



Österreichischer Städtebund

19/SN-65/ME

Rathaus
1082 Wien
Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das
Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützig-
keitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz
1975 geändert werden
zu GZ 7.129/24-I.7/1996

Wien, 30.9.1996
Schneider/Kr
C:Gesetz
Klappe 899 95
624/950/96

An die
Parlamentsdirektion

Parlament
1017 Wien

Schrift GESETZENTWURF	
Zl.	65-GE/19.96
Datum:	3. OKT. 1996
Verteilt	9. 10. 96

Al Bauer

Unter Bezugnahme auf den mit Note vom 26. Juli 1996,
Zl. 7.129/24-I.7/1996, vom Bundesministerium für Justiz
übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das
Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das
Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden, gestattet sich
der Österreichische Städtebund, anbei 25 Ausfertigungen
seiner Stellungnahme zu übersenden.

Dr. Erich Pramböck

(Dkfm. Dr. Erich Pramböck)
Generalsekretär

Beilagen



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien
Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden
zu GZ 7.129/24-I.7/1996

Wien, 30.9.1996
Schneider/Kr
C:Gesetz
Klappe 899 95
624/950/96

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Zum gegenständlichen Gesetzesentwurf nimmt der Österreichische Städtebund wie folgt Stellung:

1. Allgemeines:

Die beabsichtigten Änderungen des Mietrechtsgesetzes, Wohnungseigentumsgesetzes und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind zwar teilweise positiv zu bewerten, ihrer Effizienz in der Praxis muß aber aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit derartigen Bemühungen des Gesetzgebers, auf dem Gebiete des Wohnrechtes Detailprobleme durch immer neue Regelungen in den Griff zu bekommen, mit Skepsis entgegengeblickt werden. Problematisch erscheinen für die Praxis zumindest jene Bestimmungen des Entwurfes, die unter gewissen Voraussetzungen dem Wohnungseigentümer (Miteigentümer der Liegenschaft) in einem "Mischhaus" verfahrensrechtlich die gleichen Rechte und Pflichten wie einem Hauptmieter einräumen, sodaß diese im Falle der

Stellung eines derartigen Antrages gleichzeitig auch Antragsgegner wären.

Kritisiert werden muß an diesem Entwurf jedenfalls, daß sich der Gesetzgeber offenbar unter dem Diktat des Minimalkonsenses wieder einmal nur zu mehr oder weniger sinnvollen Detail-Retuschen durchringen kann, die dringend notwendigen großen Reformschritte jedoch wieder nicht in Angriff genommen werden, wobei bekanntlich - wie auch dem allgemeinen Teil der Erläuterungen zu entnehmen ist - weitere Änderungen des Wohnrechtes unmittelbar bevorstehen (Maßnahmen im Zusammenhang mit dem baldigen Auslaufen der auf drei Jahre befristeten Mietverträge, Harmonisierung der mietrechtlichen Bestimmungen über die Hauptmietzinsabrechnung mit den einkommenssteuerrechtlichen Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes 1996, Bauträgervertragsgesetz).

Darüber hinaus werden durch die beabsichtigte verfahrensrechtliche Gleichstellung der Wohnungseigentümer (Miteigentümer der Liegenschaft) in bestimmten Angelegenheiten die Schlichtungsstellen durch die zu erwartende große Anzahl von derartigen Anträgen mit einer deutlichen Mehrbelastung zu rechnen haben, als gravierendes Beispiel hierfür ist die Neuregelung des § 37 Abs. 2a anzuführen. Die lapidare Aussage im Vorblatt zu den Erläuterungen, Punkt 4: "Auswirkungen auf den Bundeshaushalt: Keine greifbaren" muß daher mit Befremden registriert werden.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 17 Abs. 3 MRG:

Wünschenswert erschiene im Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung dieser Bestimmung auch dann eine Berechnung der Nutzfläche nach Naturmaß vorzusehen, wenn es sich um Gebäude handelt, für die die Baubewilligung vor dem 1.1.1985 erteilt wurde. Neuerungen durch Neuvermessung alter Bauten sollten in allen Belangen erst für die nächste Abrechnungsperiode gelten, es sei denn, daß die Maße seit 1.1.1982 vom Vermieter verändert wurden.

Zu § 37 Abs. 3 Z. 2 MRG:

Die Bestimmung des § 37 Abs. 3 Z. 2 in Verbindung mit Z. 20a MRG, in der eine Rechtskrafterstreckung der antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren bezüglich der Betriebskosten normiert ist, führt zu einer unbefriedigenden Position des Antragstellers:

Hinsichtlich der Verfahrenskosten gilt in Mietrechtsschlichtungsverfahren der Grundsatz, daß die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat, für alle anderen Kosten (insbesondere die Kosten der Sachverständigen) sind §§ 41 ff. ZPO sinngemäß anzuwenden, somit jede Partei das Kostenrisiko trägt.

Parteien des Verfahrens sind nur der Antragsteller und der Antragsgegner, nicht jedoch die Hauptmieter bzw. Wohnungseigentümer, auf die sich die Rechtskraft der Entscheidung erstrecken soll. Sie sind nur Verfahrensbeteiligte und tragen weder Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung, noch ein etwaiges Kostenrisiko, obwohl sie denselben Vorteil einer antragsstattgebenden Entscheidung wie der Antragsteller genießen. Dies bedeutet für den Antragsteller eine finanzielle Schlechterstellung gegenüber den anderen Beteiligten bei gleichem Erfolg.

Die in Aussicht genommene Regelung wirkt sich auch negativ auf die Verfahrensdauer und den Verfahrensumfang aus.

In den Erläuterungen zum besonderen Teil des Entwurfes wird klargestellt, daß Anträge, die die Überprüfung der Bewirtschaftungskosten nach § 37 Abs. 1 Z. 12 MRG zum Gegenstand haben, jedenfalls solche sind, die die Interessen der übrigen Wohnungsnutzer berühren und zur Verständigungspflicht des Gerichtes bzw. der Behörde führen. Dies bedeutet, daß in nahezu allen Betriebskostenüberprüfungsverfahren die Mieter, bzw. Wohnungseigentümer mit rechtlichem Interesse zu ermitteln sind, diese gegebenenfalls zu laden sind und ihnen Gelegenheit zu Sachvorbringen zu geben ist.

Als Konsequenz wird somit jedes betreffende Verfahren vor der Schlichtungsstelle als Massenverfahren geführt werden müssen, das in der Praxis zu einer mietersversammlungsähnlichen Veranstaltung umfunktioniert werden wird, in der die Mieter auch alle nicht verfahrensgegenständlichen Anliegen vorzubringen versuchen werden.

Aus genannten Gründen ist der Entwurf der Neuregelung, deren beabsichtigter Zweck grundsätzlich zu begrüßen ist, in dieser Form abzulehnen. Überlegenswert wäre die Einräumung einer Parteistellung für alle Mieter bzw. Wohnungseigentümer (etwa als beitretender Antragsteller), die ein rechtliches Interesse an einer sie bindenden rechtskräftigen Entscheidung haben wollen. Damit verbunden wären alle Rechte und Pflichten einer Partei des Verfahrens.

3. Die Novellierung des MRG, WGG und des WEG sollte auch dazu genützt werden, um folgende wichtig erscheinende Verbesserungen durchzuführen:

Zu § 30 Abs. 2 Z. 6 MRG:

Beim Kündigungsgrund der Nichtbenützung einer Wohnung (§ 30 Abs. 2 Z. 6 leg.cit.) könnte eine Beweislastumkehr dann normiert werden, wenn aufgrund von Indizien (z.B. nahezu kein Stromverbrauch, keine Postkastenentleerung sowie Ansammlung größerer Prospektmengen etc.) der Leerstand begründet vermutet werden kann.

Zu § 23 MRG:

Die Kosten im Sinne des neugestalteten Arbeitnehmerschutzgesetzes für Hausbesorger sollten in den Katalog der Aufwendungen für den Hausbesorger (§ 23 leg.cit.) aufgenommen werden.

Generell erscheint die Frage der befristeten Mietverträge nicht ausreichend gelöst zu sein. Beispielsweise kann eine variable, mietzinsneutrale Befristung eines Mietvertrages mit

einem Nicht-EU-Ausländer ausschließlich für den Zeitraum bis zur Bescheiderlassung, z.B. nach dem O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz vorliegt, nicht rechtswirksam vereinbart werden.

4. Zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:

Die Bestimmungen des WGG enthalten nach wie vor keine empfindlichen Sanktionen mit finanzieller Auswirkung im Falle der Zurücklegung bzw. Entziehung der Gemeinnützigkeit. Auch diesem Umstand sollte Abhilfe geschaffen werden.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig der Parlamentsdirektion übermittelt.



(Dkfm. Dr. Erich Pramböck)
Generalsekretär