



RECHTSANWALTSKAMMER FÜR KÄRNTEN

9020 KLAGENFURT · PURTSCHER STRASSE 1/1 · FERNRUF (0 46 3) 51 24 25, 57 67 0

An den
Österreichischen Rechtsanwalts-
kammertag
zu Hdn. Herrn Ref. Dr. Michael Auer
Rotenturmstraße 13, Pf. 612
1011 Wien

Klagenfurt, am

1993-04-21

Österreichischer
Rechtsanwaltskammertag

162/93- P

eing. 23. APR. 1993

.....fach, mit.....Beilagen

*FK
W. au 23.4.93*

Betrifft: Ihre G.Z.: -110/93-
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Sehr geehrter Herr Kollege!

In der Anlage übermitteln wir Ihnen zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes des Bundesministeriums für Justiz die von unserem Ausschußmitglied **Dr. Wilfried Aichinger** umfassend ausgearbeitete Stellungnahme mit dem Ersuchen, diese als Stellungnahme des Ausschusses der Rechtsanwaltskammer für Kärnten an das Bundesministerium für Justiz weiterzuleiten.

Mit vorzüglicher kollegialer Hochachtung

Für den Ausschuß
der Rechtsanwaltskammer für Kärnten
Dr. Wilfried Aichinger

Anlage:
Stellungnahme zum Bundes-
wohnrechtsgesetz

RECHTSANWÄLTE

AICHINGER & KRAMER

Drig + Kraml bis 11.2.1993
mit Freid

DR. WILFRIED AICHINGER
DR. KARL HEINZ KRAMER

RECHTSANWÄLTE
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

A-9500 VILLACH

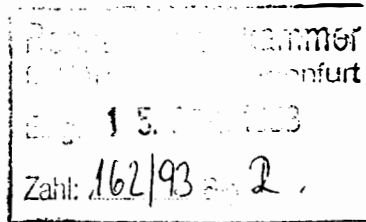
ITALIENERSTRASSE 13/V

Telefon: 0 4242 / 29992

Telefax: 0 4242 / 27666

Konto bei der Österreichischen Postsparkasse: 7563.368

An die
RECHTSANWALTSKAMMER
FÜR KÄRNTEN
Purtscher Straße 1/I
9020 KLAGENFURT



A/H Villach, 1993-04-13

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines
"BUNDESWOHNRECHTSGESETZES";
Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Herren Kollegen!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 31.3.1993 gestatte ich mir nach Studium des Entwurfes eines "Bundesgesetzes über das Wohnrecht" (Bundeswohnrechtsgesetz-BWRG) wie folgt Stellung zu nehmen:

I. Allgemeine Bemerkungen

Grundsätzlich ist die Zusammenfassung der Wohnrechtsmaterie (Mietrechts-, Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) insbesondere wegen der damit erreichten Vereinheitlichung der Rechtsvorschriften und besseren Übersichtlichkeit und damit verbundenen leichteren Handhabung zu begrüßen.

Der Gesetzesentwurf sieht abgesehen von systematischen und sprachlichen Änderungen bzw. Anpassungen auch inhaltliche Änderungen formal- und materiell-

rechtlicher Natur vor, die zum Teil als positiv zu beurteilen sind, zum Teil aber auch Anlaß zu Bedenken geben.

II. Zur Gliederung

Als positiv zu beurteilen ist die Gliederung des Gesetzes in (nach dem vorliegenden Entwurf noch) 6 Abschnitte (hinzu wird noch ein Abschnitt mit der im bisherigen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geregelten Materie kommen; in diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß, nachdem auch der Gesetzesentwurf einer Neufassung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, für das nicht, wie für dieses das Bundesministerium für Justiz, sondern das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zuständig ist, bereits vorliegt, eine Einarbeitung dieses Entwurfes in den Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes möglich wäre und es daher äußerst wünschenswert wäre, dieses Gesetz nicht im Zuge einer so praktisch schon vorprogrammierten Novelle des Bundeswohnrechtsgesetzes in dieses einzuarbeiten, sondern bereits vor Beschlußfassung über dieses Gesetz.

Das BWRG gliedert sich nach dem Entwurf in folgende Abschnitte:

Allgemeine Bestimmungen (1), mietrechtliche Bestimmungen (2), wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen (3) - hinzukommen werden und sollten noch wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Bestimmungen - Strafbestimmungen (4), Übergangsbestimmungen (5) und In- und Außerkrafttreten und Vollziehung (6).

Besonders positiv ist an der Gliederung hervorzuheben, daß vorallem im allgemeinen Teil die Bestimmungen über Erhaltung, nützliche Verbesserungen, Betriebskosten und Verfahrensbestimmungen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (und später auch Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht) einheitlich geregelt werden.

Mietrechtliche Sonderregelungen werden, insoweit sie über die allgemeinen Bestimmungen hinausgehen, im besonderen mietrechtlichen Teil behandelt.

Die an sich sehr übersichtliche Gliederung des Gesetzes erleidet nur durch die nicht gegliederte aber systembedingte Aufnahme wichtiger mietrechtlicher Bestimmungen im 5. Abschnitt (Übergangsbestimmungen) eine geringfügige Einbuße, die allerdings bei entsprechender Handhabung des Gesetzes nicht ins Gewicht fällt.

III. Allgemeines zu den Neuerungen

Grundsätzlich positiv hervorzuheben ist die Änderung der bisher bundesweit einheitlichen Mietzinsbeschränkungen, wobei der Gesetzesentwurf mit einer Ausnahme vom sogenannten Kategorienmietzins abgeht und ein neues Bundesländer-individuelles Richtwertsystem einführt, an Hand dessen die zulässigen Mietzinse für einzelne Mietgegenstände zu ermitteln sein sollten.

Inwieweit der theoretisch durchaus überzeugende Regelungsinhalt auch praktikabel ist, bleibt abzuwarten und wird auch davon abhängen, inwieweit der durch das Gesetz geschaffene "Richtwert-Beirat" neben der ziffernmäßigen Festlegung der für die jeweiligen Bundesländer geltenden Richtwerte auch die vom Gesetz vor-

gesehenen "Empfehlungen" in Ansehung der für die Ermittlung der auf Basis der Richtwerte angemessenen Mietzinse maßgeblichen Kriterien entsprechend praktikabel zu gestalten versteht.

Wenn auch diese Empfehlungen keinen bindenden Charakter haben, so ermöglichen sie doch bei entsprechend qualifizierter Inhaltsgebung eine nicht nur bundeseinheitliche, sondern auch eine (zweifellos auch wünschenswerte) weitgehend einheitliche Handhabung durch die zuständigen Außerstreitrichter.

Als positiv hervorzuheben sind auch die im Gesetzesentwurf vorgesehenen neuen Befristungsmöglichkeiten von Mietverträgen, womit zweifellos den Interessen der Praxis entgegengekommen wird. Ob allerdings die in einzelnen Fällen damit verbundene Herabsetzung der zulässigen Mietzinshöhe (§ 45 Abs 5) gerechtfertigt ist, ist zumindest in Frage zu stellen.

Die Erweiterung der Möglichkeiten zum Abschluß von sogenannten "Sanierungsvereinbarungen" (§ 45 Abs 8) ist ebenfalls als positiv zu beurteilen.

Positiv erscheint auch, daß durch den Gesetzesentwurf Wohnungseigentumsgemeinschaften eine eigene Rechtspersönlichkeit verliehen wird und damit diverse formalrechtliche Probleme der Vergangenheit beseitigt werden.

Auch die Erweiterung der Möglichkeit der Einbeziehung von Kfz-Abstellplätzen in Wohnungseigentum (auch außerhalb von Parkgaragen) ist als grundsätzlich positiv festzustellen.

Als negativ hervorzuheben ist meines Erachtens primär eine weitere Fortsetzung der Verschiebung der Lastverteilung im Mietrecht zu Lasten des Vermieters, die möglicherweise in der Bundeshauptstadt auf Grund der dort herrschenden Verhältnisse indiziert erscheint, nicht aber entsprechend Rücksicht auf die Verhältnisse in den Bundesländern nimmt. Zu den, zum Teil möglicherweise auch verfassungsrechtlich bedenklichen Änderungen wird im folgenden noch gesondert Stellung genommen.

Als äußerst negativ hervorzuheben und abzulehnen ist meines Erachtens die Einführung von gerichtlichen Straftatbeständen im Rahmen des Mietrechts.

Die damit verbundene Kriminalisierung von zivil- und exekutionsrechtlich ohnehin im allgemeinen ziel führend verfolgbareren Handlungen und Unterlassungen des Vermieters erscheint im Lichte eines modernen Kriminalstrafrechtes unerträglich, zumal schwere Verstöße ohnehin durch die bestehenden strafgesetzlichen Bestimmungen erfaßt werden; auch hiezu später mehr.

IV. Stellungnahme im einzelnen:

1. zum 1. Abschnitt (Allgemeine Bestimmungen):

§ 27 (Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten)

Mit dieser Bestimmung wird ein gesetzliches Vorzugspfandrecht an der (Nutzungs-)Liegenschaft zugunsten von Forderungen, die aus der Gewährung von Krediten zur Finanzierung der in § 30 Abs 2 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten (auf behörd-

lichen (öffentlich-rechtlichen) Auftrag, zur Behebung von sicherheitsgefährdenden Baugebrechen und zur Aufrechterhaltung des Betriebes von Versorgungseinrichtungen (Wasser, Licht, Gas, Beheizung und Wärme, Kanalisation und Sanitäre Einrichtungen) eingeführt.

Diesen Vorzugspfandrechten gehen nach der (Übergangs-)Bestimmung des § 121 nur vor dem Inkrafttreten des BWRG begründete Pfandrechte aufgrund von Darlehen zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten im Rang vor, insoweit der Darlehensbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.

Die diesen "gesetzlichen Vorzugspfandrechten" zugrundeliegenden Forderungen sind - ohne, daß ihre Höhe oder auch nur ihr Bestand aus dem Grundbuch ersichtlich wäre - nach dem Entwurf im Fall der Zwangsversteigerung entweder vorzugsweise aus der Verteilungsmasse (§ 215 EO) zu befriedigen oder vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Abgesehen von den praktisch unüberschaubaren Beweisproblemen in Ansehung solcher in der Vergangenheit ohne Kenntnis dieser gesetzlichen Regelung abgewickelten Arbeiten bzw. deren Finanzierung erscheint auch die hiedurch erreichte Durchbrechung des (grundbücherlichen) Publizitätsprinzips äußerst bedenklich.

Wie soll ein künftiger Kreditgeber konkret verifizieren können, in welchem Umfang frühere Pfand-

rechte vor- oder nicht vorgehen, in welchem Umfang die Finanzierung daher sichergestellt ist.

Vor allem aber würde für einen sonstigen Kreditgeber das Risiko, daß nachträglich zur Durchführung von bevorzugten Erhaltungsarbeiten gewährte Finanzierungen bevorzugt befriedigt werden und daher das eigene Pfandrecht nur eine verminderte oder gar keine Sicherheit verleiht, völlig unabschätzbar sein. Damit aber würden Kreditgewährungen allgemein künftig in Frage gestellt werden und von einer real kaum objektiv durchführbaren "Bonitätsprüfung" des auf einer Liegenschaft errichteten Nutzungsobjekts abhängen.

Zweifellos muß die Risikoerhöhung für präsumtive Kreditgeber aber auch zu einer wesentlichen Erhöhung der Finanzierungskosten führen.

Während das Bestandgeberpfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters und seiner Hausgenossen nur bewegliche Sachen erfaßt, die den Schutz der Grundbuchs-Publizität nicht genießen, ist dieses (wie auch andere gesetzliche Pfandrechte) in keiner Weise mit dem nunmehr einzuführen beabsichtigten Pfandrecht zu vergleichen. Letzteres unterläuft in unzumutbarer Weise das Publizitätsprinzip des Grundbuches, das in vieler Hinsicht Vertrauensbasis für ein funktionierendes Rechtsleben ist.

Der praktische (und wohl auch beabsichtigte) Vorteil der Regelung - nämlich die leichtere Finanzierbarkeit notwendiger Erhaltungsarbeiten wird durch die Nachteile, vor allem die "Neuschaffung

von Rechtsunsicherheit" voraussichtlich bei weitem überwogen, weshalb ich die Ansicht vertrete, daß die vorgesehene Einführung eines "Vorzugspfandrechtes für Forderungen aus der Finanzierung von Erhaltungsarbeiten" abzulehnen ist.

2. zum 2. Abschnitt (Mietrechtliche Bestimmungen):

§ 29 Abs 3 (Untermiete, Beweislastumkehr)

In § 29 Abs 3 wird für den Fall der mutmaßlichen Umgehung (... liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor ...) der Hauptmiete (um einen Mieter als Untermieter die Rechte als Hauptmieter vorzuenthalten) eine Beweislastumkehr bzw. die Notwendigkeit der Erbringung eines "Entlastungsbeweises" zulasten des (Unter-) Vermieters angeordnet.

Abgesehen von den praktischen Problemen (wann liegen "konkrete Anhaltspunkte" vor) stellt sich die Frage, ob die Verlagerung der Beweislast sachlich gerechtfertigt ist.

Aus der Sicht der betroffenen Mieter erscheint die vorgesehene neue Gesetzeslage natürlich positiv.

§ 29 Abs 4 (Untermiete, Verbandsklage)

Gleiches gilt für die in Abs 4 neu geschaffene Möglichkeit einer "Verbandsklage" der Mietervereine und auch der Gemeinde, welche allerdings für die Vermieterseite wegen der damit praktisch

verbundenen Prozeßlast als Nachteil empfunden werden muß.

Hiezu möchte ich eine Wertung unterlassen.

§ 40 Abs 4 (Verpachtung eines Unternehmens)

Die Bestimmung gibt dem (Haupt-)Mieter ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen (!) die Möglichkeit einer Unternehmensverpachtung; die sachliche Rechtfertigung dieses Eingriffes in die allgemeine Vertragsfreiheit und -sicherheit ist zumindest in Frage zu stellen.

§ 47 Abs 8 (Neuermittlung der Richtwerte)

Hier stellt der Gesetzesentwurf nicht klar bzw. legt mißverständlich fest, ab wann neu ermittelte Richtwerte anzuwenden sind.

Nach Abs 7 hat im Fall der Änderung der Richtwerte aus Gründen der Valorisierung der Justizminister die Änderung der Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

Abs 8 stellt nicht auf eine solche Kundmachung, sondern auf die "Ermittlung" ab, ohne zu bestimmen, ob dieser Zeitpunkt mit dem Zeitpunkt der Beschlußfassung des Beirats oder aber mit einer allfälligen (gleichartigen) Kundmachung zusammenfällt. Hier erweist sich eine Klarstellung als erforderlich.

§ 49 (Unbrauchbarkeit, Herabsetzung Mietzins)

Diese Bestimmung beinhaltet eine in dieser Form sachlich nicht gerechtfertigte pauschale "Bestrafung" des Vermieters unabhängig vom Inhalt und Umfang der Unbrauchbarkeit bzw. richtiger "Verhinderung ordnungsgemäßen oder bedungenen Gebrauches" bei von Anfang an vorhandenen Mängeln und zwar auch unabhängig vom Verschulden des Vermieters.

Der Vermieter hat nämlich bis zur Mängelbehebung, höchstens jedoch für die Dauer eines Jahres (dies ist gerechtfertigt, denn innerhalb dieser Zeit kann der auch ersatzberechtigte Mieter den Mangel beheben, widrigfalls zu Recht von einer Inkaufnahme des Mangels ausgegangen werden kann) unabhängig von der Art des Mangels und von der sonstigen Ausstattung und dem sonstigen Zustand der Wohnung nur Anspruch auf 7,40 S je Quadratmeter (wenn auch valorisiert nach § 45 Abs 4).

Angesichts der nach der Neufassung äußerst aufwendigen Neufeststellung der angemessenen Mietzinse erscheint diese Pauschalherabsetzung auch nicht durch die einfache Feststellung der Mietzinsminderung gerechtfertigt.

§ 51 Abs 5 (Ausschluß, Erhöhung Hauptmietzinse)

In dieser Bestimmung wird die Erhöhung der Hauptmietzinse (Erhaltungsbeiträge) für Nutzungsobjekte in Häusern, die teilweise im Wohnungseigentum stehen, ausgeschlossen, wenn an mindestens einem Nutzungsobjekt im Haus Wohnungseigentum besteht.

Dies gilt nicht, 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 an diesen Nutzungsobjekten verbundenen Mindestanteile im Eigentum einer Person steht.

Die sachliche Rechtfertigung für diesen Ausschluß erscheint nicht ersichtlich, auch den erläuternden Bemerkungen ist eine Argumentation dazu nicht zu entnehmen.

§ 58 Abs 2 (Untermiete, Ermäßigung Mietzins)

Nach Abs 1 sind Vereinbarungen über den Untermietzins bis 150 % des zulässigen Hauptmietzinses möglich. Liegt der vereinbarte Untermietzins über diesem Wert, so kann nach Abs 2 der Untermieter keineswegs nur die Ermäßigung auf die zulässige Höhe des Untermietzinses verlangen, sondern quasi als "Strafe" für den Vermieter sogar auf die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses.

Diese "Sanktion" ist keineswegs gerechtfertigt, umsomehr als sie Mißbräuche durch Untermieter geradezu herausfordert. Akzeptiert der Untermieter (wenn auch nur zum Schein) zunächst einen überhöhten Untermietzins, kann er anschließend die Herabsetzung um 1/3 (150 % - 50 %) unter das Maß der an sich zulässig gewesenen Untermiete begehren.

Diese unsachliche Saktion zulasten des Vermieters ist abzulehnen; an Stelle dessen erscheint nur analog zu den Hauptmietzinsvereinbarungen die Unwirksamkeit der über das zulässige Ausmaß hinausgehenden Vereinbarung gerechtfertigt.

§ 59 Abs 4 (Ausweispflicht verbotener Einnahmen)

Sachlich unverständlich erscheint auch diese Bestimmung, wenn man vom "Strafbedürfnis" absieht; nach dieser Bestimmung sind solche Einnahmen ungeachtet einer Rückforderung (!) "verbotener Ablösen" als Einnahmen auszuweisen und sohin bei der Ermittlung der Mietzinsreserve bzw. dem -abgang zu veranschlagen, auch wenn die Leistungen rückerstattet werden müssen; durch diese Anordnung wird das tatsächliche Bild der wirtschaftlichen Lage des Hauses zulasten des Vermieters verfälscht und damit auch zugunsten der nicht betroffenen Mieter sozusagen strafweise eine unsachliche Lastverlagerung zulasten des Vermieters ausgelöst. Mißbrauchsmöglichkeiten auf seiten der Mieter werden hiedurch eröffnet.

§ 68 Abs 2 (Verfahrensaussetzung)

Hiermit wird dem Gericht die Möglichkeit ("kann") eingeräumt, Kündigungsverfahren bei "positiver Zukunftsprognose" zugunsten des Mieters auf bestimmte Zeit (höchstens auf zwei Jahre) auszusetzen; danach ist (wohl systemgemäß) nach der Lage bei Schluß der Verhandlung im Verfahren erster Instanz zu entscheiden.

Diese Bestimmung ermöglicht nicht nur fast unerträgliche Verfahrensverschleppungen, sondern fördert auch die mangelnde Sorgfalt der Mieter bei Einhaltung der ihnen auferlegten Pflichten ("so schnell passiert schon nichts"); auch darin ist eine ungerechtfertigte Lastverlagerung zu lasten des Vermieters zu sehen, der seine Rechte mitunter erst nach beharrlichem Mißverhalten des Mieters nach langer Zeit durchsetzen kann oder aber riskiert, daß er sie vorerst wegen (wenn auch nur vorübergehender) Besserung des Mieters überhaupt nicht durchsetzen kann.

Eine solche Verschärfung der Situation zu lasten der Vermieter erscheint angesichts der ohnehin äußerst milden bzw. nachsichtigen Rechtsprechung in solchen Verfahren ungerechtfertigt.

3. zum 3. Abschnitt (Wohnungseigentum):

§ 93 Abs 4 (Verwalteransprüche)

In § 91 wird der Wohnungseigentümergeinschaft eigene Rechtspersönlichkeit zugebilligt, die als solche Rechte und Verbindlichkeiten erwerben, sowie klagen und geklagt werden kann. Auch die Rücklage etwa ist als gebundenes Vermögen der Gemeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren (§ 92 Abs 2).

Angesichts dieser Rechtslage erscheint es nicht verständlich, warum der Verwalter seine Ansprüche auf Entgelt und Aufwandsersatz nach dieser Bestimmung nur anteilig gegen jeden einzelnen Mit-

eigentümer geltend machen kann, sofern nicht alle Miteigentümer schriftlich anderes vereinbaren.

Der Verwalter ist als Vertreter und im Auftrag der Gemeinschaft tätig und sollte daher auch für seine Ansprüche die Gemeinschaft als Ansprechpartner haben, anstatt gegen jeden Miteigentümer einzeln vorzugehen. Diese im Einzelfall doch als erhebliche Erschwernis zulasten des Verwaltars denkbare Regelung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, jedenfalls bieten auch die erläuternden Bemerkungen hiefür keine Erklärung.

Einzig denkbare Erklärung wäre die Tatsache, daß die Gemeinschaft durch den Verwalter vertreten ist und in Ansehung dieser Ansprüche sohin dessen Interessen mit jenen der Gemeinschaft kollidieren; wenn aber vom Gesetz ohnehin eine Vereinbarungsmöglichkeit offen gelassen wird, könnte doch stattdessen eine klare Regelung gleich im Gesetz vorgesehen werden.

Jedenfalls aber erscheint mir eine Anteilshaftung der einzelnen Eigentümer statt einer Gesamthaftung der Gemeinschaft angesichts der mit dem Gesetz geschaffenen Rechtspersönlichkeit der Gemeinschaft weder gerechtfertigt noch praktikabel.

4. zum 4. Abschnitt (Strafbestimmungen):

§ 106 (Erhaltungs- und Unterlassungspflichten)

Die im Gesetzesentwurf vorgesehene Neueinführung gerichtlicher Straftatbestände für Verstöße des

Vermieters gegen mietrechtliche Erhaltungs- und Unterlassungspflichten ist meines Erachtens vollständig abzulehen.

Die Erzwingung der im Zivilrechtsweg oder im Verwaltungsverfahren vor der Gemeinde durch rechtskräftige Exekutionstitel dem Vermieter auferlegten Pflichten durch gerichtliche Strafandrohung und Bestrafung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, zumal der Mieter seinen immerhin auch nur zivilrechtlichen (!) Anspruch nicht nur durch Ersatzvornahme durchsetzen kann und Abhilfe schaffen kann, sondern auch im Exekutionsweg durch Beugestrafen seinen Anspruch verwirklichen kann.

Im Lichte einer modernen Strafrechtspflege und -betrachtung sehe ich in derartigen Bestimmungen einen unvertretbaren und durch vereinzelt Mißstände nur vermeintlich gerechtfertigten Rückschritt, der abzulehnen ist.

Für krasse Fälle reichen die bestehenden Straftatbestände (Nötigung, Hausfriedensbruch, Erpressung, Gefährliche Drohung etc.) aus. Es bedarf nicht auch noch der Schaffung neuer Straftatbestände quasi für mittelschwere Rechtsverletzungen.

5. zum 5. Abschnitt (Übergangsregelungen):

§ 111 Abs 2 (Hauptmietzins bei Eintritt)

Mit dieser Bestimmung wird für den Fall des Eintritts nicht besonders begünstigter Eintrittsbe-

rechtigter (Abs 1) eine absolute Höchstgrenze von 29,60 S pro Quadratmeter verfügt, wofür weder die erläuternden Bemerkungen eine Rechtfertigung anbieten noch eine solche ersichtlich ist. Eine derartige sachlich nicht begründete einseitige Beschneidung der Mietzinsanpassungsmöglichkeiten ist meines Erachtens abzulehnen.

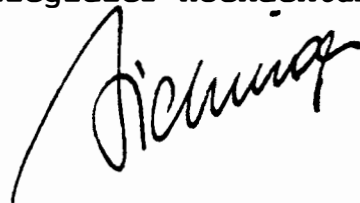
V. Schlußbemerkungen

Den Stellungnahmen zum Gesetzesentwurf im allgemeinen und zu den einzelnen Bestimmungen im besonderen liegen ausschließlich rechtliche Erwägungen zugrunde; insoweit persönliche Bedenken gegen diverse Bestimmungen nicht auch rechtlich motiviert sind, habe ich auf deren Anführung verzichtet. Zu beachten ist naturgemäß, daß die Änderungen, insoweit sie nicht echte Rechtsmängel darstellen, jeweils aus Vermieter- und aus Mietersicht anders gesehen werden können. Einer aus Vermietersicht negativen Beurteilung kann daher durchaus eine aus Mietersicht positive gegenüberstehen. Bei den Beurteilungen im Einzelnen habe ich mich daher in erster Linie auf allgemeinrechtliche Beurteilungskriterien zu beschränken versucht.

Eine allenfalls zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu erstattende Stellungnahme wird fristgerecht folgen.

Ich zeichne

mit vorzüglicher kollegialer Hochachtung



Anlage: Akt -162/93-P