

XXII. GP.-NR  
1657/J  
2004-04-15

## ANFRAGE

der Abgeordneten **Ruth Becher**

und GenossInnen

an den **Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit**

betreffend das Gebäudebewirtschaftungskosten- und -abrechnungsgesetz (GBAG)

Erst Mitte Februar 2004 sorgten die Vorschläge des Senatsvorsitzenden für Zivilrechtssachen Wien, Dr. Peter Garai, für ein neues Mietrecht für heftige Kritik seitens der Opposition und Mieterschutzvereinigungen sowie Immobilieninteressensvertreter. Etwas mehr als ein Monat später war es Ihr Ressort, das einen, wie es in der „Presse“ hieß, „*vertraulichen Entwurf zu einer verwandten Gesetzesmaterie*“ (Presse, 20.3.2004) der Öffentlichkeit zur Diskussion stellte. Ebenso wie der Mietrechtsentwurf Dr. Garais würden auch die von Ihnen beauftragten Pläne der Universitätsprofessoren Dr. Gottfried Call und Dr. Norbert Hanel für ein Gebäudebewirtschaftungskosten – und -abrechnungsgesetz (GBAG) die Mieter und Wohnungseigentümer einseitig belasten. So soll beispielsweise die Frist für Einwendungen von Mieter und Wohnungseigentümer gegen gesetzeswidrige und unrichtige Abrechnungen zu Gunsten der Vermieter und Hausverwaltungen generell auf sechs Monate gekürzt werden. Darüber hinaus plädieren die beiden Innsbrucker Rechtsexperten neben der Einschränkung der Rechnungslegungspflichten des Vermieters oder der Hausverwaltung bei Betriebskostenabrechnungen auch für eine drastische Kürzung der für die Gebäudesanierung vorgesehene Mietzinsreserve infolge der Verdoppelung der Investprämie aus derselben. Die Liste der zu Lasten der Mieter und Wohnungseigentümer gehenden Vorschläge ließe sich noch verlängern.

Schenkt man einem „Presse“-Artikel vom 20. März 2004 Glauben, seien Ihre Erwartungen des an Interessensvertretungen zur Stellungnahme ausgesandten Entwurfs für ein Gebäudebewirtschaftungskosten- und -abrechnungsgesetzes „*in den zentralen Punkten erfüllt worden*“.

Die unterzeichnenden Abgeordneten richten in diesem Zusammenhang an den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit nachstehende

**Anfrage:**

1. Immer wieder wird unter dem Motto „Harmonisierung“ versucht, für Mieter bzw. Wohnungseigentümer nachteilige Abrechnungsbestimmungen im Bereich des MRG, WGG bzw. WEG zu schaffen. Die Rechtsstellung von Mietern und Wohnungseigentümern sind grundsätzlich unterschiedlich und können nicht vereinheitlicht werden. Demnach können auch die jeweiligen Abrechnungen nicht vereinheitlicht werden. Warum wurde erneut (schon 1994 gab es eine Arbeitsgruppe im BMJ zu einem Hausbewirtschaftungsgesetz, das mangels sinnvoller Möglichkeiten der Vereinheitlichung ad acta gelegt wurde – schon damals haben alle mit der Fachmaterie vertrauten Experten eine weitgehende Harmonisierung als nicht möglich eingeschätzt) ein derartiger Auftrag - diesmal an zwei willkürlich vom BMWA ausgesuchte Universitätsprofessoren - erteilt?
2. Welche Gründe können Sie anführen, den Entwurf für ein Gebäudebewirtschaftungskosten – und –abrechnungsgesetz (GBAG) von zwei Innsbrucker Universitätsprofessoren erstellen zu lassen und nicht Ihre diesbezüglichen Ressortexperten bzw. das an sich kompetenzmäßig zuständige Justizministerium mit dieser Aufgabe zu betrauen?
3. Wurde den Verfassern des Entwurfes für ein Gebäudebewirtschaftungskosten – und -abrechnungsgesetz (GBAG), Univ. Prof. Dr. Gottfried Call und Univ. Lektor Dr. Norbert Hanel, ein Honorar ausgestellt? Wenn ja, wie hoch war dieses?
4. Wann werden Sie einen Entwurf für ein Gebäudebewirtschaftungskosten- und abrechnungsgesetz vorlegen?
5. Welche Vorschläge des Univ. Prof. Dr. Call und Univ. Lektor Dr. Hanel werden in Ihrem Entwurf Niederschlag finden?
6. In der Regierungserklärung 2000 wird unter dem Titel Vereinfachung und Harmonisierung des Mietrechts unter anderen mit einer Kosteneinsparung durch die Vereinheitlichung der Abrechnungsvorschriften argumentiert. In welchen

- Kostenpositionen sehen Sie konkrete und für die betroffenen Wohnungsnutzer spürbare Einsparungspotentiale? Oder erzielen durch eine derartige Vereinheitlichung die Einsparungen in Wirklichkeit nicht eher die Hausverwaltungen, die sodann nur mehr einen Abrechnungsschritt vollziehen müssen?
7. Wird es aufgrund einfacherer Abrechnungsvorschriften in Hinkunft zu einer Senkung des Verwaltungshonorars kommen, da ja dann in Hinkunft dieser Berufszweig weniger Know-how für das Erstellen einer Abrechnung braucht?
  8. Welchen Sinn hat die Schaffung eines weiteren Gesetzes im Bereich des Wohnrechts? Warum werden Harmonisierungsbestrebungen nicht in den jeweiligen Stammgesetzen eingearbeitet?
  9. Ist es richtig, dass Sie die Einspruchsfrist im geplanten einheitlichen Gebäudebewirtschaftskosten- und -abrechnungsgesetz von 3 Jahre (MRG) bzw. 30 Jahren (WEG) auf 6 Monate verkürzen wollen?
  10. Wenn ja, wie begründen Sie diese krasse Benachteiligung der Mieter und Wohnungseigentümer?
  11. Ist es richtig, dass die Kosten des zukünftig notwendigen Energieausweises für die Verwertung von Gebäuden und Wohnungen (Gebäudeeffizienz – Richtlinie der EU aus 2003) im Rahmen des geplanten einheitlichen Gebäudebewirtschaftungsgesetzes als Betriebskosten ausgewiesen werden sollen?
  12. Wenn ja, warum?
  13. Welche weiteren Kosten werden im weitgehend unregulierten Bereich der Vermietung von Wohnungen als vom Mieter zusätzlich zum Hauptmietzins zu übernehmende Betriebskosten zu tragen sein? Welche werden der vertraglichen Vereinbarung überlassen?

14. Wie beurteilen Sie den Vorschlag der beiden Innsbrucker Rechtsexperten, die Investitionsprämie aus der Mietzinsreserve von derzeit bereits 20 auf 40 % zu verdoppeln?
15. Wird sich selbiger auch in Ihrem Entwurf für ein Gebäudebewirtschaftungskosten- und -abrechnungsgesetz wiederfinden?
16. Wenn ja, wie rechtfertigen Sie dies?
17. Wie beurteilen Sie den Vorschlag von Dr. Call und Dr. Hanel, wonach das Gebäudebewirtschaftungskosten- und -abrechnung nur auf Hauptmietverträge anwendbar sein sollte?
18. Inwieweit finden Ihre Pläne hinsichtlich eines einheitlichen Gebäudebewirtschaftungskosten- und -abrechnungsgesetzes im Zuge der Erarbeitung eines neuen Mietrechts Ihres Regierungskollegen Justizminister Böhmendorfer Berücksichtigung?
19. Inwieweit gibt es in Ihrem Ressort Überlegungen, das Bundesgesetz für ein einheitliches Gebäudebewirtschaftungsrecht gemeinsam mit der Erstellung eines einheitlichen Mietrecht ministeriumsübergreifend unter einem zu diskutieren?

*Litt Best*

*Luigi*

*Stefano Prodlbauer*

*Stefano*

*Doris Dreyer*