

MIMMIETER INFORMIEREN MIETER
HILFE ZUR SELBSTHILFE
Postanschrift:
1150 Wien, Löhrgasse 13/20An das
Präsidium des Nationalrats
Parlament
1017 Wien

Wien, am 5. Mai 1993

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines
Bundeswohnrechtsgesetzes -
JMZ 7123/64 - I 7/93

H. Bauer

Betrifft GESETZENTWURF	
BWRG	Zi. 23 - GE/19 13
Datum:	6. MAI 1993
Verteilt	07. Mai 1993 / 1/1

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Beilage übermitteln wir 25 kopien unserer Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes zur gefälligen Verwendung.

Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns über den weiteren Verlauf der parlamentarischen Verhandlungen des Gesetzesentwurfes unterrichten könnten.

Mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme
verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Martin Gruber
i.A. Martin Gruber

VEREIN MIETER INFORMIEREN MIETER
„MIM“, Hilfe zur Selbsthilfe
c/o 1150 Wien, Löhrgasse 13/20

Anlage w.e.

Entwurf eines Bundesgesetzes über das WohnrechtBundeswohnrechtsgesetz - BWRGS T E L L U N G N A H M E

Mit dem nunmehr zur Begutachtung versandten Entwurf zu einem Bundeswohnrechtsgesetz (BWRG) wurde nach langer Pause, die als Vorbereitung zum BWRG angekündigte parlamentarische Enquete fand am 26. April 1991 statt, ein erster Textentwurf der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im Hinblick auf diese Verfahrensabläufe erscheint es nicht ganz verständlich, daß jetzt in relativ kurzer Zeit dieser Entwurf erstellt, begutachtet und noch vor der Sommerpause im Nationalrat beschlossen werden soll, um das geplante Inkrafttreten im Herbst 1993 bzw. per 1. Jänner 1994 zu sichern.

Trotz des derzeit unbefriedigenden Zustandes am Wohnungssektor erscheint es uns nicht zielführend, das BWRG in der vorliegenden Fassung unter Zeitdruck in Kraft setzen zu wollen.

Weder wird das von den Verfassern selbstgesteckte Ziel einer Vereinheitlichung der Wohnrechtsmaterien (Vorblatt, S.2) erreicht, noch der im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom Dezember 90 und in der Regierungserklärung vom 18.12.1990 angekündigten Absicht "bei Neuvermietungen die Angemessenheit des Mietzinses zu konkretisieren und dadurch zu begrenzen, wie die Erhaltung des Wohnbestandes zu sichern" adäquat entsprochen.

Stellungnahme zum Entwurf eines BWRG -
m. gruber, n. kessler, f. strümpf - MIM - 05.05.1993

Blatt 1

Zur angestrebten Vereinheitlichung (Harmonisierung) der Wohnrechtsmaterien ist festzustellen, daß eine für sinnvoll erachtete Zusammenfassung der bestandrechtlichen Sondernormen des bisherigen MRG und WGG, eventuell mit Differenzierung hinsichtlich der Miet- bzw. Entgeltbildung, und anschließender Einbeziehung des Komplexes der Bewirtschaftungsbestimmungen aus dem bisherigen WEG nicht erfolgt, sondern gehen die Verfasser des vorliegenden Entwurfes den umgekehrten Weg.

Der Entwurf versucht die bestandrechtlichen Bestimmungen des MRG nunmehr 2. Abschnitt des BWRG, mit sämtlichen Bestimmungen des WEG, sowohl Bewirtschaftung, als auch Beziehung der Miteigentümer untereinander, 3. Abschnitt des WBRG, unter einen "Hut", nämlich den 1. Abschnitt des BWRG, zu bringen.

Zu diesem Zweck werden im 1. Abschnitt neue Begriffsbestimmungen, z.B. Nutzungsobjekt, Nutzer, etc. eingeführt, die mit den Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes, die abschnittsweise wortwörtlich aus MRG bzw. WEG übernommen worden sind, naturgemäß nicht korrespondieren (können).

So werden im 2. und 3. Abschnitt an Stelle der neu definierten Begriffe des 1. Abschnittes wiederum die "alten" Begriffe aus MRG und WEG verwendet. Hinsichtlich der Betriebskosten, wie deren Verteilung und der Verfahrensbestimmungen ist überhaupt eine Zerstückelung statt einer besseren Übersichtlichkeit festzustellen.

Hinsichtlich einer möglichen Einbindung der bestandrechtlichen Sonderbestimmungen des bisherigen WGG in das BWRG läßt der vorliegende Entwurf jegliche Vorstellung vermissen. Auch wenn in den Erläuterungen zum BWRG immer wieder auf einen notwendigen Einbau der WGG-Bestimmungen verwiesen wird, fehlt doch jeder Anhaltspunkt dafür, wo welche WGG-Bestimmungen eingebaut werden soll.

Im Hinblick auf die zeitlich parallel erfolgte Aussendung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten eines Entwurfes zu einem "Bundesgesetz, mit dem das WGG geändert wird", der ebenfalls keinerlei Hinweise auf einen möglichen Einbau der WGG-Bestimmungen in den vorliegenden BWRG-Entwurf enthält, bleibt zu befürchten, daß aufgrund starker Partikularinteressen, hier der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, nicht einmal die Vereinheitlichung der bestandrechtlichen Sondernormen erfolgen kann. Inwieweit auch Zuständigkeitskonkurrenzen zweier Bundesministerien eine Rolle spielen, soll hier dahingestellt bleiben.

Gänzlich ausgeklammert und überhaupt nicht erwähnt bleiben Bestimmungen zur sozialen Abfederung der durch den vorliegenden Entwurf zu erwartenden Mehrbelastungen der Mieter.

Die ebenfalls in der Regierungserklärung angekündigte länderweise Zusammenfassung und Vereinheitlichung der Subjektförderungen ist bislang nicht erfolgt und in nächster Zeit offensichtlich auch nicht absehbar.

1. ABSCHNITT:

§ 1 Durch den im Entwurf enthaltenen Verweis auf Mietverhältnisse im Sinne des § 28 bleibt unseres Erachtens der gesamte 1. Abschnitt für Mietverhältnisse im Sinne des § 28 Abs. 4 inhaltsleer. So gibt es für diese Mietverhältnisse nicht einmal einen "Abrechnungspflichtigen" (§§ 9ff) bzw. "Vorauschaupflichtigen" (§ 7).

Da jedoch bei diesen Mietverhältnissen die Probleme bei Betriebskostenverrechnung, Hauserhaltung und deren Durchsetzung, etc., dieselben, wie bei jenen von der zitierten Ausnahmebestimmung nicht erfaßten, sind, erscheint eine Ausweitung des Geltungsbereiches des 2. Abschnittes dringend geboten (vgl. § 28).

Sollte jedoch, entgegen unserer Ansicht, der 1. Abschnitt auch für die erwähnten Mietverhältnisse gelten, so wird zur Klarstellung eine ausdrückliche Einbeziehung erfolgen müssen.

Abs. 1 Die Begriffsbestimmung hier stimmt mit jener des § 28 Abs. 1 einerseits und des § 76 andererseits nicht überein.

Beispiel: § 2 Abs. 1 bezeichnet als Nutzungsobjekt "selbständige Teile von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten", wohingegen § 28 Abs. 1 den Anwendungsbereich des 2. Abschnittes auch für die Miete "einzelner Wohnungsteile" normiert.

Um Auslegungsschwierigkeiten vorzubeugen erscheint es daher geboten, § 2 Abs. 1 an die Bestimmung des § 28 Abs. 1 anzugleichen.

§ 2 Abs. 2 Auch der Afterbestandnehmer ist demnach "Nutzer" doch bleibt für diesen der 1. Abschnitt wohl inhaltsleer (?).

Abs. 3 Wie die Nutzfläche beim Nutzungsobjekt "Kfz-Abstellplatz" zu ermitteln ist, wird nicht ausgeführt, und wird dementsprechend wieder die Rechtsprechung zu bemühen sein.

§ 3 Der aus § 3 Abs. 2 MRG übernommene Erhaltungs-begriff steht unter anderem im Widerspruch zu einzelnen Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG).

Beispiele:

- § 2 Z 10 HeizKG: Kosten für den Ersatz von Verschleißteilen gelten hier als Betriebskosten, wogegen sie mietrechtlich Kosten von Erhaltungsarbeiten darstellen -> für den Vermieter ergibt sich dadurch unter Umständen die Möglichkeit zur Doppelverrechnung.
- § 7 HeizKG: ebenfalls ein anderer Begriff der Erhaltungsarbeiten.
- Ebenso im Widerspruch steht die Bestimmung des § 11 Abs. 2 Z 4 BWRG, wonach die Kosten aus Wartungsverträgen von Gemeinschaftsanlagen Betriebskosten darstellen sollen, wohingegen die Kosten aus Wartungsverträgen, sog. "Full-Service-Verträgen", bei Gemeinschaftsanlagen bisher Kosten von Erhaltungsarbeiten waren.
- Die Erhaltung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen wiederum ist sowohl im § 3 Z 3 BWRG und § 7, 8 HeizKG geregelt!

§ 5 Die Unterstellung der "öffentlichen Abgaben" unter den allgemeinen Betriebskostenbegriff erscheint durchaus zeitgemäß. Die Bestimmung des Abs. 1 Z 10 führt wiederum zu einer Doppelgeleisigkeit mit dem HeizKG.

§ 6 Abs. 1 Es fehlt jeder Hinweis darauf, daß es sich (wahrscheinlich) um das Verhältnis der Nutzfläche eines Nutzungsobjektes zur Summe der Nutzflächen aller Nutzungsobjekte handeln soll.

§ 6 Abs. 1 Die Übernahme der Bestimmung des § 17 Abs. 1 MRG, mit sprachlichen Anpassungen, insbesondere hinsichtlich der "neuen" Nutzungsobjekte Kfz-Abstellplätze auch im sonstigen Mietwohnhaus, erscheint dringend geboten.

Abs. 3 Die Möglichkeit zur gerichtlichen Festsetzung eines von Abs. 1 abweichenden Verteilungsschlüssels bei "erheblichen Nutzungsunterschieden" ist zu begrüßen (Anpassung an die Judikatur).
Die bezughabenden Erläuterungen, S. 21-22, verwechseln jedoch offensichtlich die Begriffe "Nutzungsunterschied" und "Nutzungsmöglichkeit". Wie sonst könnte der Fall der "erheblichen Nutzungsunterschiede" dem Gedanken des § 19 Abs. 2 Z 2 WEG nachempfunden gesehen werden?

Nicht nur das Gericht, auch die Gemeinde (§ 23) kann einen geänderten Verteilungsschlüssel festsetzen.

Abs. 4 Im Hinblick auf das Gebundensein eines Nachfolgenutzers an eine getroffene Vereinbarung bzw. eine gerichtliche Festsetzung hinsichtlich der Verteilungsgrundsätze, wird jedoch jedem Nutzer bei geändertem Sachverhalt die Möglichkeit zur Überprüfung einer einmal getroffenen Vereinbarung bzw. Festsetzung durch das Gericht zu eröffnen sein (vgl. auch § 95).

Abs. 6 Es handelt sich im gesamten BWRG um die einzige, erfreuliche, Klarstellung, daß die Bestimmungen des HeizKG davon unberührt bleiben.

§ 7 Die Vorausschau bleibt nicht nur für die gemäß § 28 Abs. 4 ausgenommenen Mietverhältnisse, sondern für den gesamten 2. Abschnitt unanwendbar, weil kein "Vorausschaupflichtiger" iS des § 7 vorhanden ist. Die bezughabende Erläuterungen, S. 23, sprechen daher unrichtigerweise von einer Verallgemeinerung, da nach wie vor nur der 3. Abschnitt erfaßt wird.

Will der Gesetzgeber tatsächlich eine "Vorausschau" im Mietbereich, so wird zunächst ein "Vorausschaupflichtiger" zu benennen und die Zulässigkeit zur Einhebung von "Vorauszahlungen für Betriebskosten" gem. § 8 BWRG von der Auflage einer Vorausschau abhängig zu machen sein.

§ 8 Den Erläuterungen ist nicht zu entnehmen, warum die Möglichkeit zur Einzelschreibung von Betriebskosten iS des § 21 Abs. 4 MRG ersatzlos entfallen soll.

§ 8 Abs. 1 Im Gegensatz zum behaupteten Vorbild der Bestimmungen des § 21 Abs. 1 HeizKG wird hier eine Pflicht des Vermieters zur Vorschreibung von Betriebskosten normiert, dies ebenso im Gegensatz zu § 21 Abs. 3 MRG, der von "dürfen" spricht. Da eine Pflicht zur Vorschreibung durch nichts gerechtfertigt erscheint, wird vorgeschlagen, im Sinne der bisherigen Bestimmungen, eine Überwälzungsmöglichkeit vorzusehen.

Wem gegenüber die Fälligkeit "fällig werdender Betriebskosten" eintreten soll, wird nicht ausgeführt.

Abs. 2 Die Anpassung während des Jahres steht im Gegensatz zu Abs. 1, der von gleichbleibenden Beträgen spricht.

Da hier offensichtlich eine mehrmalige Änderung gegenüber den Vorjahreskosten ermöglicht werden soll, ist in diesem Zusammenhang die Bestimmung des § 56 Abs. 4 BWRG gänzlich unverständlich.

In Ermangelung von Betriebskosten des Vorjahres entfällt bei Neubauten im Jahr des Erstbezuges daher die Möglichkeit zur Einhebung von Betriebskosten.

§§ 9 - 20 Abrechnungen

Nach dem Text des Entwurfes sind die Kosten des Betriebes von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, soweit es sich um Gemeinschaftsanlagen handelt, sowohl nach dem HeizKG, als auch dem BWRG abzurechnen.

Um diese Doppelgeleisigkeit hintanzuhalten, wird vorgeschlagen, im Geltungsbereich des HeizKG die §§ 9 - 20 des BWRG für die Abrechnung dieser Kosten für nicht anwendbar zu erklären.

Der gesamte Komplex der Abrechnungen, samt detaillierter Anforderungen, Folgen der Abrechnungen und Präkludierung der Erhebung von Einwendungen ist für den 2. Abschnitt technisch und systematisch größtenteils unanwendbar.

Im Mietbereich ist für die Abrechnung über die Hauptmietzinsreserve gem. § 55 eine inhaltliche Prüfung derselben weder vorgesehen noch möglich. Es wird darauf hingewiesen, daß beispielsweise die Kosten von Verbesserungsarbeiten nur dann als Ausgaben verrechenbar sind, wenn in absehbarer Zeit auch die Kosten von Erhaltungsarbeiten gedeckt sind.

§§ 9 - 20

Da die "absehbare Zeit" aber einen längeren Zeitraum als die Präklusionsfrist (6 Monate) umfaßt, führt sich diese Bestimmung selbst ad absurdum.

Zu einer ebensolchen Sinnlosigkeit führt das vorgeschlagene System, auf die Hauptmietzinsabrechnung angewandt, wenn bedacht wird, daß im Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse eine einheitliche Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre zugrunde zu legen ist und nicht eine je Wohnung gesonderte Reserve, je nachdem wie oft ein Mieter Einwendungen gem. § 20 erhoben hat bzw. ob ein Mieter die Wohnung erst während des Zehnjahreszeitraumes bezogen hat.

Nach der vorgeschlagenen Regelung könnte auch die Ausweisung "verbotener Ablösen" gem. § 59 Abs. 4 BWRG nicht reklamiert werden, da die Prüfung derartiger Fragen durch das Gericht (die Gemeinde) immer einen längeren Zeitraum als die Präklusionsfrist in Anspruch nimmt.

Das in den Erläuterungen zu den §§ 9 bis 20 immer wieder hervorgehobene Anknüpfen an das HeizKG ist gerade deshalb so problematisch, weil der nunmehr vorliegende Entwurf an die Bestimmungen des HeizKG anknüpft.

Es handelt sich hierbei um völlig unpraktikable Regelungen, die überdies sprachlich verunglückt sind und bereits jetzt Novellierungswünsche laut werden lassen.

Es wird daher angeregt, das Bundesministerium für Justiz, und nicht das BMfWA, wolle die Formulierung der Abrechnungsvorschriften neu fassen.

VORSCHLAG:

Die §§ 9 - 20 sind auf die Betriebskosten gem. § 5 mit Ausnahme der durch des HeizKG geregelten Aufwendungen und deren Abrechnung zu beschränken.

Hinsichtlich des 2. Abschnittes regelt § 55 die Inhaltserfordernisse der Hauptmietzinsabrechnung, zusätzlich aufzunehmen, eventuell durch Verweis auf den 1. Abschnitt, werden Formerfordernisse sein.

Hinsichtlich des 3. Abschnittes wird die Abrechnung in einer eigenen Bestimmung aufzunehmen sein, wobei hier auf die unterschiedlichen Fristen beim Aufwandsersatzanspruch des Verwalters einerseits und der Miteigentümergeinschaft andererseits Bedacht zu nehmen sein wird.

Ungeachtet der o.a. grundlegenden Bedenken wird zu den einzelnen Bestimmungen Stellung genommen wie folgt, wobei besonders auf Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten hingewiesen wird.

- § 10 Abs. 1 Ist im Sinne obiger Ausführungen auf Betriebskosten zu beschränken.
Zu begrüßen ist, daß eine derartige Abrechnung jedem Nutzer zusteht.
- Abs. 3 Hier gehört systematisch richtig der im § 14 Abs. 3 enthaltene Satz "Für die Rechtzeitigkeit der Rechnungslegung ist der Beginn der Auflagefrist maßgeblich" eingefügt.
- § 11 Abs. 1 Warum beispielsweise die Salden der für die Verbesserung des Hauses aufgenommenen Darlehen nicht in der Abrechnungsübersicht aufscheinen sollen, bleibt unerfindlich.
- Abs. 2 Den Nutzern, mit Ausnahme der Wohnungseigentümer (3. Abschnitt) gegenüber, können keine Ausgaben fällig geworden sein.
- Z 1 Die Betriebskosten sind in Untergruppen entsprechend § 5 Abs. 1 Z 1 bis 9 und Abs. 2 Z 1 bis 4 aufzugliedern.
- Z 2+3 Hier fehlen beispielsweise die Zinsen bei Eigenmitteleinsatz von Allein- oder Miteigentümern.
- Z 4 Die Kosten aus Wartungsverträgen "Full-Service-Verträgen" bei Gemeinschaftsanlagen stellen nach der bisherigen Judikatur keine Betriebskosten dar, sondern sind unverändert unter Kosten von Erhaltungsarbeiten gem. § 3 BWRG zu subsumieren.
- Abs. 4 Ist für den 2. Abschnitt, Mietverhältnisse, überhaupt nicht anwendbar, da keine Kostendeckung der Hauptmietzinse geboten ist.
- § 13 Zu begrüßen ist die detaillierte Einzelabrechnung. Zu ergänzen wäre die Bestimmung dahingehend, daß in der Abrechnung ein Hinweis auf die mögliche Präklusion gem. § 20 aufzunehmen ist.
- § 14 Abs. 3 Zu begrüßen ist die Auflage der Abrechnung samt Belegsammlung im Haus.
- § 15 Nicht nur das Gericht, auch die Gemeinde (§ 23) kann zur Rechnungslegung verhalten.

- § 16 Abs. 1 Die Fälligkeit zur Rückzahlung eines Überschusses sollte an den zweitfolgenden Monatsersten, Zinstermin, geknüpft werden (vgl. § 8 Abs. 1 BWRG und § 21 Abs. 3 MRG).
- Abs. 2 Dem Entwurf läßt sich nicht entnehmen von welcher Basis aus die "10 vH" zu berechnen sind.
- Abs. 3 Die Fälligkeit zur Nachzahlung wird sich wohl nur auf die Zeit "ab Legung" der Abrechnung beziehen können, weshalb diese Bestimmung entsprechend zu ergänzen ist.
Auch hier sollte auf den zweitfolgenden Monatsersten, Zinstermin, abgestellt werden.
Die in den Erläuterungen angeführten "geringfügigen Fehler", die nicht ordnungsgemäßheitsschädlich sein sollen (?), sind mißverständlich, da fehlerhafte Beträge nie zu einer Forderung führen können.
- Abs. 4 Dieser Absatz ist gänzlich unverständlich, da nicht ausgeführt wird, welche Fälligkeit gemeint ist. Die dem Nutzer oder die dem Abrechnungspflichtigen (?) gegenüber.
Die erforderliche Neuformulierung wird wohl, systematisch eher verständlich, im § 11 Abs. 2 Z 1 aufzunehmen sein.
- § 17 Abs. 1 Die Möglichkeit zur "Aufsplittung" größerer Anlagen wird begrüßt.
- Abs. 2 Die im Abs. 1 vorgesehene Festlegung von Abrechnungseinheiten, die nur "einzelne Teile des Hauses" umfassen, erscheint jedoch problematisch.
Die insbesondere unter Beobachtung des Umstandes, daß keine Überprüfung durch das Gericht nach Billigkeit der Vereinbarung vorgesehen ist.
Überdies dürften derartige Trennungen nur dann vorgesehen werden, wenn auch technische Vorrichtungen, Wasserzähler, etc. vorhanden sind.
Sollte dies auch für die Hauptmietzins- bzw. Rücklagenabrechnung gelten, ergeben sich besondere Probleme bei der Tragung der Kosten von Erhaltungsarbeiten - Hauptmietzinserhöhung (§§ 51 ff) bzw. Tragung der von der Rücklage (§ 92) nicht gedeckten Kosten.
- § 18 Abs. 1 Diese Bestimmung ist in sich widersprüchlich, da in Ermangelung eines Einspruches innerhalb der § 20 Frist die Abrechnung als genehmigt gilt!
- Eine Berichtigung nach dieser Bestimmung kann sich daher denklogisch nur an Nutzer richten, die Einwendungen erhoben haben.

§ 18 Abs. 2+3 Da die Rückerstattung bzw. Gutschrift ohne Verzinsung erst sehr viel später als gem. § 16 zu erfolgen hat, läßt dies geradezu zum Mißbrauch ein. Zunächst wird eine betragsmäßig zu hohe Abrechnung gelegt, aufgrund derer Nachforderungen inkassiert werden. Jenen Nutzern, die Einwendungen erheben, wird sodann eine Berichtigung übermittelt und die Gutschriften werden erst ein Jahr später berücksichtigt.

§ 20 Die Fiktion der Abrechnungsgenehmigung ist abzulehnen.
Eine derartige Genehmigung könnte sich überdies nur auf die Betriebskosten, wie oben dargestellt, beziehen.
Entgegen der in den Erläuterungen geäußerten Ansicht ist vorzusehen, daß bei Erhebung von Einwendungen hinsichtlich der gesamten Abrechnung, Saldo, keine Genehmigung eintritt.

§ 21 Abs. 1 Verfahrenskatalog der in das besondere Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten

Anstelle einer angekündigten Vereinheitlichung der in das besondere Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten, zumindest soweit es nach dem 1. Abschnitt möglich wäre, zählt der Entwurf im Abs. 1 zunächst die aus dem MRG (§ 37 Abs. 1 MRG) übernommenen Angelegenheiten (Z 1 bis 16) auf und reiht daran die aus dem WEG (§ 26 Abs. 1 WEG) übernommenen Angelegenheiten (Z 17 bis 24).

Dies führt so weit, daß beispielsweise in Z 10 die Überprüfung der "Verteilung der Gesamtkosten ..." genannt wird, obwohl es im gesamten BWRG-Entwurf keine "Gesamtkosten" mehr gibt. Erklärt werden kann dies nur durch das bloße Abschreiben der Bestimmung des § 37 Abs. 1 Z 9 MRG.

Andererseits könnte die Überprüfung von Verteilungsschlüsseln (§§ 6, 95) nunmehr sowohl nach der Bestimmung der Z 10, als auch nach jener der Z 21 begehrt werden. Im ersten Fall ist das Begehren zunächst an die Schlichtungsstelle zu richten (§ 23 Abs. 1), im zweiten Fall kann die Überprüfung gleich direkt bei Gericht begehrt werden.

Z 1 Auch die Feststellung der Hauptmietereigenschaft ist hier zu aufzunehmen.

Z 2 Die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, daß auch der Ersatz für von einem Nutzer bereits selbst beauftragte und durchgeführte Arbeiten (Geschäftsführung ohne Auftrag) ins Außerstreitverfahren verwiesen wird.

§ 21 Abs. 1 Z 8 + 11

Um die begrüßenswerte Absicht, auch die Rückzahlung überhöhter Mietzinse einheitlich mit der Feststellung des Überschreibungsbetrages zu regeln, ist in beiden Bestimmungen das Wort "Rückforderung" durch das Wort "Rückzahlung" zu ersetzen, womit klargestellt wird, daß, analog Z 16 auch das Leistungsbegehren zwingend im besonderen Verfahren gem. § 21 zu stellen ist.

Für folgende Angelegenheiten fehlt noch die Verweisung in das besondere Außerstreitverfahren:

- Duldung von Dachbodenausbauten (§ 26);
- Prüfung der "Sanierungsvereinbarungen" im Sinne des § 45 Abs. 8, Durchsetzung der Arbeiten, wie Rückersatz der Mehrbeträge;
- für den Fall, daß die Bestimmung des § 49 überhaupt aufrechterhalten wird:
Unbrauchbarkeit, Mängelbehebung und Kostenersatz (§ 49);
- Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 90 Abs. 1 und 2);

§ 22 Abs. 1 Verfahrensbesonderheiten

Z 16ff Bei der Neufassung des Rechtsmittelverfahrens wurde die Anordnung, daß Rekurse und Revisionsrekurse der Unterschrift eines Rechtsanwaltes nicht bedürfen (§ 37 Abs. 3 Z 16 MRG) offensichtlich aufgrund eines Redaktionsversehens nicht übernommen. Es ist daher vorzusehen, daß diese Anordnung noch in die Z 16 aufgenommen wird.

Z 18ff Die vorgesehene "Sanierungsmöglichkeit" eines von Nichtigkeit bedrohten Verfahrens ist im Sinne der Verfahrensökonomie durchaus zu begrüßen.

Z 24 Die "Klarstellung" hinsichtlich einstweiliger Verfügungen, wie die Sonderregelung in bezug auf Erhaltungsarbeiten, im besonderen Außerstreitverfahren ist zu begrüßen.

Ebenso der Umstand, daß ausschließlich das Gericht zur Erlassung derartiger einstweiliger Verfügungen berechtigt ist, womit die dreimonatige Wartezeit bei den Gemeinden mit Schlichtungsstellen (§ 23) entfällt.

Die Formulierung des zweiten Satzes ist nur insofern nicht sachgerecht erfolgt, als in den Fällen, wo bei Erlassung einer einstweiligen Verfügung durch das Gericht ein Verfahren bei der Gemeinde bereits anhängig gewesen ist, die Anordnung über die Einstellung des Verfahrens gem. § 24 Abs. 2 zweiter Satz nicht ausreicht, sondern ein Auftrag an die Schlichtungsstelle zur Aktenübersendung bzw. Abtretung des Verfahrens vorzusehen sein wird.

§ 22 Abs. 2 Die dem bisherigen § 37 Abs. 4 MRG nachempfundene Formulierung ist bereits seit dem zweiten Wohnrechtsänderungsgesetz nicht mehr sachgerecht, da beispielsweise die Rückzahlung verbotener Ablösen (§ 37 Abs. 1 Z 14 MRG) seit 1. März 1991 ausschließlich im besonderen Außerstreitverfahren abzuführen ist und daher auch in diesem Verfahren sämtliche Umstände der Rückzahlung, wie Verjährung, Kompensation, etc., zu erörtern sind.

Im Hinblick auf die Ausweitung der in das Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten, nunmehr auch die Rückzahlung überhöhter Hauptmietzinse (Z 8), Betriebskosten (Z 11), etc., erscheint es sachgerecht und prozeßökonomisch sinnvoll, generell einen "Leistungsbefehl" vorzusehen, wenn das Verfahren Geldansprüche betrifft.

§ 23 Abs. 1 Die "Vorschaltung" der Schlichtungsstellen bewirkt in jener zunehmenden Anzahl von Fällen, in denen eine der Parteien die Entscheidung des Gerichtes begehrt, eine durch nichts zu rechtfertigende Verzögerung von zumindest drei Monaten (§ 24 Abs. 2).

Im Hinblick auf die ebenfalls nicht unerhebliche Verfahrensdauer bei den Schlichtungsstellen, die in Wien auch drei bis vier Jahre bis zu einer Entscheidung erreichen können, erscheint es daher fraglich, ob das Vorhandensein bloß eines fachlich geschulten Beamten oder Angestellten der Gemeinde eine zumindest dreimonatige Verfahrensverzögerung, nach Kundmachung gem. § 23 Abs. 2, rechtfertigen kann.

Es wird sohin angeregt, die vorgesehene Anrufung der Schlichtungsstellen als zwingende Voraussetzung zu einem gerichtlichen Verfahren gem. § 21 überhaupt neu zu prüfen und zumindest die dreimonatige Wartefrist gem. § 24 Abs. 2 auf höchstens einen Monat zu verkürzen.

Abs. 5 In dieser Bestimmung ist auch die Gebührenbefreiung für eine Bescheinigung gem. § 24 Abs. 3 aufzunehmen, da es nicht sachgerecht erscheint, jene Antragsteller, die in einer Gemeinde mit Schlichtungsstelle ein Verfahren einleiten, neben den Nachteilen, die die Schlichtungsstellenanrufung als Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Außerstreitverfahren mit sich bringt, auch noch finanziell stärker zu belasten.

§ 26

Die Duldungspflicht für Dachgeschoßausbauten wurde offensichtlich erst nachträglich eingefügt, da sie an dieser Stelle, im 1. Abschnitt nach den Verfahrensvorschriften, systematisch überhaupt nicht verständlich ist.

Unklar bleibt auch, trotz der Erläuterungen, wer Adressat dieser Bestimmung sein könnte; Nutzer im Sinne des 1. Abschnittes allgemein oder des 2. oder auch des 3. Abschnittes?

Im Hinblick auf den hier neu eingeführten Begriff des "Nutzungsentgeltes", der in den Begriffsbestimmungen nicht erläutert wird und deshalb neue Rätsel aufgibt, wird wohl nur ein Nutzer im Sinne des 2. Abschnittes als "Duldungsverpflichteter" in Frage kommen.

Um jedoch derartige Unklarheiten auszuräumen wird im Zuge einer möglichen Gesetzeswerdung dieser Bestimmung vom Gesetzgeber klarzustellen sein, an wen (gegen wen) sich diese Norm überhaupt richten soll.

§ 27

Die vorgesehenen Bestimmungen über ein Vorzugspfandrecht für Darlehen bzw. Kredite zur Finanzierung sog. privilegierter Erhaltungsarbeiten wird ausdrücklich begrüßt.

Auch hier stellt sich jedoch das Problem, daß diese Bestimmung systematisch am falschen Platz, nämlich ohne Zusammenhang mit dem Begriff der Erhaltungsarbeiten (§ 3) und deren Durchführung (§§ 3 bzw. 30) in den Entwurf eingefügt worden ist.

2. ABSCHNITT:

Die beiden wichtigsten Änderungen im mietrechtlichen Bereich, 2. Abschnitt, nämlich Neuregelung des Hauptmietzinses (§§ 44 bis 47) und Änderungen im Befristungs- und Endigungsrecht (§§ 61 bis 72) betreffen gleichzeitig zwei "Säulen" des Mieterschutzes.

Hauptmietzinshöhe

So sehr die Absicht einer effizienten Mietzinsbegrenzung, gerade im Lichte der Erfahrung der letzten Jahre, zu begrüßen ist, so sehr bestehen Zweifel daran, daß der vorliegende Entwurf dieser Absicht auch nur halbwegs gerecht werden könnte.

Das vorgeschlagene Modell einer mietrechtlichen Normwohnung (§ 44) samt darauf entfallendem Richtwert-Hauptmietzins (§ 46) scheint eine durchaus praktikable Grundlage zu sein.

Um jedoch den Hauptmietzins für eine konkrete Wohnung ermitteln zu können, sieht der vorliegende Entwurf Zuschläge bzw. Abstriche für Kriterien, die weder ausreichend determiniert, noch absolut begrenzt sind, vor (§ 45 Abs. 2). Genau darin liegt die Problematik des vorgeschlagenen Richtwertmodells, die es derart unpraktikabel und unbestimmt erscheinen läßt, daß der angestrebte Zweck, nämlich eine "Konkretisierung und Begrenzung des Mietzinses" (Regierungserklärung vom 18.12.1990) damit nicht erreicht werden kann.

Es wird daher dringend notwendig sein, einerseits die Kriterien für Zuschläge und Abstriche näher zu determinieren, insbesondere im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung, und andererseits eine summenmäßige Begrenzung der Zuschläge, im Verhältnis zum Richtwert (Prozentsatz) oder in absoluten Schillingbeträgen, gesetzlich vorzunehmen.

Nur in einem derart vorgegebenen Rahmen läßt sich der Hauptmietzins von den Vertragspartnern eines Mietverhältnisses wenigstens annähernd bestimmen, ohne die Gerichte (Schlichtungsstellen) bemühen zu müssen. Fehlt ein derartiger Rahmen, so kann die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses wirklich nur mehr im gerichtlichen Verfahren nach Sachverständigenbeweisen, beachte die damit verbundenen Kosten, festgestellt werden.

Daß dies eine erhebliche Rechtsunsicherheit und einen erschwerten Zugang zum Recht gerade für sozial schwächere Mieter darstellen würde, benötigt wohl ebensowenig, wie die zu erwartenden überlangen Verfahrensdauern, näherer Erläuterungen.

Befristung von Mietverträgen

Befristungsmöglichkeiten stellen einen massiven Eingriff in den allgemeinen Kündigungsschutz dar, der ein zentrales Element der sozialen Sicherheit für die Bevölkerung ist. Deshalb dürfen sie nur sehr restriktiv zugelassen werden.

Generelle Befristungsmöglichkeiten wie die zum Teil übernommenen, aber auch durch den Entwurf ausgeweiteten Befristungstatbestände und -zeiträume werden strikt abgelehnt.

Der den Mietern aufgezwungene Wohnungswechsel führt zu erheblichen Mehrkosten durch Provisionen, Vertragsgebühren, Umzug, Adaptierungsarbeiten, höhere Mieten u.s.w, und belastet besonders Familien mit Kindern in Kindergärten und Schulen. Mieter mit befristeten Mietverträgen haben typischerweise weniger Beziehungen zur Wohnung, dem Haus und den anderen Bewohnern.

Die Erfahrungen mit Startwohnungen zeigen, daß auch mittelfristige Beschränkungen des Wohnrechtes zu starken Belastungen durch den Druck zur Beschaffung einer Folgewohnung führen und viele Betroffene trotz jahrelanger Suche nicht fristgerecht ausziehen konnten, geklagt und delogiert wurden.

Auf der anderen Seite haben die Vermieter diese mit einer Objektförderung kombinierten Befristungsmöglichkeit nicht angenommen.

Akzeptabel sind lediglich Befristungstatbestände, die besonders berücksichtigungswürdigen, in der Person von Vermieter oder Mieter gelegenen Umständen Rechnung tragen.

Dies ist bei den Ausbildungsmietverträgen der Fall, wird für Dienstwohnungen und Mietverhältnissen im Zusammenhang mit den saisonalen Beschäftigungsverhältnissen (siehe die Anmerkungen zum § 28 Abs. 2) angeregt und ist auch in bestimmten Fällen des Eigenbedarfs des Vermieters denkbar.

Im Gegensatz zur generellen Befristbarkeit auf 3 Jahre kann das Modell von Würth, WoBl 1992/75, als Anregung dienen: Hauptmietverträge werden mit einem konkret festgelegten dringenden Eigenbedarf des Vermieters oder seiner nahen Angehörigen befristet, der Mieter hat anschließend daran ein gesetzliches Vormietrecht für einen unbefristeten Vertrag, falls der Eigenbedarf nicht eintritt.

Ungeachtet vorstehender Überlegungen wird zu den einzelnen Bestimmungen Stellung genommen wie folgt, wobei besonders auf Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten hingewiesen wird.

- § 28 Abs. 2 Die Streichung des Ausnahmetatbestandes für Halbjahresverträge (§ 1 Abs. 2 Z 3 MRG) wird ausdrücklich begrüßt.

Der in Z 3 zweiter Fall neu vorgesehene Ausnahmetatbestand "Zweitwohnung zu Zwecken ... der vorübergehenden Unterkunftsnahme im Zusammenhang mit saisonalen, ... Beschäftigungsverhältnissen" wird auf das entschiedenste abgelehnt, da dies neuerlich nur zu Umgehungen genutzt werden würde.

Insbesondere Ausländer, die im Ausland ihren Hauptwohnsitz haben, würden hiemit nicht nur in befristete Beschäftigungsverhältnisse (zB Bau- und Gesatgewerbe) gedrängt, sondern wären auch auf Dauer schutzlos, da die vorgesehene Bestimmung keine Höchstdauer des Mietverhältnisses vorsieht.

Im Endeffekt wären die Betroffenen aufgrund der neuen Bestimmung noch schlechter gestellt als aufgrund der derzeitigen Regelung des § 1 Abs. 2 Z 3 MRG.

Besteht tatsächlich Bedarf nach einer gesonderten Befristungsmöglichkeit für Vermietungen an Saisonarbeitskräfte im Gastgewerbe, wie in den Erläuterungen ausgeführt, die nicht ohnehin unter die Ausnahmebestimmung der Z 2 fallen, so wird stattdessen vorgeschlagen, einen eigenen Befristungstatbestand mit einer Höchstdauer im § 62 vorzusehen. Damit wäre für diese Mieter zumindest Preis- und Kündigungsschutz gesichert.

Unkommentiert wird die Ausnahmebestimmung der Z 2 vollständig aus § 1 Abs. 2 Z 2 MRG in den Entwurf übernommen, obwohl diese Regelung zu höchst unbefriedigenden Ergebnissen geführt hat. Um nicht den Jobverlust auch noch mit dem Wohnungsverlust zu bestrafen, ist der Gesetzgeber aufgefordert, hier eine Änderung vorzusehen.

Die im WGG nach 1982 erstmals durch das 1. WÄG erfolgte Einbeziehung dieser Wohnungen in den Mieterschutzbereich kann hierbei als Vorbild dienen.

- § 28 Abs. 4 Der hier vorgesehene Teilgeltungsbereich des BWRG (für diese Mietverhältnisse ist auch der 1. Abschnitt nicht anwendbar, s. Anmerkungen zu § 1), übernimmt wiederum die stichtagsbezogene Ausgrenzung aus § 1 Abs. 4 MRG.

- § 28 Abs. 4 Mit dieser Systematik fallen immer mehr Mietverhältnisse aus dem Vollenwendungsbereich des BWRG heraus. Auch bei diesen Mietverhältnissen stellen sich die Probleme bei der Mietzinsbildung, Hauserhaltung, etc., ebenso wie im Altbau. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlung kann nicht erblickt werden.
- Es wird daher vorgeschlagen, von den starren Stichtagen abzugehen und anderes vorzusehen:
- Vollgeltung des BWRG, mit Möglichkeit zur Absetzung der Bau- und Aufschließungskosten in der Hauptmietzinsabrechnung gem. § 55, oder
 - Teilgeltung des BWRG nur für einen bestimmten Zeitraum, zB 30 Jahre ab Baubewilligung, womit nach Ablauf dieses Zeitraumes die Vollenwendung gewährleistet wäre.

Die normierte Teilgeltung der genannten Bestimmungen führt überdies zu einer Änderung des Anwendungsbereiches der mietrechtlichen Bestimmungen. Unterliegt nach derzeitiger Gesetzeslage ein Haus im Sinne des § 1 Abs. 4 Z 1 oder 2 MRG bei Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gem. § 45 Abs. 5 MRG dem MRG zur Gänze, so fehlt im BWRG eine entsprechende Bestimmung.

Der nunmehr vorgesehene Geltungsbereich für derartige Objekte führt überhaupt zu kuriosen Ergebnissen:

- Die "Sonderbestimmungen für möblierte Komfortwohnungen" (§ 75), die ausschließlich für Objekte in nach 1945 errichteten Gebäuden gelten, sind für die hier genannten Objekte unanwendbar.
- Der Vermieter darf zwar einen EVB-Neu gem. § 110 einheben, doch trifft ihn weder eine Abrechnungspflicht gem. § 55, noch eine Erhaltungspflicht gem. § 30.
- Bei Wohnungen darf der Vermieter im Falle des Mietrechtseintrittes in bestehende Mietverträge den Hauptmietzins gem. § 111 anheben, doch sind die Vorschriften über das Anhebungsbegehren (§ 113) nicht anwendbar.
- Bei Geschäftsräumlichkeiten hingegen darf der Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen wegen Nichtanwendbarkeit der §§ 40 und 112 nicht angehoben werden!

- § 29 Abs. 1 Die Ausweitung des Personenkreises, der Hauptmietrechte begründet, wird ausdrücklich begrüßt.

- § 29 Abs. 1 Ergänzend wird vorgeschlagen, nicht nur den Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses, sondern auch
- den Mieter oder Pächter selbständiger Teile eines Hauses und
 - den Wohnungseigentumsbewerber (§ 99), dem die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt worden ist,
- als "Hauptmietbegründer" zu normieren (s. Entwurf zu einem BWRG vom 1. Februar 1993).
- Abs. 2 Die Verständigungspflicht des Untervermieters gegenüber dem Untermieter ist auf sämtliche Fälle der Auflösung des Hauptmietverhältnisses auszudehnen.
- Abs. 3 Die gesetzlich festgeschriebene Beweislastumkehr wird ausdrücklich begrüßt.
Aus der Praxis ergeben sich noch folgende notwendige Ergänzungen:
- Auch die nachträgliche überwiegende Verwendung eines Hauptmietvertrages zur Untervermietung und Umgehung muß die Anerkennung als Hauptmieter ermöglichen.
 - Um Schwierigkeiten beim Übergangsrecht hinanzuhalten, ist vorzusehen, daß die neuen Bestimmungen auch für vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Mietverträge Anwendung finden.
 - Da in der Praxis die Klärung der Frage, ob überhaupt eine Umgehungshandlung vorliegt (Antragstellung nach § 2 Abs. 3 MRG) oder in Ermangelung eines Dritten keine Umgehungshandlung vorliegen kann (Klage auf Feststellung eines Bestandverhältnisses) oftmals sehr schwierig ist, wird vorgeschlagen, auch die Feststellung der Hauptmietereneigenschaft in das besondere Außerstreitverfahren gem. § 21 zu verweisen.
- Abs. 4 Die in den Erläuterungen als "Verbandsklage" bezeichnete Möglichkeit zur Antragstellung durch Gemeinde und Mieterorganisationen ist nicht ganz verständlich.
Wird unter "Verbandsklage" zB im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes die Möglichkeit der Klagsführung zur Unterlassung der Verwendung bestimmter Vertragsmuster, unabhängig von einem bestimmten Rechtsgehalt, verstanden, so ist dies im gegenständlichen Fall wohl nicht denkbar.
Eine Antragstellung gegen den Willen des "Untermieters" scheint ebenfalls schwer möglich zu sein, insbesondere im Hinblick auf mögliche Schadenersatzansprüche, denen sich ein Nichtbevollmächtigter bei einer derartigen Antragstellung aussetzen könnte.

§§ 30 - 31 Die Übernahme der Bestimmungen des MRG hinsichtlich Erhaltungs- und Verbesserungspflicht des Vermieters scheint im Zusammenhang mit § 33 und den neuen Bestimmungen des § 22 Abs. 1 Z 24 und § 27 den Anforderungen zu entsprechen.

Da trotz der bestehenden Regelungen Vermieter ihrer Erhaltungspflicht oftmals nicht nachkommen, hat es sich in dringenden Fällen als sinnvoll erwiesen, daß Mieter selbst derartige, dem Vermieter obliegende, Arbeiten beauftragt und zunächst bezahlt haben.

Um die Rückforderung derart vorfinanzierter Beträge zu erleichtern, wird vorgeschlagen, die Bestimmung des § 21 Abs. 1 Z 2 dahingehend zu ergänzen, daß auch der Kostenersatz für derartige Arbeiten in das Außerstreitverfahren verwiesen wird.

§ 32 Abs. 1 Die dem § 5 Abs. 2 MRG nachempfundene Bestimmung sieht nunmehr vor, daß das Anbot unter der Voraussetzung der Kostentragung der Wohnungszusammenlegung und Standardanhebung durch den Mieter und Bezahlung des "Richtwerthauptmietzinses" für die derart vergrößerte Wohnung erfolgen soll. Da dieser Hauptmietzins jedoch betragsmäßig weder bekanntzugeben ist, noch dem Gesetz entnommen werden kann, erscheint diese Regelung höchst unpraktikabel. Im Hinblick auf die Kostentragung durch den Mieter wird überhaupt vorgeschlagen, den danach zu entrichtenden Hauptmietzins mit dem in § 51 Abs. 1 Z 6 lit. c genannten Betrag zu begrenzen.

Da die Praxis gezeigt hat, daß der Anbotsverpflichtung des § 5 MRG rechtswidrig nicht entsprochen wird und nach Vermietung an einen gutgläubigen Dritten der "Anbotsberechtigte" de facto keine Ansprüche durchsetzen kann, wird vorgeschlagen, einen pauschalierten Schadenersatz vorzusehen, der im besonderen Verfahren gem. § 21 durchgesetzt werden kann.

"(3) Wird die frei gewordene Wohnung entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 an einen Dritten vermietet, so kann jeder zur Zumietung ursprünglich berechnete Mieter eine Entschädigung im Ausmaß des Dreifachen des nach § 51 Abs 1 Z 6 lit. a berechneten Jahreshauptmietzinses der nicht ordnungsgemäß angebotenen Wohnung fordern."

§ 35 Abs.1 Der Umfang des Benützungszusammenhangs sollte dahingehend erweitert werden, daß das Abstellen von Kinderwägen und Fahrrädern in allgemeinen Teilen des Hauses (Stiegenhaus, Hausflur, Hof) zulässig ist.

Abs. 3 Daß auch ideelle Schäden abzugelten sind, wird ausdrücklich begrüßt.

§ 37 Abs. 1 Die Bestimmung über den Aufwändersatz ist auf jene Fälle auszudehnen, in denen der Mieter den berechtigten Aufwändersatz des Vormieters übernommen hat, aber selbst noch während der Abschreibungsdauer die Wohnung wieder verläßt bzw. verlassen muß. Dies erscheint gerade im Zusammenhang mit der Erweiterung der Befristungsmöglichkeiten sehr wichtig.

Abs. 6 Die Neuformulierung wird begrüßt, doch wird die Bestimmung des letzten Halbsatzes, über den Umfang der in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisbaren Beträge, zu erheblichen Schwierigkeiten führen, da im Falle der inhaltlichen Überprüfung der Hauptmietzinsreserve bei Verfahren gem. §§ 33 und 51 zunächst der fiktive Hauptmietzins für die Wohnung ohne Abgeltung zu ermitteln sein wird, um den Unterschiedsbetrag zum tatsächlichen Hauptmietzins feststellen zu können.

Überlegenswert erscheint noch der Gedanke, eine Überwälzung auf den Nachmieter nur unter der Voraussetzung zuzulassen, daß mit diesem ein unbefristeter Hauptmietvertrag abgeschlossen wird.

§ 38 Abs 3 Diese neu eingefügte Bestimmung ist völlig unverständlich. Nach dem Wortlaut des letzten Halbsatzes wäre der Untermieter, der von einem "befristeten" Hauptmieter eine Wohnung zur Gänze anmietet völlig schutzlos, da "die Untervermietung nicht rechtswirksam ist". Er könnte nach dieser Bestimmung die Wohnung jederzeit verlieren (Nichtanwendbarkeit der §§ 61 ff), hätte keinen Preisschutz (§ 58) und keine Möglichkeit zur Anerkennung als Hauptmieter (§ 29).

Besonders im Zusammenhang mit § 63 wird die gegenständliche Bestimmung noch unverständlicher.

Da mit dieser Bestimmung Umgehungshandlungen geradezu herausgefordert werden, ist sie ersatzlos zu streichen!

§ 39 Abs. 1 Es erscheint durchaus zeitgemäß, den Kreis jener Personen, an die Hauptmietrechte abgetreten werden können, um den Lebensgefährten/die Lebensgefährtin (vgl. § 42), unter Beibehaltung der sonstigen Anspruchsvoraussetzungen, zu erweitern.

§ 40 Die Erweiterung der Möglichkeit zur Hauptmietzinserhöhung bei Geschäftsräumlichkeiten um die Tatbestände der Veräußerung der Anteilmehrheit an "Gesellschaften" und der Verpachtung erscheint als sachgerecht.

§ 40

Hinzuweisen ist jedoch darauf, daß die in den Erläuterungen versuchte Erklärung des Begriffes der Gesellschaft im Entwurfstext keine Deckung findet und mit der vorgesehenen Bestimmung nicht alle Formen einer wirtschaftlichen Übertragung eines Unternehmens erfaßt werden, z.B. Fruchtgenüßeinräumung.

Für den Fall, daß es sich beim Mieter um eine Aktiengesellschaft handelt, wird bereits in den Erläuterungen zutreffend ausgeführt, daß die vorgesehene Regelung des Abs. 3 de facto unanwendbar sein wird.

Abs. 2

Die Differenzierung der Mietzinshöhen hinsichtlich des darin betriebenen Unternehmens, Fortführung des bisherigen oder andere Geschäftstätigkeit, ist zu begrüßen. Dies insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung im städtischen Bereich. Mit der vorliegenden Formulierung "unter Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit" ist jedoch entgegen den Ausführungen in den Erläuterungen kein Anhaltspunkt für die Mietzinshöhe zu finden.

Nach ständiger Judikatur ist die Art des betriebenen Unternehmens für den angemessenen Hauptmietzins gem. § 12 Abs. 3 MRG unbeachtlich!

Der Gesetzgeber wird daher klare Regelungen zu treffen haben, wie der Hauptmietzins bei Fortführung des Unternehmens zu ermitteln ist. Entweder

- durch Angabe eines prozentuellen Abschlages gegenüber dem angemessenen Hauptmietzins gem. § 45 Abs. 1 MRG, oder
- durch Abstellen auf den branchendurchschnittlichen Hauptmietzins, wie in den Erläuterungen das Beispiel illustriert wird.

Abs. 5

Die Feststellung über den künftigen Hauptmietzins kann nicht nur auf den angemessenen Hauptmietzins gem. Abs. 1 beschränkt sein, sondern muß sich auch auf den verminderten angemessenen Hauptmietzins gem. Abs. 2 beziehen, da ansonsten für eine Vielzahl von Veräußerungen bzw. Verpachtungen die Bestimmung unanwendbar wird.

§ 43 Abs. 4

Auch für den Fall pauschal vereinbarter Mietzinse ist vorzusehen, daß diese auch hinsichtlich ihrer Zulässigkeit der Höhe nach überprüft werden können. Sonst kann der Fall eintreten, daß nach Aufgliederung des Mietzinses, bei dem sich beispielsweise ein zu hoher Hauptmietzins ergibt, der Mieter verpflichtet ist, diesen weiterhin "in gleicher Höhe zu entrichten".

§§ 44 - 47

Wie bereits in den allgemeinen Anmerkungen zum 2. Abschnitt ausgeführt, erscheint die Grundkonzeption des neuen "Richtwertmodells" für die Hauptmietzinsermittlung durchaus akzeptabel.

Einer gänzlichen Überarbeitung bedarf jedoch der Katalog und das Verfahren hinsichtlich der Zuschläge und Abstriche.

Es ist dringend erforderlich, die Kriterien hierfür näher zu determinieren und eine summenmäßige Begrenzung der Zuschläge vorzunehmen.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die vorstehenden allgemeinen Anmerkungen zum 2. Abschnitt verwiesen und auf die einzelnen Bestimmungen wie folgt eingegangen.

§ 44 Abs. 1 Die unveränderte Übernahme der Kategorieneinteilung aus dem MRG wird aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit begrüßt.

Abs. 2 Auch die Übernahme des bisherigen § 16 Abs. 3 wird begrüßt, da damit klargestellt wird, daß es auf die tatsächlich vorhandene (u.U. nach der Vereinbarung vom Vermieter tatsächlich hergestellte) Ausstattung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ankommt. In diesem Zusammenhang wird auf die Systemwidrigkeit der Bestimmung des § 49 des Entwurfes verwiesen.

Abs. 3 Die mietrechtliche Normwohnung wird anders als im Entwurfstext, nämlich als "gut ausgestattete geförderte Neubauwohnung (Kategorie A)", mit der Einschränkung hinsichtlich der Beheizungsöglichkeit, "Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung", zu definieren sein.

Anders läßt sich damit sonst die Bestimmung des § 46 Abs. 4, Ermittlung der Baukosten einer "gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnung", nicht in Einklang bringen.

Weiters ist die mietrechtliche Normwohnung noch hinsichtlich aller im § 45 Abs. 2 Z 1 bis 5 genannten Kriterien zu definieren, da andernfalls der Vergleichsmaßstab für Zuschläge und Abstriche fehlt!

§ 45 Abs. 1 Die Einschränkung jener Mietverhältnisse, auf die die angemessenen Hauptmietzinse iS des § 16 Abs. 1 MRG weiterhin anwendbar bleiben, wird begrüßt.

Z 3 Die Einschränkung der Ausnahmebestimmung auf jene Häuser, die unter Denkmalschutz stehen, erleichtert die Abgrenzung.

Z 4 Der Entfall des Erfordernisses der Wiedervermietung innerhalb von sechs Monaten erscheint nicht gerechtfertigt, da dies zum Anliegen, den Leerstand an Wohnungen einzuschränken, kontraproduktiv ist.

- § 45 Abs. 2 Das vorgeschlagene System der Zuschläge und Abstriche ist durch klare Regelungen und Begrenzungen inhaltlich zu konkretisieren (siehe auch vorstehende Anmerkungen), da andernfalls, selbst für den Fachmann/die Fachfrau, nur Rechtsunsicherheiten geschaffen werden.

Die Summe der möglichen Zuschläge für objektiv werterhöhende Abweichungen von der mietrechtlichen Normwohnung ist zunächst mit einem bestimmten Wert zu begrenzen, wobei vorgeschlagen wird, daß dieser maximal 20% betragen darf.

- Z 1 Die Übernahme der Formulierung aus § 80 Abs. 1 (Nutzwert) ist hier insoweit nicht passend, als es wohl kaum unterschiedliche Zweckbestimmungen (!) von Wohnungen geben kann und eine bessere Ausstattung auf Kosten des Mieters bei Mietvertragsabschluß (§ 44 Abs. 2) nicht vorstellbar erscheint. Zuschläge bzw. Abstriche für die Situierung der Wohnung innerhalb des Hauses sind erst dann möglich, wenn zuerst die Bezugsgröße, nämlich die Lage der Normwohnung (§ 44 Abs. 3) definiert ist.

- Z 3 Diese Bestimmung steht teilweise im Widerspruch zu § 35 Abs. 1 über die Instandhaltungspflicht des Mieters.

- Z 4 Das Kriterium "Lage (Wohnumgebung des Hauses)" ist überhaupt zu streichen, da einerseits die Erhaltungskosten des Hauses bei guter Lage auch nicht höher sind und andererseits die Lage auch von Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand beeinflusst werden kann, zB Errichtung einer U-Bahn-Station, womit ein Vermieter Standortvorteile lukrieren kann, denen keinerlei Aufwand gegenübersteht.

Überdies ist zu beachten, daß derartige Kriterien längerfristig negative Segregationsauswirkungen innerhalb eines Stadtgebietes zeitigen werden, welchen mit mietrechtlichen Bestimmungen nicht noch Vorschub zu leisten ist.

Sollte das Kriterium "Lage" jedoch wider Erwarten bei den weiteren Beratungen nicht entfallen, so wird in der Bestimmung des § 44 Abs. 3 auszuführen sein, wodurch die durchschnittliche Wohnumgebung der Normwohnung gekennzeichnet ist.

- Z 5 Ausgehend von der Normwohnung als "gut ausgestatteter Neubauwohnung" wird auch der Erhaltungszustand des "Normhauses" als neubauwertig einzustufen sein. Es ist daher gesetzlich vorzusehen, daß nach diesem Kriterium nur Abstriche möglich sind. Je schlechter der Erhaltungszustand des Hauses, desto höher die Abstriche.

§ 45 Abs. 2 Z 6

Für Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C ist zunächst ein "Grundabstrich" gesetzlich festzulegen.

Vorgeschlagen wird, für Wohnungen der Kategorie B einen Grundabstrich von 25%, für Wohnungen der Kategorie C einen solchen von 50% vom Richtwert festzuschreiben.

Abs. 3 Die Beibehaltung fixer Obergrenzen für Wohnungen gem. § 44 Abs. 1 Z 4 wird begrüßt, da damit zumindest für diese Wohnungen klare Regelungen bestehen.

Der Anwendungsbereich für Kategorie D-Neu wird sich wohl in bescheidenem Rahmen halten, da in Standardwohnhäusern ein "Verzicht" auf die Möglichkeit zur Hauptmietzinserhöhung gem. §§ 51 ff für den Vermieter wirtschaftlich nicht zumutbar erscheint.

Aufgrund dieser Rechtslage kommt es jedoch zu einer Schlechterstellung der Altmietler brauchbarer Kategorie D Wohnungen, da diese gem. § 111 einschließlich des neuen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages S 9,90 pro Quadratmeter Nutzfläche bezahlen müssen, die Neumietler brauchbarer Kategorie D Wohnungen hingegen nur S 7,40 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Abs. 5 Die Verminderung des Richtwerthauptmietzinses um 20% im Falle der befristeten Vermietung wird ausdrücklich begrüßt.

Im Hinblick auf die Unbestimmtheit des Richtwerthauptmietzinses iS des Abs. 2 bleibt jedoch zu befürchten, daß diese Bestimmung totes Recht bleibt, wenn sich der Gesetzgeber zu keiner klaren Bestimmbarkeit des Richtwerthauptmietzinses entschließt.

Die ursprünglich vorgesehene korrespondierende Bestimmung, wonach der Vermieter in der Hauptmietzinsreserve gem. § 55 den vollen Hauptmietzins (100% des Richtwerthauptmietzinses) als Einnahme zu verrechnen hat, sohin 125% des vereinnahmten Hauptmietzinses fehlt jedoch im gegenständlichen Entwurf und ist daher noch zu ergänzen.

Abs. 8 Die Ermöglichung sogenannter "Sanierungsvereinbarungen" mit zinsrechtlicher Wirksamkeit auch für Neumietler, im Gegensatz zur derzeitigen Rechtslage (§ 16 Abs. 1 Z 7 MRG), ist nicht unproblematisch, auch wenn insgesamt ein derartiger Regelungsbedarf besteht.

- § 45 Abs. 8 Folgende Punkte erscheinen in diesem Zusammenhang aufgrund der Praxiserfahrungen zu § 16 Abs. 1 Z 7 MRG noch regelungsbedürftig:
- Schriftformerfordernis für derartige Vereinbarungen;
 - Möglichkeit zur Durchsetzung der vom Vermieter in Aussicht gestellten Arbeiten im Außerstreitverfahren;
 - Kostenverteilung bei Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses auf eine bestimmte Mindestanzahl von Mietgegenständen, damit nicht einzelne Mieter extrem belastet werden;
 - Rückforderungsmöglichkeit der Mehrbeträge bei Nichtdurchführung der Arbeiten;
 - Beihilfenfähigkeit der Mehrbeträge nach den einschlägigen Bestimmungen, Mietzins- und Wohnbeihilfe.

§ 46 Die komplizierte Regelung zur Ermittlung der Richtwerte sollte sprachlich etwas klarer gefaßt und in den Erläuterungen zur besseren Verständlichkeit mit einem Beispiel versehen werden.

Abs. 2 Der Abzug laut zweitem Satz findet seine Begründung in den fehlenden Erhaltungskosten für Aufzug und zentrale Wärmeversorgungsanlage und sollte daher lauten:
"Von der so errechneten Summe sind dann 5 vH der Errichtungskosten von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen abzuziehen."

Abs. 3 Da der Grundkostenanteil wohl für den Quadratmeter Nutzfläche der Normwohnung, und nicht für den Quadratmeter Grundstücksfläche, zu ermitteln ist, sind die bezug habenden Erläuterungen, S. 69, damit nicht in Einklang zu bringen, die vom gewichteten Durchschnitt je Quadratmeter Grundstücksfläche sprechen!

Weiters wird darauf hingewiesen, daß die Grundkosten nach den Landesförderungsgesetzen nicht gefördert werden, nur die Angemessenheit der vom Förderungswerber (Bauträger) aufgewendeten Kosten für den Erwerb der Baugrundstücke geprüft wird. Auf diesen Umstand wird in den Erläuterungen hinzuweisen sein.

Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:
"Der Grundkostenanteil im Sinne des Abs. 2 errechnet sich aus dem gewichteten Durchschnitt der Grundkosten für den geförderten, mehrgeschossigen Wohnbau, Kaufpreise der Grundstücke geteilt durch die auf diesen Grundstücken gefördert zu errichtende Nutzfläche, der während des letzten Jahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwerts den Förderungszusicherungen zugrunde gelegt worden ist."

§ 46 Abs. 4 Da nach den Landeswohnbauförderungsgesetzen auch Anschlußgebühren, Kosten für Gehsteigerherstellung und Verkehrseinrichtungen zu den förderbaren Baukosten zählen, ist klarzustellen, daß diese Baukostenanteile in Ermangelung einer Entsprechung im Althausbestand ebenfalls abzuziehen sind.

Der letzte Halbsatz des dritten Satzes ist daher wie folgt zu ändern:

"sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen bzw. Kleinbaustellen, wie der Errichtung von Gehsteigen und Verkehrseinrichtungen zuzurechnen sind".

Beispiel:

1. Grundkosten je Quadratmeter Nutzfläche	S 2.000,0
2. Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche	S 19.000,0
davon entfallen auf:	
- Aufzugs- und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen: 10%, das sind	1.900,0
- Garagen: 10%, das sind	1.900,0
- Gemeinschaftsanlagen, -räume (Waschküchen, Saunen, Kinderwagenräume, etc.): 4%, das sind	760,0
- Erschwernisse, Kleinbaustellenzuschlag, Verkehrseinrichtungen:	<u>3.000,0</u>
Summe fehlende Baukostenanteile	7.560,0
 Baukosten gesamt:	19.000,0
abzügl. fehlende Baukostenanteile	<u>-7.560,0</u>
Baukosten gem. Abs. 4	11.440,0

Berechnung gem. Abs. 2:

1. Ertragsanteil:		
Grundkosten	2.000,0	
Baukosten	<u>11.440,0</u>	
Summe	13.440,0	
davon 4% sind		S 537,60
2. Erhaltungsanteil:		
1,5% der Baukosten		S <u>171,60</u>
Zwischensumme		S 709,20
3. abzüglich 5% der Errichtungskosten für Aufzugs- und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen (1.900,0)		-S <u>95,00</u>
Richtwert pro Jahr		S 614,20
Richtwert pro Monat		S 51,20

§ 49

Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu den Bestimmungen über die Kategorieeinstufung, § 44 Abs. 2 und 3, wonach die Ausstattung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgebend ist. Die Judikatur zu § 16 MRG hat ausdrücklich klargestellt, daß jeder Mangel eines kategoriebestimmenden Ausstattungsmerkmals anzeigepflichtig ist, um dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, eine Herabstufung der Wohnung in der Ausstattungskategorie zu verhindern. Diese als sachgerecht erkannte Lösung des Problems wird durch die vorliegende Bestimmung nicht übernommen.

Stattdessen sollte der Mieter auch bei Nichtbehebung eines Mangels nach höchstens einem Jahr ab Übergabe der Wohnung wiederum den der Ausstattung gar nicht entsprechenden Richtwerthauptmietzins bezahlen!

Im vorliegenden Entwurf ist auch nicht ausgeführt auf welche Mängel sich die Bestimmung beziehen soll, im Hinblick auf die Kategorieeinteilung nach § 44 Abs. 1 ist daher vorzusehen, daß sich diese nur auf kategoriebestimmende Ausstattungsmerkmale beziehen kann und die Mietzinsminderung auf den Zeitraum der Nichtbehebung des Mangels bezieht.

Daß diese Bestimmung auch zur Umgehung einlädt, soll an folgendem Beispiel erläutert werden. Eine real Substandardwohnung wird als Kategorie A Wohnung zum Richtwerthauptmietzins vermietet und übergeben und verpflichtet sich der Vermieter vertraglich zur Standardanhebung binnen einer Frist von zwei Monaten. Seitens des Mieters wird die durch den Mangel, nämlich die fehlenden Kategoriemerkmale, verursachte Verhinderung des bedungenen Gebrauches zwar angezeigt, doch behebt der Vermieter den Mangel nicht und hat der Mieter gar nicht die finanziellen Möglichkeiten hiezu. Trotzdem müßte der Mieter nach Ablauf eines Jahres wiederum den vereinbarten Richtwerthauptmietzins für eine Kategorie A Wohnung entrichten.

Im Hinblick auf dieses Ergebnis erscheint es daher dringend geboten, die Bestimmung des § 49 ersatzlos zu streichen. Dies ist im Hinblick auf die zu § 16 MRG ergangene Judikatur, die bei Streichung der gegenständlichen Bestimmung weiterhin anwendbar bleibt, auch sachgerecht.

§ 51 ff

Entsprechend der mietengesetzlichen Regelung vor 1982 soll eine Begrenzung der möglichen Erhöhung der Hauptmietzinse festgelegt werden.

§ 51 ff Findet das aufgrund der Kostenvoranschläge gem. Abs. 1 Z 4 und 5 errechnete monatliche Deckungserfordernis in der festgelegten Obergrenze für Hauptmietzinserhöhungen keine Deckung, so ist eine Reihung der Arbeiten nach Dringlichkeit gem. § 30 Abs. 2 Z 2 vorzusehen.

Im Hinblick auf die nachträglich eingefügte Bestimmung des § 75, wonach die §§ 51 bis 54 für diese Mietverträge nicht anzuwenden sind, ist eine sachgerechte Lösung vorzusehen.

Abs. 6 Entsprechend der Regelung im Abs. 5 wäre auch hier einzufügen, daß das Begehren auf Erhöhung der Hauptmietzinse durch den Vermieter für das gesamte Haus bereits dann ausgeschlossen ist, "wenn für zumindest eine nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermietete Wohnung .." der höhere Hauptmietzins begehrt wird.

Die Antragsrechte der Gemeinde und des bestellten Verwalters sind klarzustellen.

§ 55 Bereits in den Anmerkungen zu den Bestimmungen der §§ 9 bis 20 wurde ausgeführt, weshalb diese in ihrer Gesamtheit für die Abrechnung über die Hauptmietzinsreserve nicht anwendbar erscheinen, dies insbesondere hinsichtlich der Bestimmungen des § 20 über die Präklusion der Einwendungen, und deshalb für die Hauptmietzinsabrechnung nicht gelten sollen.

Im Hinblick darauf, daß in der gegenständlichen Bestimmung die inhaltlich in die Abrechnung aufzunehmenden Einnahmen und Ausgaben abschließend angeführt werden, ist sie zur Vollständigkeit nur mehr um die Abrechnungspflicht, wie über Form und Rechtzeitigkeit der Auflage und die Strafbestimmungen bei Nichterstellung der Abrechnung zu ergänzen. Form und Rechtzeitigkeit der Auflage, wie die Strafbestimmungen bei Nichterstellung der Abrechnung, können durch einen Verweis auf die entsprechenden Bestimmungen des 1. Abschnittes normiert werden.

Abs. 1 Z 1 lit a Hinsichtlich der vereinnahmten verminderten Hauptmietzinse gem. § 45 Abs. 3 aus befristeten Mietverhältnissen ist vorzusehen, daß die vollen Hauptmietzinse, nämlich 125% der vereinnahmten als Einnahmen auszuweisen sind.

Ebenso fehlt die Bestimmung, daß die vom Vermieter vereinnahmten "verbotenen Ablösen" als Einnahmen auszuweisen sind, siehe § 59 Abs. 4.

§ 55 Abs. 1 Z 1 lit c

Da hinsichtlich der leerstehenden Mietgegenstände nur eine Einnahmenausweisung für Richtwert- bzw. Kategoriehauptmietzinse, § 45 Abs. 2 bis 4, vorgesehen ist, wären für die Leerstehung von Mietgegenständen iS des § 45 Abs. 1 keine Einnahmen auszuweisen. Da den Erläuterungen keine geplante Änderung zu entnehmen ist, wird davon ausgegangen, daß es sich um ein Redaktionsversehen handelt.

Der Verweis auf die Hauptmietzinse nach "§ 45 Abs. 2 bis 4" ist daher durch den Verweis auf die Hauptmietzinse nach "§ 45 Abs. 1 bis 4" zu ersetzen.

§ 56 Abs. 3

Werden die Hausbesorgerarbeiten von einem Dritten, der kein Hausbesorger ist, geleistet, so sind im Sinne des Kostendeckungsprinzips die vom Vermieter unter Betriebskosten verrechenbaren Ausgaben auf die Beträge gem. § 23 Abs. 1 Z 1 zu beschränken.

Abs. 4

Im Hinblick auf die unklare Bestimmung des § 8, mehrere Erhöhungsmöglichkeiten innerhalb eines Kalenderjahres, ist hier für den 2. Abschnitt vorzusehen, daß nur eine Erhöhung je Kalenderjahr, Vorjahresbetriebskosten zuzüglich höchstens 10%, zulässig ist.

§ 58

Die Begrenzung des Untermietzinses mit 150% des vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses wird ausdrücklich begrüßt.

Zur Klarstellung ist noch einzufügen, daß die diesen Betrag übersteigenden Zahlungen teilnichtig sind und somit ab Beginn des Untermietverhältnisses rückgefordert werden können.

§ 59 Abs. 3

Die Ausdehnung der Verjährungsfrist auf zehn Jahre wird begrüßt.

Abs. 4

Ebenso wird die Pflicht zur Verrechnung erhaltener verbotener Ablösen ungeachtet deren Rückforderung begrüßt.

Auf die Unstimmigkeiten dieser Verrechnungsvorschrift bei Aufrechterhaltung der Abrechnungsvorschriften der §§ 9 bis 20 auf die Hauptmietzinsabrechnung wurde bereits in den Anmerkungen zum 1. Abschnitt hingewiesen.

Im Hinblick auf die Geltung dieser Bestimmung nur für den Vermieter, erscheint es jedoch dringend geboten, die derzeitige Strafbestimmung des § 27 Abs. 4 für jene Fälle weiterhin zu belassen, in denen ein Dritter, wie der Verwalter, Vermittler oder Vormieter unzulässige Zahlungen im Sinne des Abs. 1 begehrt.

Andernfalls wird jeweils ein Dritter, wie zB der Verwalter den Erhalt der Ablöse behaupten, um solcherart ungestraft der Verrechnungspflicht in der Hauptmietzinsreserve zu entgehen.

Abs. 5 Warum die Rückforderungsfrist überhöhter Zahlungen bei befristeten Mietverhältnissen anders als im Abs. 3 geregelt wird, ist unverständlich.

§§ 61 - 72 Endigungsrecht

§ 61 Abs. 1 Z 2

Erfreulich ist die Festschreibung der Judikaturänderung, wonach ein baurechtlicher Abtragungsauftrag nicht mehr automatisch den rechtlichen Untergang der Bestandsache bedeutet.

Da die wirtschaftliche Unmöglichkeit der Instandsetzung ein Anwendungsfall des Kündigungsgrundes der wirtschaftlichen Abbruchreife mit Ersatzwohnungsbeschaffung ist, dürfte lediglich die technische Unmöglichkeit zum Untergang führen. Somit sollte auch für diesen Fall die Pflicht zur Beistellung von Ersatzwohnungen normiert werden.

Z 3 Die an sich positive Möglichkeit zur verbindlichen außergerichtlichen Mieterkündigung wird durch den dann fehlenden Exekutionstitel für den Mieter auch zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit führen. Speziell die ordnungsgemäße Zustellung der Kündigung an den Vermieter ist bei den zunehmenden Eigentümergemeinschaften (WE-Begründung), kurzlebigen Verwertungsgesellschaften und ausländischen (Teil-) Eigentümern problematisch.

Zweckmäßig wäre die Anordnung, daß wie in der Verfahrensbestimmung des § 22 Abs. 1 Z 6 die Kündigung auch wirksam zu Händen des Verwalters zugestellt werden kann.

§ 61 Abs. 2 Z 1

Die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit bei befristeten Mietverträgen entspricht einem starken Praxisbedürfnis.

Durch die neue außergerichtliche Kündigung besteht allerdings für den Mieter die Rechtsunsicherheit, ob seine "wichtigen, nicht in seiner Person liegenden Gründe" akzeptiert werden und die Kündigung tatsächlich rechtswirksam geworden ist. Abhilfe würde eine Frist von z.B. 4 Wochen ab Zugang der Kündigung schaffen, in der der Vermieter seine Ablehnung schriftlich erklären muß, ansonsten die Kündigung jedenfalls rechtswirksam ist.

§ 62 Abs. 1 Z 1-6

Die generellen Befristungsmöglichkeiten werden aus den in den allgemeinen Bemerkungen (siehe S 16/17) dargelegten Überlegungen abgelehnt.

- Z 4 Die Begünstigung bei der Vermietung von Eigentumswohnungen, noch dazu unabhängig vom Baualter, wird die Begründung von Wohnungseigentum im Altbau noch weiter fördern.

Der Zuwachs und die Anzahl der bereits eingeleiteten Verfahren zur Umwandlung von Altmiet Häusern in Wohnungseigentum zeigen eine Entwicklung, nach der die normale, voll geschützte Hauptmiete in absehbarer Zeit nicht mehr der Regelfall, sondern die Ausnahme sein wird. Der ursprüngliche "Hausherr" als Vermieter wird dann zum mehrheitlichen Wohnungseigentümer, der "nur mehr" seine Eigentumswohnungen befristet vermietet.

In Kenntnis dieser Entwicklung wird jedoch mit dem vorliegenden Entwurf der Druck zur indirekten Aufweichung des Mieterschutzes noch verstärkt und fehlen Bestimmungen, die dem "Eigentumswohnungshauptmieter" eine stärkere Rechtsposition verschaffen würden.

Abs. 4

Wenn schon Verlängerungsmöglichkeiten für Befristungen vorgesehen werden, sollte begleitend sichergestellt werden, daß auch die ausdrücklich vereinbarte Verlängerung nur zum ursprünglich zulässig vereinbarten Mietzins erfolgen kann.

§ 63

Grundsätzlich besteht gegen die Begünstigung von mildtätigen Wohnraumbeistellern kein Einwand. Klarzustellen ist, daß für diese nach den konzipierten Übergangsbestimmungen auch der Befristungsbestand der Zwischennutzung bis zur geförderten Sanierung des 2.WÄG, Art. IV, weiterbestehen bleibt.

- § 63 Abs. 2 Der Grund für die Einbeziehung der gemeinnützigen Bauvereinigungen ausdrücklich ohne Zweckbindung an eine mildtätig motivierte Weitergabe kann nicht nachvollzogen werden und ist zu streichen.
- Abs. 3 Gem. § 38 Abs. 3 ist eine gänzliche Untervermietung durch die mildtätigen Wohnraumbeisteller "nicht rechtswirksam".
- § 68 Abs. 1 Die Abschaffung des Auftragsverfahrens für die Vermieterkündigung im Geltungsbereich des BWRG ist willkommen.
Die geringe Zahl an Zustellungen und die kurze Einwendungsfrist im Mandatsverfahren führten immer wieder zum Wohnungsverlust ohne inhaltliche Rechtfertigung.
Der Wegfall der im § 33 MRG normierten Eventualmaxime ist jedoch nicht begründet und wird als nicht sachgerecht abgelehnt.
- Abs. 3 Die Anwendung der Verfahrensaussetzung gem. Abs. 2 für die Kündigungsgründe des § 64 Abs. 2 Z 4 u. 6 wird als nicht sinnvoll erachtet, weil beide Kündigungsgründe bereits eine Zukunftsprognose über den zukünftigen Wohnbedarf des Mieters oder der Eintrittsberechtigten Personen enthalten.
Selbst nach Aus- und Fortsetzung des Verfahrens müßte unabhängig vom Verhalten des Mieters im Aussetzungszeitraum neuerlich der zukünftige, nach dem Schluß der mündlichen Streitverhandlung liegende Wohnbedarf beurteilt werden.
- § 70 Der § 34 a MRG hat sich in der bisherigen Praxis bewährt. Da die rechtzeitige Information des formellen Untermieters die Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmung ist, muß sie unbedingt um die gerichtliche Mitteilung von der Kündigungs- oder Räumungsklage mit beigeschlossener Rechtsbelehrung an die betreffende Wohnung ergänzt werden.
Einen anderen möglichen Ansatz dafür gab es bereits im § 34 Abs. 3 u. 4 des Ministerialentwurfes für eine MRG-Novelle 1989. Darin war bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungstitels die Verständigung der tatsächlich in der Wohnung gemeldeten Personen vorgesehen.
- § 75 Nachdem dieser Sonderbefristungstatbestand nicht durch besonders berücksichtigungswürdige, in der Person von Vermieter oder Mieter gegründeten Umstände sachlich gerechtfertigt ist, wird er abgelehnt.

§ 75

Im Zusammenhalt mit § 28 Abs. 4 Z 1 BWRG gelten diese Sonderbestimmungen nur für Mietwohnungen in ungefördert errichteten Gebäuden, deren Baubewilligung im Zeitraum von 9.5.1945 bis 30.6.1953 erteilt wurde.

Warum möblierte Komfortwohnungen in gefördert errichteten Gebäuden über diesen Zeitpunkt hinaus begünstigt werden sollen, ist unerfindlich.

3. ABSCHNITT:

Die im Bereich des Wohnungseigentums vorgeschlagenen Änderungen

- Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch an Kfz-Abstellflächen (§ 76 Abs. 1);
- Verbot der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen (§ 76 Abs. 3);
- Begründung von Wohnungseigentum auch bei Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (§ 77 Abs. 2)
- Differenzierung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung (§§ 88 ff);
- Wohnungseigentümergeinschaft als eigene Rechtspersönlichkeit (§ 91);

tragen den Bedürfnissen der Praxis Rechnung und werden teilweise durchaus begrüßt.

Aus terminologischen Gründen, und um ein Begriffswirrwarr hintanzuhalten, wird jedoch vorgeschlagen, den Begriff "Nutzungsobjekt" anstelle des Begriffes "selbständige Wohnung oder selbständige sonstige Räumlichkeit" zu setzen.

Damit könnte auch der begriffliche Widerspruch zwischen der "deutlich abgegrenzten Abstellfläche für Kfz" als "sonstiger selbständiger Räumlichkeit" aufgehoben werden.

In den folgenden Ausführungen wird daher nur mehr der Begriff "Nutzungsobjekt" verwendet.

Allgemeines und Ergänzungsvorschläge

Schutz der Wohnungseigentumsbewerber vor Wohnungseigentumsbegründung

- Ausgehend von den Erfahrungen der Praxis, wonach zwischen Bezug eines Nutzungsobjektes bis zur tatsächlichen Begründung von Wohnungseigentum auch im Neubaufall ein Zeitraum von bis zu 10 Jahren liegen kann, währenddessen die besonderen Bestimmungen des WEG über die Verwaltung, die Verteilung der Aufwendungen und Erträgnisse (§§ 13 bis 20 WEG), nicht anwendbar sind und daher die spezifischen Schutzbestimmungen nicht greifen, wird vorgeschlagen, die neuen Bestimmungen der §§ 87 - 96, wie die korrespondierenden verfahrensrechtlichen Bestimmungen der §§ 21, 22 und 105, bereits ab Übergabe eines Nutzungsobjektes an einen Wohnungseigentumbewerber für anwendbar zu erklären.

- Gänzlich unberücksichtigt bleibt im Entwurf die notwendige Ausweitung der Schutzbestimmungen zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber im Altbau. Diese, gerade im städtischen Bereich "boomende" Verwertung von Altbauwohnungen, "Abverkauf ins Wohnungseigentum", erfordert dringend eine gesetzliche Regelung.
 - Wie oben für den Neubaufall vorgeschlagen, sollten auch im Altbaubereich für den Zeitraum ab Übergabe eines Nutzungsobjektes an einen Wohnungseigentumsbewerber bis zur Wohnungseigentumsbegründung die Schutzbestimmungen der §§ 87 bis 96, Verwaltung, die Verteilung der Aufwendungen und Erträgnisse, wie die korrespondierenden verfahrensrechtlichen Bestimmungen der §§ 21, 22 und 105, für anwendbar erklärt werden.
 - Weiters erscheint es dringend erforderlich, die Schutzbestimmungen für den Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator (§§ 99 bis 104) auch auf die Begründungsphase von Wohnungseigentum im Altbau auszudehnen

(hinsichtlich der Nichtanwendbarkeit der §§ 23 bis 25 WEG siehe Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 11 zu § 23 WEG).

Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, den Begriff des Wohnungseigentumsorganisators weiter zu definieren und die Bestimmung des § 99 Abs. 1 2.Satz wie folgt zu ergänzen: "sowie jeder Liegenschaftseigentümer, der die künftige Begründung von Wohnungseigentum an bestehenden Nutzungsobjekten zusagt".

Mindestanteil - Nutzfläche und Nutzwert

- Da die Aufwendungen für die Liegenschaft gem. § 95 künftighin nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen sind, stellt sich die Frage, ob ein Aufrechterhalten der "Nutzwerte" (§ 80) überhaupt noch geboten ist oder es nicht zweckmäßiger und entsprechender wäre, den Mindestanteil als Verhältnis der Nutzfläche eines Nutzungsobjektes zur Summe der Nutzflächen aller Nutzungsobjekte zu definieren.

Folgendes Beispiel soll die Auswirkungen des vorliegenden Entwurfes illustrieren:

Nutzungsobjekt mit 100 m² in einem Haus, in dem an sämtlichen Nutzungsobjekten Wohnungseigentum begründet ist.

A. Geschäftsräumlichkeit:

- Verhältniszahl von 10 hinsichtlich der Nutzfläche;
 - Verhältniszahl von 12 hinsichtlich der Nutzwerte;
- der Wohnungseigentümer dieses Nutzungsobjektes
- bezahlt 10 Anteile für die Aufwendungen (§ 95)
 - erhält jedoch 12 Anteile der Erträge (§ 96 Z 3) und
 - hat 12 Stimmen in Angelegenheiten der Verwaltung (§§ 88 ff).

B. minder ausgestattete und schlecht situierte Wohnung:

- Verhältniszahl von 10 hinsichtlich der Nutzfläche;
 - Verhältniszahl von 9 hinsichtlich der Nutzwerte;
- der Wohnungseigentümer dieses Nutzungsobjektes
- bezahlt 10 Anteile für die Aufwendungen (§ 95)
 - erhält nur 9 Anteile der Erträgnisse (§ 96 Z 3) und
 - hat 9 Stimmen in Angelegenheiten der Verwaltung (§§ 88 ff).

Bei gleicher Nutzfläche (= gleich hohe Aufwendungen) lukriert der Nutzer des Objektes A höhere Erträgnisse und hat sein Anteil mehr Gewicht bei Abstimmungen.

Daß dies keine sachgerechte Lösung ist, braucht wohl nicht weiter erläutert zu werden.

Im Hinblick auf dieses Ergebnis wird sohin vorgeschlagen, die "Nutzwerte" ersatzlos zu streichen und stattdessen den Mindestanteil, § 78 Abs. 1, als "Verhältnis der Nutzfläche eines Nutzungsobjektes zur Summe der Nutzflächen aller Nutzungsobjekte" zu bestimmen.

Gemeinsames Wohnungseigentum von Nicht-Ehegatten

- Ebenfalls ungelöst bleibt im vorliegenden Entwurf das Problem des "gemeinsamen Wohnungseigentums" durch Nicht-Ehegatten. Sowohl bei Lebensgefährten, wenn auch in geringerem Ausmaß, bei Gemeinschaften aus einem Elternteil und einem Kind, besteht der Wunsch "gemeinsames Wohnungseigentum" zu begründen können, was nach derzeitiger Rechtslage formell ausgeschlossen ist.

Nur über den unbefriedigenden Ausweg der Gründung einer eigenen juristischen Person, am zweckmäßigsten und kostengünstigsten hat sich hierfür die Erwerbsgemeinschaft, BGBl. 257/1990, erwiesen, ist es diesen Personengruppen möglich, Wohnungseigentum an einem Nutzungsobjekt zu erwerben.

- Es wird daher vorgeschlagen, die §§ 77 ff dahingehend abzuändern bzw. zu modifizieren, daß Wohnungseigentum von höchstens zwei Personen erworben werden kann, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten.
Im Todesfall eines derartigen Mitwohnungseigentümers wäre die Regelung des § 84 anwendbar zu gestalten. In anderen Fällen der Auflösung ist nach den Regeln des ABGB über die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft vorzugehen.

Ungeachtet der o.a. Veränderungsvorschläge wird zu den einzelnen Bestimmungen Stellung genommen wie folgt, wobei besonders auf Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten hingewiesen wird.

§ 76 Abs. 1 Inwieweit der Entfall des Wortes "selbständigen" am Beginn des zweiten Satzes ein Redaktionsversehen darstellt, kann in Ermangelung von Ausführungen in den Erläuterungen nicht beurteilt werden. (Beachte die unterschiedliche Formulierung im 1. und 2. Satz).

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird vorgeschlagen, den Begriff "Nutzungsobjekt" zu verwenden und diesen Begriff mit den verschiedenen möglichen Wohnungseigentumsobjekten inhaltlich zu bestimmen. Die Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum am Kfz-Abstellflächen wird in Ermangelung eines effizienten mietrechtlichen Schutzes begrüßt.

Abs. 3 Die vorliegende Formulierung ist höchst mehrdeutig. Zunächst wird auf den mietrechtlichen Kategorie D Begriff, sodann auf die bisherige (wie lang andauernde ?) Wohnungsnutzung abgestellt. Die Prüfung dieser Voraussetzungen bzw. das Nichtvorliegen derselben muß daher, in Ermangelung besonderer Nachweisregeln, das Grundbuchsgericht, § 86, vornehmen.

Um einerseits Auslegungsschwierigkeiten hinsichtlich des Begriffes der "bisherigen Wohnungsnutzung" (genügt ein zwischenzeitiger Leerstand oder eine Vermietung als Hobbyraum ?) andererseits Unklarheiten hinsichtlich der Ausstattung und Brauchbarkeit der Wohnung hintanzuhalten, wird stattdessen folgende Formulierung vorgeschlagen.

"Die Begründung von Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, die baurechtlich als Wohnungen gewidmet und die im Sinne des § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz (SternG) mangelhaft ausgestattet sind, ist nicht zulässig."

Damit wird klargestellt, daß es sich um mangelhaft ausgestattete Wohnungen im Sinne der jeweiligen baurechtlichen Bestimmungen handelt, die von der Wohnungseigentumsbegründung ausgeschlossen sind.

§ 77 Abs. 1 Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist die Möglichkeit vorzusehen, daß höchstens zwei Personen Wohnungseigentum an einem Nutzungsobjekt erlangen können und wird daher die Wortfolge "von Ehegatten" durch die Wortfolge "von höchstens zwei Personen" zu ersetzen sein.

§ 77 Abs. 2 Die Möglichkeit zur Wohnungseigentumsbegründung durch "Realteilung" nach Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft wird ausdrücklich begrüßt.

Die Erläuterungen hiezu (S 108) können nur bekräftigt werden und ist überdies darauf hinzuweisen, daß nach der bisherigen Rechtslage die selbstnutzenden Miteigentümer im Falle der gerichtlichen Feilbietung der Liegenschaft nicht nur ihren Liegenschaftsanteil, sondern auch ihre Wohnmöglichkeit verloren haben.

Unerwähnt bleibt in den Erläuterungen jedenfalls, daß sich das Verfahren über die Teilungsklage entsprechend aufwendiger gestalten wird, da zwischen den Miteigentümern nicht nur eine Aufteilung der Objekte, sondern im Regelfall auch ein entsprechender Wertausgleich erfolgen muß.

Da die "Realteilung" durch Wohnungseigentumsbegründung wohl nicht quasi "automatisch" erfolgen soll, ist einleitend zur Z 2 die Wortfolge "über Antrag eines Miteigentümers" einzufügen.

§ 78 Wie vorstehend ausgeführt ist der Mindestanteil anstelle des Verhältnisses der Nutzwerte nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu bestimmen. Der Mindestanteil ist auch von der Gemeinde, § 23, festzusetzen.

Entsprechend der vorgeschlagenen Änderung ist in den Abs. 2 und 3 nur mehr auf Nutzflächenänderungen abzustellen bzw. wäre im § 105 Abs. 4 Z 2 vorzusehen, daß das Gutachten eines Ziviltechnikers oder Sachverständigen auch die Verhältniszahlen der Nutzflächen zueinander enthalten muß.

§§ 79 + 80 Bei Abstellen auf die Verhältniszahl der Nutzflächen können §§ 79 und 80 entfallen, da die Nutzflächen aller Nutzungsobjekte gem. § 105 Abs. 4 Z 2 von einem Ziviltechniker oder Sachverständigen zu ermitteln sind und dieses Gutachten auch die Verhältniszahlen der Nutzflächen zueinander enthalten muß.

§§ 82 - 84 Hier ist auf das gemeinsame Wohnungseigentum von höchstens 2 Personen, egal ob Ehegatten oder Nicht-ehegatten abzustellen.

§ 85 Die Sonderregelung für Ehegatten bei Auflösung der Ehe bleibt erhalten. Hinsichtlich anderer Mitwohnungseigentümer ist eine Bestimmung über die Aufhebung der Gemeinschaft vorzusehen.

- § 86 Abs. 2 Obwohl gem. § 76 Abs. 3 die Wohnungseigentumsbe-
gründung an Substandardwohnungen ausgeschlossen
werden soll, fehlt die korrespondierende Bestimmung
bei den dem Einverleibungsantrag anzuschließenden
Unterlagen.
Im Hinblick auf die vorgeschlagene Formulierung im
§ 76 Abs. 3 wird angeregt, die Bescheinigung der
Baubehörde gem. Z 2 um das Erfordernis der Bekannt-
gabe mangelhaft ausgestatteter Wohnungen im Sinne
des § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz zu erweitern.
- Abs. 3 Im Hinblick auf die vorgeschlagene Umstellung des
Mindestanteiles auf die Verhältniszahl nach Nutz-
flächen, ist auch diese Bstimmung entsprechend zu
adaptieren.
- § 87 Abs. 3 Vorgeschlagen wird eine Ergänzung im Sinne des
§ 35 Abs. 3, "wobei auch auf erlittenes Ungemach
Bedacht zu nehmen ist."
- §§ 88 - 90 Die klare Differenzierung zwischen "ordentlicher"
und "außerordentlicher" Verwaltung der Liegenschaft
wird ausdrücklich begrüßt, insbesondere im Zusam-
menhang mit der vorgesehenen Ersetzung der Zustim-
mung der überstimmten Minderheit durch das Gericht,
§ 90 Abs. 1, da damit auch die Minderheitsrechte im
gerichtlichen Verfahren gewahrt werden können, wie
der vorgesehenen Möglichkeit der Erlassung einer
gerichtlichen Benützungregelung, § 90 Abs. 2.
- Um verfahrensrechtliche Streitigkeiten hintanzuhalt-
en, wird jedoch vorgeschlagen, auch diese Angele-
genheiten, § 90 Abs. 1 und Abs. 2, in den Verfah-
renskatalog des besonderen Außerstreitverfahrens
gem. § 21 aufzunehmen.
- § 88 Abs. 2 Warum das Erfordernis einer "gerichtlichen" Aufkün-
digung entfallen soll, vgl. § 14 Abs. 2 WEG, läßt
sich den Erläuterungen nicht entnehmen, und wird
daher vorgeschlagen, wiederum die "gerichtliche
Aufkündigung" in den Wortlaut aufzunehmen.
Begrüßt wird die Gleichstellung des Sachverhaltes
mit jenem, wenn ein Miteigentümer den angemieteten
Abstellplatz nicht selbst benutzt.
- § 89 Abs. 1 In Z 7 wird nur der erste Fall des § 88 Abs. 2,
nicht jedoch der zweite Fall, zu jenen Angelegen-
heiten gezählt, in denen auch der einzelne Mitei-
gentümer Rechte durchsetzen kann.
- Es wird daher vorgeschlagen, in Entsprechung des
neuen § 88 Abs. 2, auch in der Z 7 beide Fälle der
dort genannten Kündigungsmöglichkeit gleich zu be-
handeln.

§ 91 Die Einräumung eigener Rechtspersönlichkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft wird ausdrücklich begrüßt.

§ 94 Abs. 1 Die in Z 2 genannte Frist von fünf Jahren für "zulässigerweise" befristete Verwalterverträge erscheint zu lang. Dies insbesondere im Hinblick auf die ungleiche Vertragslage in der Begründungsphase von Wohnungseigentum, wo regelmäßig eine Übermacht des Wohnungsanbieters vorliegt.

Es wird daher vorgeschlagen, die in Z 2 genannte Frist auf zwei Jahre zu verkürzen.

§ 95 Die Möglichkeit mittels Mehrheitsentscheidung einen von den Grundsätzen des § 6 abweichenden Verteilungsschlüssel nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zu beschließen, erscheint durchaus akzeptabel, wenn gleichzeitig die Möglichkeit einer gerichtlichen Überprüfung vorgesehen wird.

Da der Verweis auf die Bestimmung des § 6 Abs. 3 hierfür nicht genügt (dieser Bestimmung liegt ein anderer Sachverhalt zugrunde) wird vorgeschlagen, folgende Ergänzung vorzunehmen:

"Jeder Miteigentümer kann die Entscheidung des Gerichtes darüber begehren, ob die von der Mehrheit geschlossene Vereinbarung zulässig ist". Im § 21 wird der Katalog der in das besondere Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten entsprechend zu ergänzen sein.

§ 96 Wie bereits in den allgemeinen Bemerkungen zum 3. Abschnitt ausgeführt, ist die vorgesehene Regelung, Verteilung der Aufwendungen nach Nutzflächen, der Ertragnisse aber nach Nutzwerten, weder sachlich gerechtfertigt, noch einsichtig.

§ 99 Wie bereits in den allgemeinen Bemerkungen zum 3. Abschnitt ausgeführt, erscheint es dringend erforderlich, die Schutzbestimmungen des Wohnungseigentümersbewerbers gegenüber dem "Wohnungseigentumsorganisator" auch auf den Bereich des "Altbaueigentums" auszudehnen.

Abs. 1 Es wird daher folgende Ergänzung der Definition des Wohnungseigentumsorganisationsorgans am Ende des zweiten Satzes vorgeschlagen:

"sowie jeder Liegenschaftseigentümer, der die künftige Begründung von Wohnungseigentum an bestehenden Nutzungsobjekten zusagt".

§ 105 Abs. 4 Im Hinblick auf die vorstehend vorgeschlagene Umstellung des "Mindestanteiles" auf die Verhältniszahl der Nutzflächen, werden auch die aufwendigen Verfahren auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte entbehrlich.

Stattdessen wird vorgeschlagen, in der Z 2 vorzusehen, daß das von einem Ziviltechniker oder Sachverständigen zu erstellende Gutachten nicht nur die Nutzflächen sämtlicher Nutzungsobjekte, sondern auch die Verhältniszahlen der Nutzflächen zueinander zu enthalten hat.

5. ABSCHNITT:

§ 109 Klarzustellen ist, daß schriftliche Vereinbarungen über die Nichtrückzahlung bereits entrichteter aber nicht fristgerecht verwendeter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Jahr des jeweiligen "Abreifens" als Hauptmietzinseinnahmen zu behandeln und in der Hauptmietzinsabrechnung gem. § 55 als Einnahmen auszuweisen sind.

§ 110 Die Bezeichnung als Übergangsregelung für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist irreführend, da es sich um keine Übergangsregelung, sondern um einen Eingriff in bestehende Mietverträge handelt.

Da weder eine Rückzahlung, noch eine "ewige Verrechnung" bei nicht ordnungsgemäßer Verwendung, sondern die Behandlung als Hauptmietzins vorgesehen ist, handelt es sich hierbei um eine Hauptmietzins-erhöhung für Altverträge, die noch dazu das Ergebnis zeitigen kann, daß Altmieter einen höheren Betrag je Quadratmeter Nutzfläche als Neumieter entrichten müssen (vgl. Anmerkung zu § 45 Abs. 3).

Die Bestimmung des Abs. 3 erscheint in diesem Zusammenhang überhaupt entbehrlich, da keinerlei Sanktionen an die nicht ordnungsgemäße Verwendung geknüpft werden.

Der vorliegende Entwurf wird für kein taugliches Instrument gehalten, sondern wird vorgeschlagen, in Entsprechung der bisherigen Regelung des § 45 MRG die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch weiterhin zu regeln.

§ 111 Die vorliegende Bestimmung geht hinsichtlich der Hauptmietzinshöhe zutreffenderweise vom Zustand der Wohnung bei der ursprünglichen Anmietung aus, analog den in den Erläuterungen erwähnten Bestimmungen des § 46 MRG.

Um jedoch eine Differenzierung der Mietzinshöhen hinsichtlich des jeweiligen Ausstattungszustandes zu ermöglichen und die Differenz zum bisherigen Hauptmietzins verkräftbar zu gestalten, wird vorgeschlagen, am bisherigen Erhöhungsausmaß festzuhalten und eine Anhebung nur bis zu den im § 51 Abs. 1 Z 6 lit. a bis d genannten Beträge zu gestatten.

Jedwede andere Einstufung, etwa zum Zeitpunkt der Mietzinsanhebung wäre im Hinblick auf die Bestimmungen der §§ 42 und 45 auch nicht sachgerecht und wahrscheinlich gleichheitswidrig.

§ 112

Die für alle Bestandverhältnisse über Geschäftsräumlichkeiten vorgesehene Möglichkeit zum Eingriff in bestehende Verträge wird abgelehnt. Es wird eine differenzierte Regelung für erforderlich erachtet.

Analog § 40 Abs. 2 wird vorzusehen sein, daß die Fortführung des ursprünglichen Unternehmens mit einer geringeren Mietzinshöhe zu belasten ist. Dies insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung im städtischen Bereich, wo eventuell Einschränkungen in Bezug auf die Größe des Objektes vorzunehmen sein werden.

§ 115

Vorgestellter Sachverhalt: Die Inangriffnahme der Arbeiten wird kurzfristig durch Planung und Bauansuchen erbracht, die Standardverbesserung irgendwann abgeschlossen und mit einem langlaufenden Privatdarlehen finanziert.

Damit wäre ein Vermieter das Richtwertsystem auf Dauer los.

Sinnvollerweise muß die Inangriffnahme bereits die Ausführung von Arbeiten umfassen, die typischerweise nach der Bau- und Finanzierungsplanung auf die ernsthafte und zügige Ausführung der Standardverbesserung schließen lassen und im Verhältnis zum Verbesserungsumfang nicht als geringfügig bezeichnet werden können.

Die Frist von 10 Jahren kann logischerweise nur eine Höchstfrist sein, weil die Tilgung kurzfristiger Darlehen zur Amortisation naturgemäß eine höhere Miete (die Vergleichsmiete) erfordert und bei langfristigen Darlehen nach den 10 Jahren auch die Richtwertmiete ausreichen wird.

Die Bestimmung ist daher entsprechend abzuändern.

