

# AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

## ABTEILUNG 2 VERFASSUNGSDIENST

Zl. Verf- 609/2/1993

Auskünfte: **Dr. Glantschnig**

Tel.Nr.: 0463-536

Dw.: 30204

Bezug:

GESETZENTWURF	
Zl. ....	23 -GE/19 P3
Datum:	10. MAI 1993
Verteilt:	11. Mai 1993

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde richten und die Geschäftszahl angeben.

Betreff: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;  
Stellungnahme

Dr. Bauer

An das

Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7 a

Postfach 63

1016 W I E N

Zu dem mit do. Schreiben vom 19. März 1993, GZ. 7.123/64-I7/93, übermittelten Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes samt Erläuterungen, nimmt das Amt der Kärntner Landesregierung Stellung wie folgt:

### Allgemeine Bemerkungen:

Die mit dem vorgelegten Gesetzentwurf verfolgte Absicht der Schaffung eines zusammenfassenden Bundeswohngesetzes mit dem Ziel, dadurch eine Rechtsbereinigung und eine Harmonisierung der für die Bürger relativ unübersichtlich gewordenen Wohnrechtsbestimmungen zu erreichen, wird mit Nachdruck begrüßt und unterstützt.

Es muß allerdings angesichts des vorgelegten Gesetzentwurfes in Zweifel gezogen werden, ob damit dieses Ziel tatsächlich erreicht werden kann, weil

im vorgelegten Entwurf ohne die erforderliche tiefergreifende Rechtsbereinigung im wesentlichen mit die gesetzlichen Regelungen über das Mietrecht und das Wohnungseigentum zusammengezogen wurden, ohne daß gleichzeitig auch der Versuch unternommen worden wäre, daraus auch ein systematisch und legistisch einheitliches Gesetzeswerk zu machen. Die Folge ist, daß der Gesetzesvorschlag in Aufbau und Inhalt eher unsystematisch und für den Normunterworfenen noch unübersichtlicher als die geltende Rechtslage erscheint und sie daher noch mehr als bisher, bei der Beurteilung der praktisch für jedermann aktuellen Rechtslage überfordert werden.

#### Zu den einzelnen Bestimmungen:

##### Zu § 5:

In dieser Bestimmung zeigt sich relativ deutlich die Berechtigung der Kritik, die unter den allgemeinen Bemerkungen vorgebracht wurde, wenn etwa in Abs. 1 Ziff. 6 und 7 einzelne Positionen für die Betriebskosten genannt werden, der nähere Determinierung aber im § 56 enthalten ist, ohne daß zumindest eine diesbezüglicher Verweis in den genannten Bestimmungen enthalten wäre.

##### Zu § 9:

Es sollte für die Abrechnung des Betriebskosten im Gesetz höchsten zwei unterschiedlicher Abrechnungszeiträume zugelassen sein, um zu vermeiden, daß der Mieter letztlich bei der Kontrolle der Abrechnungen hilflos überfordert wird.

##### Zu den §§ 10 ff:

Wenngleich die mit diesen Bestimmungen vorgesehenen Verbesserungen betreffend die Information der Mieter grundsätzlich begrüßt werden, muß bemängelt werden, daß der damit verbundene Aufwand infolge der Kompliziertheit relativ hoch sein wird und es müßte jedenfalls danach getrachtet werden, für jede der zulässigen Abrechnungsformen vermehrt auf die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit Bedacht zu nehmen.

Zu § 15:

Ob die Androhung einer Geldstrafe bei nicht gehöriger Abrechnungslegung oder Einsichtgewährung in die Belege gerechtfertigt ist, mag angezweifelt werden, es könnte statt dessen vorgesehen werden, daß die Fälligkeit der Zahlung so lange aufgeschoben wird, als diese Forderungen nicht ensprochen wird. Es stellt sich außerdem die Frage, ob es sich hiebei um eine gerichtliche Strafandrohung oder eine Verwaltungsstrafe handelt.

Zu § 19:

Die in dieser Bestimmung enthaltene Verpflichtung, daß trotz Wechsel in der Person des Nutzers Fehlbeträge aus der Abrechnung von Nachfolger nachzuzahlen sind, wurde bedauerlicher Weise aufrecht erhalten, obwohl sich in der Vergangenheit mit dieser Regelung keine guten Erfahrungen gezeigt haben.

Zu § 23:

Diese Regelung, mit der einen Entlastung der Gerichte beabsichtigt wird, müßte infolge der Auswirkungen auf die Zuständigkeit eindeutiger gefaßt werden und sie sollte nicht nur von der relativ vagen Festlegung abhängig sein, ob eine Gemeinde über einen "in Wohnrechtsangelegenheiten fachlich geschulten" Bediensteten verfügt und ob "die Anzahl der dort nach § 21 Abs. 1 anfallenden Verfahren" dies rechtfertigt.

Vor allem erscheint im Abs. 2 zweiter Satz der Hinweis, daß die Gemeinden, auf die am 1. Jänner 1982 diese Voraussetzungen zutrafen, durch die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl. Nr. 299/1979, bestimmt sind, überflüssig. Entweder wird festgelgt, daß die seinerzeitige Kundmachung auch heute noch aktuell ist, oder sie wird überhaupt nicht erwähnt, weil ein Hinweis, daß bestimmte Gemeinden vor mehr als zehn Jahren diese Voraussetzungen erfüllten, keine aktuelle legistische Bedeutung haben kann.

Zu § 28:

Die damit in Aussicht genommene Neuregelung des Mietrechtes entspricht nicht den darin gesetzten Erwartungen. Neben den "Dienstwohnungen", für die der Mieter ein Entgelt in üblicher Höhe zahlt, sollten auch "Neubauten" und vermietete Eigentumswohnungen in die Regelungen einbezogen werden. Durch die Vielzahl der Ausnahmen von der Regelung über Mietzinsbildung

tritt der keinesfalls erwünschte Fall ein, daß wiederum für einen Großteil keine Mietzinsbegrenzung gilt.

Zu § 44:

Die Definition dessen, was demnach unter "Normwohnung" zu verstehen ist, erscheint in Anbetracht ihrer Folgen für die Mietzinsbildung zu wenig konkret.

Zu § 45:

Die Regelungen über die Mietzinse, wie sie diese Bestimmung vorsieht, dürften nicht die gewünschte Entschärfung der angespannten Preissituation bringen. Der Großteil der Mietwohnungen in Kärnten fallen entweder überhaupt nicht in den Anwendungsbereich des § 45 oder in den Bereich des angemessenen Mietzinses, darüber hinaus ist durch das Anheben der Mietzinse für Kategoriewohnungen auch ein Ansteigen der Preise im Bereich der Angemessenheit und der freien Mietzinsvereinbarungen zu erwarten.

Vor allem müßten die Höhe der Zu- und Abschläge näher präzisiert werden und auch das Kriterium der "Lage", sofern dieses nicht überhaupt aufgegeben wird.

Die Erhaltung des Hauses, für die in Abs. 2 Ziff. 5 vorgesehen ist, daß hierfür der Vermieter einen Zuschlag verlangen kann, kann als Sonderleistung nicht akzeptiert werden, dies bildet eine selbstverständliche Verpflichtung des Vermieters.

Warum der Schwellenwert für eine Indexanpassung im Abs. 4 von 10 % auf 5 % herabgesetzt wurde, wird nicht näher dargelegt und der im Abs. 5 vorgesehene Abschlag von 20 % für befristete Mietverträge, erscheint zu gering bemessen.

Zu § 47:

Die Zusammensetzung des nach dieser Bestimmung einzurichtenden Beirates erscheint aus Landessicht insoweit unbefriedigend, als dem Landeshauptmann lediglich eine einmonatige Frist eingeräumt wird, die erforderlichen sachkundigen Nachfragevertreter bzw. Anbietervertreter namhaft zu

machen, anderenfalls er seines Vorschlagsrechtes verlustig wird und dieses Recht auf den Bundesminister für Justiz übergeht. Diese knappe Fristsetzung bietet nicht ausreichend Zeit, um die in Betracht kommende Institution um entsprechende Besetzungsvorschläge zu ersuchen, sodaß die Auswahl der Vertreter möglicherweise nicht das Ziel erreicht, die wirklich Betroffenen entsprechend einbinden zu können.

Die Mitgestaltungsmöglichkeiten des Beirates scheinen außerdem zu sehr eingengt, nachdem die Richtwerte lediglich nach den vorgegebenen Bestimmungen unter Zugrundelegung des vorgelegten Zahlenmaterials zu errechnen sind. Die Funktion des Beirates erschöpft sich damit eher in der Beglaubigung der errechneten Werte, ohne daß ihnen damit ein echtes Mitspracherecht bei der Mietzinsbildung gesichert würde. Es stellt sich außerdem die Frage, welche Bedeutung die Vorschrift haben soll, daß eine übereinstimmende von der Mehrheit abweichende Meinung von zwei Mitgliedern bei der Kundmachung der Richtwerte zum "Ausdruck zu bringen ist". Abgesehen davon, daß eine derartige Veröffentlichung von "dissenting opinions" eher den Stellenwert der Entscheidung relativiert, erhebt sich die Frage, wie diesem Auftrag in der Praxis entsprochen werden soll.

Zu § 64:

In der Ziff. 13 des Abs. 2 müßte ergänzend klargestellt werden, daß ein vereinbarter Kündigungsgund zumindest gleich schwerwiegend sein muß, wie die im Gesetz angeführten Gründe.

Die in der Ziff. 15 des Abs. 2 vorgesehen bescheidmäßige Feststellung auf Antrag eines Bauwerbers, daß der beabsichtigt Neubau (Umbau) bestimmte im Gesetz teilweise sehr vage umschriebene Ziele verfolgt, stellt eine Entscheidung dar, die nicht einer behördlichen Entscheidung zugänglich erscheint; jedenfalls werden diese Fragen besser auf Gemeindeebene beurteilt werden können.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden unter einem dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Klagenfurt, 6. Mai 1993

Für die Kärntner Landesregierung:

Der Landesamtsdirektor i. V.:

DDr. Anderwald eh.

F.d.R.d.A.

*Alemig*