

25/SN-65/ME



Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Revisionsverband

An das  
Präsidium des  
Nationalrates

Parlament  
1010 Wien

Wien, am 1996 09 30  
Ö/ze

BEGUTACHTUNGSENTWURF Z. 65 - GE/78 Datum: 12. OKT. 1996 21.10.1996 J. Bauer
---

**Betrifft:**

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz,  
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentums-  
gesetz 1975 geändert werden;  
Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir 25 Ausfertigungen unserer Stellungnahme  
an das Bundesministerium für Justiz zum Begutachtungsentwurf eines  
Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemein-  
nützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert  
werden.

Mit vorzüglicher Hochachtung

ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN -  
REVISIONSVERBAND

Anlagen



Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Revisionsverband

An das  
Bundesministerium  
für Justiz

Postfach 63  
1016 Wien

Wien, am 1996 09 30  
Ö/Ze

**Betrifft:**

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz,  
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigen-  
tumsgesetz 1975 geändert werden

- Ihr Schreiben vom 26. Juli 1996, GZ 7.129/24-I.7/1996

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übermittlung des Entwurfes eines Bundesgesetzes,  
mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz  
und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden und erlauben  
uns dazu wie folgt Stellung zu nehmen:

**1. Allgemeines:**

Der vorliegende Entwurf entspricht den Ergebnissen der Beratungen  
des im do. Ministerium eingerichteten Arbeitskreises "Wohnrecht"  
und ist von seiner grundsätzlichen Zielsetzung her zu begrüßen. Die  
vorgeschlagenen Harmonisierungsschritte stellen aber u.E. dennoch  
nur eine Teillösung dar, da die Vereinheitlichung des materiellen  
Bewirtschaftungsrechtes als mittelfristiges Ziel weiterverfolgt  
werden sollte. Versteht man Bewirtschaftungsrecht im eigentlichen  
Sinn des Wortes, sind rechtsformabhängige Unterschiede nicht  
gerechtfertigt. Im Bereich der Versorgung von Gebäuden mit Wärme  
und der verbrauchsabhängigen Abrechnung der daraus entstehenden  
Kosten wurde durch das Heizkostenabrechnungsgesetz bereits eine  
beispielgebende rechtsformüberschreitende Bewirtschaftungsnorm ge-  
schaffen. Rechtsformüberschreitende Regelungen müßten wohl auch für  
andere Gemeinschaftseinrichtungen, Betriebskosten (im Sinne des  
MRG), aber auch für den Bereich der Erhaltung und Verbesserung von  
Gebäuden geschaffen werden können.

**2. Aufteilungsschlüssel:**

Die im vorliegenden Entwurf vorgesehene Regelung bezüglich der  
Aufteilungsschlüssel bei nachträglicher Begründung von Wohnungs-  
eigentum an Mietobjekten stellt eine durchaus praxisbezogene Lösung  
dar. Im Sinne der Ergebnisse der Beratungen des Arbeitskreises  
sollte allenfalls noch verdeutlicht werden, von welcher Zielsetzung  
ausgegangen wurde. Die Vermeidung von Eingriffen in Aufteilungs-  
schlüssel durch nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum war  
vorrangiges Ziel, um bestehende Mietverhältnisse möglichst nicht zu

beeinträchtigen. Nicht nur die Aufteilungsschlüssel sollten nach Wohnungseigentumsbegründung an im wesentlichen baulich unveränderten Gebäuden bestehen bleiben, sondern auch die bestehenden Verteilungsgrundsätze bei Schaffung neuer Bestandsobjekte, insbesondere auch im Wege von Nachverdichtungen (§§ 13 Abs 7 und 14 Abs 3a WGG bzw. § 18c MRG), sollten erhalten bleiben.

Für bereits erfolgte Wohnungseigentumsbegründungen an Mietobjekten sollte ein Übergangsrecht im Sinne möglicher Rechtssicherheit eine Sanierungsregel für bestehende Aufteilungsschlüssel geschaffen werden. Eine ähnliche Regelung hat der Gesetzgeber bereits in § 2 Abs 3, 2. Satz, des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBI 340, geschaffen.

### **3. Überprüfung im Außerstreitverfahren:**

Im Zusammenhang mit der in Aussicht genommenen Verordnungsermächtigung und der Gliederung der mit 1.1.1996 in Kraft getretenen ÖNORM A 4000 wird angeregt, auch bei reinen Wohnungseigentumsobjekten eine Überprüfung der Bewirtschaftungskosten entsprechend den Regelungen der §§ 37 MRG und 22 WGG im Außerstreitverfahren vorzusehen.

### **4. Weitere wohnrechtliche Änderungen:**

In den Erläuterungen zum vorliegenden Entwurf wird ausgeführt, daß im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen von einer Aufnahme von Regelungen im Zusammenhang mit dem Fristvertragsrecht und der Harmonisierung des § 20 MRG mit den einkommensteuerrechtlichen Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes abgesehen wurde. Neben diesen mietrechtlichen Problemkreisen bestehen aber auch im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes Regelungsbedürfnisse. Aus den Erfahrungen mit der praktischen Anwendung der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz geänderten gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen geht es dabei vor allem um folgende vordringliche Änderungsvorschläge:

#### **a) Auslaufannuitäten:**

Im Hinblick auf die breite Diskussion dieser Problematik sollte vorgeschlagen werden, eine Limitierung der Auslaufannuitäten entsprechend den Regelungen des § 13 Abs 6 WGG idF 3. WÄG bei Neuvermietung vorzunehmen. Allenfalls sollte eine solche Limitierung an soziale Kriterien (bzw. noch vorhandene Förderungswürdigkeit der betroffenen Mieter) geknüpft werden. Alternativ zu einer diesbezüglichen Änderung im WGG selbst wäre auch eine Verordnungsermächtigung an die Länder denkbar.

#### **b) Mietkauf:**

Die Regelung des § 15b WGG führt bei echten Mietkaufmodellen zu einer Unkalkulierbarkeit des künftigen Kaufpreises durch die gerichtliche Verkehrswertfestsetzung. Statt dessen könnte eine Regelung Platz greifen, wonach der Erwerb einer Mietwohnung im Wohnungseigentum unter den Voraussetzungen des § 15b in einem limitierten Zeitraum (11. bis 15. Jahr) auch zu einem (valorisierten) Fixpreis möglich sein soll. Erwirbt der Mieter erst später, sollte wieder die Verkehrswertregel gelten.

#### **c) Fixmiete:**

Ausgehend von den Regelungen für den Fixpreis bei Eigentum könnte eine Fixmiete eingeführt werden, die ausgehend von fix kalkulierten Herstellungskosten allenfalls valorisiert angesetzt wird.

- d) Folgen der Entziehung der Gemeinnützigkeit:  
Die derzeitigen Regelungen bezüglich der Entziehung der Gemeinnützigkeit führen dazu, daß der Bauvereinigung bzw. deren Eigentümern 50 % des bilanzmäßigen Eigenkapitals sowie die vorhandenen stillen Reserven verbleiben. Diese Regelung ist im Hinblick auf eine allenfalls provozierte Entziehung der Gemeinnützigkeit unbefriedigend. Entsprechend einem bereits im Zuge des 3. WÄG vorgelegten Vorschlag des Rechnungshofes könnte als Entziehungsfolge die Liquidation der Bauvereinigung treten und die auferlegte Geldleistung auf der Grundlage des Liquidationsergebnisses bemessen werden.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN -  
REVISIONSVERBAND