

**Bundeskammer der Tierärzte Österreichs**1010 Wien, am 5.5.1993,
I, Biberstraße 22 Tel. 512 17 66

Zl. 251-71/93

An das
PRÄSIDIUM DES NATIONALRATES
im ParlamentDr. Karl Renner-Ring 3
1017 W i e n

Druck GESETZENTWURF	
Zl. 23	-GE/19 93
Datum: 5. MAI 1993	
Verteilt	07. Mai 1993 <i>JK</i>

Betr.: GZ. 7123/64-I 7/93
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes
S T E L L U N G N A H M E*A. B. B. B. B.*-----
Die Bundeskammer der Tierärzte Österreichs übermittelt ob-
erwähnte Stellungnahme in 25-facher Ausfertigung.

DER KAMMERAMTSDIREKTOR i.A.

Dr. Richard ELHENICKY e.h.

Anlage(n) erwähnt

F.d.R.d.A.:

Doris Lyman

BUKA - Zl. 251-71/93 vom 31. März 1993

Betr.: GZ. 7123/64-I 7/93 vom 19.3.1993
Bundesministerium für JustizEntwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes
S T E L L U N G N A H M E-----
V E R T E I L E RPRÄSIDIUM DES NATIONALRATES
im ParlamentDr. Karl Renner-Ring 3
1017 Wien25 Stück
-----BUNDESMINISTERIUM FÜR
JUSTIZMuseumstraße 7
1070 Wien1 Stück
-----BUNDESKONFERENZ DER KAMMERN DER
FREIEN BERUFE ÖSTERREICHSTuchlauben 15
1010 Wien1 Stück
-----BERUFSVERBAND DER FREIBERUFLICH
TÄTIGEN TIERÄRTE ÖSTERREICHS "BFÖ"Aignerstraße 26
8952 Irdning1 Stück
-----An alle Landeskammern je 1 Stück
NÖ - 2 Stück10 Stück



Bundeskammer der Tierärzte Österreichs

1010 Wien, am 5.5.1993,
I, Biberstraße 22 Tel. 512 17 66

Zl. 251-71/93

An das
Bundesministerium
für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Betr.: GZ. 7123/64-I 7/93 - Bundeswohnrechtsgesetz
S t e l l u n g n a h m e

Die Bundeskammer der Tierärzte Österreichs bezieht sich auf
oberwähnten Gesetzesentwurf und nimmt dazu Stellung wie folgt:

Generell ist festzuhalten, daß die an sich schon äußerst
schwierige und nur mehr von Spezialisten einigermaßen über-
schaubare Regelung des Mietrechtes durch den vorgeschlagenen
Entwurf noch komplizierter wird; es ist zu befürchten, daß
die in erster Linie zum Schutz der Mieter gedachten Regelungen
nicht in Anspruch genommen werden können, da sie nicht nur
von den Mietern, sondern auch von Mieterschutzvereinigungen
nicht mehr gekannt werden. Als Beispiel dafür sei darauf hin-
gewiesen, daß es annähernd 20 verschiedene Arten der Miet-
zinse nach dem Bundeswohnrechtsgesetzesentwurf geben soll.
Nicht einmal dem überdurchschnittlich engagierten Vermieter
wäre es zuzumuten, den tatsächlich rechtsrichtigen Miet-
zins zu verrechnen.

Zu § 7:

Die neugeschaffene Verpflichtung zur Auflage einer Voraus-
schau nunmehr auch für Mietshäuser bis zum 30. November
eines jeden Jahres für das nächste Jahr ist absurd und
widerspricht auch der bisherigen Gesetzgebungstechnik:
Eine solche Vorausschau über die Höhe der voraussichtlichen
Betriebskosten und die in Aussicht genommenen Erhaltungs-
und Verbesserungsarbeiten kann bestenfalls eine Schätzung,
schlechtestenfalls jedoch ein reines Raten sein. Hier wird
vom Vermieter etwas verlangt, was der Gesetzgeber bei der
Budgeterstellung selbst nicht einhalten kann; gerade dieser
Gesetzgeber kann jedoch durch willkürliche Erhöhung bei-
spielsweise von Strompreisen, Kanalanschlußgebühren und
ähnlichem die Betriebskosten eines Hauses stark beein-
flussen. Darüber hinaus ist diese Vorausschau sinnlos, da

eine allenfalls erforderliche Erhöhung der Betriebskostenakonti durch § 56 Abs. 4 streng limitiert ist.

Zu den §§ 10 ff:

Die Bundeskammer der Tierärzte Österreichs vertritt die Meinung, daß mit der hier vorgesehenen "Zwangsbeglückung" der Mieter ein unnötiger Verwaltungsaufwand vorgeschrieben wird. Es ist unwahrscheinlich, daß die meisten Mieter diese Abrechnungsdetails wünschen, geschweige denn, daß sie sie richtig lesen und verstehen können. Die Bundeskammer vertritt die Auffassung, daß die bisherigen Regelungen vollkommen ausreichend sind.

Zu § 26:

Die bloße Statuierung der Verpflichtung eines allfälligen Nutzungsberechtigten, Dachbodenausbauten zu dulden, bleibt solange eine schlichte Absichtserklärung des Gesetzgebers, als ihre Nichteinhaltung nicht unter Sanktion gestellt wird. In der vorliegenden Form ist die Bestimmung kaum geeignet, die Neubeschaffung von Wohnraum durch Dachbodenausbauten zu fördern.

Zu §§ 45 ff:

Auch wenn die Einführung des sogenannten "Richtwertzinses" offenbar der politisch gewünschte, in jahrelangen Verhandlungen zwischen den Koalitionsparteien ausgehandelte Kompromiß ist, müssen gegen seine Einführung doch ernsthafte Bedenken erhoben werden: Der in jedem Einzelfall lediglich durch Sachverständigengutachten festzustellenden Richtwertzins wird Anlaß für unzählige Streitigkeiten über die tatsächlich angemessene bzw. rechtlich durchsetzbare Höhe des Mietzinses sein. Neben der durch nichts zu rechtfertigenden zusätzlichen Belastung der Gerichte und der zu gewärtigenden endlosen Dauer der einzelnen Verfahren ist auf die große, dadurch eintretende Rechtsunsicherheit hinzuweisen. Nicht nur der Vermieter wird bei Neuvermietungen Grund zu Schwierigkeiten haben, den künftigen Ertrag abzuschätzen (was die gleichzeitig vom Gesetzgeber in § 7 geforderte Vorausschau zusätzlich erschweren wird), sondern auch der Mieter wird bis zum Ende des Verfahrens nicht wissen, ob er sich die gemietete Wohnung nun tatsächlich leisten kann oder nicht. Wenn schon mit den bisherigen Regelungen, die schwer genug verständlich sind, nicht das Auslangen gefunden werden kann, so plädiert die Bundeskammer der Tierärzte Österreichs doch vehement für die Schaffung von Regelungen, die für die Allgemeinheit nachvollziehbar sind und die nicht vermeidbare bürokratische und verfahrenstechnische Mehrbelastungen vorsehen.

Besonders bedauert wird, daß das Problem der Fortschreibung der sogenannten "Friedensmietzinse" überhaupt nicht angegangen wurde; eine schrittweise Anhebung dieser Zinse würde die derzeit bestehende eklatante Ungleichbehandlung verschiedener Mieter gleichwertiger Objekte beseitigen und würde wahrscheinlich einen effizienten Beitrag zur Behebung der Wohnungsmisere leisten.

zu § 40:

Die gegenüber den bisher geltenden Vorschriften sehr unübersichtlichen Regelungen über Mietzinsanhebungen bei Geschäftsobjekten werden in dieser Form von der Bundeskammer der Tierärzte Österreichs abgelehnt: Die neugeschaffenen Möglichkeiten der Mietzinsanhebung sind so vage umschrieben, daß gerade auch für jene Tierärzte, die die Räumlichkeiten für ihre Ordination gemietet haben, größte Unsicherheit über mögliche künftige Mietzinse z.B. bei Erweiterung des Betriebes oder Überführung in eine Gesellschaft gegeben wäre. Das neu eingeführte Kriterium, auf die in der Branche des Mieters üblichen Mietzinse Rücksicht zu nehmen, ist so unbestimmt, daß außgerichtliche Einigungen über den neuen angemessenen Hauptmietzins zur seltenen Ausnahme werden dürften. Die darüber hinaus in § 112 vorgesehenen Möglichkeiten der schrittweisen Anhebung von Altmietzinsen ist in einer willkürlich anmutenden Art auf bestimmte Fälle zugeschnitten, die befürchten lassen, daß den einzelnen Mieter die Anhebungen unvorbereitet treffen werden: Sowohl der Fall der Anhebung bei Verpachtung vor dem 1.1.1994 als auch insbesondere der zwischen dem 16.12.1955 und dem 31.12.1967 abgeschlossene Mietvertrag - in beiden Fällen wäre die schrittweise Anhebung bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses möglich - dürfte als kaum erkennbare Ausnahme vom sonst grundsätzlich bestehenden Verbot der Mietzinsanhebung zu erheblichen Härten führen.

Zu § 61:

Die hier vorgesehene drastische Verschärfung der verfahrensrechtlichen Voraussetzungen einer Kündigung für den Vermieter wird abgelehnt. Die obligatorisch gewordene Kündigungsklage des Vermieters würde neben einer erheblichen Mehrbelastung der Vermieter auch zu einer Mehrbelastung der Gerichte führen. In diesem Zusammenhang wird auch die in § 68 Abs. 2 und 3 vorgesehene Aussetzung des Kündigungsverfahrens abgelehnt, da diese vermutlich nur zu einer Verschleppung dienen würde. Das schon zu § 7 kritisierte Institut der Rechtserheblichkeit von vermutlich in der Zukunft eintretenden Ereignissen wird hier noch dadurch verschärft, daß eine Fortsetzung des Verfahrens innerhalb des Aussetzungszeitraumes über Antrag des Vermieters nur dann möglich ist, wenn er glaubhaft macht, daß die der Aussetzung zugrundeliegende Erwartung nicht eingetreten ist und auch nicht mehr eintreten wird. Damit wird vom Vermieter verlangt, zu beurteilen, ob der Gekündigte vom erheblich nachteiligen Gebrauch oder von der Untervermietung oder von der Leerstehung auch in Zukunft nicht mehr Abstand nehmen wird; wie dies gegenüber dem Gericht glaubhaft zu machen wäre, ist unerfindlich.

Da in § 61 überdies nicht mehr auf § 1118 ABGB verwiesen wird, ist offenbar die Räumungsklage weggefallen; damit wird auch der Mieter gezwungen, selbst bei qualifizierten Mietzinsrückständen die formstrenge Kündigungsklage einzubringen. Überdies ist damit der Nachweis einer schriftlichen Mahnung verbunden, was im Ergebnis zu einer erheblichen Kostenmehrbelastung führen wird, weil sinnvolle Mahnungen in Zukunft nur mehr rekommandiert aufgegeben werden können. Es ist nicht einzusehen, daß nicht schon der Nachweis des Bestehens eines qualifizierten Mietzinsrückstandes für sich allein ausreicht.

Die Bundeskammer der Tierärzte Österreichs weist ausdrücklich darauf hin, daß die hier im einzelnen kritisierten Mängel des Gesetzesentwurfes lediglich beispielsweise und nicht erschöpfend aufgezählt wurden und daß die eingangs geltend gemachte grundsätzliche Kritik an der Unübersichtlichkeit und Unverständlichkeit des Regelungswerkes aufrecht erhalten wird.

25 Ausfertigungen der Stellungnahme wurden unter einem dem Präsidium des Nationalrates zugesandt.

DER KAMMERAMTSDIREKTOR i.A.



Dr. Richard ELHENICKY