



aktiv für Sie

A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534

Bundeskammer  
für Arbeiter und AngestellteBundesministerium  
für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. ....	23 - GE/19. 13
Datum: 17. MAI 1993	
Verteilung 19. Mai 1993 Men	

Prinz-Eugen-Straße 20-22

A-1041 Wien, Postfach 534

☎ (0222) 50165

Dr. Benner

Ihr Zeichen  
7123/64-17/93Unser Zeichen  
KO/4621Bearbeiter/in  
Kö/Ro☎ DW 2514  
FAX 2627Datum  
07.05.93Betreff:  
Entwurf zum Bundeswohnrechtsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte nimmt zum Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes wie folgt Stellung:

### A) Allgemeine Einschätzung des Entwurfes zum BWRG

Angesichts der Entwicklungen am Wohnungsmarkt, die durch stark steigende Mieten im nicht mietzinsgeregelten Wohnungssegment und durch eine immer größer werdende Anzahl befristeter Mietverträge gekennzeichnet sind, möchte die Bundesarbeitskammer betonen, daß die im Koalitionsübereinkommen und in der Regierungserklärung genannten Zwecke der Wohnrechtsreform wichtige Voraussetzungen für die soziale Sicherheit der unselbständig Beschäftigten sind. Aus diesem Grund hat die Bundesarbeitskammer größtes Interesse an einer raschen Einigung der Koalitionsparteien über das neue Bundeswohnrechtsgesetz.



Die Bundesarbeitskammer sieht aber auch in der Ankurbelung des geförderten Wohnungsneubaus ein weiteres wichtiges Element, um die Versorgung der Bevölkerung mit leistbaren Wohnungen zu garantieren.

Nach dem Arbeitsübereinkommen der beiden Koalitionsparteien und der Regierungserklärung jeweils vom Dezember 1990 zum Thema Wohnen wurden folgende wesentliche Ziele für die Reform der wohnrechtlichen Bestimmungen definiert:

1. Sicherung des Althausbestandes
2. Erschwinglichkeit der Wohnung, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen (wieder) zu gewährleisten
3. Verbesserung des Mieterschutzes

Nach Ansicht der Bundesarbeitskammer tragen die Regelungen des vorliegenden Entwurfes zum BWRG im ausreichenden Ausmaß zur Erreichung des Zieles "Sicherung der Erhaltung des Althausbestandes" bei. Eine wirksame Mietzinsbegrenzung bei der Neuvermietung und eine Eindämmung der befristeten Mietverträge können nach Ansicht der Bundesarbeitskammer durch die vorliegenden Regelungen jedoch nur in beschränktem Umfang gewährleistet werden.

#### a) Sicherung des Althausbestandes

Nach Ansicht der Bundesarbeitskammer wird die Sicherung der Erhaltung der Althäuser durch folgende Regelungen stark verbessert werden.

- Vorzugspfandrechte für Erhaltungsarbeiten
- Verfahrenserleichterungen für Mieter bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten
- verbesserte Informationsrechte für Mieter
- Erhöhung der Einnahmen bei laufenden Verträgen durch die Möglichkeit, Mieten anzuheben und zu indexieren.



### b) Mietzinsbegrenzungen

Mit den im Entwurf vorgesehenen Regelungen bzgl der Mietzinsbegrenzungen kann jedoch nach Ansicht der Bundesarbeitskammer das Ziel, die Erschwinglichkeit der Wohnungen, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen, wieder zu gewährleisten, nicht ausreichend bewirkt werden.

Der Entwurf sieht die Mietzinsbildung für Mietwohnungen in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, nach einem Richtwertsystem vor. Die im Entwurf vorgesehene Methode zur Berechnung der Richtwerte läßt nur sehr ungenaue Aussagen über die Höhe dieser Richtwerte zu. In einzelnen Bundesländern bzw städtischen Ballungsgebieten könnte bereits der Richtwert in einer Höhe liegen, der für mittlere Einkommensgruppen als Miete nicht mehr erschwinglich ist.

Abgesehen davon sind im Gesetz noch Zu- bzw Abschläge zu diesen Richtwerten für einzelne Kriterien vorgesehen. Insbesondere ist auch vorgesehen, daß für die Lage des Hauses Zuschläge verlangt werden können. Eine Begrenzung auf Prozentsätze des Richtwertes oder auf Schillingbeträge ist weder im Gesetz vorgesehen noch kann der Beirat derartige Begrenzungen verbindlich festlegen. Dies ist besonders in bezug auf das Lagekriterium problematisch, da fast in jedem Fall Argumente für eine gute Lage vorgebracht werden.

Es ist daher zu befürchten, daß auch in den Bundesländern, in denen die Richtwerte in einer leistbaren Höhe liegen werden, die tatsächlichen Mieten für Kategorie A-Wohnungen meist über dem Richtwert liegen werden.

Im besonderen bedeuten unbestimmte Zu- und Abschläge einen erschwerten Zugang zum Recht, vor allem für einkommensschwächere Mieter. Die Rechtsdurchsetzung wird durch Informationsdefizite, Sachverständigenkosten und langwierige Gerichtsverfahren stark erschwert.



Weiterhin ausgenommen von jeder Preisregelung sind ua außerdem

- Eigenheime, Dienst- und Komfortwohnungen, Mietverträge bei Saisonarbeit
- Mietwohnungen in Mietwohnungshäusern, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung gebaut wurden
- vermietete Eigentumswohnungen, sofern sie in einem Gebäude gelegen sind, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung gebaut wurde, auch wenn die Errichtung des Hauses mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

#### c) Beirat

Nach dem vorliegenden Entwurf beschränkt sich die Aufgabe des Beirates darauf, den Richtwert nach den vorgegebenen gesetzlichen Bestimmungen - unter Zugrundelegung des von den Landesregierungen vorgelegten Zahlenmaterials - zu errechnen. Dies könnte auch von einem fachkundigen Beamten des Justizministeriums durchgeführt werden. Dem Beirat kommen darüberhinaus keinerlei wirkliche Kompetenzen zu, da er sonst nur unverbindliche Empfehlungen abgeben kann. Damit wird der Beirat entbehrlich.

Durch die gewählte Konstruktion wird in der Öffentlichkeit der Schein erweckt, daß der Beirat für das jeweilige Mietenniveau verantwortlich ist. Aus der Sicht der Bundesarbeitskammer kann jedoch nur dort Verantwortung übernommen werden, wo eine Mitwirkungskompetenz auch wirklich besteht. Dabei ist sicherzustellen, daß Entscheidungen nicht durch Pattsituationen im Beirat verzögert bzw verhindert werden.

#### d) Kündigungsschutz und Befristungen

Nach Ansicht der Bundesarbeitskammer sind die vorgesehenen Regelungen nur begrenzt geeignet, befristete Mietverträge einzudämmen und damit den Kündigungsschutz zu verbessern. Zwar wurden die Möglichkeiten für den Abschluß von Kurzzeitmietverträgen bei Wohnungen weitgehend beseitigt, allerdings wurde der Befristungszeitraum auf 3 Jahre (bzw 5 Jahre bei Eigentumswohnungen und deren beliebige Verlängerung) ausgedehnt.





Die Anzahl der befristeten Mietverträge in Altbauten (vor 1945 errichtet) soll durch einen Abschlag von 20% von der möglichen Miete eingedämmt werden. Es ist jedoch zu befürchten, daß diese "Sanktion" wegen der geringen Höhe und wegen des Richtwertmodells mit unbestimmten Zu- und Abschlägen nicht ausreicht, befristete Mietverträge für Vermieter in diesem Segment des Wohnungsmarktes unattraktiv zu machen. Im Gegenteil: die Ausweitung der Befristungsdauer läßt befürchten, daß auch Hauseigentümer, die bisher unbefristete Verträge angeboten haben, diese Möglichkeit jetzt nutzen werden. Im übrigen besteht die Gefahr, daß Mietwohnungen in Althäusern verstärkt ins Eigentum umgewandelt werden, da solche Wohnungen bis zu 5 Jahre befristet vermietet und diese Verträge beliebig oft verlängert werden können (Kettenverträge). Diese Regelung ermöglicht relativ einfach die Umgehung der Kündigungsbestimmungen.

Insgesamt ist deshalb eher mit einer Zunahme der befristeten Verträge zu rechnen. Dabei stellen Befristungen eine massive Verschlechterung des Mieterschutzes dar. Der Mieter befristeter Wohnungen lebt während der Dauer der Befristung in ständiger Unsicherheit über seine zukünftige Wohnungssituation. Dies ist besonders für Familien eine schwere Belastung. Die Ausdehnung der Befristungsdauer bewirkt daher nur eine Verlängerung der Phase der Unsicherheit. In dieser Zeit wird der Mieter - wenn er auf die Verlängerung seines Vertrages angewiesen ist - kaum Verstöße des Vermieters gegen die zivilrechtlichen Regelungen dieses Gesetzes (etwa zu hohe Mieten, überhöhte und falsche Betriebskostenabrechnungen etc) einklagen. Abgesehen davon sind Investitionen und Ausgaben des Mieters für die Wohnung - insbesondere nötig im Altbestand für Kat B, C und D-Wohnungen - weitgehend verloren. Besonders betroffen davon werden wiederum einkommensschwächere Mieter sein.

Problematisch sind auch die beliebigen Befristungsmöglichkeiten bei Geschäftsräumlichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Investitionen der Unternehmen.



### e) Vorschlag für Änderungen des Entwurfes zum BWRG

Nach Ansicht der Bundesarbeitskammer sollen die Regelungen des Entwurfes zum BWRG vor allem in folgenden wichtigen Punkten geändert werden, um die Ziele, die im Koalitionsübereinkommen und in der Regierungserklärung angeführt werden, zu erreichen.

- Um eine Prozeßflut zu verhindern, sollen nach Ansicht der Bundesarbeitskammer die Zu- und Abschläge zum Richtwert so konkret wie möglich festgelegt werden. Dabei soll der Richtwert durch die möglichen Zuschläge nicht mehr als um 20% überschritten werden dürfen. Prinzipiell soll die Lage des Hauses kein Zuschlagskriterium darstellen. Die Bewertung der Lage (Wohnumgebung) des Hauses ist von sehr subjektiven Merkmalen geprägt und bringt besondere Unsicherheiten über die Höhe der Zuschläge für Mieter als auch Vermieter. Im übrigen bedeuten Zuschläge für die Lage des Hauses Einnahmen für den Vermieter, die in keinem Zusammenhang mit Leistungen des Vermieters bzw der Qualität des Hauses stehen. Lagekriterien würden auch zu sozialpolitisch und ökonomisch unerwünschter Segregation führen. Sollte das Lagekriterium jedoch beibehalten werden, ist es besonders wichtig, dafür eine eindeutige Begrenzung zu finden.
- Die Mietzinsregelungen sollen auch für vermietete Eigentumswohnungen und Wohnungen in Eigenheimen, deren Errichtung gefördert wurde, gelten.
- Die Möglichkeit der Befristung von Mietverträgen soll es nur in Eigenheimen geben. In mehrgeschossigen Wohnbauten sollen Befristungen prinzipiell nur in Ausnahmefällen zulässig sein. Hält man jedoch an den Drei-Jahres-Befristungen nach vorliegendem Entwurf fest, soll der Zinsabschlag bei befristeten Hauptmietverträgen in Altbauten (errichtet vor 1945) 50% betragen, um befristete Mietverträge für Hauseigentümer, die keinen Eigenbedarf haben, tatsächlich unattraktiv zu machen. Der Mieter soll außerdem einen Rechtsanspruch auf Verlängerung in einen unbefristeten Vertrag haben, wenn der Vermieter keinen Eigenbedarf nach Ende der 3-Jahresfrist nachweisen kann. Diese Bestimmungen sollen auch für Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern, die vor 1945 errichtet wurden, gelten.



## B) Die Änderungsvorschläge im einzelnen

### Kaution

Im Entwurf fehlt eine Regelung bezüglich Kautionen, die anlässlich des Abschlusses von Mietverträgen verlangt werden. Im Sinne der Rechtssprechung (OGH 16.12.1986, 5 Ob 88/85 und OGH 20.7.1989, 8 Ob 622/89) sollte daher im ersten Abschnitt festgelegt werden, daß Kautionsvereinbarungen dem Zweck dienen, dem Vermieter die ordnungsgemäße Rückstellung der Wohnung bei Beendigung des Nutzungsvertrages zu sichern, nicht aber um dem Vermieter über das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung des Bestandgegenstandes hinaus zusätzliche Einkünfte zu verschaffen. Es müßte daher eine gesetzliche Verzinsung der Kaution mindestens mit dem jeweils geltenden Eckzinssatz für Spareinlagen vorgesehen werden. Außerdem sind derzeit sechsstellige Kautionsbeträge keine Seltenheit. Daher sollte eine Obergrenze für Kautionen in der Höhe von drei Monatsmieten festgelegt werden.

**§ 5 Abs 1 Zi 9:** Die Bestimmung sollte lauten: "die von der Liegenschaft zu entrichtenenden laufenden anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben ..."

Begründung: Diese Bestimmung enthält im Gegensatz zum derzeitigen § 21 Abs 2 MRG nicht mehr die Worte "anteilig anrechenbaren". Dies würde bedeuten, daß auch die Grundsteuer von Liegenschaftsteilen, die die Mieter nicht nutzen können - zB fremdvermietete Parkplätze oder ein ausschließlich vom Vermieter selbst benutzter Garten - überwält werden darf. Dies wurde in der Rechtssprechung zu § 21 Abs 2 MRG bisher verneint. Hier wäre durch eine entsprechende Formulierung sicherzustellen, daß es zu keiner Rechtsänderung kommt.

**§ 5 Abs 2:** Zur Klarstellung sollte in einer weiteren Ziffer die Regelung des § 134 b Abs 2 des Arbeitsverfassungsgesetzes eingefügt werden, wonach Kosten die sich aus der Bestellung eines Betriebsrates (§ 134 b Abs 1 ArbVG) ergeben, als Beitrag für Hausbesorgerarbeiten (bisher) gemäß § 23 MRG gelten.

Es sollen auch die Bestimmungen des § 23 Abs 1 Zi 4 MRG über die Bezahlung der Abfertigung des Hausbesorgers übernommen werden.



**§ 10 bis 14:** Abrechnungsvorschriften, die eine bessere Information und bessere Möglichkeiten zur Überprüfung bieten, sind zu begrüßen und entsprechen dem Wunsch vieler Mieter. Insbesondere in Hinblick auf die Frist des § 20 sind diese Vorschriften sachlich gerechtfertigt und notwendig. Die Abrechnungsvorschriften sollten sich jedoch nur auf die Abrechnung von Betriebskosten beziehen und nicht auf die Abrechnung der Hauptmietzinsreserve (siehe dazu Ausführungen zu § 20).

**§ 10 Abs 4:** Im Zuge der Legung der Abrechnung soll zumindest im Wohnungseigentum die Abhaltung einer jährlichen Hausversammlung zwingend vorgeschrieben werden.

**§ 10 Abs 6:** Diese Bestimmung sollte gestrichen werden.

Begründung: Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu § 2 Abs 2 des Entwurfes. Danach sind Mieter von Eigentumswohnungen jedenfalls auch Nutzer und hätten gegenüber dem vermietenden Wohnungseigentümer denselben Anspruch auf Abrechnung wie der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter. § 10 Abs 6 des Entwurfes dient daher keineswegs dem Schutz des Mieters eines Wohnungseigentümers, sondern könnte geeignet sein, die wahrhaft schützenden Bestimmungen zu derogieren.

**§ 13:** Die Bestimmung über die Einzelabrechnung sollte um folgende Ziffer 12 ergänzt werden:

"12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 20."

Begründung: Die Verkürzung der Abrechnungsbestreitungsmöglichkeit für den Mieter wird mit einem erhöhten Informationsstandard begründet. Dies muß gerade auch für die Information über die sechsmonatige Präklusivfrist gelten.

**§ 14 Abs 3:** Der Zeitraum für die Einsicht sollte mindestens zwei Monate betragen. Danach sollten Abrechnung und Belegsammlung nochmals zwei Monate bei der Verwaltung zur Einsicht aufliegen.

Begründung: Dieser Zeitraum fällt meist in die Haupturlaubszeit, daher soll sichergestellt werden, daß alle Nutzer die Möglichkeit zur Einsicht haben. Insbesondere ist dies auch deshalb nötig, da in vielen Häusern Hausbesorger keine Anwesenheitspflicht





haben oder ein Hausbesorger überhaupt nicht beschäftigt ist. Bei Großanlagen mit vielen Nutzern ist der verlängerte Zeitraum notwendig, um allen Nutzern Einsichtsmöglichkeit zu geben.

**§ 20:** Die Rechtsfolge sollte nicht für die Abrechnung über die Hauptmietzinsreserve gelten.

Begründung: Aufgrund dieser Bestimmung wäre es möglich, daß einem Hauptmieter, dem gemäß § 45 Abs 6 iVm § 59 Abs 3 ein Rückforderungsrecht für einen überhöhten Mietzins zusteht, die Genehmigung der Hauptmietzinsabrechnung und somit die Genehmigung der überhöhten Mietzinse entgegengehalten werden kann. Auch die Sanktion des § 59 Abs 4 wäre wirkungslos.

Bei befristeten Mietverträgen soll sich die Frist jeweils um die Vertragsdauer verlängern. Weiters soll festgelegt werden, daß Überschüsse, die sich aus inhaltlich unrichtigen Abrechnungen ergeben, auf Grund von fristgerechten Einwendungen auch nur eines Nutzers nach Ende der Genehmigungsfrist in der festgelegten Höhe an alle Nutzer zurückzuzahlen sind.

Begründung: Befristete Mietverträge sind für den Mieter eine deutliche Verringerung des Kündigungsschutzes, da die eventuelle Verlängerung allein in der Verfügungsmacht des Hauseigentümers liegt. Mieter mit befristeten Verträgen, die eine Verlängerung des Mietverhältnisses anstreben, werden deshalb kaum während der Dauer der Befristung Einsprüche gegen unrichtige Abrechnungen erheben.

Derzeit müssen rechtskräftig festgestellte Betriebskostenüberschreitungen nur an Mieter rückgezahlt werden, die Einwendung erhoben haben. Dies stellt keinen Anreiz für Hauseigentümer bzw Verwalter dar, inhaltlich richtige Abrechnungen vorzulegen, da sie damit rechnen können, daß bestenfalls nur einzelne Nutzer tatsächlich Einwendungen erheben. Dadurch ergibt sich eine hohe Wahrscheinlichkeit, ungerechtfertigte Einnahmen lukrieren zu können.



**§ 21 Abs 1 Zi 5:** Diese Ziffer sollte um den § 26 ergänzt werden.

Begründung: Streitigkeiten über den Ersatz der Nutzungsrechte von Mietern bei Dachbodenausbauten sollen ebenfalls Angelegenheiten des Außerstreitverfahrens werden.

**§ 22 Abs 1 Zi 10:** Zur Vertretung der Parteien sollen auch Funktionäre und Angestellte derjenigen Vereine befugt sein, zu deren satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Wohnungseigentümer gehört.

**§ 28 Abs 2 Zi 2:** Dieser Ausnahmetatbestand sollte ganz abgeschafft werden. Für berechnete betriebliche Interessen an Werkwohnungen könnte ein spezieller Kündigungsgrund geschaffen werden, wenn nach Ende des Dienstverhältnisses nachweislich Bedarf an Wohnraum für andere Dienstnehmer des Unternehmens besteht.

Begründung: Arbeitnehmer sind bei Problemen im Betrieb oder Insolvenzgefahr ihres Arbeitsgebers vor dem gleichzeitigen Verlust beider Existenzgrundlagen (Arbeit und Wohnen) zu schützen. Auf den Arbeitnehmer kann gerade bei Dienstwohnungen sowohl über den Arbeitsplatz, als auch über die Zurverfügungstellung der Wohnung Druck ausgeübt werden. Durch die hohe Abhängigkeit vom Arbeitgeber ist es Nutzern solcher Wohnungen kaum möglich, gegen den Wohnungsgeber, der zugleich Arbeitgeber ist, aufzutreten oder gar wirksam vorzugehen.

**§ 28 Abs 2 Zi 3:** Die vorübergehende Unterkunftnahme im Zusammenhang mit saisonalen, sechs Monate nicht überschreitenden Beschäftigungsverhältnissen soll ersatzlos gestrichen werden.

Begründung: Die vorliegende Regelung würde wiederum für Umgehungshandlungen mißbraucht werden, insbesondere im Zusammenhang mit der Beschäftigung von Ausländern.

**§ 28 Abs 4 Zi 1 und 3:** Diese Ausnahmetatbestände sollten ebenfalls gestrichen werden.

Begründung: Das Festhalten an fixen Stichtagen führt dazu, daß sich eine laufende Reduktion des gesetzlichen Anwendungsbereiches ergibt. Sachlich nicht gerechtfertigt



ist, daß der Hauseigentümer eines nach 1945 und vor dem 30.6.1953 erbauten Miethauses durch bloße Parifizierung in den Genuß des Ausnahmetatbestandes kommt. Sachlich nicht gerechtfertigt ist auch, daß Eigentumswohnungen, selbst wenn sie mit öffentlichen Förderungsmitteln errichtet wurden und jetzt vermietet werden, nicht allen mietrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Diese Ausnahmetatbestände widersprechen auch dem Ziel der Harmonisierung der wohnrechtlichen Bestimmungen.

**§ 29 Abs 1 und 2 (Haupt- und Untermiete):** Nach der berichtigen Judikatur gehören diese Bestimmungen zum allgemeinen Teil des Bundeswohnrechtsgesetzes, damit sie auch auf Mietverhältnisse angewendet werden können, die gemäß § 28 Abs 4 zu beurteilen sind. Eine andere Möglichkeit wäre die Aufnahme des § 29 in die Aufzählung zu Beginn des § 28 Abs 4.

**§ 29 Abs 1:** Hauptmiete soll auch dann vorliegen, wenn der Mietvertrag mit dem Mieter oder Pächter von Gebäudeteilen eines Hauses geschlossen wurde.

Begründung: Gerade der kürzlich in Wien aufgetretene Fall, bei dem eine Person ein ganzes Stockwerk gemietet hat und die Wohnungen dieses Stockwerkes vermietet hat, zeigt die Notwendigkeit der Ergänzung dieser Bestimmungen.

**§ 32:** Hier wäre als Sanktion ein ideeller Schadenersatz für den Berechtigten vorzusehen.

Begründung: Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß diese Bestimmung in der Praxis ohne Sanktion leicht umgangen werden kann, falls der Vermieter sich weigert seiner Anbotspflicht nachzukommen und die freie Wohnung bei Beginn oder während eines Verfahrens zur Durchsetzung der Anbotspflicht an einen anderen (gutgläubigen) Mieter vermietet.

**§ 35 Abs 1:** Der Hauptmieter soll auch berechtigt sein, allgemeine Teile des Hauses wie Höfe und Stiegenhäuser zur Abstellung von Kinderwägen oder Fahrrädern zu nutzen, soweit dadurch nicht andere Mieter in der Nutzung beeinträchtigt werden.



**§ 37 Abs 1:** Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen sollen auch die Mieter haben, die solche Ersatzansprüche vorangehender Mieter befriedigt haben.

Begründung: Insbesondere im Hinblick auf die Zunahme und Ausweitung der Befristungsmöglichkeiten würden Mieter mit befristeten Mietverträgen häufig derartige Ersatzansprüche verlieren.

**§ 37 Abs 1 Zi 1 bzw § 37 Abs 3 Zi 1 und 3:** Die Abschreibung für die Errichtung bzw Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- oder sanitären Anlagen und die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens soll ein Zwanzigstel betragen.

Begründung: Die Zehntel-Abschreibung derartiger Investitionen entspricht - mit Ausnahme der Errichtung von Beheizungsanlagen - nicht der tatsächlichen Dauerhaftigkeit derartiger Investitionen.

**§ 37 Abs 1 Zi 2:** Es sollte sichergestellt werden, daß ein Ersatzanspruch mindestens in der Höhe des aushaftenden Restes der geförderten Darlehen zusteht.

Begründung: Die derzeitige Regelung stößt auf größtes Unverständnis bei den Mietern, da der so ermittelte Ablösebetrag oft nicht einmal ausreicht, den noch aushaftenden Rest des geförderten Darlehens zurückzuzahlen.

**§ 37 Abs 5:** Der Hauptmieter einer Wohnung soll den Ersatzanspruch sofort auch ohne Vorliegen der Gründe nach Ziffer 1 und 2 gerichtlich geltend machen können.

Begründung: Besonders im Zusammenhang mit der zu erwartenden Zunahme von befristeten Mietverhältnissen ergeben sich auch aus den Bestimmungen der Ziffer 1 bzw 2 Benachteiligungen der Mieter.

**§ 38 Abs 3:** Diese Regelung sollte gestrichen werden.

Begründung: Der Zweck dieser Regelung ist nicht ersichtlich. Die Rechtsfolge - Unwirksamkeit des Untermietvertrages und daher auch keine Anwendbarkeit der mietrechtlichen Bestimmungen - bewirkt eine Schlechterstellung des "Untermieters". Diese Regelung ist im übrigen nicht auf den Zweck des § 63 abgestimmt, da mildtätige Wohnraumbesteller als Mieter befristete Hauptmietverträge abschließen können, diese





Wohnungen aber dann nicht gemäß dem Verbot des § 38 Abs 3 gänzlich untervermieten dürften.

**§ 39 Abs 1:** Dem Ehegatten soll auch der Lebensgefährte wie in den Bestimmungen des § 42 gleichgestellt werden.

Begründung: Die Veränderungen in der Gesellschaft haben zu einer starken Zunahme eheähnlicher Lebensgemeinschaften geführt. Die Benachteiligung dieser Lebensgemeinschaften gegenüber Verheirateten soll beseitigt werden.

**§ 42 Abs 3:** Diese Bestimmung sollte auch auf alle gemeinschaftliche Wohnformen ausgedehnt werden.

Begründung: Die Benachteiligung dieser Wohnformen stellt eine Härte dar, wenn dem Mitbewohner, der mit dem Verstorbenen gelebt hat, der Eintritt in die Mietrechte verwehrt wird.

**§ 43 Abs 4:** Die Formulierung des Abs 4, 1.Satz soll durch die Anfügung "sofern er den übrigen Bestimmungen des Gesetzes entspricht" ergänzt werden.

Begründung: Die vorliegende Regelung des Entwurfes würde bedeuten, daß nach der Aufgliederung des Pauschalmietzins, der so errechnete Hauptmietzins nicht mehr auf die gesetzliche Zulässigkeit überprüft werden könnte. Die vorliegende Bestimmung könnte vom Vermieter insoweit zur Umgehung von Mietzinsbegrenzungen verwendet werden, indem er zuerst einen Pauschalmietzins mit ungesetzlich hohem Hauptmietzins vereinbart, dann einen Antrag auf Aufgliederung des Pauschalmietzins stellt und der Mieter danach den aufgegliederten Mietzins in gleicher Höhe, jedoch mit einem ungesetzlich hohen Hauptmietzins weiterzahlen müßte.

**§ 44 Abs 3:** Die mietrechtliche Normwohnung soll der gut ausgestatteten Neubauwohnung entsprechen.

Begründung: Wie im Koalitionsübereinkommen festgelegt, soll sich der Richtwert für die richterliche Angemessenheitsprüfung an der "gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung orientieren". Auch bei der Festlegung des Richtwertes werden die Baukosten bzw Herstellungskosten einer Neubauwohnung zugrundegelegt. Deshalb ist



es logisch, daß die mietrechtliche Normwohnung, für die der Richtwert gilt, einer gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung entspricht. Eine Wohnung der Ausstattungskategorie A ist nur eine brauchbare Wohnung die sogar Mängel aufweisen kann (siehe Würth - Zingher, MRG, RZ 27 zu § 16 MRG und die Rechtsprechung). Bliebe man bei der derzeitigen Definition der Normwohnung, wäre dies eine Wohnung, die nicht einmal im ordnungsgemäßen Zustand sein müßte.

**§ 44 Abs 3:** Eine besondere Unschärfe in diesem Zusammenhang der Definition der mietrechtlichen Normwohnung bietet der Begriff der "Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung)". Die Lage des Hauses (Wohnumgebung) sollte keine Rolle spielen.

**§ 45 Abs 2:** Die Zu- und Abschläge sollen in ihrer Höhe möglichst konkret festgelegt werden. Die Gesamtsumme der Zuschläge soll nicht mehr als 20% des Richtwertes betragen.

Begründung: Unklare Regelungen über die Bewertungskriterien provozieren eine Prozeßflut und bedeuten insbesondere für einkommensschwächere Mieter erschwerten Zugang zum Recht.

**§ 45 Abs 2 Zi 3:** Für die Verpflichtung des Vermieters, die Etagenheizung zu erhalten, soll kein Zuschlag berechnet werden dürfen.

Begründung: Die Etagenheizung gehört ohnehin zur mietrechtlichen Normwohnung und ist beim Richtwert berücksichtigt.

**§ 45 Abs 2 Zi 4:** Die Lage (Wohnumgebung) soll kein Bewertungskriterium sein. Bleibt es jedoch ein Bewertungskriterium, ist es jedenfalls in der Höhe deutlich zu begrenzen.

Begründung: Die Bewertung der Lage eines Hauses ist von sehr subjektiven Merkmalen geprägt und bringt besondere Unsicherheiten sowohl für Mieter als auch Vermieter. Im übrigen werden dadurch Vermieter für Kriterien belohnt, die in keinem Zusammenhang mit Leistungen des Vermieters bzw der Qualität der Haussubstanz stehen. Das Lagekriterium würde auch sozialpolitisch und ökonomisch unerwünschter Segregation führen.



**§ 45 Abs 2 Zi 5:** Der Erhaltungszustand des Hauses soll konkretisiert werden. Insbesondere soll festgestellt werden, daß der Erhaltungszustand entsprechend der Richtwertkalkulation, die sich am Neubau orientiert, zu bewerten ist.

**§ 45 Abs 2 Zi 6:** Abstriche für die Wohnungen der Ausstattungskategorie B und C gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung sind jedenfalls durch klare Prozentsätze oder Schillingbeträge festzulegen.

**§ 45 Abs 5:** Die Bestimmung sollte lauten: "Der nach Abs 1 bis 4 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines nach § 62 Abs 1 Zi 5 befristeten Hauptmietvertrages um 50 vH. Im Fall eines nach § 62 Abs 1 Zi 4 befristeten Hauptmietvertrages vermindert sich der nach Abs 1 bis 4 höchstzulässige Hauptmietzins nur dann um 50 vH, wenn der Mietgegenstand ....". Im übrigen wäre klarzustellen, daß der Vermieter die Differenz zum höchstzulässigen Mietzins als Einnahmen zu verrechnen hat.

**Begründung:** Prinzipiell sind befristete Mietverträge abzulehnen. Befristete Mietverträge stellen eine beträchtliche Reduktion des Mieterschutzes dar, der entsprechend der Regierungserklärung verbessert werden soll. Die vorliegende Reduktion des Mietzinses für befristete Verträge ist jedoch bei der vorhandenen Mietzinsregelung und auch von der Summe her keine ausreichende Sanktion, um die Befristungen von Mietverträgen einzudämmen bzw auf den tatsächlichen begründeten Eigenbedarf zur Deckung des Wohnbedarfes des Vermieters bzw naher Angehöriger zu reduzieren. Befristungen werden immer wieder mit Eigenbedarf gerechtfertigt. Befristungen bedeuten aber eine massive Verschlechterung des Kündigungsschutzes. Die Abschwächung des Kündigungsschutzes soll aber auf sachlich gerechtfertigte Fälle begrenzt bleiben. Dazu zählt etwa die Eigenbedarfskündigung wie sie gemäß § 30 Abs 2 Zi 8 MRG möglich ist.

**§ 46 Abs 4:** Hier ist entsprechend § 47 Abs 9 der gewichtete Durchschnitt der Baukosten zugrunde zu legen.

**§ 47 Abs 10:** Alle Entscheidungen des Beirates sollen die Verbindlichkeit haben, die auch die Berechnung des Richtwertes nach § 45 Abs 5 hat. Dabei sollten jedoch



Regelungen getroffen werden, die verhindern, daß Entscheidungen durch Pattstellung verzögert werden oder nicht getroffen werden können.

Begründung: In diesem Absatz wird ausdrücklich festgelegt, daß der Beirat über die Berechnung der Richtwerte hinaus bestenfalls Empfehlungen ohne jeglichen verbindlichen Charakter für Zu- oder Abschläge zum Richtwert festlegen kann. Damit wird die Funktion des Beirates mehr oder weniger unnötig, da die Berechnung der Richtwerte und die zur Berechnung der Richtwerte heranzuziehenden Meldungen der Landesregierungen ohnehin genau festgelegt sind.

**§ 49:** Dieser Paragraph sollte ersatzlos gestrichen werden und die bisher geltende Regelung - Herabsetzung des Mietzinses auf Dauer (§ 16 Abs 5 MRG) - weiter gelten. Die derzeitige Formulierung des § 49 ist mißverständlich, und es bestehen unklare Konkurrenzen zu § 30 iVm § 3 und zum Recht des Mieters den Mietzins überprüfen zu lassen.

Begründung: Diese Regelung bedeutet eine deutliche Schlechterstellung des Mieters gegenüber den bisherigen Regelungen. Für den Mieter stellt die Rückforderung von Investitionen, die er für die Mängelbeseitigung selber machen muß, wenn sich der Vermieter weigert, ein Risiko dar, insbesondere auch bei den befristeten Verträgen. So muß der Mieter unter Umständen durch Sachverständige den Beweis des Mangels der Unzumutbarkeit erbringen. Außerdem ist die Rückforderung bei einem Eigentümerwechsel - und diese nehmen stark zu - besonders problematisch. Die vorliegende Regelung sanktioniert die Vermietung einer Wohnung mit Mängel in zu geringem Ausmaß. Damit könnten derartige Verstöße in Zukunft bedeutend zunehmen.

Durch die Regelung wird auch die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 30 iVm § 3 aufgeweicht. § 3 Zi 2 normiert ausdrücklich, daß die Arbeiten, die erforderlich sind, um ein Nutzungsobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben, als Erhaltungsarbeiten gelten, für die gemäß § 30 der Vermieter zu sorgen hat. Da es sich um eine Verpflichtung des Vermieters handelt - entweder aufgrund § 30 oder aufgrund des Mietvertrages - ist die zeitliche Begrenzung des Mietzinsherabsetzungsanspruches, also auch wenn der Vermieter ein Verfahren, das vom Mieter zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht angestrebt worden ist, verschleppt, vollkommen ungerechtfertigt.





Auch die Begriffsbestimmungen in dieser Regelung sind unklar. Die Überschrift spricht von "Unbrauchbarkeit", der Text des § 49 von "bedungenem Gebrauch" der durch einen "Mangel" verhindert sein muß. Bei extremer Auslegung könnte dies bedeuten, daß, wenn im Mietvertrag über eine Kat D-Wohnung die Übergabe eines Mietgegenstandes der Kategorie A vereinbart wird, der Mieter den bedungenen Gebrauch (Kategorie A-Wohnung) selbst herstellen muß.

Die Bestimmung bedeutet, daß § 1096 Abs 1 ABGB nur insoweit unberührt bleibt, als es den Mieter nicht in zumutbarer Weise möglich war, selbst Abhilfe zu schaffen. Das bedeutet, daß ein Mieter eines den bisherigen Schutzbestimmungen des MRG unterliegenden Mietgegenstandes schlechter gestellt werden würde, als ein Mieter eines nicht dem MRG unterliegenden Mietgegenstandes. Für diesen gilt § 1096 Abs 1 ABGB ohne obige Zumutbarkeitseinschränkung.

**§ 51 Abs 1:** Es soll eine Begrenzung der Kosten für Erhaltungsarbeiten vorgenommen werden. Derartige Kosten von Erhaltungsarbeiten sollen die Baukosten entsprechend § 46 Abs 4 nicht übersteigen dürfen. Übersteigen die Erhaltungskosten diese Baukosten, dann hat eine Reihung der Arbeiten nach Dringlichkeit zu erfolgen.

Begründung: Durch die Begrenzung der Baukosten wird eine Steigerung der Mietzinse in einem Ausmaß vermieden, die dazu führen würde, daß die Wohnungen für viele Mieter unerschwinglich werden.

**§ 51 Abs 1 ZI 6:** Für die Berechnung der Gesamtsumme der anrechenbaren Hauptmietzinse sollen die Kategoriemietzinse die Untergrenze für die Anrechnungen darstellen. Ansonsten sollen die tatsächlichen Mietzinseinnahmen zugrunde gelegt werden.

**§ 51 Abs 5:** Die Bestimmungen des Absatz 5 sollen auch auf Personen ausgedehnt werden, die der Person, die die Hälfte der mit dem Wohnungseigentum an Nutzungsobjekten verbundenen Mindestanteile im Eigentum hat, nahestehen.

Begründung: Damit sollen Umgehungsmöglichkeiten durch nahestehende Personen erschwert werden.



**§ 51 Abs 6:** Die Erhöhung der Hauptmietzinse sollte nur für diese Wohnungen, jedoch nicht für das ganze Haus, in dem sich solche Wohnungen befinden, ausgeschlossen sein. Es sollte aber klargestellt werden, daß die Differenz, die sich sonst aus Umlegung der Kosten nach § 51 auf diese Wohnung ergeben, der Vermieter zu tragen hat.

Begründung: Ein Ausschluß der Mietzinserhöhungen für Erhaltungsarbeiten könnte zur Unterlassung dringender Erhaltungsarbeiten führen.

**§ 55 Abs 1 Zi 1:** Es muß klargestellt werden, daß zu den Einnahmen auch die bei befristeten Mietverträgen vorgenommenen Abschläge vom möglichen Mietzins nach § 45 Abs 5 zählen. Ebenso müssen die Beträge nach § 59 Abs 4 ausgewiesen werden. In lit b und c muß klargestellt werden, daß statt der Kategoriezinse die höchst zulässigen Mieten einzusetzen sind.

**§ 56 Abs 3:** Der letzte Halbsatz hat zu lauten: "... , so hat der Vermieter Anspruch auf die Beträge nach § 5 Abs 2 Zi 1."

Begründung: Die Bestimmung des Entwurfes wurde zwar aus dem MRG übernommen, ist aber nicht sachgerecht. Der Vermieter hätte danach Anspruch auf den Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages für den Hausbesorger, obwohl er diesen gar nicht aufwenden muß. Dies widerspricht dem Kostendeckungsprinzip im Betriebskostenbereich und schafft zusätzliche, durch nichts gerechtfertigte, Einnahmen des Vermieters.

**§ 57:** Insbesondere bei befristeten Mietverträgen sollen derartige Vereinbarungen jeweils nur für ein Jahr Gültigkeit haben.

Begründung: Bei befristeten Mietverträgen könnten durch diese Vereinbarungen die möglichen Mietzinsbegrenzungen umgangen werden.

**§ 58 Abs 1:** Das Wort "Untervermieter" ist durch "Hauptmieter" zu ersetzen.

Begründung: Im Entwurf wird eine weitere Steigerung des zulässigen Untermietzinses durch Untervermietungsketten zugelassen, sodaß der Hauptmieter 150%, der Untermieter 225%, der Untermieter des Untermieters 347,5% usw. des zulässigen Haupt-



mietzinses verlangen darf. Die Vergleichsgrundlage muß daher der höchstzulässige Hauptmietzins sein.

**§ 58 Abs 2:** Auch für überhöhte Untermietzinse sollte es nicht nur einen Ermäßigungsanspruch, sondern einen Rückforderungsanspruch nach § 45 Abs 6 geben.

**§ 59:** Die Verwaltungsstrafe nach § 27 Abs 4 des MRG sollte weiter gelten.

Begründung: Nach § 59 fällt die bisherige Verwaltungsstrafe nach § 27 Abs 4 MRG für derartige verbotene Handlungen weg. Dies stellt eine Verringerung des Risikos für Hauseigentümer dar, wenn sie verbotene Ablösen verlangen. Nach der vorliegenden Regelung muß diese Summe nur in die Mietzinsreserve eingebracht werden. Die Mietzinsreserve ist aber nur eine fiktive rechnerische Größe. Eine Kontrolle, inwieweit diese Beträge auch tatsächlich in die Mietzinsreserve einfließen, ist nur schwer möglich. Außerdem werden auch Vermittler und Vormieter bei überhöhten Entgelten und Ablösen von der Verwaltungsstrafe befreit. Damit gibt es für Vermittler und Vormieter, die übermäßige Entgelte und verbotenen Ablösen verlangen, keinerlei Sanktion mehr, da sie diese Beträge nicht in die Mietzinsreserve einbringen müssen.

**§ 59 Abs 3:** Verbotene Beträge, die der Mieter geleistet hat, sollen, wenn der Mieter für die Finanzierung der verbotenen Leistung Fremdkapital aufnehmen mußte, incl der Sollzinsen für dieses Fremdkapital zurückgefordert werden können. Ansonst sollen die Beträge incl Habenzinsen zurückgefordert werden können.

**§ 59 Abs 4:** Diese geleisteten Beträge des Abs 1 sollen gesondert als Einnahmen im Sinne des § 55 Abs 1 Zi 1 ausgewiesen werden müssen.

**§ 59 Abs 5:** Diese Regelung, die Mieter von befristeten Verträgen erneut benachteiligt, ist abzulehnen. Auch für diese Mieter sollte die zehnjährige Frist des Abs 3 gelten.



## Befristete Mietverträge

**§ 62:** Prinzipiell bedeuten befristete Mietverträge eine deutliche Verringerung des Mieterschutzes. Sie sollten deshalb weitgehend vermieden werden. Mieter von Wohnungen mit befristeten Mietverträgen leben unter der Belastung der Unsicherheit über die zukünftige Wohnsituation. Dies ist insbesondere für Familien unzumutbar:

- Investitionen sind größtenteils verloren. So sind zB Einbauküchen vom Vermieter nicht abzulösen und können oft auch nicht in die neue Wohnung mitgenommen werden. Auch andere Aufwendungen des Mieters sind nach der immer restriktiveren Rechtssprechung des OGH zu § 10 MRG (§ 37 des vorliegenden Entwurfes) nicht ablösefähig.
- Ein Umzug in einen anderen Wohnbezirk bedingt oft auch den Wechsel der Kinder in andere Schulen und ist eine große psychische Belastung.
- Die Zwangssituation und das Hoffen auf das Wohlwollen des Vermieters und die Verlängerung des Mietvertrages halten Mieter davon ab gegen ungesetzliche Mietvorschreibungen oder Betriebskostenabrechnungen vorzugehen.

Sachliche Argumente für die gesetzliche Einräumung der Möglichkeit des Abschlusses von befristeten Mietverträgen ließen sich nur im Zusammenhang mit von natürlichen Personen vermieteten Wohnungen, die diese in absehbarer Zeit für nahe Familienangehörige oder für sich selbst brauchen werden, finden. Allerdings ist auch dieser Grund nur selten zutreffend:

- Die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt im Altbau beträgt 6% bis 8% und läßt praktisch in jedem Haus alle ein bis drei Jahre eine Wohnung frei werden.
- Die Kündigungstatbestände des § 30 Abs 2 Zi 8 und 13 geben dem Vermieter schon derzeit die durchsetzbare Möglichkeit im Eigenbedarfsfall auch einen Mieter mit unbefristetem Mietvertrag zu kündigen.

Auch die beliebigen Befristungsmöglichkeiten bei Hauptmietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten müssen beseitigt werden. Diese Befristungsregelung würde ein beträchtliches Investitionsrisiko für Unternehmer bringen. Außerdem besteht das Risiko, den Kundenstock bei einem erzwungenen Wechsel zu verlieren. Hingewiesen wird





auch auf das besonders problematische Beispiel eines befristeten Mietvertrages bei einer Arztpraxis.

Vorgeschlagen wird daher folgende Regelung:

**§ 62. Die Befristung des Mietverhältnisses ist rechtswirksam**

1. für einen Mietvertrag über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 28 Abs 4 Zi 2)
2. für einen Mietvertrag über eine Wohnung, wenn
  - a) das Mietverhältnis für mindestens 2 und nicht mehr als 5 Jahre eingegangen ist, und
  - b) der Vermieter die Räume für sich oder seine Familienangehörigen für mindestens 3 Jahre nach Beendigung des befristeten Mietverhältnisses zur Deckung des persönlichen Wohnbedürfnisses nutzen will, und
  - c) der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsabschluß schriftlich mitgeteilt hat, und
  - d) der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitgeteilt hat, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Würde durch diese Verlängerung die Dauer des Mietverhältnisses fünf Jahre übersteigen, gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert.

Hat die Verwendungsabsicht des Vermieters (Ziffer b) von Anfang an nicht wirklich bestanden oder ist sie bis zum Ablauf des befristeten Mietverhältnisses weggefallen, so ist die Befristung jedenfalls rechtsunwirksam und hat der Vermieter den Mieter davon in Kenntnis zu setzen. Unterläßt der Vermieter diese Verständigung hat er dem Mieter volle Genugtuung zu leisten.



Sollte es bei der im Entwurf vorgesehenen Regelung der Drei-Jahres-Befristung bleiben, sollte dem Mieter bei fehlendem Eigenbedarf des Vermieters ein Rechtsanspruch auf Fortsetzung in einen unbefristeten Vertrag eingeräumt werden. Außerdem sollten für Eigentumswohnungen in Gebäuden, die nicht als Eigentumswohnungen errichtet wurden, die gleichen Regelungen gelten wie für Mietwohnungen.

**§ 62 Abs 4:** Bei Eigentumswohnungen in Altbauten, die vor 1945 errichtet wurden, soll die befristete Erneuerung von befristeten Mietverträgen nicht möglich sein. Im übrigen sollte bei befristeten Verlängerungen die Verpflichtung der Schriftform beibehalten werden.

Begründung: Die Regelung des Entwurfes ermöglicht eine Umgehung der Befristung nach § 62 Abs 1 Zi 5. Außerdem stellt sie eine Verschlechterung für den Mieter gegenüber der bisherigen Rechtslage dar, da eine stillschweigende Verlängerung eines befristeten Mietvertrages nunmehr ohne das bisher zwingende Erfordernis der Schriftlichkeit rechtswirksam nur mehr auf bestimmte Zeit erfolgt.

**§ 63 Abs 2:** Dieser Absatz sollte zur Gänze gestrichen werden. Es sollte außerdem sichergestellt werden, daß an Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, keine Mietverträge im Sinne des § 63 Abs 3 vereinbart werden können.

Begründung: Es ist kaum zu begründen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen prinzipiell als "mildtätige" Wohnraumbeisteller agieren. Befristete Mietverträge bei gemeinnützigen Bauvereinigungen entsprechen auch nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

**§ 68 Abs 2:** Der Kündigungstatbestand des § 64 Abs 2 Zi 3 ist auch eine Schutzbestimmung für die anderen im Haus wohnenden Mieter.

Bei der vorgesehenen Möglichkeit das Verfahren auf höchstens 2 Jahre auszusetzen, muß auch gesetzlich verankert werden, daß darauf Rücksicht genommen wird, ob die Fortdauer des Mietverhältnisses den anderen Bewohnern des Hauses zumutbar ist.

Begründung: Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da gerade in letzter Zeit manche Vermieter in spekulativer Absicht gerade an solche Personen vermietet haben, die den



Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet haben oder vom Vermieter sogar dazu angestiftet wurden.

**§ 70:** Es sollte vorgesehen werden, daß das Gericht bei der Meldebehörde anzufragen hat, welche Personen in der Wohnung Unterkunft genommen haben und sollten diese Personen vom Vorliegen des Exekutionstitels durch das Gericht in Kenntnis gesetzt werden.

Begründung: Der Räumungsschutz des Scheinuntermieters greift in der Praxis nämlich nur dann, wenn dieser Informationen über das Exekutionsverfahren erhält (oder zufälligerweise bei der Räumungsexekution gerade anwesend ist) und daher seine Ansprüche glaubhaft machen kann.

**§ 75:** Dieser Paragraph soll gestrichen werden.

Begründung: Entsprechende Befristungen für Zweitwohnungen oder Wohnungen zu Zwecken der Freizeitgestaltung sind ohnehin in § 28 Abs 2 Zi 3 vorgesehen. Es würden neuerliche Umgehungsmöglichkeiten für den Kündigungsschutz geschaffen werden.

**§ 76 Abs 1:** An nicht selbständigen in sich geschlossenen Räumen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen soll kein Wohnungseigentum begründet werden können.

Begründung: Die Möglichkeit der selbständigen Wohnungseigentumsbegründung an Garagenplätzen oder Abstellflächen würde zu einer Verzerrung von Eigentumsgewichten führen. Außerdem könnte dadurch die Stellplatzverpflichtung bzw die Bereitstellung von Abstellflächen für die jeweiligen Nutzer der Wohnungseigentums unterlaufen werden. Probleme können sich auch dadurch ergeben, daß Personen, die bloß Wohnungseigentum an Abstellflächen haben, die ohnedies schwierige Entscheidungsfindung bei der Verwaltung der Liegenschaft erschweren. Wenn zB alle Wohnungseigentümer von Wohnungen im Interesse des Hauses Veränderungen im Sinne des § 90 zwar "einstimmig" beschließen, kann dieser Beschluß von "Abstellflächenwohnungseigentümern", die an einer Verbesserung des Hauses kein Interesse haben, blockiert werden.



**§ 95 und 96:** Auch die Erträge sollten nach Nutzfläche verteilt werden.

Begründung: Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß § 95 iVm § 6 nach Nutzfläche, die Erträge der Liegenschaft gebühren den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Nutzwerte. Auch die Teilnahme an der Verwaltung der Liegenschaft erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzwerte. Dies kann zu Ungerechtigkeiten führen.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Nutzwertberechnung nach § 80, wenn der so ermittelte Wert nicht mehr für die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge herangezogen wird. Angeregt wird daher die Nutzwertberechnung dahingehend zu vereinfachen, daß der Nutzwert sich aus der jeweiligen Nutzfläche im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche des Hauses zusammensetzt.

**§ 99:** Vorzusehen wäre jedenfalls eine Ausdehnung (Neudefinition) des Begriffs des Wohnungseigentumsorganisators auch auf denjenigen, der in Miethäusern Wohnungseigentum begründet und die Objekte ohne jede Bautätigkeit ins Eigentum abverkauft. Ein solcher Wohnungseigentumsorganisator ist jedenfalls bei einem Gebäude, das älter als 30 Jahre ist, dazu zu verpflichten, jedem Wohnungseigentumsbewerber ein Sachverständigengutachten eines staatlich befugten Ziviltechnikers über den Erhaltungszustand des Hauses und die in den nächsten 10 Jahren zu erwartenden Erhaltungsarbeiten vorzulegen.

Begründung: Bei dem oben dargelegten Sachverhalt gilt der Verkäufer der Eigentumswohnungen nach der bisherigen Gesetzeslage und auch nach diesem Entwurf nicht als Wohnungseigentumsorganisator. Das hat für den Käufer von parifizierten Altbauwohnungen die Folge, daß alle Schutzvorschriften der §§ 23 ff WEG (§§ 99 ff des Entwurfes zum BWRG) für ihn nicht gelten. Nicht einmal auf die grundbücherliche Sicherung hätte er einen gesetzlichen Anspruch.

Die Vorlage eines Sachverständigengutachtens sollte deshalb verbindlich vorgesehen werden, um dem Käufer, der oft gar nicht weiß, daß er die Erhaltung des Hauses mitfinanzieren muß, eine seriöse Berechnungsgrundlage über die oft enormen Folgekosten des Kaufes einer Altbauwohnung zu geben.





**§ 107 Abs 2:** Analog zur Regelung des § 44 Abs 2 MRG sollte für die derzeit als übertrieben hoch anzusehenden angemessenen Mietzinse eine Herabsetzungsmöglichkeit auf 150% des Richtwertmietzinses verankert werden.

Begründung: Gerade im Zusammenhang mit § 109 und § 111, wo es bei bestehenden Verträgen zu Mietanhebungen kommt, ist obige Regelung gerechtfertigt.

**§ 109:** Für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die nach dieser Bestimmung nicht zurückzuerstatten sind, sollte festgelegt werden, daß sie als Mietzinseinnahmen des Jahres, in dem das BWRG in Kraft tritt, gelten.

Begründung: Damit würde eine Verrechnungspflicht für die nächsten 10 Jahre bestehen.

**§ 112:** Die Abs 4 bis 6 sollen nicht für Geschäftsräumlichkeiten unter 100 m<sup>2</sup> gelten, in denen eine Tätigkeit ausgeübt wird, die für die Nahversorgung nötig ist. Für diese Geschäftsräumlichkeiten soll der angemessene Mietzins mit dem Richtwert begrenzt werden.

Begründung: Die Anhebung der Mietzinse für alle Geschäftsräumlichkeiten könnte die Nahversorgung gefährden.

**§ 115:** Es sollte jedenfalls auch eine zeitliche Obergrenze bezüglich der Laufzeit der Darlehen vorgesehen werden.

Begründung: Mit der Aufnahme eines Darlehens bzw Konversionsdarlehens mit langer Laufzeit könnten die Bestimmungen über den Richtwertmietzins umgangen werden.

**§ 116:** Diese Regelung ist durch folgende Formulierung zu ergänzen: "Eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossene und nach dem damaligen Vorschriften rechtsunwirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages behält ihre Rechtsunwirksamkeit auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes."



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

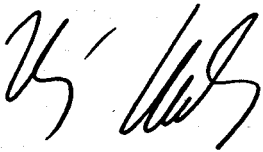
A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534, ☎ (0222) 501 65

26. Blatt

**Begründung:** Durch die Regelung des Entwurfes würden bisher unwirksame Befristungen vom Bundeswohnrechtsgesetz "geheilt". Der Mieter, der sich nach der bisherigen Rechtslage auf die Unwirksamkeit der Befristung in seinem Vertrag verlassen kann, müßte ausziehen, wenn die Befristung nach dem 1. Jänner 1994 (§ 123 Abs 1) endet.

Mit freundlichen Grüßen

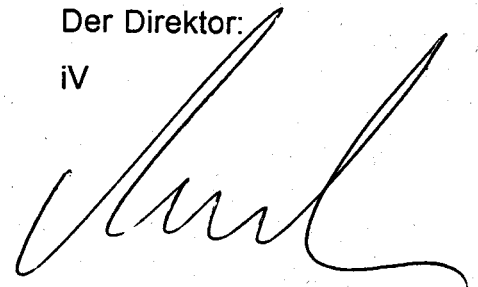
Der Präsident:



Mag Heinz Vogler

Der Direktor:

iV



Mag Werner Muhm

