

REPUBLIK ÖSTERREICH
Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

1010 Wien, den 6. Mai 1993
Stubenring 1
DVR: 0017001
Telefon: (0222) 711 00
Telex 111145 oder 111780
Telefax 7137995 oder 7139311
P.S.K.Kto.Nr. 05070.004
Auskunft: Skarbal
Klappe: 6229 DW

Zl. 10.150/2-4/93

An das
Präsidium des Nationalrates

in W i e n

H. Brandl

Betr.: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes:
Begutachtungsverfahren.

GESETZENTWURF	
23 -GE/19 P3	
Datum:	7. MAI 1993
Verteilt:	11. Mai 1993

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales beehrt sich, als Beilage 25 Exemplare seiner Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes zu übermitteln.

Für den Bundesminister:
B r a n d l

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Robert

REPUBLIK ÖSTERREICH
Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Zl. 10.150/2-4/93

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1016 WIEN

1010 Wien, den 6. Mai 1993
Stubenring 1
DVR: 0017001
Telefon: (0222) 711 00
Telex 111145 oder 111780
Telefax 7137995 oder 7139311
P.S.K.Kto.Nr. 05070.004
Auskunft: Skarbal
Klappe: 6229 DW

Betr.: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales gibt zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes, GZ. 7123/64-I 7/93 von 19. März 1993, folgende Stellungnahme ab:

Für eine gesicherte soziale Situation der Menschen ist es bedeutsam, einen Zugang zu erschwinglichen Wohnungen und einen ausreichenden Mieterschutz zu haben. Vor allem hinsichtlich dieser zentralen Zielsetzungen des Entwurfs zum Bundeswohnrechtsgesetz werden vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales ergänzende Vorschläge gemacht.

Da im BWRG für die möglichen Zuschläge zu den Richtwerten keine Limitierungen vorgesehen sind, werden sich vermutlich die tatsächlichen Miethöhen in der Praxis kaum kontrollieren lassen. Es wird deshalb vorgeschlagen, für die Zuschläge prozentuelle Höchstgrenzen (gemessen an den Richtwerten) gesetzlich festzulegen.

Es sollten alle Mietwohnungen in Gebäuden, deren Errichtungsdatum jeweils länger als 30 Jahre zurückliegt, in die Richtwertregelung miteinzubeziehen sein. Die im Entwurf vorgesehene starre Zeitgrenze erfordert erstens regelmäßige gesetzliche Anpassungen und zweitens sind mit dem fast 50 Jahre zurückliegenden Stichjahr 1945 zu viele Wohnungen von einer Mietpreiskontrolle ausgeschlossen.

Durch befristete Mietverträge entstehen zahlreiche Nachteile vor allem für einkommensschwache Personen: Die Umzugskosten fallen jedesmal neu an, das soziale Gefüge wird gestört, im Extremfall kann es zu einem entwurzelten Stadtnomadentum kommen. Es ist zu befürchten, daß die geplanten Neuregelungen bei Befristungen diese Mietform weiter quantitativ anwachsen lassen.

Um befristete Mietverträge für Vermieter weniger attraktiv zu machen, sollte der Vermieter bei befristeten Mietverträgen deutlich geringere Erträge als bei unbefristeten Mietverträgen lukrieren können. Bei befristeten Mietverträgen sollten keine Zuschläge zu den Richtwerten vorgenommen werden und die Miethöchstgrenze für befristete Vermietungen könnte 75 % vom jeweiligen Richtwert betragen. Personen mit befristeten Verträgen sollte ein Rechtsanspruch eingeräumt werden nach Ablauf des befristeten Mietvertrages einen unbefristeten Vertrag zu erhalten, sofern vom Vermieter kein Eigenbedarf nachgewiesen wird.

Das neue Gesetz will den Mißbrauch mit 6-Monatsverträgen, die nicht dem Preisschutz unterliegen, stoppen. Insbesondere die Bestimmungen des § 28 Abs. 2 Ziffer 3, wonach die vorübergehende Unterkunftnahme im Zusammenhang mit saisonalen, 6 Monate nicht überschreitenden Beschäftigungsverhältnissen von den wesentlichen Bestimmungen des neuen Gesetzes ausgenommen werden sollen, fördert nur die Umgehung des Gesetzes (vor allem bei Ausländern). Die Unterkunftnahme von kurzfristig Beschäftigten im Rahmen von Dienstwohnungen ist ohnehin in Ziffer 2 geregelt.

Hinsichtlich § 51 Abs. 1 sollte es eine Begrenzung der Kosten für Erhaltungsarbeiten geben, da ansonsten Wohnungen für die Mieter unerschwinglich werden. Dies käme einer "kalten" Absiedelung gleich.

Neben Ehegatten, Verwandten in gerader Linie und Wahlkindern sollten auch Lebensgefährten im § 39 ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag bekommen. Lebensgemeinschaften sind eine immer

häufigere Form des Zusammenlebens. Eheähnliche Lebensgemeinschaften sind bereits in vielen Gesetzen den Ehen gleichgestellt.

Gemäß § 28 Abs. 2 Z. 2 bzw. Z. 3 des Entwurfes fallen "Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen überlassen werden," bzw. "Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung, der Freizeitgestaltung oder der vorübergehenden Unterkunftnahme im Zusammenhang mit saisonalen, sechs Monaten nicht überschreitender Beschäftigungsverhältnissen gemietet werden," nicht unter die Bestimmungen des 2. Abschnittes (Mietrechtliche Bestimmungen) des Bundeswohnrechtsgesetzes.

Für den Bundesminister:

B r a n d l

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Kolbert