

# Ausschuß der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer

8011 Graz, Salzamtsgasse 3/IV, Postfach 557, Tel. 0 31 6/83 02 90, Telefax 0 31 6/82 97 30

G. Zl.: 197/93  
Obige Nummer bei Rückantworten erbetenAn den  
Österr. RechtsanwaltskammertagÖsterreichischer  
Rechtsanwaltskammertag

eing. 30. April 1993

\_\_\_\_\_ fach, mit \_\_\_\_\_ Beilagen

Rotenturmstraße 13  
1010 W i e n

FK Ref. Dr. Auet ✓

4.5.93  
MC

28. April, 1993

Zl. 110/93  
Bundeswohnrechtsgesetz

W, am 30.4.93

R

Zum vorliegenden Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes er-  
stattet der Ausschuß der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer  
nachstehende Stellungnahme:

1. Grundsätzlich ist die Überlegung zu begrüßen, die Rege-  
lungsinhalte des bisherigen MRG und WEG in einem Gesetz zu-  
sammenzufassen und damit zu vereinheitlichen und teilweise  
zu vereinfachen. In der nunmehr vorliegenden Form des Ge-  
setzesentwurfes muß dieses Vorhaben als fehlgeschlagen be-  
zeichnet werden. Von der angestrebten Vereinfachung und  
Verbesserung der Übersichtlichkeit der wohnrechtlich rele-  
vanten Gesetzesbestimmungen kann im vorliegenden Entwurf,  
wie tieferstehend im einzelnen noch auszuführen ist, keine  
Rede sein. Schon von der Systematik des Gesetzesentwurfes her  
ist für ziemliche Unübersichtlichkeit gesorgt, wenn zwar  
einerseits unter den §§ 1 - 27 Allgemeine Bestimmungen  
(vgl. § 5 Betriebskosten) enthalten sind, andererseits aber  
im zweiten Abschnitt (mietrechtliche Bestimmungen) wiederum  
Sonderregelungen betreffend Betriebskosten normiert werden,  
sodaß eine Fülle von Querverweisen vorliegt, die die Hand-  
habung des vorliegenden Gesetzesentwurfes einigermaßen er-  
schweren.

Hinzu kommt, wie tieferstehend ebenfalls noch im einzelnen  
auszuführen sein wird, daß die Einführung des sogenannten  
Richtwertsystems in der derzeit vorgesehenen Form für eine  
absolute Rechtsunsicherheit auf Jahre hinaus sorgt, da auf-  
grund der Fülle von Zu- und Abschlägen aus dem Gesetzestext  
heraus keinerlei verlässliche Aussage über die Höhe des zu-  
lässigen Mietzinses für ein bestimmtes Objekt getätigt wer-

den kann. Hier verläßt sich der Gesetzgeber offensichtlich auf die künftige Judikatur und die künftige Auslegung der vorliegenden Gesetzesbestimmungen.

## 2. Zu den einzelnen Regelungsinhalten:

### Zu § 1 (Geltungsbereich):

Mit Ausnahme der sechs Monatsmietverträge, die bislang vom Geltungsbereich des MRG zur Gänze ausgenommen waren, ist der Geltungsbereich unverändert geblieben. Eine echte Notwendigkeit, Mietverträge mit einer Befristung von sechs Monaten nicht mehr zuzulassen, ist nicht zu erkennen. Ebensowenig ist erkennbar, weshalb gerade die "vorübergehende Unterkunftnahme" im Zusammenhang mit saisonalen, sechs Monate nicht überschreitenden Beschäftigungsverhältnissen vom Anwendungsbereich des BWRG ausgenommen wird.

### Zu § 5 (Betriebskosten):

Begrüßt wird die Aufnahme der bisher im § 21 Abs. 2 MRG enthaltenen öffentlichen Abgaben in den Betriebskostenbegriff. Das gleiche gilt für die Aufwendungen für die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses im Sinne des bisherigen § 24 MRG.

### Zu § 6 (Aufteilung der Betriebskosten):

Sinnvoll ist die Vereinheitlichung der Betriebskostenaufteilung dahingehend, daß diese künftig in allen Bereichen des Wohnrechtes grundsätzlich nach der Nutzfläche, der Nutzungsobjekte aufzuteilen sind. Sinnvoll erscheint weiters die Möglichkeit, einen abweichenden Verteilungsschlüssel festzulegen und im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Der Gesetzesentwurf enthält weiters eine Übernahme des Gedankens des § 19 Abs. 2 WEG auch in die mietrechtlichen Bestimmungen. Demnach kann bei Vorliegen erheblicher Nutzungsunterschiede das Gericht den Aufteilungsschlüssel auf Antrag nach billigem Ermessen entsprechend festsetzen. Wenn auch diese Möglichkeit allenfalls zu einer verstärkten Inanspruchnahme der Schlichtungsstellen bzw. Gerichte führen wird, ist dessen ungeachtet der Grundgedanke zu begrüßen.

Zu § 7 (Vorausschau):

Analog zu den bisherigen Bestimmungen des WEG soll nunmehr auch im mietrechtlichen Bereich die Vorausschau der für das kommende Jahr voraussichtlich anerlaufenden Betriebskosten eingeführt werden. Die Sinnhaftigkeit einer solchen Vorausschau ist zweifelhaft, zumal nach § 8 BWRG die Vorauszahlung für Betriebskosten ohnehin aus dem Gesamtbetrag der Betriebskosten für das vorangegangene Kalenderjahr (ident wie bisher) "nach Maßgabe der Vorausschau" (?) zu ermitteln ist. Diese Bestimmungen werden wohl dazu führen, daß die Betriebskostenanteile deutlich steigen werden.

Zu § 10 - 20 (Abrechnung):

Als positive Neuerung wird die Erweiterung des Informationsgehalts der Betriebskostenabrechnung angesehen. Die Bestimmungen in der vorliegenden Form lassen erwarten, daß jeder Nutzer in relativ einfacher und übersichtlicher Form Information über Einnahmen und Ausgaben sein Nutzungsobjekt betreffend erhält. Allerdings erscheint die im § 20 festgelegte Frist von sechs Monaten als bei weitem zu lang bemessen. Für eine dermaßen lange Prüffrist besteht keinerlei Veranlassung. Gerade im Hinblick auf den ohnehin umfangreichen Informationscharakter und die bestehen gebliebene Verpflichtung zur Gewährung der Einsichtnahme in die Belege wäre eine Frist von drei Monaten zur Erhebung begründeter Einwendungen zweifellos ausreichend.

Zu § 22 (Verfahrensbesonderheiten):

Begrüßt wird Zif. 21, da die Zugangsmöglichkeit zum Obersten Gerichtshof damit entschieden verbessert wird.

Als äußerst bedenklich muß allerdings die Bestimmung der Zif. 24 angesehen werden. Demnach kann zur Sicherung von Ansprüchen, die in einem Verfahren nach § 21 Abs. 1 geltend zu machen sind, das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung treffen. Wird ein Antrag auf Erlassung einer solchen einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde nicht mehr anhängig gemacht werden. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen. Eine Notwendigkeit, solcherart quasi die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle zu umgehen, kann nicht erkannt werden. Es ist grundsätzlich als positiv zu werten, daß nach wie vor einstweilige Verfügungen nur vom Gericht erlassen werden können. Weshalb dann aber die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle nicht mehr gegeben sein

soll, ist nicht erklärbar. Es könnte ohne weiteres das Verfahren so wie bisher bei der Schlichtungsstelle weitergeführt werden, dies ungeachtet einer allenfalls vom Gericht vor Beginn oder auch während eines anhängigen Verfahrens erlassenen einstweiligen Verfügung. Es besteht die Gefahr, daß durch Stellung von Anträgen auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung die Zuständigkeit der Schlichtungsstellen einfach umgangen wird, da es ja nicht darauf ankommt, ob die einstweilige Verfügung auch tatsächlich erlassen wird, sondern nur darauf, ob überhaupt ein Antrag gestellt wird.

Zu § 26 (Duldung von Dachbodenausbauten):

Diese Bestimmung ist absolut zu begrüßen und ist eine der wenigen, die dem Ziel des Gesetzes, nämlich der Schaffung von Wohnraum, absolut entspricht.

Zu § 27 (Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten):

Die Einführung eines Vorzugspfandrechts für Forderungen aus bestimmten Erhaltungsarbeiten ist grundsätzlich zu begrüßen. Sie gibt dem Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit zur Kreditaufnahme zur Durchführung der im § 30 Abs. 2 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten auch dann, wenn ansonsten eine weitere hypothekarische Belastung einer Liegenschaft nicht mehr möglich wäre. Allerdings - und dies erscheint bedenklich - wird damit gleichzeitig der Wert bereits vorhandener Sicherheiten geschmälert, wozu auf die Übergangsregelung des § 121 zu verweisen ist. Gerade diese Übergangsregelung könnte im übrigen Ausgangspunkt für Differenzen zwischen Berechtigtem aus einem Vorzugspfandrecht und Berechtigtem aus einem bereits intabulierten Pfandrecht sein, wenn es nämlich um die Frage geht, ob das Kapital aus dem bereits intabulierten Pfandrecht tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde oder nicht.

Zu § 28 und 29 (Mietverhältnisse):

Diese Bestimmungen sind im wesentlichen den bisherigen §§ 1 und 2 MRG nachgebildet. Zu begrüßen ist, daß entsprechend der bisherigen Judikatur nunmehr auch durch das Gesetz klargestellt wird, daß die Miete vom Generalmieter oder Generalpächter einer Liegenschaft Hauptmiete darstellt. Zu begrüßen ist weiters die Verstärkung der Rechtsposition des sogenannten "Scheinuntermieters" dadurch, daß eine Umkehr der Beweislast zulasten des Vermieters vorgenommen wird. Auch dies entspricht allerdings im wesentlichen der bisherigen Judikatur des OGH.

Entschieden entgegenzutreten ist der Bestimmung des § 29 Abs. 4 BWRG. Der Gesetzgeber versteckt unter dem Oberbegriff Haupt- und Untermieter im Absatz 4 eine Bestimmung, die einen massiven Eingriff in die Rechte der rechtsberatenden Berufe darstellt. Der Anspruch auf Anerkennung eines Mieters als Hauptmieter nach § 29 Abs. 3 BWRG soll in Zukunft auch von Vereinen im Sinne des § 22 Abs. 1 Z 10 sowie von der Gemeinde, in deren Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich geltend gemacht werden. Von den im § 22 Abs. 1 Z 10 genannten Vereine werden im Bezug auf § 29 Abs. 4 BWRG wohl nur die Mieterschutzorganisationen betroffen sein. Diesen quasi eine Verbandsklage zur Durchsetzung des Anspruchs auf Anerkennung eines Mieters als Hauptmieter zuzugestehen, erscheint nicht nur rechtspolitisch äußerst bedenklich. Im übrigen scheint offenbar der Gesetzgeber den Standpunkt zu vertreten, daß eine solche Verbandsklage theoretisch auch gegen den Willen des "Scheinuntermieters" eingebracht werden kann. Der Absatz 4 des § 29 wäre daher ersatzlos zu streichen.

#### Zu § 40 (Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens):

Im Bezug auf diesen Problemkreis ergeben sich massive Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage, was nach den erläuternden Bemerkungen auch eines der Hauptziele des Gesetzes sein soll. In der vorliegenden Form erscheinen die Regelungen des § 40 allerdings weitgehend unpraktikabel und sind daher abzulehnen.

Grundsätzlich ist zu begrüßen, daß die Verpachtung eines Unternehmens dem Hauseigentümer die Möglichkeit der Mietzinsanhebung für die Dauer der Unternehmensverpachtung gibt. Mit dieser Regelung wird der bisher weit verbreiteten Praxis entgegengewirkt, durch Unternehmensverpachtungen in Wahrheit unzulässige Untervermietungen zu kaschieren und im Wege über die Unternehmenspacht überhöhte Untermietzinse zu lukrieren.

Absolut entgegenzutreten ist allerdings der Regelung des Absatz 3, da diese Regelung in der vorliegenden Form nicht praktikierbar ist. Das Gesetz legt nicht fest, was es unter dem Begriff "Gesellschaft" versteht, nach den erläuternden Bemerkungen ist offenbar jede Gesellschaft, der eigene Rechtspersönlichkeit zukommt, darunter zu verstehen, also sowohl Personengesellschaften als auch Kapitalgesellschaften. Das Gesetz normiert zwar nicht, ab wann Anteilsveräußerungen relevant sein sollen, zu unterstellen ist wohl, daß nur Anteilsveräußerungen, die nach Inkrafttreten des BWRG erfolgen, mitgezählt werden. Abzulehnen ist aber jedenfalls die Bindung der Erhö-

hungsmöglichkeit an die Veräußerung der Mehrheitsanteile ohne daß ein zeitlicher Rahmen festgelegt wird, innerhalb dessen diese Mehrheitsanteile veräußert werden müssen, um die Mietzinserhöhung zu rechtfertigen. Schon bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung können Anteilsveräußerungen über Jahre verteilt erfolgen, es ist kein sachlicher Grund vorhanden, eine Anteilsveräußerung, die etwa nach 10 Jahren erfolgt und die die magische 51 %-Grenze erreicht, zum Anlaß für die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung zu nehmen. Regelungsbedarf besteht in Wahrheit nur für Anteilsübertragungen an jenen Gesellschaften, deren Vermögen in Wahrheit nur mehr aus Mietrecht besteht. Es sollte, durch praktikable gesetzliche Regelungen sichergestellt werden, daß in jenen Fällen eine Mietzinserhöhung möglich ist. Dazu würde aber voll und ganz genügen, wenn normiert wird, daß die Übertragung der Mehrheitsanteile in einem Akt oder innerhalb eines Zeitraumes von etwa einem Jahr ein Erhöhungsbegehren rechtfertigt, andere Anteilsübertragungen aber nicht, und zwar egal, ob durch sie insgesamt betrachtet das Kriterium "Übertragung der Mehrheit der Anteile" erreicht ist oder nicht.

Vollends absurd wird die vorliegende Regelung, wenn sie sich auch auf Aktiengesellschaften beziehen soll. Die erläuternden Bemerkungen führen selbst aus, daß bei Aktiengesellschaften ein Aktienverkauf möglich ist, ohne daß der Vorstand informiert wird. Der Vorstand wäre aber verpflichtet, von jedem Aktienverkauf Mitteilung an den Vermieter zu machen, was also in vielen Fällen gar nicht möglich wäre. Wie die Praxis bei börsennotierten Aktiengesellschaften aussehen soll, ist vollends unergründlich.

In der vorliegenden Form ist Abs. 3 des § 40 daher inhaltlich zur Gänze abzulehnen und durch eine praktikable Neufassung, die dem effektiven Regelungsbedarf entspricht, zu ersetzen.

Zu begrüßen ist, daß die Verpachtung eines Unternehmens ohne Rücksicht auf entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen zulässig ist. Dem Vermieter steht ohnehin die Erhöhungsmöglichkeit auf den angemessenen Mietzins für die Dauer der Verpachtung offen, sodaß keine Notwendigkeit besteht, ein vertragliches Verpachtungsverbot durchzusetzen.

#### Zu den §§ 43 ff (Mietzins):

Diese Regelungen stellen zweifellos den Kernpunkt des vorliegenden Gesetzesentwurfes dar, wobei vorwegzunehmen ist, daß das vorgeschlagene System zur Ermittlung des zulässigen Miet-

zinses nach dem Richtwert mit Zu- und Abschlägen vollkommen unübersichtlich ist und sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter größtmögliche Rechtsunsicherheit über die Zulässigkeit des vereinbarten oder begehrten Mietzinses bringt. Dazu im einzelnen:

- a) Neu eingeführt wurde der Begriff der "Mietrechtliche Normwohnung". Hierbei soll es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A in einem Haus auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage handeln. Was als durchschnittliche Lage anzusehen ist, definiert das Gesetz nicht. Auch die erläuternden Bemerkungen verlieren darüber kein Wort. Schon an dieser Frage der durchschnittlichen Lage können sich unabsehbare Streitigkeiten entzünden.
- b) Zu begrüßen ist die Aufnahme der Dachbodenausbauten in die Angemessenheitsregelungen des Mietzinses.
- c) Gemäß § 45 Abs. 2 sind beim Richtwert Zuschläge und Abstriche vorzunehmen, die sich nach zahllosen, fast unübersehbaren Kriterien richten und die soweit gefaßt sind, daß keinerlei verlässliche Aussage über den für ein einzelnes Bestandsobjekt nun tatsächlich zulässigem Mietzins im vorhinein zuläßt. Es steht zu befürchten, daß grundsätzlich durch die Einführung des Richtwertsystems in der vorliegenden Form eine massive Befassung der Schlichtungsstellen und Gerichte mit Mietzinsüberprüfungsanträgen erfolgen wird. Die Schlichtungsstellen und Gerichte werden nicht in der Lage sein, innerhalb angemessener Frist sämtliche einlaufenden Anträge zu bearbeiten, sodaß auf Jahre hinaus die Unsicherheit über die zulässige Mietzinshöhe verbleiben wird und erst nach Vorliegen entsprechend gesicherter Judikatur einigermaßen verlässliche Anhaltspunkte für die Angemessenheitsprüfung vorliegen werden. Eine Gesetzgebung, die letztlich konkrete Regelungen der Interpretation bzw. der Judikatur überläßt, ist aber rundweg abzulehnen.
- d) Hinzu kommt weiters, daß ja die Beurteilungskriterien des § 45 Abs. 2 teilweise einer Veränderung unterliegen können und daher selbst dann, wenn die gesetzlich vorgegebenen Kriterien in Hinkunft durch die Judikatur entsprechend interpretiert und präzisiert sein werden, noch immer die Möglichkeit unterschiedlicher Mietzinse für eine bestimmte Liegenschaft besteht, wenn sich zwischenzeitig Änderungen in den Beurteilungskriterien ergeben haben.

Zu diesem Punkt wird abschließend daher festgehalten, daß die vorliegenden Regelungen nicht geeignet erscheinen, dem Vermieter bzw. Mieter verläßliche Anhaltspunkte und Beurteilungskriterien zur Festlegung des angemessenen Mietzinses in die Hand zu geben.

- e) Abzulehnen ist weiters die Bestimmung des § 45 Abs. 5 BWRG. Es besteht absolut keine sachliche Notwendigkeit, die 20 %ige Mietzinsreduktion gerade für die beiden genannten Befristungsfälle einzuführen. Nach den erläuternden Bemerkungen soll dies den Vermietern einen Anreiz dafür bieten, Mietgegenstände auf unbestimmte Zeit zu überlassen. Die 20 %ige Reduktion tritt ja nur dann ein, wenn eine Befristung in einem Gebäude vorliegt, das aufgrund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, und auch dies nur bei Wohnungseigentum, sowie für einen Hauptmietvertrag über eine Wohnung für eine Vertragsdauer von drei Jahren. Es ist nicht erkennbar, weshalb Eigentumswohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, anders beurteilt werden sollten, als solche, die danach errichtet wurden. Im übrigen stellt der Gesetzgeber offenbar nicht auf den Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums sondern auf den Zeitpunkt der Errichtung des Hauses ab. § 45 Abs. 5 BWRG hätte daher ersatzlos zu entfallen.
- f) Begrüßt wird die Bestimmung des § 45 Abs. 8 (Sanierungsvereinbarungen).

Zu den §§ 51 ff (Erhöhung der Hauptmietzinse):

Die §§ 51 - 54 regeln das bisherige § 18-Vefahren, wobei Änderungen gegenüber der bestehenden Rechtslage vorgenommen werden sollen, die teilweise unverständlich, teilweise in der vorliegenden Form unpraktikabel sind. Dies gilt insbesondere für die Absätze 5 und 6 des § 51. Eine Erhöhung der Hauptmietzinse kann demnach nicht verlangt werden, wenn an mindestens einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht. Ausnahmen bestehen nur, wenn das Wohnungseigentum vor dem 1.1.1982 begründet wurde und die Hauptmieter der im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekte in einem unmittelbaren Mietverhältnis mit der Mehrheit der Miteigentümer des Hauses stehen oder wenn nicht mehr als die Hälfte der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteile im Eigentum einer Person steht. Letztere Ausnahme ist noch verständlich, die erstere nicht. Insbesondere ist nicht erkennbar, weshalb die Begründung des Wohnungseigentums vor dem 1.1.1982 irgendein schlagendes Kriterium dafür sein soll, ein Mietzinserhöhungsverfahren beantragen zu



können, während dies bei danach begründetem Wohnungseigentum nicht möglich sein soll.

Abzulehnen ist auch die Bestimmung des § 51 Abs. 6. Wurde für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D im Sinne des § 45 Abs. 3 ein S 7,40 übersteigender Hauptmietzins vereinbart, soll ein Mietzinserhöhungsverfahren nach § 51 ff ebenfalls nicht möglich sein. Die erläuternden Bemerkungen bleiben jede Erklärung dafür schuldig, weshalb dies so ist. Es könnte noch verstanden werden, wenn die fragliche Wohnung der Ausstattungskategorie D am Erhöhungsverfahren nicht teilnimmt. Keinerlei sachliche Rechtfertigung ist aber dafür zu finden, daß dann für das gesamte Haus keine Mietzinserhöhung mehr stattfinden kann, wenn im übrigen die Voraussetzungen des § 51 vorliegen.

Die Ausnahmen von der Antragsmöglichkeit nach §§ 51 ff hätten daher ersatzlos zu entfallen.

#### Zu § 58 (Untermietzins):

Nicht verständlich ist, weshalb im Absatz 2 die Ermäßigung des Untermietzinses auf die Höhe des zulässigerweise entrichteten Hauptmietzinses verlangt werden kann. Die bisherige Regelung lautete, daß der Untermietzins den Hauptmietzins nicht unverhältnismäßig übersteigen darf. Es wäre eine Reduktion des Untermietzinses auf maximal 150 % des zulässigerweise entrichteten Hauptmietzinses zu normieren.

#### Zu § 61 (Auflösung):

Begrüßt wird die ausdrückliche Aufnahme der einverständlichen Auflösung des Mietverhältnisses in die Endigungsgründe. In sprachlicher Hinsicht wird das Wort "Aufkündigung" durch das Wort "Kündigungsklage" ersetzt. Eine besondere Notwendigkeit hierfür ist nicht zu erkennen.

Zu begrüßen ist, daß die Aufkündigung durch den Mieter in Hinblick nicht mehr gerichtlich erfolgen muß.

Abzulehnen ist die Möglichkeit des Mieters, einen auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag nach einjähriger Vertragsdauer aufzulösen. Diese Möglichkeit höhlt die grundsätzliche Befristungsmöglichkeit weitgehend aus und ist sachlich und wirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Diese Bestimmung hat daher zur Gänze zu entfallen.

### Zu § 62 (Befristungen):

Die Neuregelung der Befristungsmöglichkeiten wird grundsätzlich begrüßt und befürwortet. Insbesondere ist die Befristungsmöglichkeit für Geschäftsräumlichkeiten positiv.

Als zu kompliziert müssen aber die Regelungen des Abs. 1 Z 3 und 4 i.V.m. Abs. 4 angesehen werden. Rechtstechnisch einfacher und übersichtlicher wäre wohl, auch für die Befristungsmöglichkeiten nach Zahl 3 und 4 kein zeitliches Limit einzuziehen, dafür aber sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter die Möglichkeit einzuräumen, das Mietverhältnis ohne Anwendung der Kündigungsbeschränkungen mit bestimmten Kündigungsfristen aufzulösen.

### Zu § 63 (mildtätige Wohnraumbeisteller):

Diese Bestimmung ist vollinhaltlich zu begrüßen, da sie ebenfalls den Zweck des Gesetzes (Linderung der Wohnungsnot) voll entspricht.

### Zu § 64 (Kündigungsbeschränkungen):

Die Kündigungsgründe wurden im wesentlichen unverändert übernommen, die Ergänzung durch die Ziffern 17 und 18 in Bezug auf geförderte Wohnungen wird begrüßt.

### Zu den §§ 68 ff (Kündigungsverfahren):

Grundsätzlich ist der Wegfall der bisher für die Aufkündigung geltenden Evenutalmaxime zu begrüßen.

Ausdrücklich abzulehnen ist aber die Regelung des § 68 Abs. 2, wonach das Verfahren aufgrund einer Kündigungsklage die auf erheblich nachteiligen Gebrauch gestützt ist, höchstens auf die Dauer von zwei Jahren ausgesetzt werden kann. Diese Möglichkeit führt die grundsätzliche Kündigungsmöglichkeit wegen unleidlichen Verhaltens oder erheblich nachteiligem Gebrauch mehr oder weniger ad absurdum und setzt den Vermieter unzumutbaren Verfahrensverzögerungen aus. Die gesetzlichen Regelungen im § 68 Abs. 2 sind dermaßen unbestimmt, daß sie unpraktikabel sind. Nach welchen Kriterien der Richter entscheiden soll, ob nach den "gesamten Umständen des Falles zu erwarten ist, daß der Mieter künftig von seinem bisherigen Verhalten Abstand nehmen wird" ist völlig unerfindlich.

Gänzlich unverständlich ist, weshalb eine Aussetzung auch möglich sein soll, wenn eine Aufkündigung wegen Untervermietung oder Nichtbenützung des Bestandsobjektes (§ 64 Abs. 2 Z 4 oder 6) eingebracht wird. Die Absätze 2 und 3 des § 68 haben daher zur Gänze zu entfallen.

Zu § 75 (Möblierte Komfortwohnungen):

Diese Bestimmung wird vollinhaltlich begrüßt.

*3. Dritter Abschnitt (Wohnungseigentum):*

Zu § 76 (Wohnungseigentum):

Zu begrüßen ist, daß hinsichtlich der Abstellflächen (Abstellplätze) das Erfordernis des § 1 Abs. 1 WEG 1975 nicht aufrecht gehalten wurde, demgemäß diese Flächen oder Plätze eine ausschließliche Widmung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen aufweisen müssen.

Die Unzulässigkeit von Begrüßung von Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurden und nur die Ausstattungskategorie D aufweisen entspricht nicht einem praktischen Regelungsbedürfnis. Dies deshalb, da wiederum sogenannte Mischobjekte entstehen, sodaß an einer Liegenschaft Wohnungseigentum und schlichtes Miteigentum aufrecht gehalten wird und dies wiederum zu unterschiedlichen Verrechnungsmodalitäten führen kann. Sollte die Aufteilung der Betriebskosten in Form eines von § 6 Abs. 1 BWRG abweichenden Aufteilungsschlüssel erfolgen, wäre die Zustimmung des Altmieters als sogenannter Nutzer erforderlich, sodaß bei Nichtzustimmung des Altmieters zwar ein abweichender Aufteilungsschlüssel unter den Mit- und Wohnungseigentümern vereinbart werden kann, nicht jedoch zwischen den Eigentümern und den Altmietern. Darüberhinaus entspricht diese Beschränkung bei Begründung von Wohnungseigentum den Intentionen des Gesetzgebers zur Schaffung entsprechender Wohnmöglichkeit zu angemessenen finanziellen Bedingungen.

Im Gesetzestext ergänzungsbedürftig wäre die ebenfalls bisher gesetzlich nicht geregelte Frage, ob das Wohnungseigentumsobjekt eine bauliche Einheit bilden muß oder auch aus mehreren getrennten Teilen bestehen kann.

Zu § 77 (Recht und Titel zum Erwerb):

Die neu geschaffene Möglichkeit Wohnungseigentum durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft zu begründen ist für die Bedürfnisse der Praxis dienlich, um Härten einer Zivilteilung zu vermeiden, jedoch wäre eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Übertragung von Differenzanteilen, die sich aufgrund der Nutzwertfestsetzung ergeben, zu normieren.

Regelungsbedürftig wäre auch die Möglichkeit, daß der Alleineigentümer einer Liegenschaft bei Erfüllung der in § 86 Abs. 2 BWRG normierten Voraussetzungen Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründen kann. Erörtert wurde weiters nicht die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum durch letztwillige Verfügung oder aber auch durch rechtsgestaltenden Richterspruch.

Zu § 79 (Antragsberechtigung Ausgleichspflicht):

Diese Bestimmung ist ident mit § 4 des WEG 1975 und wurde somit verabsäumt, Regelungen im Bezug auf einen Pfandgläubiger bei Anteilsberichtigung zu treffen. Grundsätzlich ist bei Anteilsberichtigungen die Zustimmung des Pfandgläubigers erforderlich und ist auf die Entscheidung MietSlg 34.531/22 zu verweisen, demgemäß der OGH diese Zustimmung im Prozeßwege unter gewissen Voraussetzungen für erzwingbar hält. Zweckmäßig wäre es, eine Zustimmungsverpflichtung des Pfandgläubigers bei Anteilsberichtigungen zu normieren, wenn die Pfandsicherheit bei unbedeutenden Änderungen nicht vermindert wird und teilweise höhere Sicherheiten entstehen.

Da bei Übernahme von ideellen Miteigentumsanteilen bedingt durch Nutzwertänderungen mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ein angemessenes Entgelt zu entrichten ist, sollte die Ausmittlung dieses Entgeltes nicht gemäß § 273 ZPO den Gerichten obliegen, sondern beispielsweise einen Anerkennungsbetrag darstellen, der sich in relation der übertragenen Anteile zum Einheitswert der Liegenschaft bemißt.

Zu § 82 (Unteilbarkeit):

Im Hinblick auf die Unteilbarkeit des Mindestanteiles, mit Ausnahme Ehegattenwohnungseigentum, ist es erforderlich das Wohnungseigentum einvernehmlich aufzuheben, im Grundbuch zu löschen, ideelle Miteigentumsanteilsberichtigungen durchzuführen.

ren und in der Folge Wohnungseigentum neu zu begründen, wenn beispielsweise im Hinblick auf bewilligte Baupläne mehrere Wohnungseigentumsobjekte auf einer Liegenschaft geschaffen, in der Folge jedoch nicht realisiert wurden und letztendlich aufgrund anderer Vorstellungen des Eigentümers nur mehr ein Wohnungseigentumsobjekt hergestellt werden soll. Zweckmäßig wäre es für diese Sachverhalte analog den Regelungen des § 78 Abs. 2 Z 1 BWRG Anteilsberichtigungen nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 GBG 1955 zuzulassen.

Zu § 86 (Einverleibung):

Zweckmäßig wäre die Ergänzung in § 86 Abs. 2 Z 2 dahingehend, daß die Bescheinigung der Baubehörde aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne im Zeitpunkt der Antragstellung ausgestellt werden muß. Dis deshalb, da die Baubehörde in Kenntnis allfälliger baulicher Veränderungen nach Antragstellung um Ausstellung dieser Bescheinigung bis zur Genehmigung der abgeänderten Baupläne zuwartet und sich daher das der Entscheidung des Gerichtes für die Festsetzung der Nutzwerte zugrundeliegende Sachverständigengutachten verändert. Wird auf bewilligte Baupläne im Zeitpunkt der Antragstellung abgestellt, kann eine wesentliche Zeitverkürzung bei Begründung von Wohnungseigentum erreicht werden.

Zu § 90 (Außerordentliche Verwaltung):

Zu begrüßen ist grundsätzlich die getroffene Kompetenzregelung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung der Liegenschaft, ebenso wie die in Abs. 2 geschaffene Möglichkeit, eine Benützungsregelung für die verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaften zu beantragen mit der Möglichkeit einer vorläufigen Benützungsregelung bei qualifizierter Mehrheit.

Zu § 91 (Wohnungseigentümergeinschaft):

Diese Bestimmung ist vollinhaltlich zu begrüßen, da der Gemeinschaft selbständige Rechtspersönlichkeit engeräumt wird bei gleichzeitiger Einschränkung der Exekutionsführung in der Rücklage bzw. Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Zu § 93 (Verwalter):

Die dem Verwalter zustehende, nach außen hin unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft und Vertretung aller Miteigentümer

sollte auch die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft eingeschränkt werden, da die Verwalterbestellung ebenfalls eine Maßnahme der ordentlichen und nicht der außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung darstellt. Außerordentliche Verwaltungsmöglichkeiten bedürfen grundsätzlich der Einstimmigkeit der Miteigentümer, sodaß eine unbeschränkbare, außerordentliche Verwaltungstätigkeit der Liegenschaft durch den Verwalter diesem Einstimmigkeitsprinzip widerspricht.

#### Zu § 95 (Aufwendungen):

§ 19 Abs. 3 WEG 1975 regelt, daß Vereinbarungen hinsichtlich eines abweichenden Aufteilungsschlüssels auf Antrag im Grundbuch anzumerken sind, ohne dezitiert zu regeln, daß durch diese Anmerkung auch Einzelrechtsnachfolger an abweichende Vereinbarungen gebunden sind. Diese Bestimmung fehlt schon im bisherigen Gesetzestext, sodaß die bücherliche Anmerkung an und für sich nur die Wirkung entfaltet, daß sich der Erwerber nicht auf Unkenntnis berufen kann, jedoch nicht die Bindung des Erwerbers an bloß schuldrechtliche Vereinbarungen der Miteigentümer bewirkt wird. Zweckmäßig wäre daher, § 95 BWRG dahingehend zu ergänzen, daß ein abweichender Verteilungsschlüssel in Schriftform mit öffentlich beglaubigter Unterschriften der Miteigentümer auf Antrag im Grundbuch mit der Wirkung anzumerken sind, daß sie auch den Einzelrechtsnachfolger eines Miteigentümers binden. Diese dingliche Wirkung wird beispielsweise durch die Bestimmung des § 93 Abs. 4 BWRG bewirkt.

#### *4. Abschnitt (Strafbestimmungen):*

##### Zu § 106:

Nach dem Normzweck dieser Bestimmung soll den nach den erläuternden Bemerkungen als "Absiedelungsterror" bezeichneten Praktiken dadurch entgegengewirkt werden, daß ein eigener gerichtlicher Straftatbestand mit einer Strafdrohung bis zu sechs Monaten eingeführt wird. Diese Bestimmung ist in höchstem Maße bedenklich und könnte bei entsprechender Handhabung durch Mieter zu einer Kriminalisierung des Hausverwaltungsbereiches führen. Insbesondere aufgrund der wenig präzisen Formulierung ("Ungerechtfertigte Verzögerung, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung im Gebrauch") ist zu befürchten, daß zumindest teilweise Strafanzeigen erstattet werden, die dann zwar nicht zu Strafverfahren und Verurteilungen führen, aber zumindest Erhebungen zur Folge haben, die letztlich zulasten des Hauseigentümers bzw. Verwalters gehen. Gänzlich

abzulehnen ist § 106 Abs. 2 BWRG, der jedenfalls nicht über die für eine Strafnorm erforderliche Deutlichkeit verfügt. Was in diesem Zusammenhang unter "schikanöser und exzessiver Weise" zu verstehen sein soll, sei dahingestellt, ein Strafrichter wird mit diesen Begriffen wohl kaum etwas anfangen können. Darüberhinaus ist festzuhalten, daß die bisherigen Instrumente zur Rechtsverfolgung bzw. zur Abwehr von Rechtswidrigkeiten vollkommen ausreichend waren und daher ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf nicht besteht.

#### 5. Abschnitt (Übergangsbestimmungen):

##### Zu § 107 Allgemeine Grundsätze:

Das Bundeswohnrechtsgesetz soll auch für Bestand- und Nutzungsverträge Anwendung finden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen wurden, dies mit den in den Übergangsbestimmungen enthaltenen Ausnahmen. Diese Übergangsbestimmungen betreffen bisherige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 109), künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 110), den Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung (§ 111), den Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten (§ 112). Entgegen der stets verkündeten Tendenz des Gesetzgebers, in bestehende Mietverträge nicht einzugreifen, ergibt sich hinsichtlich der Höhe des Mietzinses jedenfalls ein Eingriff dahingehend, daß eine Mietzinsminderung begehrt werden kann, wenn durch einen nach den derzeitigen mietrechtlichen Bestimmungen zulässigen Hauptmietzins die künftigen mietrechtlichen Bestimmungen betreffend die Mietzinshöhe verletzt werden. Die vorstehende Regelung ist daher vollinhaltlich abzulehnen und anstelle dessen vorzusehen, daß das Gesetz nur für jene Verträge Gültigkeit hat, die nach seinem Inkrafttreten abgeschlossen wurden, allenfalls sind für die Mietzinshöhe bei bestehenden Mietverträgen entsprechende Ausnahme bzw. Übergangsregelungen vorzusehen.

##### Zu § 109 (bisherige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge):

Der Gesetzgeber will offenbar dem Vermieter das Wahlrecht einräumen, entweder mit 2/3 seiner Mieter zu vereinbaren, daß die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Mietzins zu behandeln und daher nicht zurückzuerstatten sind, oder aber diese eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge innerhalb von 10 Jahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Allerdings ist die Formulierung im § 109 äußerst mißverständlich, wenn dem Vermieter

auferlegt wird, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die nicht innerhalb der Frist von 10 Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet werden, unverzüglich an den Zahler zurückzuerstatten. Es ist nicht klar, ob diese Frist gerechnet wird ab dem Zeitpunkt der jeweiligen Einhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge oder ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes. Erst in den erläuternden Bemerkungen wird der Beginn des Fristenlaufes näher definiert, die dort enthaltene Definition wäre aber in den Gesetzestext aufzunehmen. Als unpraktikabel wird sich wohl auch die Vorschrift erweisen, daß die allfällige Rückzahlung an denjenigen zu erfolgen hat, der die Einzahlung vorgenommen hat und nicht, so wie bisher, an den zum Zeitpunkt der Rückzahlung vorhandenen Mieter. Hier wird die Rückzahlung bei mehrfachem Mieterwechsel auf einige Schwierigkeiten stoßen, so daß in vielen Fällen die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeträge mangels entsprechender Rückzahlungsbegehren beim Hauseigentümer verbleiben dürften.

#### Zu § 110 (künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge):

Mit der vorliegenden Bestimmung wird dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, einen ebenfalls als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bezeichneten Betrag einzuheben, wenn die vereinbarten Hauptmietzinse niedriger sind als bestimmte, im Gesetz näher bezeichnete Mietzinse pro Ausstattungskategorie. Der Vermieter muß zwar einerseits sich schriftlich verpflichten, den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden, dessen ungeachtet sieht das Gesetz eine Verpflichtung des Vermieters zur Rückzahlung nicht verwendeter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht vor.

#### Zu § 111 (Eintritt in bestehenden Mietvertrag):

§ 111 gilt sowohl für die Abtretung des Mietrechts unter Lebenden als auch für den Eintritt in das Mietrecht von Todeswegen. Bei Eintritt durch Ehegatten, Lebensgefährten oder minderjährige nahe Angehörige bleibt der Mietzins gleich. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Bei Eintritt anderer als dieser privilegierten Personen darf grundsätzlich auf den nach dem Richtwertsystem zu berechnenden angemessenen Betrag angehoben werden, wobei aber eine gesetzliche absolute Obergrenze einge-zogen wird. Warum diese gerade S 29,60 je m<sup>2</sup> ist läßt sich weder dem Gesetzestext noch den erläuternden Bemerkungen entnehmen. Darüberhinaus ist es inkonsequent, einerseits ein



Richtwertsystem einzuführen, das länderweise verschiedene Werte normieren kann (und normieren wird), andererseits die absolute Obergrenze wiederum vollkommen einheitlich zu gestalten. Dies führt angesichts der schon derzeit gegebenen Mietzinsdifferenzen in den verschiedenen österreichischen Bundesländern wiederum zu einer Ungleichbehandlung. Wenn man sich schon für das Richtwertsystem entscheidet, so sollte die Obergrenze in einem bestimmten Prozentsatz des für die fragliche Wohnung zulässigen Richtwertes ausgedrückt werden.

Zu § 112 (Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten):

Aus § 112 Abs. 1 ergibt sich, daß bei bereits bestehenden Hauptmietverträgen schon dann eine Mietzinserhöhung Platz greifen kann, wenn jener Veräußerungsvorgang, der letztlich den Wechsel der Mehrheit der Anteile herbeiführt, nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes stattfindet. Damit bringt der Gesetzgeber offenbar zum Ausdruck, daß er die schon vor Inkrafttreten des Gesetzes stattgefundenen Anteilswechsel miteinbeziehen möchte. Dies erscheint absolut unzulässig, zumal so schon kleinste Anteilsverschiebungen ein Erhöhungsbegehren auslösen könnten.

Absolut abzulehnen ist die im Absatz 3 vorgesehene schrittweise Anhebung des Hauptmietzinses bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits bestehenden Unternehmenspachtverträgen. Das gleiche gilt für die Regelungen des Absatzes 4. Nach den erläuternden Bemerkungen soll mit diesen Regelungen ein bewegliches System von Zinsanhebungen geschaffen werden. Dieses "bewegliche System" ist aber nach den vorliegenden Regelungen dermaßen beweglich, daß es völlig unüberschaubar ist und vorallem völlig unvorhersehbare Zinsveränderungen mit sich bringen kann. Jegliche Kalkulation im kaufmännischen Bereich eines Unternehmens, etwa die Erstellung einer Kostenprognose für einen durchaus überschaubaren Zeitraum von etwa drei Jahren wird durch diese Regelungen unmöglich gemacht, zumal mit keinerlei fixen Mietgrößen mehr gerechnet werden kann. Es mag nun durchaus politischer Wille sein, derart in bestehende Mietverhältnisse einzugreifen und Mietzinsanhebungen zu gestatten. Wenn dies so ist, so ist vom Gesetzgeber aber zu erwarten, daß er dies auch klar artikuliert und sich dazu bekennt, in bestehende vertragliche Regelungen durch gesetzliche Maßnahmen eingreifen zu wollen. Dann muß aber weiters verlangt werden, daß die gesetzlichen Regelungen derart klar sind, daß sie auch nachvollzogen werden können. Dieses Ziel wird mit den vorliegenden Bestimmungen

nicht erreicht. Die Regelungen des § 112 sind daher abzulehnen.

Zusammenfassend vertritt der gefertigte Ausschuß die Auffassung, daß mit den vorliegenden Regelungen der erklärten Zielsetzung des Gesetzgebers keinesfalls Rechnung getragen wird. Der Gesetzesentwurf wird in seiner Gesamtheit als absolut mißglückt angesehen und bietet geradezu Gewähr dafür, daß Schlichtungsstellen und Gerichte auf Jahre hinaus beschäftigt werden und völlig unabsehbar ist, bis wann einigermaßen Klarheit über die Auslegung des Gesetzes, insbesondere im Bereich der Bildung des zulässigen Mietzinses, herrschen wird.

Für den Ausschuß der Steiermärkischen  
Rechtsanwaltskammer:

Der Präsident:



Dr. Thurner e.h.

Referent: RA Dr. Heimo Hofstätter, Graz