

## STELLUNGNAHME

zum Initiativantrag Nr. 579/A vom 7. Juli 1993,

II - 10.458 BlgNR 18. GP

### 3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG

Nach den umfangreichen und überwiegend ablehnenden Stellungnahmen zum Ministerialentwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes (BWRG-E) vom März 1993 sollen mit dem vorliegenden Initiativantrag offensichtlich wesentliche Punkte trotz (oder wegen) der geäußerten Kritik daran ohne formellen Begutachtungsverfahren rasch beschlossen werden.

Die noch als Zielsetzung des BWRG-E genannte geplante Erfüllung der Zielsetzungen der Regierungserklärung vom 18. Dezember 1990, "Vereinheitlichung der wohnrechtlichen Normen, Konkretisierung und Begrenzung der Mietzinse für weite Bereiche der Bestandsverhältnisse", findet im vorliegenden Entwurf überhaupt keine Entsprechung mehr.

Ein besonderes Problem des vorliegenden Entwurfes ist der Umstand, daß zu keiner einzigen Bestimmung Erläuterungen enthalten sind, sodaß hinsichtlich einzelner Vorschläge, die überdies sprachlich nicht klar formuliert sind, nur Mutmaßungen über den beabsichtigten Regelungszweck angestellt werden können.

In der Folge wird zu den ersten drei Artikeln des Entwurfes, Änderung des WGG, MRG und WEG, Stellung genommen, wobei ausschließlich zum MRG eine ausführlichere Stellungnahme abgegeben wird. Einen umfangreichen Teil nehmen dabei Hinweise auf Unverständlichkeiten bzw. Widersprüchlichkeiten, deren Klärung besonders vordringlich erscheint, ein. Hinsichtlich allgemeiner Fragestellungen bzw. Vorschläge wird auf unsere Stellungnahme zum BWRG-E vom 5. Mai 1993 verwiesen.

Wien, am 27. September 1993                      Martin Gruber

## Artikel I - Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes WGG

### I. Abschnitt

Die in der öffentlichen Diskussion, im Vergleich zu jenen des Artikel II (MRG), bisher kaum beachteten geplanten Änderungen des WGG sind vor allem durch zwei Hauptpunkte gekennzeichnet, deren Tendenz abgelehnt wird:

- **Abbau der Sozialbindung** des gemeinnützigen Wohnungsbestandes durch nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung gem. §§ 15b und 15c, womit geförderte Mietwohnungen dem "geregelten Markt" entzogen und auf dem "spekulativen Markt" landen werden;
- **weitere Durchbrechungen des Kostendeckungsprinzipes:**
  - bei der **Grundkostenermittlung**, da gem. § 13 Abs. 2 nicht mehr die Kosten des Grunderwerbes, sondern der Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Grunderwerbs Basis der Ermittlung der überwälzbaren Grundkosten sein soll;
  - bei der Möglichkeit zur **Vereinbarung von Fixpreisen** gem. §§ 15a und 23 Abs. 4a, deren Bandbreite nach unten mit den tatsächlichen Grund- und Baukosten und nach oben mit zusätzlichen Risikopauschalen (wofür?) begrenzt wird;
  - bei der **Neuvermietung von Wohnungen** gem. § 13 Abs. 6, wo in allen Fällen anstelle des kostendeckenden Entgeltes ein Entgelt in Höhe der bisherigen Kategoriehauptmietzinse begehrt werden darf;
  - bei der **Neuvermietung von Geschäfts- und sonstigen Räumen** gem. § 13 Abs. 5, wo in allen Fällen anstelle des kostendeckenden Entgeltes ein laufendes Entgelt in angemessener Höhe begehrt werden darf und darüberhinaus noch Einmalbeträge, über deren Höhe das Gesetz nichts bestimmt, bei Anmietung vereinnahmt werden dürfen;
  - bei der **dynamischen Kostendeckung** in Neubauten gem. § 13 Abs. 2a und 2b, § 14 Abs. 1 und § 15b Abs. 5 wo neben wertgesicherten Entgelten auch wertgesicherte Kosten (!) vorgesehen sind;
  - bei der **Entgeltsanhebung** nach Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis über eine Wohnung auf den Richtwertbetrag gem. § 46 MRG iVm § 20 Abs. 1 Z 1 WGG idF 3.WÄG.

Im Hinblick auf diese weitreichenden Durchbrechungen des Kostendeckungsprinzipes - natürlich nach oben hin - stellt sich die Frage, inwieweit die Begünstigungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (z.B. auf abgabenrechtlichem Gebiet; aber auch durch das Kostendeckungsprinzip selbst verursacht, da sämtliche Kosten können überwälzt werden), überhaupt noch gerechtfertigt sind.

Zu den bestandsrechtlichen Bestimmungen wird Stellung genommen wie folgt: und um die sonst gem. Abs. 1 und 2 einfließenden Beträge.

Z 13. - § 13 Abs. 2

Hinsichtlich der Grundkosten sieht der Entwurf vor, daß diese "ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs ....." und nicht wie bisher ausgehend von "den Kosten des Grunderwerbs ....." zu berücksichtigen seien!

Wie oben bereits ausgeführt, wird dies abgelehnt, insbesondere unter Berücksichtigung der weiteren Kosten, wie Finanzierungskosten und Inflationsabgeltung, die hier anrechenbar bleiben sollen.

Z 14. - § 13 Abs. 2a, 2b und 2c (neu)

Abs. 2a und 2b: Die "dynamische Kostendeckung" erscheint zur Senkung der Anfangsbelastung eine durchaus sachgerechte Lösung darzustellen, wenn klargestellt wird, daß die zunächst unterkostendeckenden Entgelte bis zur Erreichung der Kostendeckung wertgesichert werden können. Die sich ergebende Differenz wird aus zusätzlichen Eigenmitteln der gV zu decken sein.

Unverständlich ist in diesem Zusammenhang jedoch die Bestimmung des § 14 Abs. 1 Z 1, die für diese Fälle eine Wertsicherung der Entgeltskomponenten (der zugrundeliegenden Kosten !) vorsieht.

Z 16. - § 13 Abs. 5, 6 und 7 (neu)

Abs. 5: Der hier vorgesehene gänzliche Entfall der Kostendeckung wird abgelehnt. Neben einem laufenden Entgelt in angemessener Höhe wird auch die Zulässigkeit von Einmalzahlungen ("Ablösen"), gem. Abs. 4 der Höhe nach nicht begrenzt, normiert.

Abs. 6: Auch hier wird der vorgesehene gänzliche Entfall der Kostendeckung abgelehnt.

Abs. 7: Die Konstruktion der Dachgeschoßausbauten als eigener wirtschaftlicher Einheit bedingt auch eigene Verrechnungskreise für Betriebs- und Erhaltungskosten (vgl. hierzu die folgende Stellungnahme zu § 18c MRG).

Z 17. - § 14 Abs. 1

Die Neuregelung hinsichtlich der ehemaligen Rückstellung gem. Z 5 durch Einbeziehung der EVB's gem. § 14d erscheint sachgerecht.

Erforderlich ist hier jedoch eine dem § 20 MRG nachgebildete Regelung über die "Reserve an Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen eines Kalenderjahres", wie eine ausdrückliche Anordnung über die Reihenfolge der Verwendung der hier einfließenden Beträge.

Es handelt sich hierbei um "nicht rückzahlbare EVB's" gem. § 39 Abs. 19, um "nicht verbrauchte EVB's" gem. Abs. 1 Z 5 und um die sonst gem. Abs. 7 und Abs. 8 einfließenden Beträge.

Der letzte Satz ist völlig unverständlich und gehört ersatzlos gestrichen (vgl. Stellungnahme zu § 13 Abs. 2a).

Z 22. - § 14 Abs. 7 zweiter Satz

Z 3.: Vorzusehen ist eine zehnjährige Verwendungspflicht, ebenso § 14d, doch wird anstelle der "nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge" auf "eine Reserve an Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen" abzustellen sein.

Z 23. - § 14 Abs. 8

Z 1.: In welchem Ausmaß diese Entgelte für die Herstellungskosten der Baulichkeit heranzuziehen sind läßt sich dem Entwurf nicht entnehmen. Insbesondere wird auch nicht ausgeführt, ob sich diese (anteilige) Verwendungspflicht auf die laufenden Entgelte oder die Einmalzahlungen beziehen soll.

Z 3.: Anstelle der "nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge" wird auf "eine Reserve an Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen" abzustellen sein.

Z 24. - § 14 Abs. 9

Die vorliegende Fassung stellt ausschließlich auf die laufenden Entgelte ab und unterläßt hier sogar eine Verwendungsvorschrift für die laufenden Entgelte gem. § 13 Abs. 4 für Wohnungen.

Für vereinnahmte Einmalbeträge gem. § 13 Abs. 4 und 5, die der Höhe nach nicht einmal limitiert sind, fehlt jedwede Verwendungsvorschrift (vgl. § 14 Abs. 9 idgF).

Z 32. - § 14d Abs. 4

Warum eine Verwendungs- (und Verrechnungs- ?)pflicht nur für den über Abs. 2 Z 3 liegenden EVB normiert wird bleibt unklar. Was soll mit den restlichen inkassierten EVB geschehen?

Wie bereits zu § 14 Abs. 1 ausgeführt, wird eine dem § 20 MRG nachgebildete Regelung über die "Reserve an Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen eines Kalenderjahres", wie eine ausdrückliche Anordnung über die Reihenfolge der Verwendung von "nicht rückzahlbaren EVB's" gem. § 39 Abs. 19, von "nicht verbrauchten EVB's" gem. Abs. 1 Z 5 und den sonst gem. Abs. 7 und Abs. 8 einfließenden Beträgen vorzusehen sein.

Z 34. - § 14d Abs. 7

Warum eine Rückzahlungsverpflichtung nur für den über Abs. 2 Z 3 liegenden EVB normiert wird bleibt unklar. Was soll mit den restlichen inkassierten EVB geschehen?

Z 36. - §§ 15a, 15b, 15c (neu)

§ 15a: Die Fixpreisvereinbarungen werden unter den vorgesehenen Rahmenbedingungen (Bandbreite) abgelehnt. Wofür die Risikopauschale vorgesehen ist bleibt unklar.

§ 15b und 15c: Die Möglichkeit zur nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung im geförderten Mietwohnungsbereich wird aufgrund des Entfalls der Sozialbindung abgelehnt.

§ 15b Abs. 4: Diese Bestimmung ist höchst unverständlich, da allfällige Darlehensübernahmen nicht den Verkehrswert ändern, sondern den Bereich der Zahlungsmodalitäten betreffen.

Ebenso unklar sind die Regelungen hinsichtlich des anteiligen Erwerbes an der Rückstellung (die es nach dem 3.WÄG nicht mehr geben wird) und an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.

Z 37. bis Z 40. - § 16 (Verteilungsschlüssel)

Die vorliegenden Bestimmungen sind völlig unpraktikabel, insbesondere sind neue Unklarheiten, wann welcher Schlüssel anzuwenden ist, enthalten.

Das Abstellen auf einen Anteil im Abs. 1 zweiter Satz, der ohne Beteiligung der Mieter, von wem immer, durch "entsprechende Zuschläge oder Abstriche" auf den Anteil ermittelt werden soll, wird abgelehnt. Dies unter besonderer Berücksichtigung des Umstandes, daß es sich hier um eine "Kann-Bestimmung" handelt und derartige Regeln einer noch immer gewünschten Angleichung der Regeln über die Bewirtschaftungskosten diametral entgegen stehen.

Z 43. - § 18

Hier fehlt zunächst eine Verpflichtung der gbV zur Abrechnung nach Abschluß der Bauarbeiten dem Mieter bzw. Käufer gegenüber. Erst dann sind ja die Grundlagen des Entgelts gem. § 14 Abs. 1 feststellbar und das begehrte Entgelt überprüfbar. Ebenso ist erst nach Abrechnung feststellbar, ob beispielsweise die Voraussetzungen nach § 15b Abs. 1 erfüllt sind.

Abs. 3: In dieser Form ist die Regelung über die Zulässigkeit zur Erhebung von Einwendungen im Außerstreitverfahren (§ 22 Abs. 2) völlig unpraktikabel, da eine Abrechnung, soferne überhaupt eine gelegt wird, regelmäßig erst nach Ablauf der dreijährigen Frist erfolgt.

Eine Frist zur Erhebung von Einwendungen kann daher immer erst nach Legung der Abrechnung, die verbindlich vorzuschreiben ist, in Lauf gesetzt werden.

Z 45. - § 20 Abs. 1 Z 1

Durch die Neufassung wäre nunmehr § 46 MRG anwendbar, was zur Anhebung des Entgelts auf Richtwertniveau unter den dort näher geregelten Voraussetzungen führt.

Z 56. und Z. 57 - § 22 Abs. 2 und 3

Hier wird in Entsprechung der erforderlichen Änderung des § 18 (siehe oben) eine Anpassung vorzunehmen sein.

Z 68. - § 39 Abs. 10

Daß eine vor über vierzehn Jahren in Kraft getretene Übergangsbestimmung nunmehr geändert werden soll, ist völlig unverständlich.

## Artikel II - Änderung des Mietrechtsgesetzes MRG

### I. Abschnitt

#### Z 2. - § 1 Abs. 2 Z 3 und 3a:

Anstelle der oftmals angekündigten und begrüßenswerten "Abschaffung" der 6-Monats-Mietverträge (§ 1 Abs. 2 Z 3 MRG idGF) sieht der Entwurf vor, daß abermals 6-Monats-Mietverträge vom Geltungsbereich des MRG ausgenommen werden sollen. Dies wird auf das entschiedenste abgelehnt. Begründung von Unklar bleibt, weshalb in der Z 3a zwar ein "Mietzweck" schriftlich zu vereinbaren sein soll, während die tatsächliche Vertragsdauer selbst nicht schriftlich zu vereinbaren wäre. Ebenso fehlt das Schriftformerfordernis in der Z 3. Die zusätzlichen Bedingung nach Z 3a, nämlich Anmietung als

"Zweitwohnung zum schriftlich vereinbarten Zweck der vorübergehenden, sechs Monate nicht überschreitenden Unterkunftnahme im Zusammenhang mit saisonalen Beschäftigungsverhältnissen", läßt geradezu zur Umgehung ein. Insbesondere Ausländer ("Gastarbeiter"), die im Ausland ihren Hauptwohnsitz haben, wären von dieser Zweitwohnungsregelung betroffen. Diese Personen arbeiten auch überwiegend in Branchen, wie dem Bau- und Gastgewerbe, wo saisonale Beschäftigungsverhältnisse die Regel sind.

Im Hinblick auf das geltende Aufenthaltsgesetz ist weiters zu beachten, daß die Aufenthaltsgenehmigung nur auf die "mit einem schriftlichen Mietvertrag" nachgewiesene Vertragsdauer des Mietverhältnisses gewährt wird, womit bei halbjährigen Mietverhältnissen auch nur halbjährige Aufenthaltsgenehmigungen erteilt würden (§ 4 Abs. 3 leg. cit.). In Ermangelung von Erläuterungen zum Initiativantrag ist gar nicht ersichtlich, in welchem Zusammenhang hier überhaupt ein Regelungsbedarf besteht, der zu einer derartigen Bestimmung Anlaß bieten könnte:

- Wohnungen, die im Zusammenhang mit einem Dienstverhältnis angemietet werden (egal ob echte Dienstwohnungen oder Anmietung von einem Dritten, sofern das Dienstverhältnis Geschäftsgrundlage ist), bleiben vom Geltungsbereich des MRG gem. § 1 Abs. 2 Z 2 MRG sowieso ausgenommen.

- Sollte tatsächlich zusätzlicher Bedarf nach einer gesonderten Befristungsmöglichkeit für "Nicht-Dienstwohnungen", über die vorgesehene Neufassung des § 29 MRG hinaus, bestehen, so wird vorgeschlagen, im § 29 MRG einen entsprechenden Befristungstatbestand, "Saisonierwohnungen", aufzunehmen.

vorgeschlagen, auf das "überwiegend zur Untervermietung und Umgehung abgeschlossene Hauptmietverhältnis" abzustellen.

Z 3. - § 2

**Abs. 1:** Die Ausweitung des Personenkreises, der Hauptmietrechte begründet, wird ausdrücklich begrüßt.

Ergänzend wird vorgeschlagen, nicht nur den Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses, sondern auch

- den Mieter oder Pächter selbständiger Teile eines Hauses, wie
- den Bestandnehmer, dem die "Vermietung aller künftig freiwerdenden Objekte des Hauses zugesagt worden ist" und
- den Wohnungseigentumsbewerber, dem die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt worden ist,

als "Hauptmietbegründer" zu normieren (s. auch Entwurf zu einem BWRG vom 1. Februar 1993).

Da nach ständiger Judikatur die Abgrenzung Haupt- und Untermiete (gem. § 2 MRG) auch auf die Mietverhältnisse gem. § 1 Abs. 4 anzuwenden ist, wird hinsichtlich der Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 1 Abs. 4 Z 2) eine Klarstellung vorzunehmen sein.

**Abs. 2:** Durch die Neufassung des Abs. 2,

"Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einem Hauptmieter gemäß Abs. 1 geschlossen wird.",

ergeben sich jedoch neue Abgrenzungsprobleme. Es wird damit auch "Untermieter" geben, die nicht unter die Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 2 fallen; z.B. alle Subuntermieter, aber auch Mieter des WE-Bewerbers, wenn nicht die zu Abs. 1 vorgeschlagene Ergänzung übernommen werden wird.

Unklar wird damit auch der zweite Satz des Abs. 2 über die Verständigungspflicht des Untervermieters gegenüber dem Untermieter. Soll diese auf die Untermieter gem. Abs. 2 beschränkt sein oder, was sinnvoll erscheint, für alle, auch die vom Abs. 2 nicht erfaßten Untermietverhältnisse gelten. Gänzlich unverständlich bleibt die Beschränkung der Verständigungspflicht auf die Fälle der "Kündigung", richtig wohl "Aufkündigung", des Benützungsrechtes des Untervermieters. Sie ist unbedingt auf sämtliche Fälle der Auflösung des Benützungsrechtes des Untervermieters auszudehnen

**Abs. 3:** Die demonstrative Anführung von Umständen, die eine Umgehungshandlung vermuten lassen, wird, ebenso wie die nunmehr gesetzlich festgeschriebene Beweislastumkehr ausdrücklich begrüßt.

Unbefriedigend bleibt jedoch das Abstellen auf den Umstand, daß der Hauptmietvertrag "nur" zur Untervermietung und Umgehung abgeschlossen worden sein muß, um eine Anerkennung als Hauptmieter auch durchsetzen zu können. Stattdessen wird vorgeschlagen, auf das "überwiegend zur Untervermietung und Umgehung abgeschlossene Hauptmietverhältnis" abzustellen.

Aus der Praxis ergeben sich noch folgende notwendige Ergänzungen:

- Auch die nachträgliche überwiegende Verwendung eines Hauptmietvertrages zur Untervermietung und Umgehung muß die Anerkennung als Hauptmieter ermöglichen.
- Um Schwierigkeiten beim Übergangsrecht hinanzuhalten, ist vorzusehen, daß die neuen Bestimmungen auch für vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Mietverträge Anwendung finden.
- Da in der Praxis die Klärung der Frage, ob überhaupt eine Umgehungshandlung vorliegt (Antragstellung nach § 2 Abs. 3 MRG) oder in Ermangelung eines Dritten keine Umgehungshandlung vorliegen kann (Klage auf Feststellung eines Bestandverhältnisses) durch Nichtbezeichnung des angeblichen Vertragspartners oftmals sehr schwierig ist, wird vorgeschlagen, auch die Feststellung der Hauptmietereigenschaft in das besondere Außerstreitverfahren gem. § 37 zu verweisen.

Offensichtlich durch unüberlegte Übernahme aus dem BWRG-E finden sich hier die falschen Begriffe "Hauptstück" und "Abschnitt", die durch den richtigen Begriff "Bundesgesetz" zu ersetzen sind.

**Abs. 4:** Die aus dem BWRG-E übernommene Bestimmung, die in dessen Erläuterungen als "Verbandsklage" bezeichnet wird, ist nicht ganz verständlich. Nach dem Wortlaut wäre auch eine Antragstellung gegen den Willen des "Untermieters" möglich, mit allen für den nichtbevollmächtigten Antragsteller damit verbundenen Haftungsrisiken.

#### Z 4. - § 4 Abs. 4

Der hier vorgesehene Ersatz des Verweises auf den bisherigen Kategorie C - Hauptmietzinses durch jenen auf den neuen Richtwerthauptmietzins erscheint extrem unbillig, da damit Hauptmietzinsanhebungen um mehrere 100 Prozent verbunden sein können, die gerade die sozial Schwächsten treffen würden (ohne Beihilfenanspruch !). Daneben ist zu beachten, daß es sich beim Richtwerthauptmietzins um einen ziffernmäßig nicht bestimmten Betrag handelt!

Diese Bestimmung stellt überdies geradezu einen Anreiz für "Scheinentignungen" nach dem Stadterneuerungsgesetz dar. Vorgeschlagen wird daher, das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Z 6 lit. c" zu ersetzen. Schon damit würde der betroffene Mieter zumindest mit einer Verdoppelung des Hauptmietzinses belastet werden.

#### Z 5. - § 5 Abs. 2 und 3

Der hier vorgesehene Ersatz des Verweises auf den bisherigen Kategorie C - Hauptmietzinses durch jenen auf den neuen Richtwerthauptmietzins erscheint extrem unbillig, da damit Hauptmietzins erhöhungen von mehreren hundert Prozent verbunden sein können, die den Mieter neben den Kosten der Wohnungszusammenlegung und Standardanhebung treffen würden. Da-

neben ist zu beachten, daß es sich beim Richtwerthauptmietzins um einen ziffernmäßig nicht bestimmten Betrag handelt! Vorgeschlagen wird daher, das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Z 6 lit. c" zu ersetzen. Schon damit würde der betroffene Mieter zumindest mit einer Verdoppelung des Hauptmietzinses belastet werden. Da die Praxis gezeigt hat, daß der Anbotsverpflichtung des § 5 MRG rechtswidrig nicht entsprochen wird und nach Vermietung an einen gutgläubigen Dritten der "Anbotsberechtigte" de facto keine Ansprüche durchsetzen kann, wird vorgeschlagen, einen pauschalierten Schadenersatz vorzusehen, der im besonderen Verfahren gem. § 37 MRG durchgesetzt werden kann.

Z 6. - § 8

Abs. 2 : Die Berücksichtigung von Baumaßnahmen gem. § 18c Abs. 1 bei der Duldung von Eingriffen in die Mietrechte erscheint systematisch falsch in der Z 1 aufgenommen worden zu sein, da damit eine Gleichstellung mit Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw. Arbeiten zur Behebung ernster Schäden einhergeht.

Entsprechend der Judikatur sind derartige "verändernde" Baumaßnahmen in die Z 2 aufzunehmen, Gleichstellung mit Arbeiten zur Veränderung in anderen Objekten und Interessensabwägung im Einzelfall.

Abs. 3: Daß auch ideelle Schäden abzugelten sind, wird ausdrücklich begrüßt.

Z 7. - § 10

Abs. 6: Die Neuformulierung wird begrüßt.

Unberücksichtigt läßt der Entwurf jedoch das Problem der Überwälzung des Aufwendersatzes bei befristeten Mietverhältnissen, die bei Inkrafttreten des Entwurfstextes (vgl. § 29) wohl vermehrt angeboten werden. Voller Aufwendersatz für eine bloß dreijährige Mietdauer erscheint nicht sachgerecht! Es wird daher vorgeschlagen, die Überwälzung des Aufwendersatzes nur unter der Voraussetzung des Abschlusses eines unbefristeten Mietverhältnisses zuzulassen (zu berücksichtigen im Abs. 6 und § 27 Abs. 1 Z 1) oder auch dem Neumieter einen Ersatzanspruch zuzubilligen, wenn er noch während der Abschreibungsdauer der überwälzten Investitionen die Wohnung wieder verläßt bzw. verlassen muß (zu berücksichtigen im Abs. 1).

Z 8. - § 12 Abs. 2

Die offensichtlich vorgesehene konstitutive Wirkung (in Ermangelung von Erläuterungen mit Fragezeichen) der Anzeige über die Abtretung der Mietrechte wird abgelehnt und ist stattdessen die bisherige Formulierung (nach ständiger Judikatur bloß deklarative Wirkung der Anzeige) beizubehalten. Wird die Abtretungsanzeige vergessen, so könnte nach dem Entwurfstext u.U. mit Kündigung gegen den bisherigen Mieter vorgegangen werden. Eine nachträgliche Sanierung erscheint

auch nicht denkbar, da ja der Abtretende die Wohnung verlassen hat und somit das Tatbestandsfordernis des gemeinsamen Haushaltes mit dem Eintretenden nicht mehr vorliegt.

Z 10. - § 12a

Die vorgesehene Neuregelung der "Hauptmietzinsanpassung" (-erhöhung) im Bereich der Geschäftsraummiets durch Berücksichtigung der im Objekt ausgeübten Geschäftstätigkeit und der Einbeziehung der Fälle der Verpachtung des Unternehmens und der Veräußerung der Anteilmehrheit an Gesellschaften erscheint durchaus sachgerecht.

Ungeachtet dieser positiven Tendenz werden jedoch etliche Fälle der wirtschaftlichen Übertragung eines Unternehmens erst gar nicht erfaßt (z.B. Fruchtgenüßeräumung, Änderung der Gesellschaftsform) und stellt sich die Frage, ob dies auch die Absicht der Entwurfsverfasser war, dann sollte gleich eine abgrenzende (engere) Formulierung verwendet werden, oder bloß keine bessere Textierung für eine andere Regelungsabsicht gefunden worden ist.

**Abs. 2:** Die Hauptmietzinsbildung bei Fortführung des Unternehmens wird jedenfalls noch anders zu fassen sein, da die vorgeschlagene Formulierung überhaupt keinen Hinweis darauf bietet, was denn hier überhaupt berücksichtigt werden soll: der bisherige Hauptmietzins oder ein bislang unbekannter branchendurchschnittlicher Hauptmietzins, etc.

Einfacher wäre es jedenfalls, für diese Fälle einen prozentuellen Abschlag gegenüber dem angemessenen Hauptmietzins gem. § 16 Abs. 1, dessen Kriterien vom OGH bereits ausjudiziert sind, vorzusehen.

Unterbleibt eine derartige Klarstellung, so wird zunächst der OGH zu bemühen sein und in der Folge ein weites "Spielfeld" für Sachverständige eröffnet, ein mehrjähriger Zeitraum der Rechtsunsicherheit also.

Mißverständlich auch die Hauptmietzinsregelung bei Änderung der Geschäftstätigkeit, da hier überhaupt nicht darauf abgestellt wird, ob diese geänderte Tätigkeit dem mietvertraglichen Verwendungszweck entsprechen muß oder nicht.

Daß jede Änderung der Geschäftstätigkeit durch diese Bestimmung ermöglicht werden soll, ist kaum vorstellbar. Der zweite Satz wird daher entsprechend zu ändern sein.

Nicht berücksichtigt wurde wiederum, ob der solcherart angeho-bene Hauptmietzins wertgesichert sein soll und welcher Gradmesser und Schwellenwert für diese Wertsicherung gelten soll (§ 16 Abs. 6 und 9, oder auch ein anderer?).

**Abs. 3:** Wie bereits oben ausgeführt, werden längst nicht alle Formen der wirtschaftlichen Übertragung eines Unternehmens bei denen eine Gesellschaft Mieter und Unternehmer ist, erfaßt.

Unklar bleibt überhaupt die Anteilsveräußerung bei Personengesellschaften (Anteilmehrheit?), ebenso ist diese Regelung auf Aktiengesellschaften als Mieter kaum anwendbar bzw. nachvollziehbar. Denkbar höchstens dort, wo sich Körperschaften

öffentlichen Rechts, etwa die Republik Österreich, im Zuge der "Privatisierung" aus Kapitalgesellschaften zurückzieht und der Aktienverkauf im Rahmen eines Gesetzes beschlossen werden muß und somit auch bekannt wird.

**Abs. 4:** Stellt diese Bestimmung auf die Unternehmensübertragung auf einen, im Todesfall des bisherigen Mieters, gesetzlichen Erben ab, oder soll diese Bestimmung auch im Falle der Gesamtrechtsnachfolge am Unternehmen durch den gesetzlichen Erben, im Gegensatz zu allen anderen Formen der Gesamtrechtsnachfolge, eine Hauptmietzinsanhebung ermöglichen.

Eine klare Formulierung erscheint angebracht.

**Abs. 5:** Hinsichtlich der Regelung des Hauptmietzinses und der Änderung der Geschäftstätigkeit gilt das zu Abs. 3 ausgeführte.

**Abs. 7:** Das Abstellen auf den "Urzustand" erscheint sachgerecht.

Da beim Lagekriterium jedoch auf den Zeitpunkt der Veräußerung (Verpachtung) abzustellen ist, ist bei diesbezüglichen Änderungen sogar die Feststellung eines geringeren (als des bisherigen) Hauptmietzinses im Verfahren gemäß Abs. 8 denkbar.

#### Z 11. - § 15 Abs. 4

Entgegen der allgemeinen Regelung, daß für die Geltendmachung von Wertsicherungsbeträgen eine diesbezügliche Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich ist, ist hier bei aufrechter Bestandverhältnis eine gesetzliche Valorisierung vorgesehen. Widersprüchlich auch die Bestimmung im ersten Satz, wonach "der Mietzins in gleicher Höhe" weiter zu entrichten ist, und der o.a. Valorisierung einerseits und dem Verweis auf § 16 Abs. 8 (Teilnichtigkeit übersteigender Beträge) andererseits.

#### Vor §§ 15a bis 16b

So sehr die Absicht einer effizienten Mietzinsbegrenzung zu begrüßen ist, so sehr bestehen Zweifel daran, daß der vorliegende Entwurf dieser Absicht auch nur halbwegs gerecht werden kann.

Das vorgeschlagene Modell einer mietrechtlichen Normwohnung (§ 15a) samt darauf entfallendem Richtwerthauptmietzins (§ 16a) scheint eine durchaus praktikable Grundlage zu sein (vgl. auch unsere Stellungnahme zum BWRG-E vom 5.5.1993).

Um jedoch den Hauptmietzins für eine konkrete Wohnung ermitteln zu können sind nicht ausreichend determinierte Kriterien für Zuschläge bzw. Abstriche vorgesehen. Genau darin liegt die Problematik des vorgeschlagenen Modells, da der Hauptmietzins für eine konkrete Wohnung erst nach einem langwierigen und kostenaufwendigen (Sachverständigenbeweis) Verfahren festgestellt werden kann.

Es erscheint daher dringend notwendig die Kriterien für Zuschläge und Abstriche näher zu determinieren und einen bestimmten Höchststrahmen dafür gesetzlich vorzusehen.

Verwiesen wird auf das Hauptmietzinsmodell im Antrag Nr. 597/A vom 9.7.1993, II-10549 BlgNR 18. GP, der Abgeordneten Petrovic, Freunde und Freundinnen, welches klare Kriterien innerhalb eines Rahmens vorsieht.

Ergänzend wird auf einzelne Bestimmungen, die besonders unklar sind bzw. änderungsbedürftig erscheinen, eingegangen wie folgt:

Z 12. - § 15a

**Abs 1 und 2:** Erfreulich die Übernahme der Bestimmungen des § 16 Abs. 2 und 3 MRG idGF, da dadurch auf die Judikatur zurückgegriffen werden kann.

**Abs. 3:** Warum die "mietrechtliche Normwohnung" nicht gleich als "gut ausgestattete, geförderte Neubauwohnung bzw. einer derartigen entsprechend" definiert wird, bleibt unerklärlich, wo doch § 16a Abs. 4 hinsichtlich der Baukosten ausdrücklich auf eine derartige Wohnung abstellt.

Auch der nunmehr vorgesehene "ordnungsgemäße Zustand des Gebäudes" (im Gegensatz zum bloß brauchbaren Zustand) kann nur in Zusammenhang mit einem Neubau verstanden werden.

Weiterhin, wie schon im BWRG-E, fehlt eine Definition dieser Normwohnung hinsichtlich der anderen im § 16 Abs. 2 genannten Kriterien, die zu Zu- und Abschlägen führen sollen.

**Abs. 4:** Hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses ist im Klammerausdruck durch Hinzufügung des Wortes "beispielsweise" klarzustellen, daß es sich nur um eine demonstrative Aufzählung handelt.

Das bloße Nichtanstellen "privilegierter Erhaltungsarbeiten" kann keinesfalls als Vorliegen eines ordnungsgemäßen Erhaltungszustandes des Gebäudes gewertet werden, hier ist eine Klarstellung vorzunehmen.

**Abs. 5:** Die Lage, als das wahrscheinlich umstrittenste Kriterium für Zuschläge bzw. Abstriche, ist nach wie vor unbefriedigend bzw. ungenügend definiert. Nach Abs. 3 soll sich die mietrechtliche Normwohnung auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) befinden.

Nach Abs. 5 ist diese nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage in den typischen Gründerzeitvierteln höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Für das gesamte Bundesgebiet der Republik soll sohin als einziger konkreter Anhaltspunkt für die (höchstens) durchschnittliche Lage eines Gebäudes jene im typischen Gründerzeitviertel gelten.

Ist diese Definition schon für Wien selbst unscharf, wo liegen die Grenzen dieser Gründerzeitviertel, und ungenügend, wenn die erst später eingemeindeten Ortschaften bzw. die Gegenden der Trabantensiedlungen mitbetrachtet werden, so ergibt sich die gänzliche Unanwendbarkeit dieser Begriffsbestimmung für Gemeinden außerhalb Wiens.

Oder sollen etwa alle Lagen außerhalb der typischen Gründerzeitviertel bereits eine bessere als die durchschnittliche darstellen ?

Da mit dieser Definition, trotz der Bestimmungen des § 16 Abs. 3 und 4, nur an sich nicht notwendige langdauernde und kostspielige (Sachverständigenbeweise) Mietzinsüberprüfungsverfahren provoziert werden, ist der Gesetzgeber dringend aufgerufen, die Bestimmungen über die Lage anders zu formulieren.

Z 13. - § 16

**Abs. 1:** Die Einschränkung der Mietverhältnisse für die eine angemessene Hauptmietzinsbildung zulässig sein soll, wird begrüßt.

Unbeachtet bleiben hier jedoch die unbefriedigenden Regelungen über die freie Hauptmietzinsbildung gemäß § 12 Abs. 3 Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 (§ 53 MRG) und angemessene Hauptmietzinsbildung gemäß § 9 Abs. 4 Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, die sogar für Substandardwohnungen gelten.

**Z 3.:** Warum die sechsmonatige Frist (§ 16 Abs. 1 Z 4 MRG idgF) zur Lukrierung des Ausnahmetatbestandes bei Neuvermietung entfallen soll, erscheint nicht gerechtfertigt und ist zur Absicht den Leerstand einzuschränken kontraproduktiv.

**Abs. 2:** Das vorgeschlagene System der Zuschläge und Abstriche ist durch klare Regelungen, insbesondere durch Bezug auf die mietrechtliche Normwohnung, und Begrenzungen inhaltlich zu konkretisieren, da andernfalls nur Rechtsunsicherheiten geschaffen werden.

Die Summe der möglichen Zuschläge für objektiv werterhöhende Abweichungen von der mietrechtlichen Normwohnung ist mit einem bestimmten Wert zu begrenzen, wobei vorgeschlagen wird, daß dieser maximal 20% betragen darf.

Auch für die Lukrierung der Richtwerthauptmietzinse ist eine Frist zur Wiedervermietung vorzusehen, andernfalls weiterhin nur die Kategoriehauptmietzinse (§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 MRG idgF) zur Anwendung gelangen sollen.

**Z 1.:** die Wortfolge "die Zweckbestimmung der Wohnung" ist ersatzlos zu streichen; die "bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung" steht im Widerspruch zu § 15a Abs. 2.

**Z 2.:** mit Verweis auf § 16a Abs. 4 dritter Satz wird nicht nur "die Ausstattung der Wohnung", sondern auch jene des "Gebäudes" einbezogen.

**Z 3.:** eine unklare Bestimmung, da sie § 8 widerspricht.

**Abs. 4:** Hier wird die ungenügende Formulierung im § 15a Abs. 5 besonders deutlich: sind alle anderen Lagen bereits überdurchschnittlich?

Daß "die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände" bald in jedem Mietvertragsformular vorgedruckt sein werden, braucht wohl nicht gesondert erwähnt werden.

**Abs. 5:** Der Anwendungsbereich für Kategorie D-Neu wird sich wohl in bescheidenem Rahmen halten, da der Ausschluß der

Hauptmietzinserhöhung gem. §§ 18 ff (zu den Unklarheiten dort siehe Stellungnahme zu § 18 Abs. 6) für den Vermieter eines Substandardwohnhauses unzumutbar erscheint.

Daher wird der Regelfall jener sein, daß der Neumieter einer Substandardwohnung einen geringeren Hauptmietzins, als der "Altmietter" gem. § 45 Abs. 1 zu entrichten haben wird.

**Abs. 6:** Die Änderung des Schwellenwertes von 10vH auf 5vH wird abgelehnt und empfohlen den bisherigen beizubehalten. Inwieweit die durch Verweise normierte Anwendbarkeit dieser Wertsicherungsregel auch auf den angemessenen und Richtwert-hauptmietzins sinnvoll ist, bleibt dahingestellt.

**Abs. 7:** Die geplante Verminderung des Hauptmietzinses um 20% bei befristeter Vermietung wird begrüßt. Der Verweis auf eine Baubewilligung "vor dem 8. Mai 1945" sollte richtig "vor dem 9. Mai 1945" lauten.

Warum jedoch nicht in allen Fällen der Befristung jeder Hauptmietzins, auch nach Abs. 1, vermindert werden soll, ist nicht einsichtig.

Es wird daher vorgeschlagen den Abs. 7 zu fassen wie folgt:

"(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Falle eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 befristeten Hauptmietverhältnisses um 20vH."

**Abs. 10:** Der letzte Satz ist unverständlich.

**Abs. 11:** Daß die "Überwälzungsmöglichkeit von Sanierungsvereinbarungen" auf Neumieter mit unbefristeten Mietverhältnissen eingeschränkt ist, wird begrüßt.

#### Z 14. - § 16a

Die komplizierte Regelung zur Ermittlung der Richtwerte sollte sprachlich klarer gefaßt und in den Erläuterungen zur besseren Verständlichkeit mit einem Beispiel versehen werden.

**Abs. 2:** Von welcher Summe die 5vH abzuziehen sind, wird noch zu ergänzen sein. ] ?

**Abs. 3:** Hingewiesen wird darauf, daß die Grundkosten nach den Landesförderungsgesetzen nicht gefördert werden, nur die Angemessenheit der vom Förderungswerber (Bauträger) aufgewendeten Kosten für den Grundstückserwerb geprüft wird.

Die Formulierung wird sprachlich klarer zu fassen sein.

**Abs. 4:** Klarzustellen ist, daß auch die, nur für den Neubau typischen, Kosten für Herstellung von Gehsteig und Verkehrseinrichtungen, wie Anschlußgebühren, abzuziehen sind.

#### Z 17. - § 18 Abs. 1 Z 6.

Daß im Bereich des Hauptmietzinserhöhungsverfahrens die Kategoriehauptmietzinse beibehalten werden, wird aus Gründen der Rechtssicherheit begrüßt.

lit a): Hinsichtlich der Geschäftsräumlichkeiten wird noch vorzusehen sein, daß für diese der Kategorie A- Hauptmietzins nur dann anzusetzen ist, wenn nicht nachgewiesen wird, daß der angemessene Hauptmietzins gem. § 16 Abs. 1 niedriger ist

(vgl. § 18 Abs. 1 Z 6 lit b idgF und § 20 Abs 1 Z 1 lit c idF 3. WÄG).

Wäre immer nur der starre Kategorie A- Hauptmietzins heranzuziehen, so würde bei Lagerräumlichkeiten, schlechten Lagen, etc., eine Mietzinsbelastung entstehen, die zur Unvermietbarkeit dieser Räumlichkeiten führt und damit wiederum nur die verbleibenden Wohnungsmieter belastet.

Z 18. - § 18 Abs. 6

Diese gegenüber dem BWRG-E (§ 51 Abs. 6) abgeänderte Textierung läßt wiederum offen, ob eine Antragstellung gem. §§ 18 ff überhaupt ausgeschlossen werden soll, arg. "kann eine Erhöhung nicht verlangen" oder daß die Antragstellung gem. §§ 18 ff zwar nicht ausgeschlossen werden soll, aber die Einhebung des festgesetzten erhöhten Hauptmietzinses für derartige Wohnungen nicht erlaubt sein soll.

Hier wird noch eine Klarstellung vorzunehmen sein.

Bei Beibehaltung des Entwurfes zu § 45 (EVB-NEU) wird auch für die davon betroffenen Wohnungen ein Ausschluß der Erhöhung der Hauptmietzinse vorzusehen sein (vgl. Stellungnahme zu § 45).

Z 19. - § 18c

Was mit dieser neue eingefügten und ohne Erläuterungen versehenen Bestimmung geregelt werden soll bleibt unklar.

Unbestritten besteht in diesen Fällen ein Regelungsbedarf hinsichtlich der Duldungspflichten der anderen Mieter, doch ist dies im § 8 zu regeln (vgl. Stellungnahme dazu). Alle anderen Bestimmungen sind entbehrlich und daher zu streichen.

Abs. 1: Nachträgliche Dachgeschoßausbauten werden mit dieser Konstruktion nicht gefördert, sondern quasi unmöglich gemacht.

Durch die vorgeschlagene differenzierte Behandlung als "eigene wirtschaftliche Einheit" wären für derartige Mietgegenstände eine eigene Betriebskostenabrechnung und eine eigene Hauptmietzinsabrechnung zu erstellen, die Regelungen der §§ 17 bis 20 würden für diese Gebäude unanwendbar.

Im Bereich der Bewirtschaftungskosten bedeutet dies beispielsweise einen eigenen Wasserzähler, Stromzähler für Steigenhausbeleuchtung, eigene Versicherungspolizzen, etc. Hinsichtlich der Hauserhaltung ergeben sich überhaupt nur Unklarheiten.

Abs. 2: Handelt von den Duldungspflichten und den allenfalls zu leistenden Abgeltungen und ist im § 8 zu regeln.

Abs. 3: Hier wurde offensichtlich übersehen, daß an anderer Stelle des Entwurfes für derartige Mietgegenstände kein kostendeckender Hauptmietzins (iS des WGG), sondern ein angemessener Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1 Z 2) vorgesehen ist. Aus diesem Grunde bleibt für eine "Anrechnung von besonderen Kosten" an den neuen Mieter überhaupt kein Raum.

Abs. 4: "Die Kosten der Baumaßnahmen .... gelten als Baukosten." ist wohl nicht gesondert im MRG auszuführen.

Um welche Beträge diese Kosten der Baumaßnahmen vermindert werden sollen, nach dem Entwurfstext um "Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden", bleibt im Kontext völlig unverständlich.

Auch hier wurde offensichtlich an einen kostendeckenden Hauptmietzins (iS des WGG) gedacht, der jedoch weder nach den neuen, noch nach den bisherigen Hauptmietzinsbestimmungen nicht vorgesehen ist bzw. war.

Abs. 5: Im Zusammenhang mit Abs. 1 und Abs. 4 bleibt auch diese Bestimmung höchst unklar.

Soll eine eigene wirtschaftliche Einheit iS des Abs. 1 konstruiert werden, so wird es wohl sinnlos sein, deren neu zu schaffende Mietzinsreserve mit Baukosten zu belasten, um für die neuen Mietgegenstände eine Erhöhung der Hauptmietzinse gem. §§ 18 ff zu erreichen.

Ist dagegen vorgesehen, die bestehende Hauptmietzinsreserve des Gebäudes mit Ausgaben zu belasten, so wird darauf hingewiesen, daß nach geltender Rechtslage die Kosten von Erhaltungsarbeiten immer, jene von nützlichen Verbesserungen nur bei entsprechender Dotierung der Reserve als Ausgabe verrechnet werden können.

Wozu eine gesonderte Antragstellung nach § 37 MRG, zeitlich unbefristet!, vorgesehen wird, ist nicht verständlich, da bei allen anderen Kosten die aus der Hauptmietzinsreserve zu decken sind keine derartigen Feststellungsverfahren vorgesehen sind.

Im Widerspruch zu § 18 wird im letzten Satz des Abs. 6 eine zwangsweise Hauptmietzinserhöhung auch aus Anlaß durchzuführender Verbesserungsarbeiten(!) vorgesehen.

Z 20. - § 20 Abs. 1 Z 1.

lit b): Klarzustellen ist, welche Hauptmietzinse (EVB's) für die vom (Mit-) Eigentümer selbstgenutzten bzw. vom Wohnungseigentümer vermieteten Objekte als Einnahme anzusetzen sind. In Entsprechung der bisherigen Rechtslage wohl jene der "lit a entsprechenden".

lit c): Warum bei leerstehenden Wohnungen nur die gem. "§ 16 Abs. 2 bis 6" errechneten Hauptmietzinse als Einnahmen auszuweisen sein sollen und nicht die gem. "§ 16 Abs. 1 bis 6" errechneten ist nicht einsichtig.

Z 23. - § 26

Mit der vorgeschlagenen Neuformulierung wird offensichtlich überhaupt nur mehr auf die gänzliche Untervermietung einer Wohnung abgestellt, da eine Berechnung des Untermietzinses vom anteiligen Mietzins des Untervermieters, bei nur teilwei-

ser Untervermietung, gar nicht mehr vorgesehen wird. Dies ist dringend zu ergänzen.

**Abs. 1:** Die Teilbeschränkung des Untermietzinses mit 150% des Hauptmietzinses (richtig: anteiligen Hauptmietzinses!) wird begrüßt.

**Abs. 2:** Die Beibehaltung des Erfordernisses eines Herabsetzungsbegehrens um einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Untermietzins zu erreichen, wird abgelehnt, da diese Bestimmung in der Praxis durch die meist nur befristete Vermietung völlig weltfremd ist.

Stattdessen ist vorzusehen, daß "Ein Untermietzins der den Betrag gem. Abs. 1 übersteigt insoweit unwirksam ist".

Damit wird auch eine systemkonforme Rückforderungsmöglichkeit für den Mieter innerhalb der Verjährungsvorschriften des § 27 MRG erreicht.

Z 24. - § 27 Abs. 3 dritter Satz

Die Verlängerung der Rückforderungsfrist für verbotene Leistungen gem. § 27 Abs. 1 auf zehn Jahre wird begrüßt.

Z 25. - § 27 Abs. 4

Die Pflicht zur Ausweisung verbotener Ablösen gem. § 27 Abs. 1 in der Hauptmietzinsreserve als Einnahmen wird begrüßt.

Unverständlich ist jedoch der Entfall der Verwaltungsstrafbestimmungen des § 27 Abs. 4 idgF, da dies die einzige Bestimmung ist, um auch das in diesem Zusammenhang verpönte Verhalten von Hausverwaltern, Vermittlern und Vormieter zu sanktionieren.

Nach der vorgeschlagenen Regelung wird es nie zu einer Verrechnung von Ablösen in der Hauptmietzinsreserve kommen, da immer ein Dritter (Verwalter, Vermittler), und nicht der Vermieter, die Vereinnahmung einer Ablöse zugeben wird, um solcherart der Verrechnung in der Mietzinsreserve zu entgehen. Eine Bestrafung hätte er nicht mehr zu befürchten.

Es ist daher dringend geboten, die bisherige Bestimmung des § 27 Abs. 4 MRG beizubehalten.

Z 27. - § 29 Abs. 1 Z 3.

Ohne hier das Problem befristeter Mietverhältnisse zur Gänze darstellen zu können, vgl. hierzu unsere Stellungnahme zum BWRG-E vom 5. Mai 1993, wird abermals auf das Modell von Würth, WoBl 1992/75 - nicht starre Befristungen, sondern ein konkret festgelegter Eigenbedarf des Vermieters - verwiesen. Ebenso auf den Antrag Nr. 597/A vom 9.7.1993, II-10549 BlgNR 18. GP, der Abgeordneten Petrovic, Freunde und Freundinnen, der hierzu einen konkreten Formulierungsvorschlag enthält.

Unbeschadet dessen wird zu den vorgeschlagenen Neuerungen Stellung genommen wie folgt:

lit b): Das Recht des Mieters zur Aufkündigung vor Vertragsablauf ist nicht auf die Fälle der lit b zu beschränken, son-

dem auf alle befristeten Mietverhältnisse auszudehnen (s. unten zu § 29 Abs. 4 bis 6).

lit c): Zur Klarstellung sollte am Beginn dieses Absatzes eingefügt werden "ohne der Voraussetzungen nach lit a oder b". Die dreijährige Vertragsdauer wird, im Vergleich zur derzeitigen einjährigen Höchstdauer (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit c), begrüßt.

Da diese generelle Befristungsmöglichkeit auch für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gelten würde und dies wohl kaum mit deren Zielsetzung der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen in Einklang gebracht werden kann, wird vorzusehen sein, daß diese Befristungsmöglichkeit für Miet- oder Nutzungsverhältnisse im Geltungsbereich des § 1 Abs. 3 MRG nicht anwendbar ist.

lit d): Hier führt der Begriff der "sonstigen Räumlichkeit" zu Problemen, da bei Substandardwohnungen regelmäßig Wohnungseigentum nicht an einer Wohnung, sondern an einer "sonstigen Räumlichkeit" begründet wird. Da nicht eine besondere Begünstigung der Vermietung von Substandard"eigentumswohnungen" unterstellt werden soll, wird klarzustellen sein, daß dieser Befristungstatbestand auf die Fälle von "nicht zu Wohnzwecken vermieteten sonstigen Räumlichkeiten" beschränkt ist.

Im Hinblick auf die nicht akzeptable Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 3a des Entwurfes sollte, soweit tatsächlich ein Erfordernis hierfür besteht, der Befristungstatbestand der "Saisonierwohnung" als eigene lit. f) aufgenommen werden.

#### Z 28. - § 29 Abs. 4 bis 6

Abs. 4: Warum für Verlängerungen kein Schriftformerfordernis vorgesehen sein soll, bleibt unverständlich. Das Erfordernis der Schriftform ist daher noch zu ergänzen.

Weiters ist vorzusehen, daß derartige Verlängerungen nur unter der Bedingung, daß die Mietzinshöhe, von Indexveränderungen abgesehen, nicht geändert wird, zulässig sind (analog § 4 Abs. 3 2. WÄG).

Abs. 5: Es ist durchaus zu begrüßen, daß die Privilegierung der Vermietung von Eigentumswohnungen, hier zumindest im "Altbau", eingeschränkt wird. Zu beachten bleibt jedoch, daß diese Regelung erst deshalb notwendig wird, da im Abs. 1 zunächst die Privilegien festgeschrieben werden.

Abs. 6: In Ermangelung von gesonderten Übergangsbestimmungen muß klar sein, daß diese Bestimmung erst auf Eigentumsübertragungen nach Inkrafttreten des 3. WÄG anwendbar sein wird (vgl. Judikatur zum Übergangsrecht bei § 2 Abs. 3 MRG).

Das Recht des Mieters, bei befristeten Mietverhältnissen nach einjähriger Dauer vorzeitig zu kündigen, ist auf alle Tatbestände des § 29 Abs. 1 Z 3 auszudehnen und in einem eigenen Abs. 7 festzuschreiben. Es ist nicht einzusehen, warum bei langen Befristungsmöglichkeiten, wie nach Abs. 1 Z 3 lit a

oder lit d, die über die Dauer der lit b hinausgehen können, kein Kündigungsrecht bestehen soll (vgl. hiezu auch § 61 Abs. 2 Z 2 BWRG-E).

Z 29. - § 37 Abs. 1 Z 1

Es wird vorgeschlagen, auch die Feststellung der Hauptmieter-eigenschaft in das Außerstreitverfahren zu verweisen (vgl. Stellungnahme zu § 2 Abs. 3).

Z 30. - § 37 Abs. 1 Z 8

Aus unerklärlichen Gründen fehlen hier plötzlich die Überprüfung des Untermietzinses (§ 26) und die Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28).

Es wird vorgeschlagen, die Formulierung des § 21 Abs. Z 8 BWRG-E zu übernehmen:

"8. Prüfung der Übereinstimmung des Hauptmietzinses (§§ 12a, 16 bis 16b, 43, 44, 46, 46a, 46c) oder Untermietzinses (§ 26) mit dem Gesetz oder der Vereinbarung und Rückzahlung der vom Mieter geleisteten Überzahlungen, sowie Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28);".

Z 32. - § 37 Abs. 1 Z 10

Im Hinblick auf den geforderten Entfall der Bestimmung des § 18c entfällt hier auch das Erfordernis die Z 10 zu ändern.

Z 33. - § 37 Abs. 3 Z 22

Die Klarstellung hinsichtlich der einstweiligen Verfügung wird begrüßt, insbesondere im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten.

Die Wortfolge "besonders dringliche" ist jedoch zu streichen, da durch den Verweis auf § 3 Abs. 3 Z 2 sowieso klargestellt ist, daß davon nur die sog. "privilegierten Arbeiten" betroffen sind und es nicht zweckdienlich erscheint, hinsichtlich dieser Arbeiten abermals nach Dringlichkeit zu differenzieren. Vgl. auch die Bestimmung des § 42a.

Im letzten Halbsatz des vorletzten Satzes wird noch zu ergänzen sein, daß die Schlichtungsstelle in diesen Fällen den Akt an das Gericht zu übersenden hat.

Z 34. - § 42a

Die Schaffung eines Vorzugspfandrechtes wird begrüßt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß diese Bestimmung für Mietgegenstände gem. § 1 Abs. 4 nicht gilt (Ausnahme: § 45 Abs. 5). Besteht dort kein Bedarf?

Abs. 2: Das Zitat "§ 6 Abs. 2 Z 1" ist unrichtig und durch das Zitat "§ 6 Abs. 1 Z 1" zu ersetzen.

Unklar bleibt jedoch, warum nicht auch der gem. § 6 Abs. 2 MRG bestellte (Zwangs-) Verwalter zur Anmerkung berechtigt sein soll.

Hinsichtlich des im Entwurf normierten weiteren Erfordernisses bei Antragstellung durch den Eigentümer, nämlich bereits

erfolgte Durchführung der Arbeiten und Nachweis durch "Bescheinigung der Baubehörde" erscheint unpraktikabel. Vorgeschlagen wird, die Anmerkung Zug um Zug mit der Darlehenszuzählung vorzusehen. Was die erforderliche Bescheinigung der Baubehörde angeht wird darauf hingewiesen, daß die Baubehörde mit der Durchführung der im § 3 Abs. 3 Abs. 2 angeführten Erhaltungsarbeiten zunächst nicht unbedingt befaßt ist, z.B. Sperre der Gasleitungen.

Z 35. - § 44 (Aufhebung)

Die ersatzlose Beseitigung des § 44, Herabsetzung des Hauptmietzinses bei bestimmten vor dem 1.1.1982 begonnenen Mietverhältnissen wird abgelehnt. Dies auch besonders unter Beachtung des Umstandes, daß für geringe "Altmieten" (vor 1982) sehr wohl eine Anhebung vorgesehen ist, vgl. § 45, und somit die "Symmetrie" verloren geht.

Die Bestimmung wird beizubehalten sein und überdies eine entsprechende Regelung für die zwischen 1.1.1982 und vor dem Inkrafttreten des 3.WAG geschlossenen Mietverhältnisse vorzusehen sein.

Z 36. - § 45

Nach dem vorgeschlagenen Inhalt der Bestimmungen über den "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag - NEU" handelt es sich in Wirklichkeit um eine Anhebung der davon betroffenen Hauptmietzinse.

Da weder Rückzahlung, noch "ewige Verrechnung" bei nichtordnungsgemäßer Verwendung vorgesehen sind, stellt dies einen Eingriff in bestehende Verträge dar.

Der vorliegende Entwurf wird daher abgelehnt und vorgeschlagen, die bisherige Regelung beizubehalten. In den Fällen der ordnungsgemäßen Verwendung trifft den Vermieter keine Rückzahlungspflicht und bei Nichtverwendung im Sinne der geltenden Vorschriften ist es recht und billig, daß die eingehobenen EVB's zurückzuzahlen sind.

Sollte der Entwurfstext jedoch beibehalten werden, so stellt sich die Frage der Sinnhaftigkeit der folgenden Absätze 2 bis 4, insbesondere des Abs. 3, die de facto inhaltsleer würden. Im Abs. 1 ist jedenfalls ein Verweis auf die Bestimmung des § 15a Abs. 1 und 2 hinsichtlich der Kategorieeinstufung der Wohnungen vorzunehmen, für Geschäftsräumlichkeiten (sonstige Mietgegenstände) eine Anpassungsmöglichkeit für den Fall, daß der angemessene Hauptmietzins geringer ist (vgl. hierzu auch die vorstehende Stellungnahme zu § 18 Abs. 1 Z 6 lit. a). Weiters wird der Umstand einer Mietzinsanhebung gem. § 46a zu berücksichtigen sein, da nach der vorliegenden Formulierung auch bei Geschäftsräumlichkeiten unbeschadet einer Anhebung nach § 46a Abs. 3 und Abs. 4 nur auf den Hauptmietzins nach den bisherigen Vorschriften abzustellen wäre.

Aufgrund der Differenzierung bei Kategorie D Wohnungen in brauchbare und nicht brauchbare, EVB-Neu Grenze S 9,90/m<sup>2</sup> und S 7,40/m<sup>2</sup>, wird die vorgeschlagene Hauptmietzinsanhebung für Altmietverhältnisse dazu führen, daß diese Mieter einen höheren Betrag je Quadratmeter Nutzfläche als Neumieter entrichten müssen. Von § 16 Abs. 5 iVm § 18 Abs. 6 wird kein realistischer Vermieter Gebrauch machen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung ist es daher erforderlich, auch für diese Altmietverhältnisse eine Erhöhung der Hauptmietzinse gem. §§ 18ff auszuschließen.

Z 37. - § 46 Abs. 1 und 2

Abs. 2: Die vorgesehene Neuregelung, daß auf den Richtwerthauptmietzins angehoben werden darf, wird abgelehnt. Noch dazu fehlt jeder Hinweis, daß die Urkategorie (§ 15a Abs. 1 und 2) maßgebend ist.

Es wird daher vorgeschlagen, den bisherigen Abs. 2 beizubehalten und nur das Zitat "§ 16 Abs. 2 bis 4" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Z 6 und § 16 Abs. 6" zu ersetzen.

Z 38. - §§ 46a, 46b und 46c

§§ 46a: Generell ist zu beachten, daß diese Bestimmung für Geschäftsräumlichkeiten in Mietgegenständen gem. § 1 Abs. 4 nicht gilt. Die Sinnhaftigkeit (bzw. -losigkeit) einer derartigen stichtagsbezogenen Regelung wird hier besonders deutlich vor Augen geführt und darf bezweifelt werden! Hinsichtlich der Nichtbestimmtheit der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses bei Fortführung des Unternehmens vgl. Stellungnahme zu § 12a.

Abs. 3: Stellt einen sinnvollen Zusammenhang mit den Fällen des Abs. 5 (gespaltene Mietverhältnisse) her.

Abs. 4: Klarzustellen wird sein, daß die genannten Personen den Mietvertrag auf Mieterseite abgeschlossen haben müssen. Das Abstellen auf die Person des Mieters, juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts, und einen bestimmten Mietbeginn, hier vor dem 1.1.1968, erscheint im Vergleich zu den anderen diesbezüglichen Bestimmungen (§ 12a) nicht sachgerecht und daher gleichheitswidrig. Zu beachten ist, daß hier auch Vereine, etc., erfaßt wären, die in den Räumlichkeiten kein Unternehmen betreiben, sondern beispielsweise eine bloße Beratungstätigkeit entfalten.

Abs. 5: Die Einbeziehung der "gespaltene Mietverhältnisse" wird positiv gesehen.

§ 46c: Diese Übergangsbestimmung, konzipiert als Ausnahme vom Richtwerthauptmietzins bei Neuvermietung, lädt geradezu zu Mißbräuchen ein und wird strikt abgelehnt.

Nicht nur, daß ein Belohnungstatbestand über die derzeit geltenden Bestimmungen des § 16 Abs. 1 Z 5 und 6 hinaus geschaffen würde, ist die Übergangsfrist von 20 Jahren unangemessen lang. Nach dem Entwurfstext wäre zusätzlich auch eine Standardanhebung von Kategorie B auf Kategorie A privilegiert,

ebenso entfielen das Erfordernis der Wiedervermietung innerhalb von sechs bzw. achtzehn Monaten.

Besteht tatsächlich Bedarf nach einer Übergangsbestimmung für die Berücksichtigung derartiger Standardanhebungen im Mietzinsbereich, so wird stattdessen vorgeschlagen, zunächst nur Standardanhebungen nach dem 1.1.1982 zu berücksichtigen und an Stelle eines höheren Hauptmietzinses eine Absetzbarkeit der aliquotierten Aufwendungen des Vermieters in der Hauptmietzinsreserve (§ 20) für einen Zeitraum von 15 Jahren, entsprechend der Bestimmung des § 28 Abs. 3 Einkommensteuergesetz 1988, zu ermöglichen (vgl. auch die Regelung des § 45 Abs. 5 MRG).

#### Z 39. - § 49a

Warum die Wirksamkeit bisheriger Befristungen sowohl hier, als auch im II. Abschnitt, Z 5, festgeschrieben werden soll bleibt unklar.

Der **dritte Satz** wird sprachlich klarer zu fassen sein, wonach bei einer schriftlichen Erneuerung eines Mietverhältnisses die bisherige Dauer desselben nicht zu berücksichtigen ist.

#### Z 3. - § 2 Abs. 2

Z 1.: das erste Wort "soll" hat zu entfallen.

Z 2. und Z 3.: Die Möglichkeit zur WE-Berufung durch

"nach Aufhebung der Mitteilungsvereinschaft"

#### II. Abschnitt

Z 3 und Z 7: Im Hinblick auf den oben dargestellten Vorschlag, die bisherigen EVB's beizubehalten, sind diese Bestimmungen ersatzlos zu streichen.

#### Z 7. bis 11. v § 14 bis 15c

Die Klarstellungen und Ergänzungen hinsichtlich ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung, Benützungsregelungen und der Ausstattung der W-Gemeinschaft mit Rechtspersönlichkeit werden begrüßt.

§ 15c Abs. 1 Z 3: Da hier nur die Entschädigung der von der Bildung betroffenen Mitigentümer behandelt wird, bleibt unverständlich, welcher "verbleibende Erlös" verteilt werden soll.

Die Veräußerung von Mitteilungsanteilen (hierbei kann ein "Erlös" erzielt werden) zur Ermöglichung der Begründung neuer Wohnungseigentümer an Dachgeschossbauten (Mindestanteil) wird hier nicht geregelt!

§ 15c Abs. 11 im Hinblick auf den Umstand, daß nicht in allen Fällen der gesamte Haus WE begründet ist, vgl. auch § 1 Abs. 3 idF 3.MRG, wird vorgeschlagen, den Begriff der Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend zu modifizieren, daß

## Artikel III - Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes WEG

### Z 1. - § 1 Abs. 2 und 3

Abs. 2: Die vorgeschlagene Neufassung, de facto nur eine Änderung hinsichtlich der Abstellplätze als Zubehör-WE, ist völlig unverständlich.

Insbesondere die Einschränkung, daß mit jeder Wohnung, nicht jedoch sonstiger Räumlichkeit, ein Abstellplatz "zwangs-" verbunden sein soll.

Abs. 3: Die Absicht, die WE-Begründung an Substandardwohnungen zu verhindern, wird begrüßt, doch erscheint die Formulierung "WE kann nur dann bestehen" höchst unklar, da davon in Ermangelung von Übergangsvorschriften auch bestehendes WE an derartigen Wohnungen betroffen wäre.

Stattdessen wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

"(3) Die Begründung von Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, die baurechtlich als Wohnung gewidmet und die im Sinne des § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz (StadtErnG) mangelhaft ausgestattet sind, ist nicht zulässig."

### Z 3. - § 2 Abs. 2

Z 1.: das erste Wort "nur" hat zu entfallen.

Z 2. und Z 3.: Die Möglichkeit zur WE-Begründung durch "Realteilung" nach Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft bzw. im Rahmen des Scheidungsverfahrens wird ausdrücklich begrüßt, insbesondere da mit der Z 2 den vermehrt zu beobachtenden spekulativen Erwerb von Miteigentumsanteilen, mit anschließender Teilungsklage, Einhalt geboten wird. Um diesbezüglich keine Unklarheiten aufkommen zu lassen, wird am Beginn der Z 2 die Wortfolge "über Antrag eines Miteigentümers", am Beginn der Z 3 die Wortfolge "über Antrag eines Ehegatten" einzufügen sein.

### Z 7. bis 11. - §§ 14 bis 15c

Die Klarstellungen und Ergänzungen hinsichtlich ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung, Benützungsregelungen und der Ausstattung der WE-Gemeinschaft mit Rechtspersönlichkeit werden begrüßt.

§ 15b Abs. 1 Z 3: Da hier nur die Entschädigung der von der Duldung betroffenen Miteigentümer behandelt wird, bleibt unverständlich, welcher "verbleibende Erlös" verteilt werden soll.

Die Veräußerung von Miteigentumsanteilen (hiebei kann ein "Erlös" erzielt werden) zur Ermöglichung der Begründung neuen Wohnungseigentums an Dachgeschoßausbauten (Mindestanteil) wird hier nicht geregelt!

§ 15c Abs. 1: Im Hinblick auf den Umstand, daß nicht in allen Fällen am gesamten Haus WE begründet ist, vgl. auch § 1 Abs. 3 idF 3.WÄG, wird vorgeschlagen, den Begriff der Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend zu modifizieren, daß

diese "von allen Mit- und Wohnungseigentümern einer Liegenschaft" gebildet wird.

Offensichtlich übersehen wurde, daß die Wohnungseigentümergeinschaft auch die Befugnis zur "Klagsführung" haben muß. § 15c Abs. 3: Die im zweiten Satz vorgesehene Haftung einzelner Miteigentümer zur gesamten Hand erscheint zu weitgehend und löst keine Probleme bei unvorhergesehenen Ausgaben und nicht ausreichender Rücklage.

Z 14. - § 17 Abs. 1

Im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Rechtspersönlichkeit ist auch der Verwalter ausschließlich als Vertreter derselben zu verstehen.

Für eine gleichzeitige Vertretung aller Miteigentümer bleibt kein Raum mehr, da ansonsten andauernd Kollisionen auftreten würden.

Der erste Satz ist daher entsprechend abzuändern.

Z 15. - § 17 Abs. 2

Das zu § 17 Abs. 1 oben ausgeführte gilt auch hier und ist die "Interessenswahrung aller Miteigentümer" zu streichen.

Im Hinblick auf die neue Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft könnte der Verwalter Ansprüche auf Entgelt und Aufwandsersatz nur mehr gegen die WE-Gemeinschaft, wiederum vertreten durch den Anspruch erhebenden Verwalter, geltend machen. Ein klassischer Kollisionsfall!

Zur Verhinderung desselben wird vorgeschlagen, einen neuen Abs. 4 anzufügen. Demnach ist vorzusehen, daß derartige Ansprüche nur anteilig gegen die Miteigentümer geltend gemacht werden können (Formulierung aus § 93 Abs. 4 BWRG-E übernehmen).

Z 17. - § 19

Abs. 2: Hier ist anzuführen, ob einstimmige oder mehrheitliche Vereinbarungen erforderlich sind.

Abs. 3 Z 1: Anstelle auf die subjektiven "erheblichen Nutzungsunterschiede" ist auf die objektiven "unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten" abzustellen (vgl. auch § 19 idgF).

Z 18. - § 23 Abs. 1 letzter Satz

Die Ausdehnung der Schutzbestimmungen auf die WE-Begründung in "Altbauten" wird ausdrücklich begrüßt.

Um Abgrenzungsschwierigkeiten vorzubeugen wird jedoch vorgeschlagen, die Wortfolge "in Altbauten" zu streichen und stattdessen die Formulierung "Abwicklung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung" zu verwenden.

Z 24. - Wird zu ergänzen sein, daß in § 26 Abs. 1 weitere Ziffern angefügt werden.