





## S T E L L U N G N A H M E

zum Entwurf des Bundesministeriums für Justiz für  
ein Bundesgesetz über das Wohnrecht (Bundeswohn-  
rechtsgesetz - BWRG)  
GZ 7123/67-I 7/93

---

**I. Allgemeines**

Vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten wurde parallel zum vorliegenden Entwurf für ein Bundesgesetz über das Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz - BWRG) der Entwurf für ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird, ausgearbeitet und zur Begutachtung ausgesandt. Den Erläuterungen ist zu entnehmen, daß im Zuge einer wohnzivilrechtlichen Harmonisierung die beiden Entwürfe zusammengeführt werden sollen, soweit die zivilrechtlichen Vorschriften des WGG sinnvollerweise durch allgemeine Regelungen ersetzt werden können.

Zu der beabsichtigten Harmonisierung soll zunächst festgehalten werden, daß das WGG hinsichtlich des Organisationsrechtes und des spezifischen Sonderwohnzivilrechtes als eigenes Gesetz erhalten bleiben soll. Als harmonisierbar in Form allgemeiner Bestimmungen in einem BWRG erscheinen nach Durchsicht des Entwurfes des BMJ voraussichtlich nur die allgemeinen Bestimmungen über Erhaltung und Verbesserung (§§ 14a, 14b und 14c WGG), deren außerordentliche Finanzierungsregeln (§ 14 Abs 2 bis 5), das Abrechnungsrecht (§ 19 WGG, aber auch §§ 17 ff HeizKG) sowie das Verfahrensrecht (§ 22 WGG).

Der Entwurf des BMwA zur Änderung des WGG enthält aber umgekehrt Bestimmungen, die durchaus in einen allgemeinen Teil eines BWRG einfließen könnten und sollten. Dies gilt vor allem für die Aufteilungsregeln nach Nutzfläche oder Nutzwert bzw Vereinbarungsmöglichkeiten (§ 16 WGG), sowie die neuen Regelungen für die bauliche Nachverdichtung (§§ 13 Abs 8 und 14 Abs 3a WGG).

Es ist davon auszugehen, daß bei einer sinnvollen Harmonisierung ein allgemeiner Teil eines BWRG auch für Miete, Nutzung und Wohnungseigentum für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft anwendbar ist. In den Abschnitten über mietrechtliche bzw wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen sollten in Form erforderlicher Sonderbestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen jene Regelungen erfolgen, die nicht als Sonderwohnzivilrecht im WGG verbleiben.

./2

Das Heizkostenabrechnungsgesetz hat für die Harmonisierung in einem wesentlichen, da kostenintensiven Bereich des Wohnrechts bereits einen Weg beispielgebend vorgezeichnet. Das betrifft vor allem den Geltungsbereich, die Begriffsbestimmungen, die Abrechnungsvorschriften und das Verfahrensrecht. Der allgemeine Teil eines BWRG sollte sich daher an diesen Vorgaben orientieren, nicht zuletzt deshalb, weil die Regelungen des HeizKG in der Praxis bereits weitgehend umgesetzt wurden und eine neuerliche Systemänderung sowohl für die Wohnraumgeber als auch für die Wohnraumnehmer nicht zumutbar erscheint.

## II. Zu einzelnen Bestimmungen:

### Zum 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

#### Zu § 1:

Der Geltungsbereich des allgemeinen Teiles sollte über Mietverhältnisse und Wohnungseigentum hinausgehen. Kostentragungs- und Kostenaufteilungsregeln sind auch dort erforderlich, wo eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten anzutreffen ist, wovon einzelne aus einem anderen Rechtstitel genutzt werden (insbesondere Hausbesorgerwohnung, Gemeinschaftsräume etc). Es wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich wie im HeizKG auf Gebäude (wirtschaftliche Einheiten) mit mindestens vier Nutzungsobjekten auszudehnen.

#### Zu § 2:

Hier sollte ein umfangreicher Katalog von Begriffsbestimmungen angeführt werden. Auch hier hat das HeizKG beispielgebend - zB Nutzungsobjekt, Nutzfläche, wirtschaftliche Einheit etc - definiert. Für eine echte Harmonisierung insbesondere von Wohnungseigentum und Miete wäre es aber auch erforderlich, schon hier alle mit einer (fakultativen) Nutzwertaufteilung zusammenhängenden Definitionen vorzunehmen (siehe § 16 WGG-Entwurf). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, daß das Anknüpfen an den Begriffen des WEG 1975 aus den Erfahrungen der Praxis für eine Harmonisierung durchaus geeignet erscheint.

#### Zu §§ 3 und 4:

Die Unterscheidung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen hat nicht erst mit den Regelungen der §§ 3 und 4 MRG Abgrenzungsschwierigkeiten mit sich gebracht. Diese Abgrenzungsschwierigkeiten wurden durch die Regelungen der §§ 11 WSG (förderbare Sanierungsmaßnahmen) iVm § 38 WSG und die Regelung des § 18b MRG bzw § 14 Abs 5 WGG etwas entschärft. Nach Verlängerung der Bestimmungen über die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung sind durch neue landesgesetzliche Regelungen aber Kollisionen mit dem bundeseinheitlichen Wohnzivilrecht entstanden.

Bereits durch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 45 MRG als Übergangsvorschrift, insbesondere aber durch jenen nach § 14d WGG, ist die Abgrenzung von Erhaltung und Verbesserung auf ein wirtschaftlich vernünftiges Maß redu-

ziert worden. Es wird daher angeregt, in diesem Bereich entsprechende Regelungen zu treffen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung durch gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen ermöglichen und dafür einheitliche Mechanismen für die Finanzierung, Durchführung und Überwälzung zu schaffen.

Zu §§ 5 bis 20:

Für den Bereich der Bewirtschaftungskosten ist festzuhalten, daß hinsichtlich Ermittlung, Aufteilung und Abrechnung die Regelungen des HeizKG bereits in der Praxis Eingang gefunden haben und daher übernommen werden sollten. Der vorliegende Entwurf geht in der Harmonisierungsabsicht den Weg, teilweise Regelungen aus dem Wohnungseigentumsrecht in den allgemeinen Teil - also auch für den Mietbereich - zu überführen. Dies führt dazu, daß für den Mietbereich atypische Regelungen, wie zB die Legung einer Vorausschau oder die Abrechnung von Annuitäten für Herstellungskosten, vorgeschlagen werden. Es wird angeregt, den Entwurf dahingehend zu überarbeiten, daß zwar im allgemeinen Teil grundsätzliche Regelungen verbleiben, ihre rechtsformspezifische Anwendung aber in den entsprechenden Abschnitten geregelt wird.

Zu § 5:

Im allgemeinen Teil sollte über den engen Betriebskostenkatalog hinausgegangen werden und eine Darstellung der zur Bewirtschaftung von Bauten erforderlichen Aufwendungen erfolgen. Eine Abgrenzung sollte jedenfalls zu den Kosten der Erhaltung vorgenommen werden, wobei vor allem auch das Problem von vertraglichen Mischformen für die Wartung (Full-Service-Vertrag) geregelt werden sollte.

Bei der Regelung der Beiträge für Hausbesorgerarbeiten sollte auch die Möglichkeit der Bildung einer Rückstellung für die Abfertigung zulässig gemacht werden.

Zu § 6:

Die Möglichkeit der Gestaltung von Aufteilungsschlüsseln vor allem zwischen Nutzfläche und Nutzwert (siehe auch § 16 WGG-Entwurf) sollte im allgemeinen Teil Eingang finden. Praktikable Regelungen für Vereinbarungen bzw Änderung bestehender Vereinbarungen wären allerdings die Voraussetzung.

Zu §§ 7 und 8:

Wie bereits erwähnt ist die Legung einer Vorausschau im Mietbereich nicht sinnvoll. Hinsichtlich nicht absehbarer Betriebskostenänderungen erscheint sie zum vorgeschlagenen Termin auch für den Wohnungseigentumsbereich nicht aussagekräftig. Sinnvoller erschiene dagegen, die Möglichkeit einer Anpassung von Betriebskostenkontierungen nach Legung der Abrechnung zuzulassen. Damit könnten Fehlbeträge und Überschüsse aus Abrechnungen möglichst gering gehalten werden, was auch im Hinblick auf die Regelung des § 16 des Entwurfes sinnvoll erscheint.

Zu §§ 9 bis 14:

Dazu wird eine Übernahme des Systems der §§ 16 bis 19 HeizKG angeregt. Das dort normierte dreistufige System mit Information über die Abrechnung, Einsicht in das Rechenwerk und in die Belegammlung ist nach den langen Beratungen im Zuge des HeizKG aus den sinnvollen Erfordernissen der Praxis der Hausverwaltungen und dem Informationsbedürfnis der Abrechnungsberechtigten entstanden.

In der Information über die Abrechnung sollte nur dort eine differenzierte Darstellung der Ermittlung des jeweiligen Kostenanteiles erfolgen, wo unterschiedliche Aufteilungsschlüssel vorliegen (insbesondere Gemeinschaftsanlagen, aber auch zB Wasser). Auf die Sinnhaftigkeit der Abrechnung von Beträgen zur Finanzierung der Herstellungskosten im Mietbereich wurde bereits hingewiesen. Die Mietzinsbildungsvorschriften haben in der Praxis in vielen Fällen keinen direkten Bezug mehr zur Finanzierung (zB § 13 Abs 4 WGG, § 39 Abs 18 Z 2 WGG, § 13 Abs 5 und 6 WGG-Entwurf, vor allem aber diverse Mietzinsbildungsvorschriften im veränderten Förderungsrecht, die vertraglich mit dem WGG kollidierend eingreifen).

Zur Belegeinsicht ist festzuhalten, daß jedenfalls die Auflage von Belegkopien zunächst ausreichen müßte, anderenfalls wären die Vorschriften über die Art der Auflage vor allem bei Hauseigentümern mit umfangreichen regional gestreuten Mietobjekten unpraktikabel.

Zu § 17:

Die Möglichkeit der Festlegung abweichender Abrechnungseinheiten sollte anstelle der vorgeschlagenen Regelung flexibler gestaltet werden und vertraglichen Vereinbarungen zugänglich sein. Eine Definition von wirtschaftlichen Einheiten wäre unbedingt erforderlich (siehe auch § 2 Z 7 HeizKG).

Zu § 20:

Es sollte deutlicher zum Ausdruck gebracht werden, daß ein Nutzer, der innerhalb der vorgesehenen Frist keine Einwendungen erhebt, auch die Form der gelegten Abrechnung anerkennt.

Zu § 21:

Wie bereits erwähnt, besteht im Bereich des Verfahrensrechtes großer Harmonisierungsbedarf aber auch Harmonisierungsmöglichkeit. Auch hier könnten die Regelungen des § 25 HeizKG beispielgebend sein. Dies gilt insbesondere auch für dort vorgesehene Verordnungsermächtigungen (insbesondere Formblätter) und die Hemmung von Ausschlussfristen.

Zu § 26:

Die vorgesehene Regelung sollte angepaßt die Regelungen der §§ 13 Abs 8 und 14 Abs 3a WGG-Entwurf ergänzen. Die Nachverdichtung ist ein Bereich, der sinnvollerweise für alle Rechtsformen möglichst einheitlich geregelt werden sollte.

## Zum 2. Abschnitt: Mietrechtliche Bestimmungen

Zu § 28:

Da die Begutachtungsentwürfe des BWRG und der Änderungen des WGG nicht abgestimmt wurden, ist hier eine Detailstelligungnahme nicht möglich. Es soll nur festgehalten werden, daß die Geltung mietrechtlicher Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen bzw Vertragsverhältnisse dem Weg folgen sollte, den das 2. WÄG durch die Neufassung des § 20 WGG beschritten hat. Durch die neuen Regelungen wird es vermehrt zu Mischformen (Wohnungseigentum, gemeinnützige oder private Miete sowie sonstige Nutzungsformen) kommen. Vor allem soll auf die Frage der genossenschaftlichen Nutzung im Verhältnis zur Miete, die spätere Wohnungseigentumsbegründung in unterschiedlicher Ausprägung, aber auch auf die im WGG der Errichtung gleichgesetzte Sanierung größeren Umfanges hingewiesen werden.

Zu §§ 30 und 31:

Auf die Abgrenzungsprobleme bei Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wurde bereits bei den allgemeinen Bestimmungen hingewiesen. Das Instrumentarium zur Durchsetzung von Verbesserungsmaßnahmen, die einem übergeordneten Interesse dienen (zB Energiesparmaßnahmen), sollte verbessert werden. Die positiven Ansätze in dieser Richtung, die die §§ 38 und 39 WSG gebracht haben, sind bedauerlicherweise nach Verländerung der Förderung durch die Länder nicht beibehalten worden.

Zu § 35:

Die Erhaltungspflicht des Mieters ist im Hinblick auf die Judikatur zum ernststen Schaden auch dort beschränkt worden, wo eine sinnvolle Mitwirkungspflicht im Bereich von Wartung und Instandhaltung erforderlich wäre (insbesondere Versorgungsleitungen). Es wird eine ausgewogene Neuregelung angeregt. Zu den Duldungspflichten ist festzuhalten, daß im Hinblick auf die vorgeschlagenen Regelungen zur Nachverdichtung (§ 26 BWRG, §§ 13 Abs 8 und 14 Abs 3a WGG-Entwurf) ein angemessenes und rechenbares Entschädigungsmodell eingeführt werden sollte.

Zu den §§ 38 bis 42:

Da diese Bestimmungen voraussichtlich so wie bisher auch für den Bereich des WGG anwendbar sein werden, ist hier vor allem eine Abstimmung mit den §§ 8, 20 und 39 WGG erforderlich. Da bereits in einer Novelle zum 1. WÄG die Übernahme der Geltung des § 46 MRG in den Fällen des § 14 MRG vorgesehen war, aber nicht umgesetzt wurde, wird vorgeschlagen, nunmehr in den Fällen des § 42 iVm § 111 eine WGG-spezifische Anpassung vorzunehmen.

Zu den §§ 51 bis 54:

Die außerordentlichen Finanzierungsregeln für Erhaltung (und Verbesserung) könnten im Hinblick auf die beabsichtigte Harmonisierung gemeinsam mit den Regelungen des § 14 Abs 2 bis 5 WGG in den allgemeinen Teil eingebaut und auch für den Bereich des Wohnungseigentums soweit möglich anwendbar gemacht werden.

./6

**Zu § 61:**

Es sollte klargestellt werden, daß die Kündigungsfrist für den Mieter vertraglich abdingbar ist. Vor allem für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft haben Zu- und Einweisungsrechte Dritter (insbesondere Landesförderungen und Gemeinden), aber auch die Regelungen des § 17 WGG (Rückzahlung von Beiträgen) und des § 20 Abs 5 WGG idF 2. WÄG (Ersatz von Aufwendungen) längere Kündigungsfristen unverzichtbar gemacht.

**Zum 3. Abschnitt: Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen****Zu § 76:**

Selbständiges Wohnungseigentum an Abstellplätzen bedürfte ergänzender Regelungen insbesondere im Bereich der Vollzugsphase. Ein Wohnungseigentümer, der lediglich einen Abstellplatz nutzt, hat eine völlig andere Interessenslage als die Wohnungseigentümer selbständiger Bestandgegenstände. Dies müßte vor allem bei der Entscheidungsfindung im Bereich der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung Berücksichtigung finden.

**Zu § 91:**

Die vorgeschlagene Rechtsstellung der Wohnungseigentümergeinschaft erfordert weitergehende Strukturen, insbesondere wenn ein gemeinsamer Verwalter bestellt wird. Die Exekutionsbeschränkung auf die Rücklage und die Vorauszahlung auf Betriebskosten erscheint aus den Erfahrungen der Praxis unzureichend.

**Zu § 92:**

Auch im Bereich des Wohnungseigentums wären verbesserte Regeln zur Bildung einer ausreichenden Rücklage erforderlich. Dies erscheint insbesondere im Hinblick auf gemischte Objekte sinnvoll und könnte unter Berücksichtigung der wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten in Anlehnung an die Regelung des § 14d WGG-Entwurf erfolgen.

**Zu § 93:**

Aus den Erfahrungen der Praxis wird eine Regelung bezüglich der Vertretung im Verwaltungsverfahren angeregt, wenn der gemeinsame Verwalter eine juristische Person ist.

**Zu §§ 95 und 96:**

Die Aufteilungsregeln für Aufwendungen und Ertragnisse sollten vereinheitlicht werden (siehe zu § 2).

**Zum 5. Abschnitt: Übergangsbestimmungen**

Zum Übergangsrecht wird nur allgemein festgehalten, daß von möglicher Kontinuität im Bereich der Verwaltung ausgegangen werden sollte. Vor allem dort, wo bestehende Regelungen von den Nutzern unbeanstandet akzeptiert werden, sollte eine ausreichende Zeit für Übergangsregelungen festgelegt werden. Die ersten praktischen Erfahrungen aus den Übergangsregelungen zum HeizKG (§ 29) haben gezeigt, daß zu differenziertes Übergangsrecht bei den Rechtsanwendern zu Verunsicherung führt.