



21/SN-65/ME

---

 AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
 

---

Zahl: PrsG-122.03

(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 26.09.1996

An das  
 Bundesministerium für  
 Justiz  
 Museumstraße 7  
 A-1070 Wien

Bekannt GESETZENTWURF	
Zl. ....	65-GE/19.96
Datum:	7. OKT. 1996
Verf.:	0.8. Okt. 1996 <i>Sal</i>

Auskunft:  
 Dr. Anton Keßler  
 Tel.: 05574/511-2066

*Dr. Bauer*

**Betrifft:** Änderung des Mietrechtsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975;  
 Entwürfe, Stellungnahme

**Bezug:** Schreiben vom 26.07.1996, GZ. 7.129/24-I.7/1996

Unter Hinweis auf die mehrfach erhobenen Forderungen des Landes, zuletzt zusammengefaßt im Schreiben des Herrn Landeshauptmannes vom 20.12.1995, wird neuerlich ersucht, daß die „Verlängerung des Mietrechts“ umgesetzt wird, steuergesetzliche Erleichterungen für die Vermietung von Wohnraum eingeführt werden und eine Änderung des § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. c des Mietrechtsgesetzes herbeigeführt wird, damit die dort geregelten „Drei-Jahres-Verträge“ beliebig oft, jeweils um drei Jahre, verlängert und dadurch ab 1. April 1997 anstehende Räumungen vermieden werden können.

Die Bestimmung des § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. c des Mietrechtsgesetzes ist aus der Sicht des Landes unverständlich. Danach kann ein durchsetzbarer befristeter Hauptmietvertrag über eine Wohnung in Althäusern nur auf drei Jahre schriftlich geschlossen werden (Drei-Jahres-Vertrag). Die Möglichkeit des Abschlusses eines derartigen Drei-Jahres-Vertrages besteht seit dem 1. März 1994. Nach der derzeitigen Rechtslage droht den Mietern, die seit dem 1. März 1994 derartige Verträge abgeschlossen haben, nach Ablauf der Dreijahresfrist der Verlust der Wohnung, weil Vermieter möglichst vermeiden werden, durch eine Verlängerung der Mietdauer die Drei-Jahres-Verträge automatisch in unbefristete Mietverträge übergehen zu lassen. Es liegt aber im

- 2 -

Interesse von Mietern und Vermietern, wenn eine mehrmalige Verlängerung des Drei-Jahres-Vertrages um jeweils weitere drei Jahre zulässig ist. So könnte es in den meisten Fällen wieder zu Vertragsabschlüssen kommen.

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurden im Zuge des dritten Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl.Nr. 800/1993, unter anderem die §§ 15b und 15c eingefügt. Aufgrund dieser Bestimmungen kann der Mieter oder Nutzungsberechtigte einer aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen. Die Bauvereinigung hat sodann die gerichtliche Festsetzung des Preises zu beantragen. Der Preis bestimmt sich auf der Grundlage des Verkehrswertes. Diese Bestimmungen sind seit dem 1. Jänner 1994 auf alle Fälle einer nachträglichen Übertragung in das Eigentum anzuwenden. Dies bedeutet, daß auch für Kaufanwartschaftswohnungen, die schon für diesen Zeitpunkt bezogen wurden, diese Regelungen gelten und solche Wohnungen aufgrund einer gerichtlichen Festsetzung nach dem Verkehrswert zu übertragen sind. Ausgenommen davon sind nach Ansicht des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten nur jene Kaufanwartschaftswohnungen, bei denen schon vor Inkrafttreten dieser Bestimmung eine konkrete Preisvereinbarung getroffen wurde. Diese können zum vereinbarten Preis übernommen werden.

In Vorarlberg ist es seit Jahrzehnten üblich, daß Kaufanwartschaftswohnungen zum Buchwert erworben werden können. Diese Art des Eigentumserwerbes hat sich bestens bewährt und wird auch vielfach in Anspruch genommen. Die neue Rechtslage nimmt auf diese Situation jedoch keinen Bedacht. Sie verunsichert all jene, die derzeit in einer Kaufanwartschaftswohnung sind und die Zusage erhalten haben, nach einer bestimmten Mietdauer die Wohnung erwerben zu können. Zudem übersteigt sie aufgrund der Preisfestsetzung nach dem Verkehrswert die finanziellen Möglichkeiten vieler Bewerber, sodaß Kaufanwartschaftswohnungen für diese nicht mehr attraktiv sind und sie auf diese Art der Eigentumbildung verzichten müssen.

Aufgrund dieser dargelegten Gründe sollte das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz dahingehend geändert oder ergänzt werden, daß eine gerichtliche Festsetzung in den Fällen entfällt, in

- 3 -

denen eine Vereinbarung zwischen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten und der Bauvereinigung über den Kaufpreis zustandegekommen ist, auch wenn dieser unter dem Verkehrswert liegt. Voraussetzung für die Rechtswirkamkeit solcher privatrechtlicher Vereinbarungen sollten insbesondere die Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) ins Wohnungseigentum längstens vor Ablauf von 15 Jahren ab erstmaliger Überlassung, die Eintragung eines Veräußerungsverbotes auf eine bestimmte Dauer zugunsten der Bauvereinigung im Grundbuch sowie die Berücksichtigung der Grundsätze der §§ 15 und 15a WGG bei der Berechnung des Preises sein.

Für die Vorarlberger Landesregierung  
Der Landesstatthalter



Dr. Sausgruber

- a) **Allen**  
**Vorarlberger National- und Bundesräten**
  
- b) **An das**  
**Präsidium des Nationalrates**  
**1017 Wien**  
**(22-fach)**
  
- c) **An das**  
**Präsidium des Bundesrates**  
**Dr. Karl Renner-Ring 3**  
**1017 Wien**
  
- d) **An das**  
**Bundeskanzleramt - Verfassungsdienst**  
**1010 Wien**
  
- e) **An alle**  
**Ämter der Landesregierungen**  
**z.H. Herrn Landesamtsdirektor**
  
- f) **An die**  
**Verbindungsstelle der Bundesländer**  
**beim Amt der NÖ Landesregierung**  
**1014 Wien**
  
- g) **An das**  
**Institut für Föderalismusforschung**  
**6020 Innsbruck**

**zur gefälligen Kenntnisnahme.**

**Für die Vorarlberger Landesregierung**  
**Der Landesamtsdirektor**

**D r . B r a n d t n e r**

**F.d.R.d.A.**