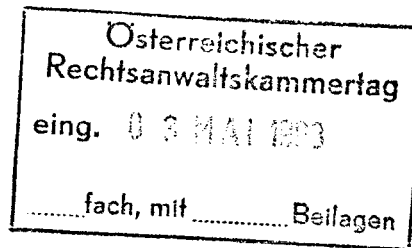




SALZBURGER RECHTSANWALTSKAMMER

ÖSTERREICHISCHER
RECHTSANWALTSKAMMERTAGRothenturmstraße 13
1010 WIEN5010 SALZBURG
Giselakai 43 Postfach 160
Telefon 0662 / 640042
Telefax 0662 / 640428

Salzburg, am 29.4.1993

FK Dr. Auer
W, am 04.05.93
29.4.93
PK (P)Betrifft: Zl. 110/93Stellungnahme zum Entwurf des Bundesgesetzes über das
Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz-BWRG)

Sehr geehrte Damen und Herren Kollegen !

Der Ausschuß der Salzburger Rechtsanwaltskammer erstattet zum vorliegenden Entwurf eines Bundesgesetzes über das Wohnrecht folgende Stellungnahme:

1. Der Ausschuß der Salzburger Rechtsanwaltskammer bezweifelt die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit, die Regelungsgegenstände des MRG 1981, des WEG 1975 und sodann auch - wie bereits angekündigt - des WGG 1979 in einem einheitlichen Bundesgesetz zusammenzufassen. Es ist zwar zuzugestehen, daß die genannten Materien Berührungspunkte und Überschneidungen aufweisen. Dennoch darf nicht übersehen werden, daß der Großteil der Regelungen des MRG einerseits und des WEG andererseits (ebenso wie des WGG) unterschiedlichen Inhalts sind. Dies zeigt schon der vorliegende Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes, dessen 1. Abschnitt (Allgemeine Bestimmungen), welcher sowohl für den Bereich des Mietals auch des Wohnungseigentumsrechts gilt, nur 27 Paragraphe aufweist, der 2. Abschnitt (Mietrechtliche Bestimmungen) hingegen 48 und der 3. Abschnitt (Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen) 30 Paragraphe; dazu kommen die Übergangsbestimmungen des

5. Abschnitts (§§ 107 bis 122), welche - und darauf wird ebenfalls noch näher eingegangen werden - zum Teil nicht bloß Übergangsregelungen, sondern Bestimmungen enthalten, die systematisch in den 2. oder 3. Abschnitt gehören würden.

Die Zusammenfassung der Materien des MRG und des WEG soll insbesondere zu einer einheitlichen Behandlung sogenannter Mischobjekte, also von Häusern führen, an welchen zum Teil Wohnungseigentum begründet wurde und welche zum anderen Teil vermietet sind. Dieses sicherlich berechtigte Ziel könnte aber ohne weiteres auch dadurch erreicht werden, daß die bestehenden Gesetze, also das MRG und das WEG, bezüglich jener Bestimmungen, die denselben Regelungsgegenstand betreffen, novelliert und auf diese Weise aufeinander abgestimmt werden. Die gemeinsamen Bestimmungen sind - wie der 1. Abschnitt des Bundeswohnrechtsgesetzes zeigt, ohnedies nur von geringem Umfang (Begriffserklärungen für "Erhaltung" und "Nützliche Verbesserungen", detaillierte Regelungen über Betriebskosten und deren Abrechnung sowie verfahrensrechtliche Bestimmungen).

Daß die beabsichtigte Zusammenführung der Materien des Miet-, des Wohnungseigentums- sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts im übrigen nur eine unvollständige sein kann und wird, zeigen die Ausführungen des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten in den Erläuterungen zum Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979. Auf Seite 2 der Erläuterungen heißt es wörtlich: "Erst in weiteren Phasen der Gesetzgebung sollen die beiden Ministerialentwürfe des Bundesministeriums für Justiz und des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten nach Einarbeitung der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens in einem möglichst einheitlichen Bundeswohnrechtsgesetz zusammengeführt werden, das aber die spezifisch gemeinnützigkeitsrechtlichen Organisations- und Preisbildungsvorschriften nicht erfassen wird, im übrigen aber für alle Wohnformen - Miete, Wohnungseigentum und genossenschaftliche Nutzung - ein so weit als möglich harmonisiertes und rechtsbereinigtes, für den Bürger übersichtliches "Wohngesetz" ergeben sollte." Im Ergebnis ist also schon absehbar, daß die Vereinheitlichung wiederum keine vollständige sein wird, wenn aus dem geplanten Bun-

- 3 -

deswohnrechtsgesetz ganz wesentliche Regelungsgegenstände, nämlich die gemeinnützigkeitsrechtlichen Organisations- und Preisbildungsvorschriften, heraußen bleiben sollen. Dies spricht gegen die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines einheitlichen Gesetzes.

Durch die Schaffung eines neuen, einheitlichen Gesetzes müßte der für den Rechtsanwender doch erhebliche Nachteil in Kauf genommen werden, daß ein äußerst langes und kompliziertes Gesetz geschaffen wird, in welchem zum überwiegenden Teil dieselben Regelungen enthalten sind wie in den Vorgängergesetzen MRG und WEG, der Rechtsanwender aber dennoch mit einer neuen Systematik und insbesondere neuen Paragraphenbezeichnungen konfrontiert ist.

Schließlich soll auch darauf hingewiesen werden, daß der erste Abschnitt mit den Abschnitten zwei und drei zum Teil nicht oder nur sehr schlecht abgestimmt ist. Als Beispiel seien nur die §§ 2 und 28 des vorliegenden Entwurfes genannt; der Begriff des Nutzungsobjektes im Sinn des § 2 Abs 1 steht mit den Regelungen des § 28 nicht in Einklang.

Zusammenfassend schlägt der Ausschuß der Salzburger Rechtsanwaltskammer daher vor, von der Zusammenfassung der Materien des MRG und des WEG, ebenso wie des WGG, in einem einheitlichen Gesetz Abstand zu nehmen, da die damit verbundenen Nachteile doch erheblich sind, während hingegen die Abstimmung der beide Regelungsbereiche betreffenden Bestimmungen ohne weiteres auch durch bloße Novellierung der bestehenden Gesetze erzielbar ist.

2. Zum 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Insbesondere an den Betriebskostenregelungen der §§ 5 ff ist erhebliche Kritik zu üben. Die Regelungen über die Betriebskosten und deren Abrechnung sind derart detailliert und kompliziert, daß ein für Vermieter und Hausverwalter unzumutbarer Verwaltungsaufwand zu befürchten ist. Zum Teil erscheint es auch zweifelhaft, ob die Vorschriften in der Praxis überhaupt vollziehbar

sind.

Dazu kommt, daß die Regelungen über die Betriebskosten und deren Abrechnungen für alle Objekte und alle Mietverhältnisse gelten, somit etwa auch für die bloße Vermietung eines Zimmers in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Die Vorschriften über die Abrechnung führen gerade bei einem solchen Objekt zu einem unzumutbaren Aufwand, der möglicherweise potentielle Vermieter überhaupt davon abhalten wird, Räumlichkeiten zur Vermietung freizugeben. Schließlich enthalten die Betriebskostenbestimmungen auch legislative Schwächen. Als Beispiel sei § 10 Abs 1 genannt, wonach jeder Nutzer Anspruch auf eine jährliche Abrechnung jener Einnahmen und Ausgaben hat, die nach den für das jeweilige Nutzungsverhältnis geltenden Rechtsvorschriften abrechnungspflichtig oder verrechenbar sind. Ein Anspruch des Nutzers kann wohl nur dort bestehen, wo eine Pflicht des Vermieters gegenübersteht; die bloße Verrechenbarkeit von Betriebskosten, also das Recht zu deren Verrechnung, kann hingegen keinen Anspruch auf jährliche Abrechnung begründen. Die Regelung ist in sich widersprüchlich und perplex.

3. Zum 2. Abschnitt: Mietrechtliche Bestimmungen

Die mietrechtlichen Bestimmungen des Bundeswohnrechtsgesetzes sind zum Teil rechtspolitisch zu begrüßen; zum Teil sind sie hingegen nicht geeignet, die vom Gesetzgeber offenbar verfolgten und in den Erläuternden Bemerkungen auch näher definierten Ziele zu realisieren. Schließlich enthält insbesondere der 2. Abschnitt des Gesetzes auch zahlreiche legislative und dogmatische Fehler. Im folgenden soll zu den verschiedenen Bestimmungen in der Reihenfolge des Gesetzes Stellung genommen werden.

3.1 Zu § 29:

Nach § 29 Abs 1 liegt Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen

- 5 -

wird. Nach Abs 2 liegt hingegen Untermiete vor, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht am Mietgegenstand haben. Die beiden Regelungen sind miteinander zum Teil nicht vereinbar. Auch der obligatorisch berechtigte Fruchtnießer der Liegenschaft, ebenso wie der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses, besitzen nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht. Nach § 29 Abs 1 liege in einem solchen Fall Hauptmiete, nach Abs 2 hingegen Untermiete vor. Vom Gesetzgeber bezweckt ist offenbar eine Aufwertung bzw. Ausweitung der Untermiete auf Fälle, in denen der Bestandgeber obligatorisch berechtigter Fruchtnießer der Liegenschaft oder Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses ist. Über diese Zielsetzung kann man rechtspolitisch unterschiedlicher Auffassung sein; der Regelungsinhalt der §§ 29 Abs 1 und 2 ist jedenfalls legistisch und dogmatisch verfehlt und unrichtig.

Im § 29 Abs 4 wird Vereinen im Sinn des § 22 Abs 1 Ziff 10, also insbesondere Hausbesitzer- und Mietervereinigungen, sowie Gemeinden die Antragslegitimation zur Einleitung eines Verfahrens auf Anerkennung des Mieters als Hauptmieter nach § 29 Abs 3 eingeräumt. Ein solches, offenbar dem UWG und dem KSchG nachgebildetes Verbandsklagerecht ist abzulehnen; es hat sich gerade in den eben zitierten Materien als unzweckmäßig und oft rechtsmißbräuchlich erwiesen.

3.2 Zu § 38 Abs 3:

Während die Untermietverbote in § 38 Abs 1 und 2 inhaltlich jenen des § 11 MRG entsprechen, soll nach Abs 3 im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages nur eine Untervermietung von Teilen des Mietgegenstandes zulässig sein; eine gänzliche Untervermietung ist nicht rechtswirksam. Die Erläuternden Bemerkungen lassen eine Begründung für diese Regelung vermissen und ist eine solche nicht zu finden. Gerade bei befristeten Mietverhältnissen besteht häufig ein Bedürfnis des Mieters nach Untervermietung, insbesondere wenn sein Wohnbedarf in dem betreffenden Objekt aus

nicht vorhergesehenen und nicht vorhersehbaren Gründen wegfällt, ihm jedoch - wegen der Befristung - eine ordentliche Kündigung nicht möglich ist. Die gänzliche Untervermietung ist für ihn in einem solchen Fall die einzige Möglichkeit, das Objekt einer Nutzung zuzuführen. § 38 Abs 3 ist daher rechtspolitisch schädlich; ein Rechtfertigungsgrund für diese Bestimmung kann nicht ersehen werden.

3.3 Zu § 40:

Zu begrüßen ist zunächst, daß durch die Absätze 3 und 4 jene Lücken geschlossen und damit Umgehungsmöglichkeiten beseitigt werden, die § 12 Abs 3 MRG eröffnete. Es ist zweifellos gerechtfertigt, nicht nur bei Veräußerung eines im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens, sondern auch bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, die Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ist, sowie bei Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens, eine Anhebung des Mietzinses auf den angemessenen Mietzins zuzulassen.

Wie in den Erläuternden Bemerkungen auch erwähnt wird, soll durch § 40 die Beseitigung gespaltener Mietverhältnisse, die berechtigterweise sowohl in der Rechtspraxis, wie auch im Schrifttum immer wieder auf Ablehnung gestoßen sind, bewirkt werden. Dieses Ziel wird jedoch durch § 40 aus folgendem Grund nicht erreicht. Gemäß § 28 Abs 4 BRWG, der inhaltlich § 1 Abs 4 MRG entspricht, sind - von einzelnen Ausnahmen abgesehen - bestimmte Mietobjekte vom Anwendungsbereich des BWRG ausgenommen; für solche Objekte soll insbesondere auch § 40 BWRG nicht gelten. Bei diesen Mietgegenständen besteht damit keine Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses und zum Eintritt des Unternehmenserwerbers, Pächters usw. als neuer Mieter in das Mietverhältnis, so daß es bei diesen Objekten beim gespaltene Mietverhältnis bleibt. Das sind alle Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden sowie solche, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach

- 7 -

dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Somit wird § 40 BWRG auf eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht Anwendung finden. Eine sachliche Rechtfertigung hierfür ist nicht ersichtlich und wird daher - auch um gespaltene Mietverhältnisse endlich zu beseitigen - vorgeschlagen, § 40 auch für Mietverhältnisse nach § 28 Abs 4 für anwendbar zu erklären.

Schließlich stellt § 40 zum Ausmaß der Anhebung des Mietzinses auf die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit ab. Wird die Geschäftstätigkeit geändert, so ist der zulässige Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der früheren Geschäftstätigkeit zu ermitteln. Diese Regelung ist rechtspolitisch zu begrüßen, da sie gerade für Klein- und Mittelbetriebe der Existenzsicherung dient. Allerdings muß bezweifelt werden, ob in der Praxis bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses - unter Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Kriterien - tatsächlich nach der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit differenziert werden kann; häufig wird die Geschäftstätigkeit nicht völlig geändert, sondern nur inhaltlich modifiziert oder unter Beibehaltung der bisherigen Tätigkeitsbereiche erweitert; für diese Fälle wird die Regelung kaum praktikierbar sein.

3.4 §§ 45 ff - insbesondere Richtwertmietzins

Zunächst ist die mit dem neuen Richtwertmietzinssystem verfolgte rechtspolitische Zielsetzung, von den starren Kategoriemietzinsen abzugehen und eine individuellere und auf den Einzelfall besser angepaßte Mietzinsgestaltung zu ermöglichen, zu begrüßen. Es soll damit auch die in der Praxis zu Tage getretene erhebliche Differenz zwischen den für die verschiedenen Mietgegenstände zulässigen Mietzinsen verringert werden.

Allerdings erscheint es äußerst fraglich, ob durch die vorliegenden Regelungen der angestrebte Zweck verwirklicht werden kann. Im einzelnen sind folgende Kritikpunkte zu nennen:

- Die im § 46 angeführten Kriterien für die Ermittlung des Richtwerts sind verhältnismäßig unbestimmt und ist zu befürchten, daß sie zu sehr unterschiedlichen Auffassungen bei der

Festsetzung der Richtwerte führen werden.

- Dadurch, daß der individuell zulässige Mietzins durch Ab- und Hinzurechnungen zum bzw. vom Richtwert zu ermitteln ist, wird es für die Mietvertragsparteien in der Regel nicht möglich sein, ohne Beiziehung eines Sachverständigen den zulässigen Mietzins zu ermitteln. Das System des Richtwertmietzinses ist somit für die Vertragsparteien mit einer nicht unerheblichen Rechtsunsicherheit verbunden.

- Vom System her soll der Richtwert für jedes Bundesland einmal ermittelt und sodann jeweils entsprechend den Änderungen des VPI 1986 angepaßt werden. Davon abweichend bestimmt § 47 Abs 8, daß die Richtwerte neu zu ermitteln sind, wenn die Veränderungen des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 um mehr als 10 % abweicht. In der Praxis divergieren die Änderungen des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau regelmäßig von den Veränderungen des Verbraucherpreisindex 1986, und oft auch um mehr als 10 %. Dies bedeutet im Ergebnis, daß es in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu neuen Richtwertfestsetzungen kommen wird. Dies wiederum zielt eine erhebliche Unübersichtlichkeit des zulässigerweise zu vereinbarenden Mietzinses nach sich.

3.5 Zu § 49:

Das Verhältnis dieser Bestimmung zu § 1096 ABGB ist völlig unklar. Nach Abs 4 soll § 1096 Abs 1 ABGB unberührt bleiben, soweit es dem Mieter nicht in zumutbarer Weise möglich war, selbst Abhilfe zu schaffen. Da die Absätze 1 und 3 auch andere Regelungsinhalte als die Selbsthilfe des Mieters enthalten, muß wohl davon ausgegangen werden, daß § 1096 ABGB auch von dem in Abs 4 genannten Fall abgesehen weiter subsidiär gelten soll. Dies wird vom Gesetz jedoch nicht zum Ausdruck gebracht und wäre eine entsprechende Klarstellung erforderlich.

3.6 Zu § 61:

Zu begrüßen ist, daß für die Kündigung des Mieters die Schriftform für ausreichend erklärt wird, zumal hier kein Bedürfnis für eine gerichtliche Kündigung besteht.

- 9 -

Ebenso ist gerade aus anwaltlicher Sicht der Ersatz der gerichtlichen Aufkündigung durch die Kündigungsklage des Vermieters, bei der es sich um eine Rechtsgestaltungs- und Leistungsklage handeln soll, zu befürworten. Dies zum einen deshalb, weil die Kündigungsklage nicht - wie die Aufkündigung - der Eventualmaxime unterliegt und somit auch Kündigungsgründe nachgeschoben werden können. Zum anderen hat gerade in der Praxis die Notwendigkeit der Zustellung der Kündigung vor einem bestimmten Termin zur Wahrung von Kündigungsfrist und -frist häufig zu Schwierigkeiten geführt, da für den aufkündigenden Vermieter oft nicht vorhersehbar und insbesondere nicht beeinflussbar war, wann die gerichtliche Aufkündigung vom Gericht bewilligt, abgefertigt und dem Mieter zugestellt wird. Innergerichtliche Verzögerungen konnten somit zu einer nicht frist- oder termingerechten Kündigung führen. All diese Probleme bestehen bei einer Kündigungsklage, bei welcher das Mietverhältnis erst mit Rechtskraft des stattgebenden Urteils aufgelöst wird, nicht.

Kritisch angemerkt sei jedoch, daß das Verhältnis des § 61 Abs 1 Ziff 3 BWRG zu § 560 ZPO unklar ist. Nach § 560 ZPO sind die Kündigungsfristen und -termine primär dispositiv; die darin angeführten Termine und Fristen gelten nur in Ermangelung einer vertraglichen Regelung. § 61 Abs 1 Ziff 3 sieht nun - offenbar zwingende - Kündigungsfristen und -termine für die Mieterkündigung vor; wie sich diese Bestimmung zu § 560 ZPO verhält ist unklar, doch muß wegen der Spezialität wohl angenommen werden, daß die Mieterkündigung im Ergebnis nicht mehr dispositiv ist. Dies muß im Ergebnis abgelehnt werden.

Da für die Vermieterkündigung durch Kündigungsklage die Einhaltung von Kündigungsfristen und -terminen nicht mehr erforderlich ist, müßte auch § 560 ZPO dementsprechend abgeändert werden.

3.7 §§ 62 und 63:

Die Ausweitung der Möglichkeiten zur Befristung von Mietverhältnissen wurde von der Praxis gefordert und ist zu begrüßen. Folgende Aspekte seien jedoch kritisch angemerkt:

- 10 -

Nach § 62 Abs 1 Ziff 3 und 4 ist hinsichtlich der darin genannten Mietgegenstände eine Befristung zwischen drei und fünf Jahren zulässig; nach Abs 4 ist bei solchen Mietverhältnissen auch eine mehrmalige Befristung zulässig, jedoch nur jeweils um die ursprüngliche Vertragsdauer. Letzteres entbehrt jeder sachlichen Rechtfertigung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum über ein Objekt nach Ziff 3 oder 4 nicht zunächst beispielsweise ein Fünfjahresvertrag und daran anschließend ein Dreijahresvertrag wirksam abgeschlossen werden kann. Auch die Erläuternden Bemerkungen geben hierfür keine Begründung. Für diese Mietobjekte sollte es daher zulässig sein, jeweils eine neue Befristung zwischen drei und fünf Jahren zu vereinbaren.

Nach dem MRG 1981 unterlagen Mietverhältnisse, die auf weniger als sechs Monate befristet wurden, nicht diesem Gesetz. Diese Bestimmung wurde in den Entwurf des BWRG nicht übernommen. Dies hat zur Folge, daß über bestimmte Objekte keine verhältnismäßig kurz befristeten Mietverhältnisse abgeschlossen werden können. Wer beispielsweise zum Zweck einer mehrmonatigen Aus- oder Weiterbildung in einer anderen Stadt eine im Wohnungseigentum stehende Wohnung anmieten will, kann für diesen Zeitraum keinen befristeten Vertrag abschließen, weil für im Wohnungseigentum stehende Wohnungen die Mindestmietdauer gemäß § 62 Abs 1 Ziff 4 drei Jahre beträgt. Der Wohnungssuchende könnte somit nur einen unbefristeten Mietvertrag abschließen; dazu wird ein potentieller Vermieter im Hinblick auf die beschränkten Möglichkeiten der Beendigung eines solchen Mietverhältnisses oft nicht bereit sein. Es besteht somit ein Bedürfnis, auch eine rechtliche Grundlage für die Möglichkeit kürzerer Befristungen zu schaffen.

Schließlich enthält der vorliegende Entwurf keine Regelungen über die Rechtsfolgen von im Gesetz nicht vorgesehenen und zugelassenen Befristungen. Offen ist somit, ob das Mietverhältnis in einem solchen Fall nichtig, also rechtsunwirksam ist, oder ob es als ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis zu behandeln ist, oder ob eine Umdeutung der Vereinbarung in die höchstzulässige Befristungsdauer vorzunehmen ist. Da gerade

- 11 -

rechtlich nicht beratene Parteien häufig im Gesetz nicht vorgesehene und damit unzulässige Befristungen vereinbaren, werden in der Praxis häufig Fälle erheblicher Rechtsunsicherheit entstehen, solange nicht klargestellt ist, welche Rechtsfolgen eine unzulässige Befristung nach sich zieht.

4. Zum 3. Abschnitt: Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen

Zu diesem Teil kann sich die vorliegende Stellungnahme kurz fassen, zumal sich die Neuerungen im Wohnungseigentumsrecht auf einige wenige beschränken.

Positiv zu beurteilen ist die in § 77 Abs 2 Ziff 2 geschaffene Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft; dies wurde bereits im Schrifttum immer wieder gefordert und erweist sich in der Rechtspraxis beispielsweise bei der nahehelichen Vermögensaufteilung als von Bedeutung. Ebenso bestand ein Bedürfnis, der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtspersönlichkeit zuzuerkennen, wie dies nun in § 91 geschieht, um insbesondere die Klage der oder gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Einheit oder die Eröffnung eines gemeinsamen Bankkontos der Wohnungseigentümergeinschaft als einheitliche Rechtsperson zu ermöglichen.

5. Zum 5. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

Zu den §§ 109 und 110:

Diese Bestimmungen enthalten Regelungen, die systematisch in den 2. Abschnitt des Gesetzes einzugliedern und nicht den Übergangsbestimmungen zuzuordnen sind.

§ 109 sieht - wie auch schon vorher § 45 Abs 7 MRG - vor, daß Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die nicht innerhalb von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet wurden, vom Vermieter unverzüglich nach Ablauf dieser Verwendungsfrist zurückzuerstatten sind. Da das MRG nun etwas mehr als zehn Jahre in Kraft ist und somit

- 12 -

erstmal das Problem der Rückforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen entstand, ergab sich die unbefriedigende Situation, daß der Rückforderungsanspruch jeweils monatlich hinsichtlich des jeweils vor zehn Jahren geleisteten Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrages entsteht und der Mieter die Rückforderungsansprüche jeweils monatlich gerichtlich geltend machen müßte. Um dies zu vermeiden, soll offenbar in § 109 die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Mieter mit Zwei-Drittel-Mehrheit die Behandlung zurückzuerstattender und bei Inkrafttreten des BWRG bereits fälliger Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beschließen können; für erst danach fällig werdende Rückforderungsansprüche ist Einstimmigkeit der Mieter erforderlich. Es erscheint zweifelhaft, ob durch diese Bestimmung tatsächlich Rückforderungsprozesse vermieden werden können, da sowohl Zwei-Drittel-Mehrheiten als auch einstimmige Beschlüsse der Mieter nur kaum zu erreichen sein werden, zumal kein Anreiz für eine solche Entscheidung ersichtlich ist.

Der Ausschuß der Salzburger Rechtsanwaltskammer ersucht, diese Stellungnahme ungeschmälert der Gesamtstellungnahme des ÖRAK beizuschließen.



Mit vorzüglicher kollegialer Hochachtung
Für den Ausschuß der
Salzburger Rechtsanwaltskammer:
Der Präsident
Dr. Karl-Ludwig Vavrovsky

Ref.: Dr.Harrer-Hörzinger