächlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt. Der Entwurf schießt sogar über das ansonsten weit liberalere deutsche Mietrecht hinaus, wo Befristungen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

Befristungen sollten zwar unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin möglich sein, jedoch nur in vom Gesetz normierten Ausnahmefällen. Weiters wird nochmals auf die Gefahr, vermehrter Umwandlung von Altbaumietwohnungen in Eigentum verwiesen, die auch deshalb attraktiv ist, weil der Vermieter dadurch den strengeren Befristungsregelungen für den mehrgeschossigen Wohnbau umgehen kann. Es werden daher folgende Abänderungen vorgeschlagen:

**Abs 1 Z 2:** Die beliebige Befristungsmöglichkeit für Geschäftslokale sollte im Hinblick auf die Nahversorgung und das beträchtliche Investitionsrisiko für Kleinunternehmer beseitigt werden.



**Abs 1 Z 3, 4 und 5:** Um die Umwandlung von Altbaumietwohnungen zwecks Umgehung der Befristungstatbestände unattraktiv zu machen, sollten für den gewerblichen Vermieter mehrerer Altbauwohnungen, sei es im selben Haus oder auch in verschiedenen Häusern, die selben Bestimmungen wie für den Vermieter eines mehrgeschossigen Wohnhauses anzuwenden sein.

Eine beliebige Verlängerungsmöglichkeit ist – abgesehen von Zweifamilienhäusern – ebenso abzulehnen. Dem Wohnungseigentümer bleibt schließlich immer noch die vereinfachte Eigenbedarfskündigung.

Da sich sachliche Argumente für die Einräumung der Möglichkeit des Abschlusses befristeter Mietverträge nur im Zusammenhang mit von natürlichen Personen vermieteten Wohnungen, welche in absehbarer Zeit vom Vermieter oder seinen nahen Angehörigen selbst benötigt werden, allenfalls noch bei beabsichtigter Sockelsanierung zwecks Standardanhebung einer Wohnung finden lassen, wird vorgeschlagen, den **Abs 4** wie folgt abzuändern:

*"Nach Abs 1 Z ... befristete Mietverträge enden durch Zeitablauf nur wenn*

- 1. der Vermieter nach Ablauf die Wohnung für sich selbst oder für nahe Angehörige zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses benötigt, oder*
- 2. die Wohnung so wesentlich umbauen oder instandsetzen wird, daß die Anwesenheit des Mieters die Arbeit erheblich erschweren würde.*
- 3. Diese Absicht des Vermieters muß bereits im Mietvertrag schriftlich festgehalten sein. Darüberhinaus hat der Vermieter dies dem Mieter nochmals spätestens drei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen und die Vertragsverlängerung abzulehnen.*
- 4. Sind die Voraussetzungen der Z 1 bis 3 nicht gegeben, kann der Mieter bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich die Fortsetzung verlangen. Das Mietverhältnis gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert. Das gleiche gilt im Falle stillschweigender Vertragsverlängerung."*

**§ 63 Abs 2:** Dieser Absatz sollte ersatzlos gestrichen werden. Weiters sollte sichergestellt werden, daß an Gemeindewohnungen und solchen, die dem WGG unterliegen, keine Mietverträge im Sinne des § 63 Abs 3 geschlossen werden dürfen. Ansonsten werden für gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden weitere Befristungstatbestände geschaffen. Dies in einem Bereich, wo befristete Vermietungen bis jetzt entweder nicht möglich waren oder jedenfalls nicht angewandt wurden. Es würde dann praktisch keinen Mietwohnungsbereich mehr geben, in dem Befristungen nicht möglich sind. Weiters ist nicht einsehbar, weshalb gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden prinzipiell als "mildtätig" gelten sollten. Überdies Befristungen widersprechen dem WGG.

**§ 71 Abs 1:** Grundsätzlich ist ein vermehrter Räumungsschutz des Scheinuntermieters zu begrüßen. Die Formulierung des Abs 1, wonach eine Umgehungshandlung dann nicht angenommen wird, wenn der Untermieter vom Exekutionstitel verständigt wird, ist jedoch abzulehnen. Schließlich kann nicht angenommen werden, daß schon allein die Verständigung ausreicht, um einen Umgehungstatbestand nicht anzunehmen und kann ein Räumungsverfahren auch bei Verständigung des Untermieters lediglich zu Umgehungszwecken angestrengt worden sein. Die Nichtverständigung sollte daher allenfalls schadenersatzrechtliche Folgen nach sich ziehen.





**Abs 2:** Da diese Bestimmung nur dann wirksam ist, wenn der Untermieter von der Räumungsexekution verständigt wird, dies aber aufgrund des vorliegenden Entwurfes von Zufälligkeiten wie z.B. der Anwesenheit des Mieters bei Durchführung der Exekution oder der Verständigung durch den angeblichen Hauptmieter (welcher sich in der Regel hüten wird, dies zu tun) abhängig ist, sollte das Gericht von Amts wegen bei der zuständigen Meldebehörde anfragen müssen, wer in dieser Wohnung Unterkunft genommen hat und sodann sämtliche dort gemeldeten Personen vom Vorliegen des Exekutionstitels verständigen.

**§ 75:** Diese Bestimmung sollte gestrichen werden, da dadurch weitere Möglichkeiten zur Umgehung des Kündigungsschutzes geschaffen werden. Außerdem besteht auf Mieterseite keinerlei Bedarf nach einer derartigen Regelung.

### **3. Abschnitt: Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen**

**§ 76 Abs 1:** Die Begründung von Wohnungseigentum an Einstell- und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge sollte nur in Parkhäusern möglich sein. Andernfalls könnte dies zu einer Verzerrung der Eigentumsanteile und Mitspracherechte führen. Der Eigentümer nur eines Abstellplatzes würde dann z.B. das Stimmrecht hinsichtlich der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung genießen. Außerdem könnten dadurch die Stellplatzregelungen und weiters auch der Eigenbedarf an Stellplätzen für die jeweiligen Wohnungseigentümer unterlaufen werden.

**Abs 3:** Diese Bestimmung ist zwar grundsätzlich begrüßenswert, birgt aber durch die Wendung "...die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurden" Umgehungsmöglichkeiten. Sinn einer solchen Bestimmung sollte jedoch nicht lediglich das Verbot der Umwandlung von Kategorie D Wohnungen sein, sondern eher, daß an Häusern mit schlechtem Erhaltungszustand kein Wohnungseigentum begründet werden dürfte. Die Sanierung einer Wohnung der Kategorie D ist nämlich in etwa vom Aufwand her für den Käufer absehbar, nicht jedoch zukünftige Erhaltungsarbeiten aufgrund eines allgemein schlechten Zustand des Hauses. Diesem Umstand könnte jedoch besser begegnet werden, wenn vor dem Abverkauf in Wohnungseigentum durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen ein bestimmter, vom Gesetzgeber zu normierender Erhaltungszustand bescheinigt werden müßte.

**§ 88 Abs 2:** Wie bisher im § 14 WEG vorgesehen, sollte hier das Erfordernis einer gerichtlichen Kündigung des Abstellplatzes weiterhin aufrecht bleiben.

**§ 89 Abs 1 Z 7:** Diese Regelung korrespondiert nicht mit § 88 Abs 2, da dort auch die Kündigung des Mietvertrages mit einem Wohnungseigentümer, der den Abstellplatz nicht selbst benützt, möglich ist.

**§§ 95 und 96:** Es besteht nunmehr ein Widerspruch zwischen der Aufteilung der Aufwendungen, welche nach Nutzfläche vorzunehmen sind, und der Aufteilung der Erträge, welche weiterhin nach Anteilen und somit nach Nutzwert verteilt werden. Eine Harmonisierung der beiden Paragraphen wäre daher wünschenswert. In diesem



Zusammenhang könnten jedoch auch Überlegungen angestellt werden, den Mindestanteil aufgrund der Nutzfläche zu berechnen (§ 78).

**§ 99 Abs 1:** Um auch den Käufern von Altbaueigentumswohnungen die bessere Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers zu verschaffen, was bislang nur bei freiwilliger vertraglicher Einräumung der Fall war (und mit der grundbücherlichen Anmerkung als WE-Bewerber verknüpft ist), sollte Wohnungseigentumsorganisator auch der bücherliche oder außerbücherliche Eigentümer eines bereits bestehenden (und nicht nur eines erst zu errichtenden) Hauses und jeder, der mit Wissen des Eigentümers die Abwicklung des Verkaufs durchführt, sein.

#### **4. Abschnitt: Strafbestimmungen**

**§ 106:** Wenn auch von dieser Bestimmung in der Praxis keine besonderen Auswirkungen erwartet werden, ist diese Bestimmung trotzdem als Signal gegen unseriöse Vermieter zu begrüßen. Es bleibt daher zu hoffen, daß die Strafbestimmungen vor allem bei bekannt unseriösen Spekulanten tatsächlich angewandt werden.

#### **5. Abschnitt: Übergangsgestimmungen**

**§ 108:** Dieser Paragraph sollte analog zu § 44 MRG dahingehend ergänzt werden, daß Mietzinsvereinbarungen, welche zwischen 1.1.1986 und Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes getroffen wurden, nunmehr nach den Bestimmungen des § 45 Abs 2 (Richtwert) der Höhe nach überprüft werden können und im Falle der vereinbarte Mietzins höher als der Richtwert (samt Zuschlägen) ist, die Herabsetzung auf den nach § 45 zulässigen Richtwert begehrt werden können. Dadurch könnten den in den letzten Jahren für Neuabschlüsse exorbitant gestiegenen Mieten die Spitze genommen werden. Sollten die Bestimmungen des § 110 vollinhaltlich aufrecht bleiben, wäre dies außerdem eine "ausgleichende Gerechtigkeit", da auch dem Vermieter dadurch Eingriffsmöglichkeiten in Altverträge eingeräumt werden.

**§ 109:** Für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, welche aufgrund Vereinbarung nicht zurückzuerstatten sind, sollte festgelegt werden daß diese als Mietzinseinnahmen im Jahr des Inkrafttretens des BWRG gelten, sodaß eine Verwendungspflicht für die nächsten zehn Jahre besteht.

**§ 110:** Um die tatsächliche Verwendung für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sicherzustellen, sollte die Nichtverwendung wie bisher mit einer Rückzahlungs- verpflichtung sanktioniert sein. Ansonsten stellt diese Regelung lediglich einen Eingriff in Altverträge unter dem Titel "Erhaltung- und Verbesserung" dar. Die Einhebung des EVB auf Dauer wäre dann vorstellbar, wenn etwa die in einem Kalenderjahr eingehobenen EVB innerhalb der folgenden zehn Jahre analog § 45 MRG zwingend für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden müßten, widrigenfalls nach Ablauf dieser Frist der Mieter einen Rückforderungsanspruch (etwa mit 6-monatiger Präklusivfrist nach Rechnungslegung) haben sollte. Die Überprüfung wäre schließlich aufgrund der neuen Abrechnungsvorschriften leicht möglich. Der VKI spricht sich aber grundsätzlich nicht gegen einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aus, welcher im Hinblick auf die teilweise äußerst niedrigen



"Friedenskronenzinse" als durchaus der Althauserhaltung dienlich erachtet wird. Es geht lediglich um die Sicherstellung des vorgesehenen Verwendungszweckes.

§ 111: Diese Regelung würde zum einen zu dem unbefriedigenden Ergebnis führen, daß sich Investitionen des bisherigen Mieters nachteilig (weil mietzinserhöhend für die Eintretenden) auswirken, zum anderen den Vermieter – auch im Lichte der derzeit sehr kurzen Abschreibungsdauer – für einen Standard der Wohnung "belohnen", den er selbst nicht herbeigeführt hat. Es wird daher die Beibehaltung der bisherigen Norm empfohlen.

§ 112: Die Abs 2 und 4 bis 6 sollten für Geschäftsräumlichkeiten unter 130 m<sup>2</sup>, die der Nahversorgung dienen, sowie unabhängig von der Größe für gemeinnützige Vereine und mildtätige Institutionen mit der Einschränkung gelten, daß eine Anhebung mit dem Mietzins für Kategorie A begrenzt ist (also dzt. höchstens S 29,60). Diese Bestimmung könnten ansonsten nicht nur die Nahversorgung und Kleinunternehmer gefährden, sondern auch zu unbilligen Härten bei gemeinnützigen Vereinen und Institutionen, welche oft nur über geringe Geldmittel verfügen, führen. Die Wendung "... die im Mietgegerstand ausgeübte Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen." erscheint in diesem Zusammenhang jedenfalls zu unscharf. Außerdem könnten durch klare Formulierungen auch in diesem Bereich unzählige Verfahren verhindert werden.

§ 115: Diese Regelung sollte nur dann anwendbar sein, wenn der Vermieter die Standardanhebung mit erheblichen Eigenmitteln durchführt. Im Falle geförderter Wohnungssanierung sollten die Bestimmungen des § 45 Abs 2 zur Anwendung kommen.

### **C: Zur Form des Gesetzes**

Da das BWRG kein materiell neues Gesetzeswerk ist, sondern hauptsächlich die Bestimmungen des bisherigen MRG und WEG größtenteils unverändert übernommen wurden, könnte die durchgehende Paragraphenbezifferung in Zukunft zu komplizierten Verweisungen zwischen neuer und bisheriger Paragraphenbezeichnung gemäß MRG bzw. WEG führen.

Die praktische Anwendung könnte daher wesentlich erleichtert werden, wenn das BWRG in einzelne Teile gegliedert würde, wobei innerhalb der einzelnen Teile jeweils mit 1 beginnend numeriert werden sollte. Weiters sollten die in den bisherigen Wohnrechtsgesetzen bestehenden Numerierungen beibehalten werden.

