



# BUNDESMINISTERIUM

für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz

A-1031 Wien, Radetzkystraße 2  
 Telefon: 0222/711 72  
 Teletex: 322 15 64 BMGSK  
 DVR: 0649856

Dem

**Präsidium des Nationalrates**

Parlament

1017 Wien

GZ 114.112/1-I/D/14/a/93

Bundesministerium  
 für Justiz  
 Museumstraße 7  
 1070 Wien

mit Beziehung auf das Rundschreiben des Bundeskanzleramtes vom 21. Dezember 1991, Zl. 94.109-2a/1001, zur gefälligen Kenntnis 25 Mehrexemplare der in der Stellungnahme liegenden bsi.

Für den Bundesminister:

*Wohnwörterbuch*

*Dr. Bauer*

DIE VERFASSUNG	
Zi. 114.112/1-I/D/14/a/93	
Datum:	7. MAI 1993
11. Mai 1993	

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;  
 Stellungnahme des Bundesministeriums für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz

Das Bundesministerium für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz nimmt zu dem mit Schreiben vom 19. März 1993, GZ 7123/64-I/7/93, übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes Stellung wie folgt:

Die Systematik des vorliegende Entwurfes - einen allgemeinen Teil sowie einen besonderen Teil mit mietrechtlichen und eigentumsrechtlichen Bestimmungen - ist grundsätzlich für jene Regelungsinhalte zu begrüßen, die einheitlich für beide wohnrechtlichen Bereiche geregelt werden sollen und können. Als Beispiel ist die vorgesehene einheitliche Zugrundelegung der Nutzfläche für die Betriebskostenaufteilung (§ 6) zu nennen.

Hingegen ist es nicht zielführend, Bestimmungen im allgemeinen Teil vorzusehen, von denen bei den mietrechtlichen und eigentumsrechtlichen Regelungen sachlich nicht gerechtfertigte Ausnahmen gemacht werden. Anzuführen ist hier als konkretes Beispiel die Legaldefinition des Begriffes "Nutzungsobjekt" in § 2 des Entwurfes, der weder mit dem Begriff des Bestandobjektes gemäß § 28 noch mit dem Gegenstand des Wohnungseigentums in § 76 des Entwurfes übereinstimmt.

Weiters sollte darauf Bedacht genommen werden, daß durch die Normierung eines allgemeinen Teiles die Übersichtlichkeit der geregelten Materie nicht verloren geht. Insbesondere scheint es problematisch, systematisch und inhaltlich zusammengehörige Regelungen teils in einem allgemeinen Teil und teils in einem besonderen Teil zu regeln. Beispielhaft sei hier die systematisch zusammenhängende Regelung betreffend die Bildung der Berechnungsgrundlagen für die Betriebskosten gemäß § 8 Abs. 2 und § 56 Abs. 4 des Entwurfs erwähnt.

Angeregt wird, keine Trennung zusammengehöriger Regelungsinhalte vorzunehmen oder doch zumindest im allgemeinen Teil einen entsprechenden Verweis auf Abänderungen bzw. Ergänzungen im besonderen Teil vorzunehmen.

Eine weitere Möglichkeit zur Schaffung der Übersichtlichkeit wäre es, die Zählung der Paragraphen im mietrechtlichen sowie im eigentumsrechtlichen Teil jeweils mit "1" neu beginnen zu lassen. Damit wäre eine leichtere Vergleichbarkeit mit der jetzigen Rechtslage gegeben.

Der Entwurf übernimmt in wesentlichen Bereichen Regelungsinhalte des geltenden MRG sowie des WEG.

Hier stellt sich die Frage, inwieweit die vorgeschlagene Vorgangsweise der ursprünglichen Absicht einer Gesamtkodifikation gerecht wurde.

Die in manchen Bereichen durchaus sinnvollen und begrüßenswerten Abänderungen der geltenden Rechtslage sind im Hinblick auf eine Vereinheitlichung nicht weitreichend genug und hätten in diesem Umfang gesetzestechnisch wesentlich einfacher durch Novellierung der angesprochenen Gesetze vorgenommen werden können.

- 3 -

Eine Gesamtkodifikation entsprechend dem vorliegenden Entwurf stellt demgegenüber für die Rechtsanwender jedenfalls eine unnötige Erschwerung dar.

Befürwortet werden folgende Neuregelungen des Entwurfes:

- die einheitliche Festlegung der Nutzfläche (§ 2 Abs 3),
- der Entfall des Ausnahmetatbestandes für Mietverträge, die sechs Monate nicht übersteigen (§ 28),
- die Beweislastumkehr betreffend die Umgehungsabsicht iZm Untermietverträgen (§ 29),
- der Ersatz des ideellen Schadens für das erlittene Ungemach (§ 64) und
- die Verlängerung der Verjährung des Rückforderungsanspruches (§ 59)

Hingegen ist insbesondere im Bereich der Mietzinsregelung und der Regelungen betreffend die Förderung der Wohnraumbeschaffung aus konsumentenpolitischer Sicht kein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt worden.

Bezüglich des Richtwertsystems ist anzumerken, daß die Abgrenzung der dem Richtwert unterliegenden Mietzinse zu den angemessenen Mietzinsen in der Praxis äußerst problematisch sein wird. Sind doch Kriterien für die Angemessenheit des Mietzinses im wesentlichen gerade solche, die bei der Festlegung der Richtwerte maßgeblich sind.

Weiters stellt das Richtwertsystem aufgrund der mangelnden Determinierung einen Faktor der Rechtsunsicherheit dar: Zum einen sind die Kriterien für die Berechnung der Zu- und Abschläge sowie deren Ausmaß nicht ausreichend bestimmt, zum anderen werden die einzelnen Kategoriewohnungen wertmäßig nicht in ein bestimmtes Verhältnis zueinander gesetzt. Folge dieser mangelnden

Konkretisierung ist zwangsläufig die Unvorhersehbarkeit und Unbestimmbarkeit der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses. Die vorgesehene Regelung würde daher eine Flut von Gerichtsverfahren zur Überprüfung der Hauptmietzinse nach sich ziehen. Diese Verfahren könnten nur durch Beiziehung von Sachverständigen durchgeführt werden, was zu Verzögerungen und einem untragbaren Gesamtaufwand führen würde.

Eine nähere gesetzliche Determinierung des Richtwertsystems ist daher erforderlich.

Zum Bereich der angestrebten Förderung der Wohnraumbeschaffung ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß der Entwurf diesbezüglich kontraproduktive Regelungen enthält:

Die im mietrechtlichen Teil vorgesehenen Befristungen sind in ihrer Differenzierung und in ihrem Umfang sachlich nicht gerechtfertigt und sollten jedenfalls einheitlich und wesentlich restriktiver geregelt werden. Insbesondere ist die Privilegierung der Eigentumswohnungen besonders im Altbau abzulehnen, da hier die Möglichkeit besteht, praktisch unbeschränkt befristete Verträge abzuschließen.

Die begrüßenswerte Einrichtung, wonach A-Kategoriewohnungen bis zu einer Größe von 130 m<sup>2</sup> dem Richtwertsystem unterliegen sollen, wird dadurch relativiert, daß die im MRG vorgesehene Verpflichtung zur Weitervermietung innerhalb einer Frist von sechs Monaten im Entwurf nicht mehr normiert ist. Folge davon würde naturgemäß ein Horten von benachbarten Wohnungen sein, da diese im Falle ihrer Zusammenlegung bei einer Größe ab 130 m<sup>2</sup> zu einem angemessenen Mietzins vermietet werden können.

- 5 -

Im Einzelnen gibt der Entwurf Anlaß zu folgenden Bemerkungen:

Zu § 2:

Die Absätze 1 bis 3 sehen Legaldefinitionen des Nutzungsobjektes, des Nutzers sowie der Nutzfläche vor.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, inwieweit diese Legaldefinitionen zielführend sind; wird doch im mietrechtlichen sowie im wohnungseigentumsrechtlichen Teil des Entwurfes nicht an diese Definitionen angeknüpft.

Insbesondere ist das Nutzungsobjekt des allgemeinen Teils nicht deckungsgleich mit dem Mietobjekt gemäß § 28 und dem Gegenstand des Wohnungseigentums in § 76 des Entwurfes. Vielmehr ist das Nutzungsobjekt des § 2 Abs 1 des Entwurfes eine Auflistung bzw. Zusammenführung des Mietobjektes und des Gegenstandes des Wohnungseigentums. Nutzer im Sinn des Abs. 2 ist auch, wer ein Nutzungsobjekt aufgrund eines Mietverhältnisses benützt. Somit würden auch Abstellräume für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze den mietrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Demgegenüber schließt § 28 die Anwendung der mietrechtlichen Regelungen auf derartige Abstellräume bzw. -plätze aus.

Abs. 2 definiert die Person des Nutzers und räumt dieser umfangreiche Befugnisse (z. B. § 6: Vereinbarung des Aufteilungsschlüssels oder § 10: Anspruch auf Abrechnung) ein. Vom Wortlaut des Abs. 2 wären auch Untermieter umfaßt. Die dem Nutzer im allgemeinen Teil des Entwurfes eingeräumten Rechte wären in der Regel aber zweckmäßigerweise nur dem Hauptmieter einzuräumen. (Vereinbarung des Aufteilungsschlüssels, Abrechnungsberechtigung, abweichende Abrechnungseinheiten, Genehmigung der Abrechnung)  
Eine diesbezügliche Klarstellung wird angeregt.

- 6 -

Die in Abs. 3 nunmehr einheitliche Regelung der "Nutzfläche" für Mietverhältnisse und für das Wohnungseigentumsrecht wird ausdrücklich als zweckmäßig begrüßt.

Zu § 3:

§ 3 entspricht im wesentlichen dem Abs. 2 des § 3 MRG und definiert, was unter Erhaltung im Sinn dieses Bundesgesetzes zu verstehen ist. In § 3 Z 3 werden "Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden .... Anlagen, wie im besonderen von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen" zum Begriff der Erhaltung gezählt.

Die Begriffsbestimmungen des § 2 Heizkostenabrechnungsgesetz sehen in Ziffer 10 eine Definition der sonstigen Kosten des Betriebes dahingehend vor, daß auch alle übrigen Kosten des Betriebs, zu denen die Kosten für Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen gehören, zu den sonstigen Kosten des Betriebes zu rechnen sind.

Es wird angeregt, diese Überschneidung des Erhaltungsbegriffs des § 3 BWRG mit dem Betriebskostenbegriff des § 2 Heizkostenabrechnungsgesetzes zu bereinigen.

Weiters erscheint es notwendig, die Übernahme der Z 2 in § 3 bezüglich der Regelung der Behebung von ernsten Schäden zu überdenken. Nach der jetzigen Regelung des MRG, die durch den vorliegenden Entwurf auch nicht verändert werden soll, ist der Vermieter für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses zuständig, auch wenn diese innerhalb eines Nutzungsobjektes auftreten und nicht den allgemeinen Teilen zurechenbar sind. Häufige Beispiele für ernste Schäden stellen Reperaturen von mangelhaft gewordenen Heizungs- bzw. Elektroleitungssystemen (zB Boiler, Elektroleitungen, Teile der Etagenheizung ua) dar. Hier ist immer wieder unklar, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt und damit vom Vermieter zu

- 7 -

beheben sind oder ob es sich um einfache Schäden innerhalb des Nutzungsobjektes handelt, die vom Mieter zu beheben sind. Da sich in der bisherigen Rechtsprechung Wertungswidersprüche gezeigt haben, wird im Sinne der Rechtssicherheit eine klare Regelung gefordert, die eindeutig festlegt, welche Erhaltungsarbeiten vom Vermieter und welche vom Mieter zu tragen sind.

Zu § 4:

Den Erläuterungen zufolge soll hier eine inhaltliche Übernahme des § 4 Abs. 2 MRG erfolgen. Die diesbezügliche Abweichung des Entwurfes von § 4 Abs. 2 Z 5 MRG wäre daher insoweit zu korrigieren, als "die Ausstattungskategorie D" um die Worte "oder C" zu ergänzen wäre.

Zu § 5:

§ 23 Abs. 1 Z 4 MRG normiert die Möglichkeit der Ratenzahlung im Zusammenhang mit der dem Hausbesorger gegenüber zu leistenden Abfertigung. Diese Bestimmung ist in den vorliegenden Entwurf nicht mehr aufgenommen, da die monatliche Abrechnung der Betriebskosten nicht mehr vorgesehen ist. Es wird angeregt, für den Fall der durch die Abfertigung entstehenden, möglicherweise beträchtlichen, Überschreitung der Jahresabrechnung eine der § 23 Abs. 1 Z 4 MRG vergleichbare Regelung aufzunehmen.

Weiters wäre zweckmäßig, die Regelung des § 56 Abs 3 des Entwurfes wegen des inhaltlichen Zusammenhanges in die Bestimmung des § 5 aufzunehmen oder einen entsprechenden Hinweis darauf zu normieren.

Überdies wird angeregt, den in § 56 Abs. 3 vorgesehenen Verweis auf § 5 Abs. 2 dahingehend zu reduzieren, daß der Verweis lediglich die Z 1 und 2 des Abs. 2 zu umfassen hat. Dies im Hinblick darauf, daß - wie dies der OGH mehrmals erkannt hat (vgl. Mietslg. 42.278) - einem Vermieter, der Tätigkeiten des Hausbesorgers selbst verrichtet, ein

Anspruch auf Abfertigung nicht zustehen kann. Gleiches wird wohl für die Z 3 (Sozialversicherungsbeiträge) zu gelten haben.

Abs. 2 sollte zweckmäßigerweise einen Verweis auf § 50 Abs. 2 des Entwurfes enthalten, oder aber ausdrücklich vorsehen, daß bei Mietverhältnissen die Zustimmung des Vermieters zur Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels erforderlich ist. In diesem Zusammenhang stellt sich neuerlich die Frage, inwieweit es zweckmäßig ist, zusammengehörende Regelungen teilweise im allgemeinen Teil und teilweise im besonderen Teil zu regeln.

Zu § 6:

Bezüglich Abs. 3 wird im Sinne der Rechtssicherheit angeregt, die unbestimmten Begriffe "wesentlich", "erheblich", "entsprechend" näher zu konkretisieren.

Weiters ist erforderlich, die Person des Antragstellers ausdrücklich zu nennen; angeregt wird, die Antragsberechtigung jedem Nutzer einzuräumen.

Überdies wäre in dem Normtext eine nähere Bestimmung der "Nutzungsmöglichkeit" bzw. des "Nutzungsunterschiedes" vorzunehmen. Der Hinweis in den Erläuterungen, wonach nicht auf subjektive, sondern auf objektive Kriterien abzustellen ist, ist nicht ausreichend.

Bezüglich Abs. 4 wäre zweckmäßig, die Worte "eines Nutzers" durch "von Nutzern" zu ersetzen. Damit wäre klargestellt, daß "ein" im Sinne eines unbestimmten Artikel zu verstehen ist.

Abs 5. sieht lediglich für den Fall, daß ein abweichender Aufteilungsschlüssel seitens des Gerichtes festgesetzt wird, eine entsprechende von amtswegen vorzunehmende Ersichtlichmachung im

- 9 -

Grundbuch vor. Hingegen ist bei einer vertraglich vereinbarten Abweichung lediglich die Möglichkeit der Einverleibung vorgesehen. Im Sinne der Rechtssicherheit (Publizität) wäre auch diesfalls eine Verpflichtung zur Antragsstellung auf Einverleibung zu normieren. Insbesondere sollte die Einverleibung im Grundbuch Wirksamkeitsvoraussetzung einer diesbezüglichen Vereinbarung sein. Ansonsten wäre selbst bei Einsichtnahme im Grundbuch nicht verlässlich erkennbar, ob eine derartige Vereinbarung getroffen wurde.

Zu § 7:

§ 7 normiert die Verpflichtung zur Vorausschau für das nächstfolgende Kalenderjahr. Dies allerdings ohne Festlegung von Sanktionen im Falle der Nichtlegung der Vorausschau.

Für Mieter stellt sich jedenfalls die Frage der Zweckmäßigkeit der Vorausschau der in Abs. 2 genannten Punkte. Überdacht werden sollte, welches Interesse Mieter an der Vorausschau haben können, zumal diese ohnehin keinen Einfluß auf die Verwendung der finanziellen Mittel haben.

Sollte dennoch an der Verpflichtung zur Vorausschau festgehalten werden, wird jedenfalls angeregt, eine entsprechende Sanktion bei Nichtlegung zu normieren.

Zu § 8:

Im Anschluß an einen eventuellen Entfall der Verpflichtung zur Vorausschau (§ 7) wäre § 8 entsprechend zu modifizieren. Dies insbesondere unter Bedachtnahme darauf, daß die Betriebskostenabrechnung so übersichtlich und einfach wie möglich geregelt werden sollte.

Durchaus positiv bewertet wird die derzeitige Regelung des § 21 Abs. 3 MRG, wonach eine maximale Erhöhung von 10 % zwischen den

- 10 -

Abrechnungsperioden zulässig ist. Es wird daher für eine Übernahme der jetzigen Regelung auch in den allgemeinen Teil insofern plädiert, als die Maximalgrenze der Erhöhung bis zu 10 % beibehalten werden soll. Abweichend von der jetzigen Regelung wird vorgeschlagen, eine Erhöhung während des Jahres nur im Anschluß an die bis 30. Juni gelegte Abrechnung und nur innerhalb der 10 %-Grenze für zulässig zu erklären.

Sollte dennoch an der Regelung des Abs. 2 festgehalten werden, wird jedenfalls folgende Modifikation angeregt: "kann während des Kalenderjahres nur insoweit angepaßt werden, als erhebliche, in der Vorausschau nicht berücksichtigbare Änderungen eingetreten sind".

Ansonsten könnte jede tatsächlich nicht berücksichtigte Änderung als Begründung für eine Erhöhung herangezogen werden.

Zu § 9:

Die Erfahrungen haben gezeigt, daß die Festlegung der Abrechnungsperiode auf das Kalenderjahr in vielen Fällen wenig sinnvoll ist. Abs. 2 des § 9 normiert daher auch, daß im Fall der verbrauchsabhängigen Abrechnung im Zusammenhang mit gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode festgelegt werden kann.

Es wird angeregt, grundsätzlich die freie Wählbarkeit der Abrechnungsperiode für alle, also auch für nicht verbrauchsabhängige Betriebskosten zu normieren.

Zu § 10:

Es wird angeregt, die inhaltlich nicht aussagekräftige Bestimmung des Abs. 4 ersatzlos zu streichen.

- 11 -

Abs. 5 zeigt wiederum, welche Auslegungsschwierigkeiten die unklare Definition des Nutzers in § 2 des Entwurfs nach sich zieht. Auf die oben gemachten Ausführungen wird verwiesen.

**Zu § 11:**

Abs. 2 Z 1 enthält lediglich 4 Untergruppen der Betriebskosten. Neben Verwaltungskosten, Beiträgen für Hausbesorgerarbeiten und öffentlichen Abgaben fallen sämtliche Betriebskosten unter den Begriff "sonstige Betriebskosten".

Zumal die sonstigen Untergruppen der Abrechnung (teilweise zu) ausführlich sind, ist es verwunderlich, daß gerade der Bereich der Betriebskosten, der für Mieter besonders wichtig ist, knapp gestaltet wurde.

Angeregt wird eine entsprechende Aufschlüsselung, die sich an § 5 des Entwurfs zu orientieren hätte. Denkbar wäre eine Ergänzung folgender Untergruppen: Versicherungen (§ 5 Abs. 1 Z 4-6), Kosten iZm Wasser (§ 5 Abs. 1 Z 1) und Kosten gem § 5 Abs. 1 Z 2. Die "sonstigen Betriebskosten" würden als "Restgröße" die letzte Untergruppe der Z 1 des § 11 Abs. 2 bilden.

Demgegenüber erscheinen die Untergruppen der Z 2 und 3 des § 11 Abs. 2 zu ausführlich, zumal der Verwaltungsaufwand, der damit in Verbindung steht, letztlich zu Lasten der Nutzer geht.

Angeregt wird ein nochmaliges Überdenken der Unterteilung der Abrechnung unter Bedachtnahme auf die praktischen Interessen, insbesondere der Mieter.

**Zu § 12:**

Abgesehen davon, daß unklar ist, inwieweit die hier vorgesehene Abrechnung der Vereinfachung dient, sollte jedenfalls neben der

bereits angeführten Übersichtlichkeit auch die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung normiert werden. Eine Möglichkeit, die Nachvollziehbarkeit zu wahren, kann eine chronologische Auflistung der Einnahmen und Ausgaben sein. Darauf wäre in den Erläuterungen hinzuweisen.

**Zu § 13:**

Gem. Z 11 muß die Einzelabrechnung einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung enthalten. Die Z 11 verweist allerdings nur auf § 16 des Entwurfs. Unbedingt notwendig wäre, auf die für den Mieter folgenschwere Rechtsfolge des § 20 hinzuweisen, der eine 6-monatige Präklusionsfrist, innerhalb derer schriftlich begründete Einwendungen gegen die Abrechnung erhoben werden können, normiert.

**Zu § 14:**

Es scheint ausreichend zu sein, statt der Originale der Belege entsprechende Kopien an geeigneter Stelle im Haus aufzulegen. Ein diesbezüglicher Hinweis in den Erläuternden Bemerkungen wird angeregt.

Die Regelung des Abs. 3, wonach für die Rechtzeitigkeit der Rechnungslegung der Beginn der Auflagefrist maßgeblich sei, wäre aus systematischen Gründen zweckmäßigerweise in § 10 Abs. 3 zu regeln, da hier die Bedingungen der Legung der Abrechnung normiert sind. Danach wäre für die Rechtzeitigkeit der Rechnungslegung auch der Beginn der Einsichtsmöglichkeit maßgeblich.

**Zu § 15:**

Angeregt wird, den Begriff der "gehörigen Abrechnung" zu konkretisieren. Insbesondere sollte darauf abgestellt werden, daß die Abrechnung rechtzeitig und formell richtig ist. Für die nähere Bestimmung der formellen Richtigkeit wäre ein diesbezüglicher Verweis auf § 11 und die dort genannten Untergruppen denkbar.

- 13 -

Zu § 16:

In Abs. 1 wird eine der Klarheit dienende Ergänzung angeregt wonach "... ein Überschuß zugunsten eines Nutzers im Verhältnis zu den geleisteten Vorauszahlungen" vorzusehen wäre.

Angeregt wird, Abs. 2 dahingehend zu modifizieren, daß jedenfalls im Falle eines Überschusses - unabhängig von dessen Höhe - eine Verzinsung in der vorgeschlagenen Höhe vorzunehmen wäre. Der Zeitpunkt der Verzinsung sollte einheitlich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung geregelt werden.

Zu § 18:

Eine Präzisierung der gehörigen Abrechnung wäre erforderlich; diesbezüglich sei auf die Ausführung zu § 15 verwiesen.

Weiters bedürfte es auch einer Konkretisierung des möglichen Inhaltes einer Richtigstellung. Zu denken wäre hier insbesondere daran, daß eine Richtigstellung lediglich im Falle evidenter Rechen- oder Schreibfehler möglich wäre. Darüber hinausgehende Korrekturen wären - sofern man an der Zustimmungsfiktion des § 20 festhalten möchte - unbillig. Überdies sollte im Falle eines Überschusses ein Anspruch auf Verzinsung entsprechend § 16 normiert werden.

Die für die Information betreffend die Berichtigung vorgesehene Frist sollte mit dem Erkennen des Irrtums zu laufen beginnen; eine Anknüpfung an die Vermutungsfrist des § 20 ist nicht nachvollziehbar.

Jedenfalls müßte normiert werden, daß ab Zustellung der Berichtigung die Präklusionsfrist gem. § 20 wieder neu zu laufen beginnt.

**Zu § 20:**

§ 20 normiert eine Zustimmungsfiktion des Mieters in Bezug auf eine gehörig gelegte Abrechnung. Diese Regelung stellt für mietrechtliche Verhältnisse eine wesentliche Schlechterstellung gegenüber der derzeitigen Rechtslage dar, die aus konsumentenpolitischer Sicht abzulehnen ist. Zusätzlich zu diesen Bedenken ist auch darauf hinzuweisen, daß die Präklusionsfrist von 6 Monaten im Verhältnis zur möglicherweise längeren Nachforderungsfrist des Vermieters bei Rechnungslegung (die zeitlich weit vor dem 30. 6. erfolgen kann) ein weiteres Ungleichgewicht schafft.

Gegen die Normierung einer Präklusionsfrist spricht überdies, daß diesfalls mit einer Flut präventiver Einwendungen zu rechnen wäre. Wollte man an der Regelung dennoch festhalten, so wird angeregt, im Sinne der Rechtssicherheit das Erfordernis einer Zustellung der Abrechnung mittels eingeschriebenen Briefes zu normieren. Weiters sollte von der geforderten Schriftlichkeit der Einwendungen Abstand genommen werden. Dies auch im Hinblick darauf, daß vergleichsweise das Schriftlichkeitserfordernis in § 19 WGG nicht normiert ist.

Überdies hätte jedenfalls eine Belehrung über die Zustimmungsfiktion zu erfolgen.

**Zu § 21:**

Anträge im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung gem. § 90 des Entwurfs sollten ebenfalls im außerstreitigen Verfahren behandelt werden.

**Zu § 22:**

Z 11 normiert, daß das Nichterscheinen einer ordnungsgemäß geladenen Partei bzw. die Nichtäußerung seitens des Gerichtes als

- 15 -

Tatsachengeständnis gewürdigt werden kann. Klargestellt werden sollte, inwieweit diese Regelung tatsächlich eine Modifizierung der § 266, 267 ZPO über die zugestandenen Tatsachen vorsieht. Wollte man an der Kann-Bestimmung festhalten, so wäre dies wohl nur ein Festhalten an der derzeitigen Rechtslage. Eine diesbezügliche Normierung könnte daher entfallen.

Aus konsumentenpolitischer Sicht wird jedenfalls ein Abgehen von der Möglichkeit der freien Beweiswürdigung abgelehnt.

Die in Z 24 vorgesehene Möglichkeit der Erlassung einer Einstweiligen Verfügung für den Fall der Durchführung von Erhaltungsarbeiten ohne notwendige Hinterlegung einer Sicherheitsleistung wird ausdrücklich begrüßt.

#### Zu § 26:

Im Interesse der Wohnraumbeschaffung scheint die in § 26 vorgesehene Beschränkung des Mietrechts im Zusammenhang mit Dachbodenausbauten sachlich gerechtfertigt. Angeregt wird aber, eine nähere Regelung betreffend die Entschädigung für die Beschränkung des Nutzungsrechtes zu treffen. Der im Entwurf vorgesehene Anspruch auf entsprechend angemessene Ermäßigung ist demgegenüber insoweit unbefriedigend, als dieser Betrag regelmäßig marginal sein dürfte.

#### Zu § 27:

§ 27 normiert ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen zur Finanzierung privilegierter Erhaltungsarbeiten entstanden sind. Diese Regelung ist grundsätzlich zu begrüßen, erleichtert sie doch wesentlich die Kreditaufnahme und dient somit der Sicherstellung der im Interesse der Nutzer gelegenen Durchführung der wichtigsten Erhaltungsarbeiten.

Allerdings ist gegen die konkrete legistische Ausgestaltung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts folgendes einzuwenden:

§ 27 sieht nicht das Erfordernis der grundbücherlichen Einverleibung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts vor. Diese Durchbrechung des Publizitätsprinzips ist aus Gründen der Rechtssicherheit abzulehnen. Die Kenntnis vom Bestand eines Vorzugspfandrechts würde maßgeblichen Einfluß auf eine spätere Kreditgewährung ausüben. Darüber hinaus spricht für das Erfordernis der grundbücherlichen Einverleibung auch, daß im Falle einer Zwangsversteigerung die Höhe des Meistbotes wesentlich von der Kenntnis allfälliger Vorzugspfandrechte abhängen wird.

Weiters wird angeregt, das Verhältnis mehrere Vorzugspfandrechte zueinander ausdrücklich zu regeln.

Darüber hinaus muß sichergestellt werden, daß das Vorzugspfandrecht lediglich bei entsprechender Verwendung des gewährten Darlehens entsteht. Zu denken wäre z.B. an die Zuzählung des Darlehens an einen Treuhänder.

**Zu § 28:**

Zu begrüßen ist der Entfall des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs. 2 Z 3 MRG, wonach das MRG keine Anwendung auf Mietverträge hat, "... deren Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt."

Befürchtet wird allerdings, daß die Aufnahme der in § 28 Abs. 2 Z 3 des Entwurfes getroffene Regelung betreffend die saisonalen Beschäftigungsverhältnisse zu einem vergleichbaren Ergebnis führen könnte. Insbesondere ist an die Möglichkeit von Umgehungsgeschäften zu denken.

- 17 -

Grundsätzlich stellt sich die Frage, inwieweit der Ausnahmetatbestand betreffend die Beschäftigungsverhältnisse sinnvoll erscheint. Dies im Hinblick darauf, daß saisonale Arbeitsverhältnisse vielfach mit der Zurverfügungstellung von Dienst- und Werkswohnungen verbunden sind und derartige Mietverhältnisse ohnedies unter Z 2 des Entwurfes fallen. Auch aus arbeitsrechtlichen Erwägungen scheint die Anknüpfung an ein saisonales Beschäftigungsverhältnis unbillig. Ist doch zu befürchten, daß in der Praxis der Nachweis eines befristeten Arbeitsverhältnisses notwendige Voraussetzung für den Abschluß derartiger Mietverträge sein wird.

Wollte man an diesem Ausnahmetatbestand festhalten, so sollte die Frage, inwieweit ein Arbeitsverhältnis befristet oder unbefristet abgeschlossen wurde, für die Beurteilung der Voraussetzungen dieses Ausnahmetatbestandes nicht wesentlich sein.

In Zusammenhang mit dem Begriff der Zweitwohnung iVm Beschäftigungsverhältnissen bedürfte es außerdem einer Klarstellung, ob eine Zweitwohnung voraussetzt, daß die Hauptwohnung im Inland gelegen ist. Für eine Regelung, wonach die Hauptwohnung im Inland gelegen sein muß, wird schon deswegen plädiert, weil damit sichergestellt wird, daß die Möglichkeit von Umgehungsgeschäften möglichst gering gehalten wird.

Will man an diesem Ausnahmetatbestand festhalten, wäre er nicht als Ausnahmetatbestand (was eine Nichtanwendung jeglicher Schutzbestimmungen zur Folge hätte), sondern systematisch als Befristungstatbestand in § 62 des Entwurfs zu regeln. Denkbar wäre auch die Normierung eines entsprechenden Kündigungstatbestandes, um Umgehungsmöglichkeiten möglichst gering zu halten.

Abs. 4 wäre jedenfalls um die Bestimmungen der §§ 30 ff und 55 ff zu erweitern. Die mangelnde Einheitlichkeit bezüglich der

- 18 -

Betriebskostenabrechnung sowie der Erhaltungspflicht des Vermieters scheint sachlich nicht gerechtfertigt.

Weiters um § 75 (Komfortwohnung), da ansonsten die Anwendbarkeit dieser Bestimmung nicht möglich wäre.

Auch § 40 (Veräußerung eines Unternehmens) sollte auf die in Abs 4 genannten Bestandobjekte anwendbar sein.

**Zu § 29:**

Angeregt wird eine Erweiterung dahingehend, daß nicht nur Mieter von Generalmietern als Hauptmieter anzusehen sind, sondern auch Mieter, die ihre Mietrechte von Mietern selbständiger Teile eines Hauses ableiten.

In Abs 3 1. Satz wäre das Wort "nur" zu streichen, da es für den Eintritt der Rechtsfolge bereits genügen soll, daß ein Hauptmietvertrag überwiegend zur Umgehung geschlossen wurde.

Begrüßt wird, daß in Abs. 3 eine Beweislastumkehr zugunsten des Untermieters vorgesehen wird, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine Umgehungshandlung vorliegen. Angeregt wird, die Anhaltspunkte für eine Umgehungshandlung im Sinne der Rechtssicherheit näher zu konkretisieren. Dies vor allem im Hinblick darauf, daß typische Fallkonstellationen in der Praxis zu beobachten sind.

**Zu § 35:**

Begrüßt wird, daß in Abs. 3 der Mieter eine angemessene Entschädigung auch für erlittenes Ungemach zu erhalten hat. Wünschenswert wäre es, die näheren Voraussetzungen für diesen Anspruch ausreichend zu konkretisieren. Insbesondere wären die Arten des Ungemachs und der entsprechende Umfang der Entschädigung zu normieren.

- 19 -

**Zu § 37:**

Befürwortet wird, daß Abs. 6 (bisher § 10 Abs. 6 MRG) eine weitaus verständlichere Fassung erhalten hat.

Abs. 2 Z 5 sollte zeitlich (etwa auf drei Monate) beschränkt werden, da dem Mieter eine möglicherweise lange Wartezeit nicht zumutbar ist.

Der Aufwendersatzanspruch des § 37 sollte außerdem nicht auf Mieter beschränkt sein, die die Investitionen getätigt haben, sondern auch jenen zustehen, die sie wirtschaftlich getragen haben. Dies trifft beispielsweise auf einen Mieter zu, der dem Vormieter die Investitionen abgelöst hat und innerhalb der relevanten Zeit wieder die Wohnung verläßt.

Weiters wird angeregt, die Abschreibungszeiträume zu überdenken. Zum einen scheint die Bindung an den allfälligen Förderungszeitraum sachlich nicht gerechtfertigt. Zum anderen entspricht der Zeitraum von 10 Jahren in vielen Fällen nicht der tatsächlichen Abnutzung. Jedenfalls ist der zehnjährige Abschreibungszeitraum für sämtliche Leitungen (Elektroleitungen, Etagenheizung) zu kurz und sollte auf 20 Jahre erweitert werden.

**Zu § 38:**

Abs. 3 normiert ein gänzlichliches Untervermietverbot bezüglich befristeter Hauptmietverträge.

Diese Regelung ist jedenfalls abzulehnen, da sie dazu führt, daß der Untermieter die Wohnung titellos benützen würde und somit völlig recht- und schutzlos wäre. Einerseits ist es möglich, daß der Untermieter nicht einmal Kenntnis von der Befristung des Hauptmietvertrages erlangt. Andererseits hätte er beispielsweise im

Fall einer Scheinuntervermietung nicht einmal die Möglichkeit, einen Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter gemäß § 21 zu stellen.

Wenn die gänzliche Untervermietung im Falle befristeter Hauptmietverhältnisse wohnpolitisch unerwünscht ist, bestünde die Möglichkeit einer Sanktion dahingehend, daß die gänzliche Untervermietung die Vermutung einer Umgehungshandlung (gem. § 29) indiziert.

**Zu § 39:**

Warum an der unterschiedlichen Gestaltung des Personenkreises im Falle des Eintritts bzw. der Abtretung festgehalten wird, ist nicht zu begründen. Daß Lebensgefährten zwar eintrittsberechtigt sein sollen, ihnen die Mietrechte aber nicht abgetreten werden können, ist eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung. Der Personenkreis in Abs. 1 wäre daher um Lebensgefährten zu erweitern. Die Anspruchsvoraussetzung könnten in Anlehnung an jene des Eintrittsrecht dergestalt sein, daß die Lebensgefährten die Wohnung entweder gemeinsam bezogen haben müssen, ansonsten eine dreijährige Haushaltsgemeinschaft gegeben sein muß.

**Zu § 40:**

Grundsätzlich ist die in Abs. 2 geregelte Anhebung des Mietzinses unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu begrüßen. Die Regelung, wonach bei Änderung dieser Art der Geschäftstätigkeit der Erwerber des Unternehmens dieser Privilegierung verlustig geht, bedürfte allerdings einer näheren Konkretisierung. Wie den Erläuterungen zu entnehmen ist, sind geringfügige Änderungen des Unternehmensgegenstandes nicht von Relevanz. Darauf sollte in Abs. 2 entsprechend hingewiesen werden; etwa durch eine Normierung, wonach die wesentliche Änderung der Geschäftstätigkeit die angeführte Rechtsfolge nach sich ziehen würde.

- 21 -

Zu Abs. 4 ist anzumerken, daß die Regelung, wonach im Falle der Verpachtung eine Änderung der Geschäftstätigkeit seitens des Pächters zu einer Anhebung des Mietzinses führen kann, im Hinblick auf das Wesen des Pachtvertrages zu Widersprüchen führt. Kann doch möglicher Inhalt eines Pachtvertrages nur die Fortführung des Unternehmens sein, was die Beibehaltung der bisher ausgeübten Geschäftstätigkeit voraussetzt. Eine Änderung dieser Unternehmenstätigkeit hätte zwangsläufig zur Folge, daß nicht mehr Unternehmensverpachtung, sondern Weitergabe des Mietgegenstandes vorliegen würde. Folge davon wäre die Verwirklichung des Kündigungsgrundes gemäß § 64 Abs. 2 Z 4 des Entwurfes.

Wollte man in Abs. 4 den Fall regeln, daß der Verpächter die Unternehmenstätigkeit zulässigerweise verändert und den Pachtvertrag im Einvernehmen mit dem Pächter abändert, so müßte dies im Gesetzestext zum Ausdruck gebracht werden.

Darüber hinaus wären Abs. 2 und Abs. 4 dahingehend zu ergänzen, daß die Rechtsfolge der Mietzinsanhebung lediglich im Fall einer zulässigen Änderung der Geschäftstätigkeit gegeben ist. Dies im Hinblick darauf, daß eine Änderung der Geschäftstätigkeit lediglich im Falle einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag vorgenommen werden dürfte.

#### Zu § 43:

Klargestellt werden sollte, wie und in welcher Weise die Berechnung des Mietzinses im Falle einer ursprünglich im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherung vorzunehmen ist.

#### Zu § 44:

Gemäß Abs. 1 Z 4 hat der Mieter die Unbrauchbarkeit der Wohnung dem Vermieter anzuzeigen. Nicht klar ist, welche Sanktion die Unterlassung der Anzeige nach sich zieht.

Zur Klarstellung der Definition einer mietrechtlichen Normwohnung sollte Abs. 3 folgendermaßen präzisiert werden:

"(3) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, die in ihrem Erhaltungs- und Ausstattungszustand einer geförderten Neubauwohnung entspricht, ..."

Eine derartige Definition würde auch die notwendige Konsistenz mit § 46 herstellen.

**Zu § 45:**

Die Einschränkung in Abs. 1 Z 3 auf denkmalgeschützte Gebäude wird begrüßt. Dies im Hinblick darauf, daß die nunmehr entfallenden Tatbestände in der Vergangenheit Anlaß für zahlreiche Verfahren waren.

Den Erläuterungen ist zu entnehmen, daß § 45 Abs. 1 Z 2 inhaltlich dem bisherigen § 16 Abs. 1 Z 2 MRG entspricht. Dazu wird angemerkt, daß der letzte Halbsatz des § 16 Abs. 1 Z 2 MRG in den Entwurf nicht aufgenommen wurde.

Zu Abs. 1 Z 4 der Regelung ist anzumerken, daß der Entfall der bisher in § 16 Abs. 1 Z 4 MRG normierten Frist von 6 Monaten iZm mit der Berechtigung zur Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzins begehren zu können, dem erklärten Ziel der Wohnrechtsreform - der Förderung der Wohnungsbeschaffung - entgegensteht.

Die begrüßenswerte Aufnahme der 130 Quadratmeter-Grenze auch für A-Kategorie-Wohnungen stellt demgegenüber kein ausreichendes Korrektiv dar.

Angeregt wird daher, die Frist von 6 Monaten beizubehalten und damit die rasche Weitervermietung leerstehender Wohnungen zu fördern. Andernfalls würde die Regelung, wonach A-Kategorie-Wohnungen mit

- 23 -

einer 130 Quadratmeter übersteigenden Nutzfläche zu einem angemessenen Mietzins vermietet werden können, in der Praxis dazu führen, daß mit der Vermietung leerstehender Wohnungen so lange zugewartet wird, bis eine Zusammenlegung benachbarter Wohnungen möglich ist. Dies würde dem Zweck der Wohnraumbeschaffung deutlich entgegenstehen.

Abs. 2 normiert anstelle der bisherigen Kategoriemietzinse das sogenannte Richtwertsystem. Durch die mangelnde gesetzliche Determinierung wird die bisherige Rechtsunsicherheit im Bereich der angemessenen Mietzinsvereinbarung auf Kategoriemietzins-Wohnungen ausgeweitet. Demgegenüber war es Ziel und erklärte Aufgabe des Gesetzgebers, genau dieser Rechtsunsicherheit und dem in der Praxis zu vielfach überhöhten Mieten führenden System durch Klarheit zu begegnen.

Der vorliegende Entwurf unterscheidet nun zwischen dem angemessenen Mietzins für in Abs. 1 normierte Wohnungen und dem Richtwertsystem für bisher unter die Kategoriezinse fallende Mietgegenstände. Das Verhältnis zwischen angemessenem Hauptmietzins und nach dem Richtwertsystem zu berechnenden Hauptmietzins ist aber unklar. Dies insbesondere deshalb, weil die Kriterien, die bisher der Errechnung des angemessenen Hauptmietzinses gedient haben, zu einem großen Teil in das Richtwertsystem übernommen worden sind (vgl. dazu den Kommentar zum Mietrechtsgesetz von Würth-Zingher <sup>19</sup> Randziffer 8 zu § 16 MRG, wonach der angemessene Hauptmietzins nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Auf- oder Abschläge zu ermitteln ist, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objekts gebührend Rechnung tragen).

Die Errechnung des Richtwerts orientiert sich zwar an einer etwas präziseren Größe als dem ortsüblichen Mietzins dadurch, daß die mietrechtliche Normwohnung gemäß § 44 Abs. 3 als Kriterium

- 24 -

herangezogen wird. Die Kriterien, die für Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind, sind allerdings ähnliche wie die bisher beim angemessenen Hauptmietzins zu berücksichtigenden.

Wenn auch verständlich ist, daß keine genauen Schillingbeträge für die einzelnen Zu- und Abschläge normiert wurden, sollte doch für einzelne Zuschläge eine Maximalgrenze normiert werden. Dies gilt vor allem für das Kriterium der Lage, dessen Beurteilung sonst äußerst mißbräuchlich vorgenommen werden könnte.

Jedenfalls müßte das Verhältnis der Kategorien zueinander in Prozentsätzen ausgedrückt werden, da es diesbezüglich ja auch keine allgemeine Verkehrsauffassung bzw. Erfahrung des täglichen Lebens geben kann.

Zumindest hätte normiert werden müssen, wie weit eine Kumulierung von Zu- und Abschlägen gehen darf. Dies könnte durch eine maximale Obergrenze des Hauptmietzinses bzw. Untergrenze zum Ausdruck gebracht werden.

Nicht zufriedenstellend ist die Tatsache, daß dadurch die Prognostizierbarkeit und Überprüfbarkeit des Hauptmietzinses für den Mieter in keiner Weise möglich ist, sodaß häufig eine nachträgliche Überprüfung bei Gericht die Folge sein wird. Diesfalls ist aber äußerst problematisch, daß auch dem Richter keine brauchbaren Beurteilungskriterien durch das Gesetz beigegeben werden, um die einzelnen Umstände entsprechend zu bewerten und dieser wiederum auf die Beiziehung eines Sachverständigen angewiesen ist. Welche Probleme bereits bisher im Rahmen der Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses damit verbunden sind, ist allgemein bekannt.

Angeregt wird, daß jedenfalls das Verhältnis des angemessenen Mietzinses zum durch das Richtwertsystem zu bestimmenden Mietzins überdacht wird. Weiters wären die für das Richtwertsystem ausschlaggebenden Kriterien näher zu präzisieren.

- 25 -

Folgende Präzisierungen der Ziffern 2 und 5 werden vorgeschlagen:

"2. ..., wobei die jeweiligen Zuschläge mit den Prozentsätzen begrenzt sind, die sich aus den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen ergeben,"

"5. der gegenüber einem geförderten Neubau verminderte Erhaltungszustand des Hauses durch einen Abschlag,"

Überdies ist die Normierung eines wertmäßigen Verhältnisses zwischen den einzelnen Kategorien unumgänglich erforderlich.

Abs. 5 normiert eine zu begrüßende Verminderung des Hauptmietzinses um 20 % für den Fall eines befristeten Hauptmietvertrages. Dies gilt allerdings grundsätzlich nur für Hauptmietverträge über Mietgegenstände, die dem Richtwertsystem gemäß § 45 Abs. 2 unterliegen. Aber auch davon normiert Abs. 5 weitere Ausnahmen, die nicht gerechtfertigt erscheinen.

Insgesamt ist auch nicht verständlich, warum die Zinsreduktion für befristete Hauptmietverträge nur für Mietgegenstände, die dem Richtwertsystem unterliegen, gelten soll. Dies wird vor allem deshalb abgelehnt, weil es nicht mit dem erklärten Ziel der Wohnrechtsreform vereinbar ist, die Beschaffung von zusätzlichem Wohnraum zu fördern.

Angeregt wird daher, die Mietzinsreduktion für den Fall von befristeten Hauptmietverträgen als allgemeine Norm für alle dem Bundeswohnrechtsgesetz unterliegenden Mietgegenstände zu normieren.

Abs. 8 stellt eine abzulehnende "Quasi-Außerkraftsetzung" des Richtwertsystems dar. Zum Nachteil eines unbeteiligten Dritten (ein späterer Mieter) kann rechtswirksam eine Vereinbarung über die Erhöhung des Mietzinses getroffen werden, an der der spätere Mieter nicht mitgewirkt hat.

Nachdem es im Rahmen des Erhöhungsverfahrens nach den §§ 51 bis 54 ausreichende Möglichkeiten zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen gibt, ist diese zum Nachteil eines Dritten normierte Möglichkeit der Vereinbarung eines erhöhten Mietzinses abzulehnen.

Zu befürchten ist nämlich, daß ein Mieter angesichts eines absehbaren Auszugs eine derartige Vereinbarung unterschreibt, da sie ihn finanziell kaum mehr belastet, die Folgen aber vom Nachmieter zu tragen sind.

Sollte an dieser Regelung festgehalten werden, wäre jedenfalls zu überlegen, wie derartige Umgehungshandlungen vermieden werden können. Dazu müßte jedenfalls normiert werden, daß eine derartige Vereinbarung erst nach Ablauf einer bestimmten Frist ab Vertragsabschluß, bei befristeten Mietverhältnissen hingegen gar nicht zulässig ist. Weiters sollte eine zeitliche und betragliche Begrenzung normiert werden.

**Zu § 47:**

Damit nicht nur der Richtwert, sondern auch die nähere Bestimmung der Zu- und Abschläge für Mieter transparenter wird, sollte Abs. 6 2. Satz folgendermaßen ergänzt werden:

"(6) ... Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte, ihre rechnerische Ermittlung (Grundkostenanteil, Baukosten, Ertragsanteil, Erhaltungsanteil, abgezogene Baukostenanteile, ausgedrückt in % vom Richtwert) und den Zeitpunkt ..."

**Zu § 49:**

Diese Regelung bedarf in einigen Punkten einer Klarstellung: Offen bleibt in Abs. 1, ob lediglich der Fall der gänzlichen Verhinderung ( arg.: "verhindert") oder aber auch der teilweisen Verhinderung umfaßt ist.

- 27 -

Nicht ausreichend klar ist auch, was unter "ordentlichem Gebrauch" zu verstehen ist. Eine entsprechende Klarstellung sollte vorgenommen werden.

Gem. Abs. 1 soll der Mieter in seinem Zinsminderungsanspruch gemäß § 1096 ABGB für den Zeitraum eines Jahres insofern begrenzt sein, als er den Hauptmietzins maximal auf S 7,40 je Quadratmeter herabsetzen kann.

Demgegenüber müßte weiterhin - wie auch jetzt in § 1096 ABGB normiert - sichergestellt sein, daß im Fall einer völligen Unbrauchbarkeit eine gänzliche Zinsminderung auf Null für die gesamte Dauer der Unbrauchbarkeit (und nicht nur für ein Jahr) möglich ist.

Um sicherzustellen, daß das Zinsminderungsrecht bis auf öS 0 sowohl während des einen Jahres als auch danach dem Mieter zusteht, wird angeregt, Abs. 4 folgendermaßen zu ergänzen:

"(4) § 1096 Abs. 1 ABGB bleibt auch nach Ablauf eines Jahres unberührt ..."

In Abs 1 3. Satz sollte folgendermaßen präzisiert werden:

"(1) ...Der Mieter hat für den Zeitraum zwischen der Übergabe des Mietgegenstands und einer Behebung des Mangels durch den Vermieter, ..."

Weiters sollte klargestellt werden, welche Rechtsfolge die Unterlassung der in Abs 1 normierten Anzeigepflicht des Mieters auslöst.

Aus konsumentenpolitischer Sicht kann einer Beschränkung des § 1096 Abs. 1 ABGB durch § 49 des Entwurfes nur dann zugestimmt werden, wenn das Kriterium der Zumutbarkeit näher präzisiert wird.

Die Behebung darf dem Mieter nur dann zumutbar sein, wenn die damit verbundenen Kosten nicht höher sind als die sich aus dem Ausmaß der Zinsminderung während eines Jahres ergebenden Ersparnisse. Eine entsprechende Formulierung sollte in Abs. 4 aufgenommen werden.

**Zu § 51:**

Abs. 6 regelt die Zulässigkeit der Erhöhung von Hauptmietzinsen der Kategorie D. Unklar ist, ob die Erhöhung nur des für die betroffene

Wohnung zu bezahlenden Kategorie D - Mietzinses oder die Erhöhung aller Mietzinse ausgeschlossen ist.

**Zu § 58:**

Abs. 1 normiert, daß der Untermietzins den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzins um nicht mehr als 50% übersteigen darf. Den Erläuterungen ist zu entnehmen, daß Berechnungsgrundlage des Untermietzinses entweder der Hauptmietzins oder im Falle mehrerer Untervermietungen der unmittelbar vorher gelagerte Untermietzins ist. Demnach wäre bei einer Kette von mehreren Untervermietungen von jeweils 50 % des vorgelagerten Zinses zulässig.

Abs. 2 zieht demgegenüber als Berechnungsgrundlage für die Zulässigkeit des Untermietzinses den zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins heran.

Unklar bleibt das Verhältnis zwischen Abs. 1 und Abs. 2:

Im Falle einer Kette von Untervermietverhältnissen wäre denkbar, daß der Untermietzins zulässig im Sinn des Abs. 1 wäre und dennoch ein Anspruch auf Ermäßigung Abs 2 bestünde.

- 29 -

Angeregt wird, eine Klarstellung des Verhältnisses Abs. 1 und Abs. 2 vorzunehmen. Sollte Abs. 1 die Voraussetzung für das Mäßigungsrecht gemäß Abs. 2 normieren, so wäre folgende Umformulierung zweckmäßig: Der Untermietzins darf den zulässigerweise zu entrichteten Hauptmietzins um nicht mehr als 50% übersteigen.

Nach dem klaren Wortlaut des Abs. 2 besteht im Fall der Überschreitung des Untermietzinses um mehr als 50 von 100 des zulässigerweise entrichteten Hauptmietzinses ein Anspruch auf Ermäßigung auf die Höhe des zulässigerweise entrichteten Hauptmietzinses gegeben.

Demgegenüber sehen die Erläuterungen vor, daß im Falle mehrfacher Untervermietung eine Reduktion lediglich auf die Höhe des vorgelagerten Untermietzinses verlangt werden kann. Darüberhinaus wird ausgeführt, daß eine Ermäßigung nur auf das betragliche Niveau gemäß Abs 1 zulässig ist. Der Verweis auf die Ermäßigung bis auf die Zulässigkeitschwelle gemäß Abs. 1 widerspricht klar der gesetzlichen Regelung des Entwurfes.

Eine Korrektur der Erläuterungen wird daher angeregt.

Weiters wird vorgeschlagen, ein dreijähriges Rückforderungsrecht für den Mieter zu normieren, wie dies auch für unzulässig bezahlte Hauptmietzinse angeordnet ist. Im Sinne einer einheitlichen Regelung für unzulässige Haupt- und Untermietzinse wäre auch denkbar, daß der Untermietzins auch weiterhin im Ausmaß von 150 % des Hauptmietzinses begehrt werden dürfte.

**Zu § 59:**

Begrüßt wird, daß in Abs 3 die Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche auf 10 Jahre verlängert wird.

- 30 -

Allerdings ist die Normierung einer 6-monatigen Präklusionsfrist ab Räumung des Mietgegenstandes bei befristeten Mietverträgen gem. Abs. 5 aus konsumentenpolitischer Sicht abzulehnen.

Die damit idR verbundene Verkürzung der Rückforderungsfrist ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Der Entfall des bisher in § 27 Abs 4 MRG normierten Verwaltungsstraftatbestandes wird ausdrücklich abgelehnt. Dies vor allem deshalb, weil in diesem Fall sowohl Mieter als auch Makler, die unzulässige Einmalzahlungen erhalten haben, straffrei wären.

Abs. 5 müßte dahingehend abgeändert werden, daß die Präklusionsfrist durch Geltenmachung des Rückforderungsanspruches bei Gericht bzw. bei der Gemeinde gewährt wird. (vgl. § 23 des Entwurfes)

Zu § 61:

Begrüßt wird die Vervollständigung der Auflösungsgründe um die einverständliche Auflösung gemäß Abs. 1 Z 1.

Auch die durch Abs. 2 Ziffer 1 geschaffene zusätzliche Kündigungsmöglichkeit des Mieters im Falle befristeter Mietverträge ist positiv zu beurteilen.

Unklar ist, ob neben den in § 61 geregelten Auflösungsgründen die vorzeitigen Auflösungsmöglichkeiten gem. §§ 1117, 1118 ABGB bestehen. Dies im Hinblick darauf, daß die §§ 1117 f ABGB nicht in § 61 angeführt sind. Demgegenüber verweist § 68 Abs. 2 auf § 1118 ABGB.

Eine diesbezügliche Klarstellung wird angeregt.

- 31 -

Insbesondere muß für den Fall des Entfalls der Räumungsklage gem. §§ 1117 und 1118 ABGB der Entwurf dahingehend ergänzt werden, daß dem Mieter die Möglichkeit der vorzeitigen Auflösung entsprechend den dzt. in § 1117 ABGB geregelten Fällen zusteht. Dies im Hinblick darauf, daß durch Abs. 2 Z 1 des Entwurfes der Regelungsinhalt des § 1118 ABGB abgedeckt ist, eine inhaltliche Abdeckung der vorzeitigen Auflösung für die in § 1117 ABGB geregelten Fälle jedoch im Entwurf nicht vorgesehen ist.

Abs. 1 Z 4 normiert die Kündigungsklage des Vermieters aus wichtigen Gründen (§ 64). Zur Herstellung einer gleichberechtigten Situation von Mieter und Vermieter wäre es erforderlich, Kündigungsfristen auch für den Vermieter zu normieren.

Zur Klarstellung wird außerdem angeregt, in Abs. 2 einen Verweis auf die Lösungsmöglichkeiten nach Abs. 1 Ziffer 1 und 2 vorzusehen.

**Zu § 62:**

Nach ständiger Rechtsprechung und Lehre haben unzulässige Befristungen nicht die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge, sondern führen lediglich dazu, daß diese undurchsetzbar sind. Zur Verdeutlichung dieser Rechtswirkung wird angeregt, im ersten Satz des Abs. 1 anstelle des Wortes "rechtswirksam" das Wort "wirksam" zu setzen.

Abs. 4 normiert eine Verlängerung von befristeten Mietverträgen, sofern der Vermieter nicht rechtzeitig die Verlängerung ablehnt. Diesfalls gilt der Vertrag um die ursprüngliche Vertragsdauer als erneuert.

Offen bleibt, in welcher Weise der Mieter die Einhaltung der vereinbarten Befristung durchsetzen kann. Eine entsprechende Klarstellung wird daher angeregt.

- 32 -

Die Normierung, wonach befristete Mietverträge gem. Abs. 1 Z 3 und 4 beliebig oft jeweils um die ursprüngliche Vertragsdauer erneuert werden können, wird in dieser umfassenden Form abgelehnt. Denkbar wäre, bezügl. Eigentumswohnungen an der bisherigen Regelung der Maximalbefristung von 10 Jahren festzuhalten.

Jedenfalls abzulehnen ist die in Abs. 4 normierte Privilegierung für Eigentumswohnungen im Altbau, da dadurch die Eigentumsbegründung unerwünschterweise gefördert wird.

Ganz grundsätzlich wird angemerkt, daß aus konsumentepolitischer Sicht die Möglichkeit von befristeten Mietverträgen möglichst restriktiv geregelt werden sollte. Die Anhebung der zulässigen Minimaldauer der Befristung von einem auf drei Jahre ist daher zu begrüßen. Die im Entwurf vorgesehenen Möglichkeiten werden aber als zu weitreichend angesehen. Darüberhinaus muß die vorgesehene Staffelung der Befristungen im Ergebnis zu einer Rechtsunsicherheit führen. Eine Vereinfachung dieses Systems wird angeregt.

Angeregt wird weiters, daß für den Fall entsprechender gesetzwidriger Befristungen entsprechende Sanktionen vorgesehen werden.

Zur Hintanhaltung von Umgehungshandlungen wäre es weiters wünschenswert, einen Räumungsvergleich einer Befristung gleichzustellen, damit nicht in Fällen, in denen Befristungen unzulässig sind, Räumungsvergleiche abgeschlossen werden.

**Zu § 63:**

Die in Abs. 2 des Entwurfes vorgesehene Regelung, daß "auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs 1" gemeinnützige Bauvereinigungen derart privilegiert sein sollten, wird abgelehnt. Diese Regelung entbehrt jeder sachlichen Rechtfertigung.

- 33 -

**Zu § 66:**

Die Regelung in Abs. 4, wonach im Falle einer Teilkündigung ein Anspruch auf eine entsprechende Mietzinsminderung besteht, sollte ausdrücklich sinngemäß auch iVm Abs. 6 Anwendung finden.

**Zu § 68:**

Nochmals wird auf den Widerspruch hingewiesen, wonach im Unterschied zu § 68 Abs. 2 in § 61 des Entwurfes kein Hinweis auf die Räumungsklage nach § 1118 ABGB enthalten ist

§ 68 Abs. 2 normiert die Möglichkeit und die Voraussetzungen der Aussetzung des Verfahrens für den Fall einer Kündigungs-/ Räumungsklage wegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches der Bestandsache.

Die Aussetzung des Verfahrens wird ua davon abhängig gemacht, daß die Fortdauer des Mietverhältnisses dem Vermieter zumutbar ist. Angeregt wird, auch das Kriterium der Zumutbarkeit für die Mitbewohner zu normieren. Dies im Hinblick darauf, daß gerade die schutzbedürftige Interessen der Mitbewohner bei einem rücksichtslosen bzw. anstößigen Verhalten beeinträchtigt werden.

**Zu § 70:**

Der Verweis in § 70 Abs. 1, wonach der betreibende Gläubiger den Nachweis zu erbringen hat, daß er gem. "§ 29 Abs. 2" vor Entstehung des Exekutionstitels den Mieter schriftlich von der Beendigung des Mietvertrages verständigt hat, ist in dem Fall unzutreffend, in dem ein Liegenschaftseigentümer betreibender Gläubiger ist. Diesen trifft gerade die in § 29 Abs. 2 lediglich für den Hauptmieter vorgesehene Verständigungspflicht nicht. Eine Klarstellung wird angeregt.

Um einen wirksamen Schutz des Untermieters zu erreichen, wird weiters vorgeschlagen, eine Bestimmung aufzunehmen, wonach der Richter vor Führung der Exekution verpflichtet sein soll, an das Meldeamt ein Auskunftsansuchen zu richten und im Falle eines gemeldeten Untermieters diesem zusätzlich die Bewilligung der Exekution zuzustellen.

**Zu § 76:**

Der Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum an Einstell- und Abstellplätzen ist grundsätzlich nichts entgegenzuhalten. Allerdings wird eine Regelung angeregt, die derartigen Eigentümern lediglich beschränkte Stimmrechte einräumt. Dies im Hinblick darauf, daß die Interessen von "Wohnungs"-Eigentümern und Eigentümern von Ein-bzw. Abstellflächen nicht gleichgelagert sind.

Begrüßt wird die Regelung des Abs. 3, wonach die Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen der Kategorie D nicht möglich sein soll. Zur Verhinderung von Umgehungshandlungen sollte jedoch das Tatbestandsmerkmal der "bisherigen Benützung zu Wohnzwecken" näher geregelt werden. Dies könnte etwa dadurch erfolgen, daß auf eine Nutzung zu Wohnzwecken innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (etwa die letzten 10 Jahre vor Begründung) abgestellt wird. Zu denken wäre auch an ein Abstellen auf die baurechtliche Widmung.

**Zu § 88:**

Nach den Erläuternden Bemerkungen soll mit Abs. 2 1. Satz lediglich die Regelung des 14 Abs. 2 WEG übernommen werden. Das Erfordernis der gerichtlichen Kündigung wäre daher aufzunehmen.

**Zu § 89:**

Angeregt wird, in Abs. 1 Z 7 eine dem § 88 Abs 2 2. Satz korrespondierende Regelung aufzunehmen.

**Zu § 90:**

Diese Bestimmung wird ausdrücklich begrüßt. Die Durchsetzung der geregelten Ansprüche im Außerstreitverfahren sollte ausdrücklich in § 21 normiert werden.

**Zu § 91:**

Die Erhebung der Wohnungseigentümergeinschaft zur juristischen Person wird sehr begrüßt. Ebenso wird die Qualifizierung der Rücklage als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gem § 92 positiv bewertet.

**Zu § 93:**

Begrüßt wird, daß gem Abs. 4 Ansprüche des Verwalters nur anteilig gegen jeden einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden können. Diese Regelung sollte aber nicht - wie vorgesehen - dispositiv sein.

**Zu § 110:**

Zu bedenken ist die problematische Ungleichbehandlung von Mietern einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in Abhängigkeit des Zeitpunkts des Vertragsabschlusses:

Während der Hauptmietzins von "Altverträgen" bei Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags auf S 9,90/m<sup>2</sup> angehoben werden kann, beträgt der Mietzins für "Neumieter" nur S 7,40.

Es wird vermutlich häufig der Fall sein, daß Vermieter trotz der Möglichkeit, öS 14,80 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D einzuheben, öS 7,40 verlangen, da nur in diesem Fall eine Erhöhung des Hauptmietzinses in Folge von notwendigen Sanierungsmaßnahmen möglich ist. Dadurch würde es dann zu einer nicht rechtfertigenden Ungleichstellung von Neu- und Altmietern von Wohnungen der Ausstattungskategorie D kommen.

**Zu § 116:**

Die Übergangsbestimmung des § 116 löst zahlreiche mögliche Probleme nicht und sollte daher präziser gefaßt werden.

Als Beispiel sei auf den Fall hingewiesen, daß vor Inkrafttreten des BWRG ein auf 10 Jahre befristeter Vertrag abgeschlossen wurde. Nach der vorliegenden Übergangsbestimmung ist nicht klar, ob diesfalls eine stillschweigende Erneuerung gemäß § 62 Abs 4 eintritt (und wenn Ja, auf wieviele Jahre), wenn der Vermieter nicht drei Monate vor Ablauf der 10 Jahre die Ablehnung der Verlängerung erklärt.

**Zu § 118:**

Die Regelung des § 59 Abs. 4, wonach gesetzwidrige Leistungen nicht nur zurückgefordert werden können, sondern vom Vermieter auch als Einnahmen in der Mietzinsreserve auszuweisen sind, sollte auch auf Leistungen angewendet werden, die vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erbracht wurden. Andernfalls wäre eine Ungleichbehandlung gegeben, die sachlich nicht gerechtfertigt ist.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme wurden dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

5. Mai 1993

Für den Bundesminister

S e m p

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

Winkhofer