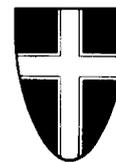


AMT DER  
WIENER LANDESREGIERUNG



MD-1041-3/93

Wien, 5. Mai 1993

Entwurf eines Bundesgesetzes  
über das Wohnrecht (Bundes-  
wohnrechtsgesetz - BWRG);  
Stellungnahme

An das  
Präsidium des Nationalrates

STIFT GESETZENTWURF	
Zl. 23	-GE/19 13
Datum:	7. MAI 1993
Verteilt:	11. Mai 1993 / M

*St. Bauer*

Das Amt der Wiener Landesregierung beehrt sich, in der Bei-  
lage 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu dem im Be-  
treff genannten Gesetzentwurf zu übermitteln.

Für den Landesamtsdirektor:

Beilage  
(25-fach)

Dr. Feischl  
Magistratsvizedirektor



**AMT DER  
WIENER LANDESREGIERUNG**Dienststelle **MD-Büro des Magistratsdirektors**Adresse **1082 Wien, Rathaus**Telefonnummer **40 00-82126****MD-1041-3/93****Wien, 5. Mai 1993****Entwurf eines Bundesgesetzes  
über das Wohnrecht (Bundeswohn-  
rechtsgesetz - BWRG);  
Begutachtung;  
Stellungnahme****zu GZ 7123/64-I 7/93****An das  
Bundesministerium für Justiz**

Auf das do. Schreiben vom 19. März 1993 beehrt sich das Amt der Wiener Landesregierung, zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf nachstehende Stellungnahme bekanntzugeben:

Das Land Wien erachtet es seit langem als eine vorrangige gesellschaftspolitische Aufgabe, daß der Bevölkerung menschenwürdiger und erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung steht. Die gesellschaftlichen und wohnrechtlichen Veränderungen der vergangenen Jahre haben die Erfüllung dieser Aufgabe schwieriger gestaltet. Vor allem im privaten Althausbereich sind in ganz Österreich Mietentwicklungen sowie Umgehungen des Mieterschutzes eingetreten, die Wohnungssuchende vor große, mitunter existenzielle Probleme stellen.

- 2 -

Die Bundesregierung hat in ihrem Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990 anerkannt, daß diese Entwicklungen auch gesamtgesellschaftlich unerwünscht sind.

Das Land Wien begrüßt daher grundsätzlich das Zustandekommen eines neuen Bundeswohnrechtsgesetzes, mit dem der horrenden Mietenentwicklung Einhalt geboten und Umgehungen des Mieterschutzes weitgehend unterbunden werden sollen.

Der vorliegende Ministerialentwurf entspricht zwar im wesentlichen den Intentionen des Arbeitsübereinkommens der beiden Regierungsparteien, doch bestehen aus der Sicht des Landes Wien noch erhebliche Mängel, die durch Abänderungen des Entwurfes beseitigt werden sollten.

Diese Mängel betreffen unter anderem den wichtigen Bereich der Mietzinsbildung. Wenngleich durch ein neues Regulationssystem eine Begrenzung der Mieten auf ein ökonomisch vernünftiges, aber auch sozial erschwingliches Maß erreicht werden soll, weist dieses System noch erhebliche Unschärfen auf. Die nicht genau determinierten Zu- und Abschläge würden sowohl auf Seiten der Mieter als auch auf Seiten der Vermieter zur Rechtsunsicherheit führen. Durch Determinierung der Abschläge für Wohnungen geringerer Ausstattungskategorie als A sowie durch Begrenzung aller möglichen Zu- und Abschläge auf einen Maximalwert könnte die erforderliche und zweckmäßige rechtliche Klarheit geschaffen werden.

Eine weitere wichtige Frage betrifft die zeitliche Befristung von Mietverträgen. Die Abschaffung der Kurzzeitmietverträge - jenes häufig verwendete Mittel zur Umgehung von Mieterschutzbestimmungen - wird grundsätzlich begrüßt. Die im Entwurf enthaltene generelle Möglichkeit des Abschlusses zeitlich befristeter Mietverträge ist demgegenüber abzulehnen, weil sie zu einer weiteren Aufweichung von Mietzinsbildungs- und Mieterschutzbestimmungen beiträgt.

Im Rahmen der Befristungsregelungen sollte daher vorgesehen werden, daß parifizierte Eigentumswohnungen den Mietwoh-

- 3 -

nungen hinsichtlich der Möglichkeit zur Befristung des Mietverhältnisses gleichgestellt werden. Weiters sollten Halbjahresmietverträge auch für Saisonarbeiter nicht vorgesehen werden, weil damit eine neuerliche Umgehungsmöglichkeit von mietrechtlichen Bestimmungen eröffnet wird.

Im Bereich der Geschäftsraummieten sollten jene Geschäfte, die der Nahversorgung dienen und eine Nutzfläche bis 100 m<sup>2</sup> aufweisen, von der im Entwurf vorgesehenen Mietanpassung ausgenommen werden. Befristungen sind auch in diesem Bereich weitgehend zu vermeiden.

Das Land Wien schlägt daher vor, den gegenständlichen Entwurf folgendermaßen abzuändern:

1. Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses (§ 45):

Das Richtwertsystem stellt sich als rechtspolitisches Instrument zur Regelung von zu vereinbarenden Hauptmietzinsen für Wohnungen der Kategorien A, B und C dar. Die gewünschte Zielsetzung des Gesetzentwurfes kann aber nur dann erreicht werden, wenn das Modell der Zu- und Abschläge wenigstens über deren Höhe eine gesetzliche Regelung erfährt, damit der für die mietrechtliche Normwohnung ermittelte Richtwert nicht unwirksam und bedeutungslos wird.

Es ist daher notwendig, zumindest das Gesamthöchstausmaß der in Betracht kommenden Zu- und Abschläge in Relation zu den festgesetzten Mietzinsrichtwerten zu determinieren. Die Summe aller möglichen Zu- bzw. Abschläge sollte aus der Sicht des Landes Wien 20 % des jeweiligen Richtwertes weder über- noch unterschreiten dürfen. Sollte eine derartige Regelung nicht vorgenommen werden, wird für die Festlegung der Zu- und Abschläge (§ 45 Abs. 2 Z 1 bis 5) die Kompetenz des Landeshauptmannes zur Erlassung einer Verordnung gefordert.

- 4 -

Im § 45 Abs. 2 Z 6 sollten, ausgehend vom Richtwert der Kategorie A, für Wohnungen der Kategorie B 25 % und für Wohnungen der Kategorie C 50 % Abschlag gesetzlich normiert werden. Andernfalls wird auch hier eine Kompetenz des Landeshauptmannes zur Erlassung einer Verordnung gefordert.

2) Befristete Mietverträge (§62):

Die Befristung für vermietete Eigentumswohnungen sollte gleich geregelt werden wie für Hauptmietverträge über eine Wohnung in einem Haus, an dem Allein- oder Miteigentum besteht. Demnach sollte eine Befristung bei der Vermietung von Eigentumswohnungen nur für genau drei Jahre ohne Verlängerungsmöglichkeit nach Abs. 4 - zulässig sein. Der für diese Fälle vorgesehene Mietzinsabschlag sollte 20 % betragen. Es wird vorgeschlagen, dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses einzuräumen.

3) Ausnahme von den mietrechtlichen Bestimmungen (§ 28):

Im § 28 Abs. 2 Z 3 sollte die bisherige Regelung des § 1 Abs. 2 Z 4 MRG beibehalten werden. Die Erweiterung des Ausnahmetatbestandes um solche Wohnungen, die der vorübergehenden Unterkunftnahme im Zusammenhang mit 6 Monate nicht überschreitenden Beschäftigungsverhältnissen dienen, erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und ist wegen der Möglichkeit von Mißbräuchen abzulehnen.

4) Geschäftsraummieten:

Im § 112 wäre vorzusehen, daß bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Sicherung der Nahversorgung eine Anhebung der bisherigen Hauptmietzinse ausgeschlossen ist. Im Hinblick auf Investitionsrisiken sollte auch die Befristung von Geschäftsraummieten überdacht werden.

- 5 -

Im einzelnen geben noch folgende Bestimmungen zu Bemerkungen Anlaß:

Zu § 1:

Da der Geltungsbereich des Bundeswohnrechtsgesetzes im § 1 auf sämtliche Mietverhältnisse im Sinne des § 28 ausgedehnt wird, erhebt sich die Frage, ob auch die nach § 28 Abs. 2, 3 und 4 von mietrechtlichen Bestimmungen ausgenommenen Mietverhältnisse in den Anwendungsbereich der Abschnitte 1. und 3. bis 6. fallen sollen. Eine Klarstellung wäre erforderlich.

Zu § 2:

Es fehlen - etwa ähnlich dem Heizkostenabrechnungsgesetz - Definitionen von Begriffsbestimmungen.

In die Grundflächenaufzählung des Abs. 1 sollte auch der Begriff der "Loggia" aufgenommen werden. Anstelle des Begriffes "Parkflächen" sollte die Bezeichnung "Einstellplätze" oder "KFZ-Einstellplätze" treten.

Zu § 2 Abs. 3:

Der Ausdruck "Treppe" (DIN Norm) wäre durch "Stiege" (ÖNORM B 5370) zu ersetzen. Die Nutzfläche sollte in ganzen Quadratmetern ausgedrückt werden.

Bei der Berechnung der Nutzfläche sollte ohne Bezugnahme auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung (nach dem 1.1.1985) grundsätzlich das Planmaß herangezogen werden.

Zu § 3:

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung sollte die Erhaltungspflicht des Vermieters/der Wohnungseigentümergeinschaft von der Wartungs- und Erhaltungspflicht der Nutzer abgegrenzt werden.

- 6 -

Zu § 5 Abs. 2 Z 4:

Es sollte eine Ansparmöglichkeit für Hausbesorgerabfertigungen vorgesehen werden.

Zu § 6:

Im Abs. 1 sollte klargestellt werden, welches Kalenderjahr gemeint ist.

Zu § 7:

Es stellt sich die Frage, ob eine Vorausschau auch bei Nutzern von Nutzungsobjekten im Sinne des zweiten Abschnittes erforderlich ist. Darüberhinaus sind die Betriebskosten des betreffenden Kalenderjahres zum 30.11. noch nicht endgültig bekannt.

Zu § 11:

Die sehr detaillierte Abrechnungsübersicht stellt in allen Fällen einen Mehraufwand bei der Verwaltung von Häusern dar. Es sollte sichergestellt werden, daß die Übersichtlichkeit durch zuviel Detailinformation nicht leidet. Insbesondere ist eine Zuordnung von eingegangenen Zahlungen säumiger Mieter zu separat zu führenden Abrechnungsteilen unmöglich. Eine Regelung betreffend die Gegenüberstellung der Vorschreibungen, der eingegangenen Zahlungen, der Aufwendungen und der Mietzinsrückstände für die gesamte Abrechnungsperiode wäre wesentlich klarer.

Der Begriff der "Rücklagen" im Abs. 1 ist in diesem allgemeinen Abschnitt nicht verständlich.

Zu § 12:

Die Abrechnungsbestimmungen der §§ 11 und 12 sind im Verhältnis zueinander derartig ungleichgewichtig, daß kleinere

- 7 -

wirtschaftliche Einheiten in nicht gerechtfertigter Weise bevorzugt werden, wobei es noch dazu im freien Ermessen des Abrechnungspflichtigen steht, sich für die vereinfachte Abrechnung zu entscheiden.

Zu § 14 Abs. 3:

Bei großen wirtschaftlichen Einheiten stellt das Auflegen der Abrechnung samt Belegsammlung "im Haus", und nicht wie bisher in der Verwaltungskanzlei, eine erhebliche Erschwernis dar. Dabei besteht auch das Risiko, daß Originalbelege verloren gehen. Das Auflegen von Kopien sollte daher ermöglicht werden.

Zu § 17 Abs. 2:

Die Festsetzung von abweichenden Abrechnungseinheiten bei mehr als 50 Nutzungsobjekten verursacht in jedem Falle erhebliche Mehrkosten (z.B. bei Trennung der Ver- und Entsorgungsanlagen, Hausbesorgerkosten, usw). Außerdem sollten objektive Kriterien für die Festsetzung von abweichenden Abrechnungseinheiten vorgesehen werden.

Zu § 20:

Die Frist zur Erhebung von Einwendungen sollte auf 3 Jahre verlängert werden, um Mietern die Möglichkeit zu bieten, falsche Betriebskostenabrechnungen rechtzeitig bekämpfen zu können.

Zu § 21 Abs. 1 Z 10:

Die erweiterte Zuständigkeit zur Entscheidung über Anträge betreffend die Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Nutzungsobjektes an den Gesamtkosten bei Eigentumsobjekten bedeutet für die Schlichtungsstellen einen wesentlichen Mehraufwand.

Zu § 21 Abs. 1 Z 16:

Da bei diesen Verfahren neben Sachverständigenfragen um-

- 8 -

fangreiche Beweisfragen auftreten, sollte dieser Bereich wie vor dem 2. WÄG den ordentlichen Gerichten im Außerstreitverfahren übertragen werden.

Zu § 22 Abs. 1 Z 11:

Diese Beweisaufnahmebestimmung sollte nicht dazu führen, daß die Schriftlichkeit von Sachverständigengutachten der Gemeinde nicht mehr ausreicht.

Es wäre daher im § 23 Abs. 3 festzuhalten, daß für die Beweisaufnahme bei Amtssachverständigen der Gemeinde die Schriftlichkeit ausreicht.

Zu § 24 Abs. 3:

Die Bestimmung, wonach auch über den Inhalt einer Entscheidung von der Gemeinde eine Bestätigung auszustellen ist, erscheint unverständlich.

Zu § 28 Abs. 4 Z 1 bis 3:

Diese Regelung sollte mit bestehenden Förderungsbestimmungen harmonisiert werden.

Zu § 29 Abs. 1:

Hauptmiete soll auch dann vorliegen, wenn der Mietvertrag mit dem Mieter oder Pächter eines Hausteiles geschlossen wird.

Zu § 32:

Da die Durchsetzbarkeit der Anbotsverpflichtung des Vermieters derzeit faktisch nicht gegeben ist, sollte eine Sanktionsmöglichkeit in Form von Schadensersatzansprüchen der betroffenen Mieter vorgesehen werden.

- 9 -

Zu § 37:

Ein Ersatzanspruch sollte auch für jene Aufwendungen bestehen, die nicht vom Mieter, sondern in Form einer bereits geleisteten Investitionsabläse von einem Vormieter getätigt wurden. Die Zehntelabschreibung sollte nach sachspezifischen Kriterien differenziert werden.

Zu § 44 Abs. 1:

Die Brauchbarkeit sollte definiert werden.

Zu § 44 Abs. 3:

Da die mietrechtliche Normwohnung nach den Bauvorschriften in den jeweiligen Bundesländern zur Berechnung der Richtwertmietzinse herangezogen werden soll, müßte diese Differenzierung bereits im Gesetz normiert sein. Es sollte daher auf eine "geförderte Neubauwohnung" der Ausstattungskategorie A abgestellt werden.

Zu § 49 Abs. 1:

Die Anzeige sollte "nachweislich" erfolgen.

Der angeführte Zeitraum von einem Jahr für die Herabsetzung des Hauptmietzinses sollte ersatzlos gestrichen werden. Durch die Abs. 3 und 4 wird eine Schlechterstellung der Mieter im Vergleich zu einer nicht dem Mietrecht unterliegenden Wohnung bewirkt.

Zu § 51 Abs. 6:

Um einen Verfall der "Substandardhäuser" nicht gesetzlich fortzuschreiben, müßte in jedem Fall eine Übergangsbestimmung (z.B. 5-jährige Ansparzeit) festgesetzt oder das Verbot der Mietzinserhöhung nur auf die einzelne Wohnung beschränkt werden.

- 10 -

Zu § 53:

Der Zeitraum sollte mit höchstens 15 Jahren festgelegt werden.

Zu § 54 Abs. 1 Z 1:

Dem Begriff Kostenvoranschlag sollte der Klammerausdruck "Kostenschätzung mit nachfolgender Ausschreibung" angefügt werden.

Zu § 54 Abs. 2:

Der Durchführungszeitraum sollte für große Wohnhausanlagen oder, wenn der Umfang der Arbeiten eine längere Frist rechtfertigt, verlängert werden.

Zu § 55 Abs. 1 Z 1 lit. a:

Es sollte auch bei befristeten Mietverträgen (§ 62 Abs. 1 Z 5) der volle Mietzins verrechnet werden müssen. Darüber hinaus wäre bei der Vermietung einer Eigentumswohnung gleichfalls der gesamte tatsächlich eingehobene Mietzins in der Hauptmietzinsabrechnung unter den Einnahmen zu verrechnen.

Zu § 59 Abs. 2:

In die Aufzählung sollten auch Baukosten- und Finanzierungsbeiträge nach förderungsrechtlichen Bestimmungen aufgenommen werden.

Zu § 61:

Das Instrumentarium der Sanierungsklage muß beibehalten werden. Es sollte aus dem Gesetz klar hervorgehen, daß eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstand gemäß § 1118 ABGB einen Endigungsgrund des Mietverhältnisses darstellt.

- 11 -

Zu § 68:

Es ist unklar, ob die Kündigungsfristen der ZPO gelten.

Die Aussetzungsmöglichkeiten sollten näher definiert werden, um Verzögerungen der bisher schon langwierigen Kündigungsprozesse zu verhindern. Bei Nichtbenützung und Weitergabe sollte eine rasche und effektive Freimachung nicht genutzter oder widerrechtlich genutzter Wohnungen ermöglicht werden.

Weiters wird übersehen, daß auch die übrigen Mieter und das Mietobjekt bei nachteiligem Gebrauch gleich schützenswert sind. Bei Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens vertritt der Vermieter nicht nur seine Interessen, sondern auch die der anderen Mieter im Haus.

Die Auswirkung der Kündigungsklage mit zwingender mündlicher Verhandlung wird positiv beurteilt.

Zu § 76:

Der Begriff "selbständig" im Abs. 1 wäre zu definieren.

Die Begründung von Wohnungseigentum an deutlich abgegrenzten Abstellflächen oder Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist aus wohnungspolitischen Gründen abzulehnen. Hier sollte die bisherige Rechtslage des § 1 WEG beibehalten werden.

Im Abs. 3 sollte normiert werden, daß Wohnungseigentumsbegründung an Häusern, die keine Baulandwidmung aufweisen, ausgeschlossen ist.

Der zweite Satz des Abs. 3 sollte lauten:

"Die Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen (zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten), die die Ausstattungskategorie D im Sinne des § 44 Abs. 1 Z 4 aufweisen, ist nicht zulässig."

- 12 -

Zu § 78 Abs. 2:

Es muß eine Übergangsregelung geschaffen werden, um durch die Neufestsetzung des Nutzwertes in Häusern mit "Substandardwohnungen" nicht unlösbare Probleme zu schaffen.

Zu § 80 Abs. 1 zweiter Satz:

Nach den Worten "oder der Lage innerhalb eines Stockwerkes" wären zur Klarstellung die Worte "der Größe, der Beschaffenheit, der Ausstattung sowie des Erhaltungszustandes" einzufügen.

Zu § 86 Abs. 2:

Zur Ziffer 2 wären die Worte "soferne der Naturbestand mit dem baubehördlich bewilligten Bestand übereinstimmt" anzufügen. Ferner sollte auf die Übereinstimmung mit der Widmung und auf § 76 Abs. 3 zweiter Satz hingewiesen werden.

Zu § 105 Abs. 4 Z 2:

Nach den Worten ".....und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft" wäre "sowie der Zuordnungsteile" anzufügen. Darüberhinaus sollte sichergestellt werden, daß der Ersteller der Nutzflächenaufstellung deren Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauplänen zu bestätigen hat.

Zu § 110:

Es sollte die Einhebung des bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages auch für die Monate Jänner und Feber 1994 durch Weitergeltung des § 45 MRG ermöglicht werden. Die nochmalige Verständigungspflicht sollte entfallen.

Zu § 111 Abs. 2:

Der Ersatzanspruch nach § 37 sollte nur bei tatsächlicher

- 13 -

Beendigung des Mietverhältnisses gegeben sein.

Zu § 119 Abs. 2:

Es sollte klargestellt werden, daß für die bis 30.6.1994 zu legende Betriebskostenabrechnung noch die bisherigen Aufteilungsschlüssel anzuwenden sind.

Zu § 122:

Für bereits ausgestellte Bescheinigungen gemäß § 12 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 sollte eine Übergangsregelung geschaffen werden.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für den Landesamtsdirektor:



Dr. Peischl  
Magistratsvizedirektor

