

Beil 1
20. IX

**STELLUNGNAHME DES BUNDESMINISTERIUMS
FÜR JUSTIZ**

zum Antrag der Angeordneten Dipl.Kfm. Dr. Keimel, Eder,
Dr. Schwimmer und Kollegen, betreffend ein Bundesgesetz,
mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975,
das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982,
das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968
und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden
(3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

VORBEMERKUNG

Im Hinblick auf die Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens zum Entwurf für ein Bundeswohnrechtsgesetz, in dem das Bundesministerium für Justiz im wesentlichen die politische Einigung der Regierungsparteien über die Wohnrechtsreform legislativ umgesetzt hatte, wurde im Bundesministerium für Justiz zur Beratung dieser Rechtsmaterie eine **Arbeitsgruppe** eingerichtet, an der unter der Leitung von Sch Dr. Tades bzw. von MR Dr. Tschugguel Vertreter des Haus- und Grundbesitzerbundes (Präsident Dr. Ruckenbauer), der Mietervereinigung Österreichs (Dr. Ostermayer), der Bundesinnung der Immobilientreuhänder (Kom.Rat Edlauer und Dr. Knittl), der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte (Mag. Köppl und Mag. Rosifka), der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft (Dr. Karsch, später Univ.Do. Dr. Hanreich), Experten der Rechtsanwaltschaft (RA Dr. Benn-Ibler) und des Notariats (Dr. Kralik), Vertreter der Wiener Handelskammer (Dr. Buchinger), der Vereinigung österreichischer Richter, Fachgruppe Wohn- und Mietrecht (Senatspräsident Dr. Derbolav) und des Österreichischen Verbands der Immobilientreuhänder (Dr. Rustler) sowie vom Bundesministerium für Justiz noch Richter Dr. Stabentheiner teilnahmen.

Nach Einbringung des Initiativantrags für ein 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde dann in weiteren Sitzungen, an denen meist auch die Wohnrechtsexperten der beiden Regierungsparteien Dr. Meinhart und Dr. Schuster sowie die Vertreterin des

Österreichischen Mieter- und Siedlerbundes Dr. Müller teilnahmen, auch dieser Gesetzesentwurf in Beratung gezogen.

Wenn auch in dieser Arbeitsgruppe naturgemäß - je nach der Interessenlage - zu den meisten Problemen kontroversielle Standpunkte eingenommen worden sind, wurden dennoch diejenigen Punkte herausgefiltert, deren Änderungsbedürftigkeit erkannt wurde.

Nach Abschluß der Verhandlungen in der Arbeitsgruppe haben dann Vertreter des Bundesministeriums für Justiz mit dem Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst (MR Dr. Okresek sowie Dr. Irresberger) Verbindung zur Klärung der anstehenden verfassungsrechtlichen Fragen aufgenommen.

Unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse dieser Arbeiten und von Stellungnahmen, die im Begutachtungsverfahren zu den korrespondierenden Bestimmungen des versendeten BWRG-Entwurfs erstattet worden sind, ergaben sich zum Initiativantrag folgende änderungsbedürftige

Schwerpunkte:

o **Verfassungsrechtliche Bedenken:**

a) Die im Initiativantrag vorgesehene Regelung, daß die vom Beirat ermittelten Richtwerte als offenkundige Tatsache zu gelten haben und vom Bundesminister für Justiz im Bundesgesetzblatt kundzumachen sind, ist jedenfalls änderungsbedürftig. Die rechtliche Qualifikation des Richtwerts bloß als Tatsache führt nicht zum gewünschten Ziel; bei der Kundmachung des Bundesministers für Justiz müßte es sich um eine allgemein verbindliche Norm, also um eine Verordnung handeln, die allerdings beim Verfassungsgerichtshof angefochten werden kann. Eine Bindung des Bundesministers für Justiz an das Ergebnis der Ermittlung der Richtwerte durch den Beirat wäre verfassungsrechtlich bedenklich.

b) Die im § 16a Abs. 4 MRG in der Fassung des Initiativantrags beabsichtigte Anknüpfung an Verordnungen der Länder über die förderbaren Baukosten stellt sich als eine verfassungsrechtlich bedenkliche dynamische Verweisung auf Ländernormen dar.

o Die **Ermittlung der Höhe des Richtwerts** durch den Beirat (bzw. durch den Bundesminister für Justiz in den Fällen, in denen es zu keiner Beschlußfassung des Beirats kommt) ist dann nicht administrierbar, wenn der Landeshauptmann bloß Unterlagen zur Ermittlung der Richtwerte vorlegen muß, da in diesem Fall der Beirat aus den Unterlagen die einzelnen Komponenten für die Richtwertermittlung - allenfalls durch Einsicht in die einzelnen Förderungszusagen und Baukostenabrechnungen - erst herausfiltern müßte. Diese Problematik verschärft sich dann noch weiter, wenn der Landeshauptmann - aus welchen Gründen immer - dem Beirat nur unzureichende Unterlagen vorlegt. Nach Auffassung des BMJ könnten diese Probleme dadurch entschärft werden, daß bereits im Gesetz die für jedes Bundesland maßgebenden (erstmaligen) Richtwerte normiert werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes gelten sollen.

o Die **Vollziehbarkeit des Zu- und Abschlagsystems** (§ 16 Abs. 2 MRG nF) müßte verbessert werden; jedenfalls sollte für Abschläge wegen schlechterer Kategorie der Wohnung (für Wohnungen der Kategorien B und C) bereits im Gesetz ein fixer Prozentsatz normiert werden.

o Der Initiativantrag stellt im § 15a Abs. 5 MRG nF ausschließlich auf **Wiener Verhältnisse** ab; diese Bestimmung wäre in den Bundesländern außerhalb Wiens nicht vollziehbar und würde daher dort zu verzerrten (sicherlich nicht erwünschten) Ergebnissen führen. § 15a Abs. 5 MRG nF in der gegebenen Fassung ist daher kaum zu administrieren.

o Die Regelung über das gesetzliche **Vorzugspfandrecht** für Erhaltungsarbeiten (§ 42a MRG nF) müßte den Vorschriften über das Grundbuchsrecht angepaßt werden.

o Zur besseren Praktikabilität der Bestimmungen über die Anhebung der Hauptmietzinse für **Geschäftsräumlichkeiten** sollte im § 12a Abs. 3 MRG nF auf den Wechsel der Machtverhältnisse in der Gesellschaft oder der juristischen Person, die Hauptmieter ist, abgestellt werden, wobei gleichzeitig eine Beweislastumkehr ähnlich dem § 2 Abs. 3 MRG vorzusehen wäre.

o Um in Verfahren vor den Gerichten über die Mietzinshöhe Vergleiche nicht auszuschließen, sollte bei unbefristeten Mietverträgen nach Ablauf von sechs Monaten ab Mietvertragsabschluß eine **Mietzinsvereinbarung** ermöglicht werden.

o Einzelne Bestimmungen über die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts, insbesondere die Regelungen über das Zubehörwohnungseigentum an

Abstellplätzen, über die Rechtsfigur und die Willensbildung innerhalb der **Wohnungseigentümergeinschaft** und über die partiell in Aussicht genommene **Solidarhaftung** der Wohnungseigentümer sind änderungsbedürftig. Vor allem die Bestimmungen über die Insitutionalisierung der Wohnungseigentümergeinschaft sind unzureichend.

o **Redaktionelle Fehler** und Unklarheiten sollten beseitigt werden; vor allem sollte im § 16 Abs. 6 MRG nF nicht auf bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes überholte Mietzinssbeträge abgestellt werden.

Bevor im weiteren auf die einzelnen Entwurfbestimmungen eingegangen wird, sei festgehalten, daß zu den vom Initiativantrag nicht erfaßten Regelungsinhalten einer umfassenden Wohnrechtsreform, insbesondere zu den übrigen, im BWRG-Entwurf enthaltenen Regelungen, zum gegebenen Zeitpunkt Vorschläge erstattet werden.

**A) Zu Artikel I, I. Abschnitt (Änderungen des
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)**

Zu Z 38 (§ 16 Abs. 1 WGG)

Eines der Hauptanliegen der Wohnrechtsreform ist die Harmonisierung der wohnrechtlichen Vorschriften dort, wo dies sachgerecht und zweckmäßig ist. Zu den Problemkreisen, für die eine Harmonisierung sinnvoll ist, gehört die Frage, nach welchem Verhältnis die Betriebskosten (Gesamtkosten des Hauses) von den Mietern (Nutzern) zu tragen sind, also die Frage des Aufteilungsschlüssels. Nun ist aber eine Harmonisierung in Richtung eines einheitlichen Nutzwertsystems aus praktischen und systematischen Gründen abzulehnen. Zum einen steht der Nutzwert nur im Wohnungseigentumsbereich zur Verfügung und müßte daher im Miet- und Wohnungsgemeinnützigkeitsbereich erst durch aufwendige Verfahren gewonnen werden. Zum anderen muß für die Aufteilung der Betriebskosten wohl im Vordergrund stehen, welcher Anteil an der Verursachung der Gesamtkosten dem einzelnen Nutzungsobjekt zuzuordnen ist. Für diese Zuordnung ist aber der Nutzwert nicht aussagekräftig, weil er nicht die Intensität der Nutzungsmöglichkeit, sondern den Wohnwert bzw. den Verkehrswert zum Ausdruck bringt, der aber mit der Kostenverursachung in keinem Zusammenhang steht.

Das Bundesministerium für Justiz schlägt daher die Nutzfläche als übergreifendes Aufteilungskriterium vor. Im Regelfall kommt es für die mögliche Nutzungsintensität eines Objekts und damit für dessen Kostenverursachungsanteil auf die Größe des Objekts an. Dieses Größenelement wird durch die Nutzfläche am besten und einfachsten erfaßt. Hinzu kommt, daß die Nutzfläche als Aufteilungsmaßstab in allen Wohnrechtsformen bereits zur Verfügung steht, weil sie auch im Wohnungseigentumsrecht als Vorfrage für die Nutzwertfestsetzung zu ermitteln ist. Zu diesen Überlegungen sei ein illustratives Beispiel gegeben:

Die luxuriös ausgestattete 90 m²-Wohnung im Dachgeschoß braucht - obwohl sie einen wesentlich höheren Nutzwert hat - im Regelfall wohl nicht mehr Wasser und produziert nicht mehr Abfall als die nach dem Nutzwertsystem wesentlich niedriger einzustufende 90 m²-Wohnung im Erdgeschoß, die durch den Lärm des vorbeiflutenden Verkehrs in ihrem Wohnwert erheblich beeinträchtigt wird. Bei Berücksichtigung des "Verursacherprinzips" für die Betriebskostenaufteilung ist hier nur eine Aufteilung nach

Nutzfläche sachgerecht; die Nutzwertdifferenzierung wäre für diesen Bereich nicht passend.

Die in Z 38 vorgeschlagene Ergänzung des § 16 Abs. 1 WGG unternimmt aber einen Schritt in die Gegenrichtung, nämlich hin zu einer Harmonisierung des Aufteilungsschlüssels nach dem Nutzwert. Dem muß aus den dargelegten Gründen entschieden entgegengetreten werden. Um die zweckmäßigere Vereinheitlichung nach der Nutzfläche nicht zu präjudizieren, soll daher die Z 38 zur Gänze entfallen.

Zu Z 40 (§ 16 Abs. 3 und 4 WGG)

Hier sei zunächst auf die Ausführungen zu Z 38 verwiesen. Im Zusammenhang einerseits mit der Unzweckmäßigkeit eines vereinheitlichten Nutzwertsystems für die Aufteilung der Betriebskosten und andererseits mit der Intention, später harmonisierte Regelungen über den Aufteilungsschlüssel ausgehend von einem Nutzflächensystem zu schaffen, wird die ersatzlose Streichung der Z 40 vorgeschlagen.

Im übrigen sei darauf hingewiesen, daß im Rahmen dieser Stellungnahme nur auf jene Entwurfstellen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eingegangen wird, die den Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Justiz unmittelbar berühren.

B) Zu Artikel II, I. Abschnitt (Änderungen des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 2 (§ 1 Abs. 2 Z 3 MRG)

Zur Behebung eines offensichtlichen Redaktionsversehens wäre vor den Worten "vertragsmäßige Dauer" das Wort "**verlängerte**" einzufügen.

Zu Z 3 (§ 2 MRG)

a) In § 2 Abs. 1 MRG sollte ergänzend zur Nennung des Generalmieters oder -pächters als Hauptmiete vermittelnde Person klargestellt werden, daß bei Auflösung des Mietvertrags zwischen Liegenschaftseigentümer (Fruchtnießer) und Generalmieter oder -pächter direkte Vertragsverhältnisse zwischen dem Liegenschaftseigentümer und den Hauptmietern der einzelnen Mietgegenstände zustande kommen. Dazu wird vorgeschlagen, dem Abs. 1 folgenden Satz anzufügen:

"Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein."

Im Ausschußbericht sollte darauf hingewiesen werden, daß bei nur teilweiser Auflösung des Bestandverhältnisses zwischen Liegenschaftseigentümer und Generalmieter oder -pächter diese Fortsetzungsregelung nur für jene Mietgegenstände gilt, hinsichtlich derer der "Primär-Hauptmietvertrag" beendet wurde, daß aber bezüglich der übrigen Mietgegenstände nach wie vor der Generalmieter oder -pächter Vermieter des "Sekundär-Hauptmieters" bleibt.

b) Bei der vorgeschlagenen Konstruktion eines Hauptmietverhältnisses mit dem Generalmieter oder -pächter sind die vom Generalmieter oder -pächter vereinnahmten Hauptmietzinse in der Hauptmietzinsabrechnung des Liegenschaftseigentümers als Einnahmen auszuweisen; darauf sollte im Ausschußbericht hingewiesen werden.

c) Im Ausschußbericht sollte verdeutlicht werden, daß durch die Neuformulierung des § 2 Abs. 1 MRG an der Rechtsposition des Wohnungseigentümersbewerbers in Ansehung der Qualifikation eines von ihm als Vermieter geschlossenen Mietvertrags (als Hauptmiete oder Untermiete) nichts geändert wurde und daher die bisherige Judikatur zu dieser Frage weiterhin anwendbar bleibt.

d) Auf Grund der Neufassung des § 2 Abs. 1 MRG könnte es durch den vorgeschlagenen § 2 Abs. 2 MRG zu begrifflichen Überschneidungen kommen, weil nach Abs. 1 ja auch die Miete vom Generalmieter oder -pächter Hauptmiete ist. Zur Vermeidung von Widersprüchlichkeiten wird für § 2 Abs. 2 erster Satz MRG folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist."

e) Im vorgeschlagenen § 2 Abs. 3 MRG sollte der Anwendungsbereich der Umgehungsregelung durch die **Streichung des Wortes "nur"** erweitert werden. Überdies wären einige offensichtliche Redaktionsversehen zu beheben, woraus sich folgende Neuformulierung ergibt:

"(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Hauptmietvertrag zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor - dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder bei Vorliegen eines gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze untervermietet - , so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen."

f) Ein "Verbandsantrag" nach § 2 Abs. 4 MRG soll nur mit Zustimmung des betroffenen Mieters möglich sein. Dabei scheint es aber ausreichend, wenn der Verband-santragsberechtigte diese Zustimmung erst im Verfahren beibringt. Folgende Neuformulierung des § 2 Abs. 4 MRG wird daher vorgeschlagen:

"(4) Der Anspruch auf Anerkennung des Mieters als Hauptmieter nach Abs. 3 kann im Einvernehmen mit dem Mieter auch von Vereinen im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 sowie von der Gemeinde, in deren Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich geltend gemacht werden. Die Zustimmung des Mieters muß im Antrag urkundlich nachgewiesen werden."

Zu Z 6 (§ 8 Abs. 2 und 3 MRG)

a) Im Zusammenhang mit der im weiteren angeregten Streichung des § 18c Abs. 1 MRG wird vorgeschlagen, erstens in § 8 Abs. 2 Z 1 MRG die Wendung **"oder zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinn des § 18c Abs. 1"** zu streichen und zweitens im § 8 Abs. 3 MRG die Worte "Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten" durch die Worte **"Alle Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten"** zu ersetzen.

b) Die Abgeltung einer ideellen Beeinträchtigung ist selbst dem Schadenersatzrecht - von vereinzelt Ausnahmen, wie etwa § 1325 ABGB, abgesehen - fremd. Deshalb wäre es überzogen, hier sogar einen verschuldensunabhängigen Ersatzanspruch auf Abgeltung eines ideellen Schadens zu normieren. Es wird daher vorgeschlagen, die Berücksichtigung erlittenen Ungemachs auf einen schuldhaften Verstoß gegen die Verpflichtung zur möglichsten Schonung des Mietrechts einzuschränken. Unter gleichzeitiger Berichtigung eines offensichtlichen Redaktionsversehens wird daher für § 8 Abs. 3 zweiter Halbsatz folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines schuldhaften Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist."

Zu Z 8 (§ 12 Abs. 2 MRG)

Die vorgeschlagene Formulierung könnte zu Zweifeln darüber Anlaß geben, ob die Anzeige der Abtretung nur deklarativ oder konstitutiv (arg. "wirksam") ist. Um dem vorzubeugen, wird angeregt, in der Formulierung eindeutig zum Ausdruck zu bringen, daß die Anzeige nur deklarativ ist. Allerdings sollte der Vermieter die Rechtsfolgen der Abtretung - ungeachtet einer allfälligen Säumnis bei der Abgabe der Anzeige - beginnend mit dem Zeitpunkt der Abtretung geltend machen können. Für § 12 Abs. 2 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Abtretung herbeigeführten Eintritts des (der) Angehörigen in das

Hauptmietverhältnis ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend machen. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig."

Zu Z 10 (§ 12a MRG)

a) Unter Hinweis auf die Ausführungen zu Z 8 wird auch für § 12a Abs. 1 MRG folgende Neuformulierung für die Anzeige der Unternehmensveräußerung vorgeschlagen:

"(1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen."

b) In § 12a Abs. 2 und 5 MRG wird bei der Mietzinsanhebung eine Branchenberücksichtigung vorgesehen, deren rechtspolitischer Hintergrund wohl in der Sicherstellung der Nahversorgung in städtischen Lagen erkannt werden kann. Schon im grundsätzlichen könnte bezweifelt werden, ob ein solches öffentliches Interesse (eben die Nahversorgung) in Form einer Zinsregelung in das privatrechtliche Bestandverhältnis zwischen Geschäftsraummieter und Liegenschaftseigentümer einfließen sollte. Es ist keinesfalls zwingend, die aus der Verfolgung dieses Interesses resultierende Last dem einzelnen Hauseigentümer und damit mittelbar (über die Hauptmietzinsreserve) auch den übrigen Mietern aufzubürden, indem der Hauseigentümer bei Vermietung an Vertreter bestimmter Branchen nur einen niedrigeren Mietzins lukrieren darf, sondern es könnte mit einigem Recht auch der Standpunkt vertreten werden, daß solche sozial- und kommunalpolitischen Ziele mit den Mitteln des öffentlichen Rechts und hier insbesondere durch die Vergabe öffentlicher Gelder angestrebt werden sollten.

Wenn man auf einem Regelungsmodell wie dem im Initiativantrag vorgeschlagenen beharrt, sollten die Kriterien für eine derartige Branchenberücksichtigung bei der Beurteilung des zulässigen Hauptmietzinses im Gesetzestext einen deutlicheren Niederschlag finden. Dazu wird folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag verlangen, dies jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, insbesondere deren Bedeutung für die Nahversorgung und der in dieser Branche an diesem Standort gegebenen Ertragsmöglichkeiten. Ändert der neue Hauptmieter verlangen."

Der **letzte Satz des** im Initiativantrag vorgeschlagenen **Abs. 2** kann im Hinblick auf die modifizierte Regelung bezüglich der Anzeige der Unternehmensveräußerung **entfallen**.

c) Wie schon das Begutachtungsverfahren zum gleichlautenden § 40 Abs. 3 BWRG-Entwurf gezeigt hat, läßt die vorgeschlagene Formulierung des § 12a Abs. 3 MRG zu viele Umgehungsmöglichkeiten offen. Es scheint auch kaum möglich, eine Textfassung zu finden, die die Vielzahl von Konstruktionen und Rechtsvorgängen, auf die diese Regelung abzielt, auch nur einigermaßen vollständig erfassen könnte. Deshalb scheint es sinnvoll, zunächst im Gesetz allgemein zum Ausdruck zu bringen, an welchen grundsätzlichen Tatbestand die Rechtsfolge der Mietzinsanhebung anknüpfen soll; es ist dies der "Machtwechsel" in der Gesellschaft oder juristischen Person, durch welche Rechtshandlungen immer er erreicht wird. Dieser Grundsatzbestimmung soll eine Umgehungsregel mit Beweislastumkehr nach dem Vorbild des § 2 Abs. 3 MRG in der vorgeschlagenen Fassung an die Seite gegeben werden. Für § 12a Abs. 3 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(3) Ist eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und ändern sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so ist Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter

zustehenden Rechtes auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen."

d) Die Formulierung des vorgeschlagenen § 12a Abs. 4 MRG umschreibt den Kreis der privilegierten Personen nicht ausreichend deutlich. Die Wendung "wenn der neue Hauptmieter gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters ist" ist durchaus unterschiedlichen Auslegungen zugänglich. Es könnte dies so aufgefaßt werden, daß damit der Kreis der gesetzlichen Erben gemeint sei; damit wäre aber die beabsichtigte Begünstigung personell viel zu weit gefaßt. Denkbar wäre aber auch ein Verständnis in die Richtung, daß jene Personen privilegiert werden sollten, die unter der Annahme des Versterbens des bisherigen Hauptmieters zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung oder des "Machtwechsels" aus dem Titel des Gesetzes konkret als Erben berufen wären; auch die Sachgerechtigkeit einer solchen Lösung scheint zweifelhaft. Sinnvoller wäre es doch, an eine im System des Mietrechtsgesetzes bereits bestehende Begünstigung von Angehörigen anzuknüpfen, nämlich an das Eintrittsrecht nach § 14 Abs. 3 MRG. Für § 12a Abs. 4 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(4) Ist im Fall des Abs. 1 der neue Hauptmieter gemäß § 14 Abs. 3 nach dem bisherigen Hauptmieter eintrittsberechtigt, so darf der Vermieter die Anhebung nur schrittweise entsprechend § 46a Abs. 2 verlangen. Gleiches gilt im Fall des Abs. 3, wenn die entscheidende Änderung innerhalb dieses begünstigten Personenkreises stattfindet."

e) Es scheint nicht angebracht, im hier gegebenen Zusammenhang einer Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses dem Hauptmieter das ausdrückliche gesetzliche Recht einzuräumen, sich über ein vertragliches Verbot der Verpachtung seines Unternehmens sanktionslos hinwegzusetzen. Diesbezüglich mag es bei der von der Judikatur hiezu herausgearbeiteten Rechtslage bleiben. Es wird daher vorgeschlagen, den **ersten Satz des § 12a Abs. 5 ersatzlos zu streichen** und den zweiten Satz an diese Streichung zu adaptieren. Unter Hinweis auf die Ausführungen zu Z 8 wird auch hier eine Neutextierung bezüglich der Anzeige der Verpachtung angeregt. Überdies sind auch bei der Unternehmensverpachtung die eintrittsberechtigten Personen entsprechend dem intendierten § 12a Abs. 4 MRG zinsrechtlich zu begünstigen. Für § 12a Abs. 5 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(5) Verpachtet der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen, so sind sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen der Verpachtung ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin geltend machen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Gehört der Pächter dem gemäß § 14 Abs. 3 nach dem Hauptmieter eintrittsberechtigten Personenkreis an, so darf der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses nur schrittweise entsprechend § 46a Abs. 2 und 3 verlangen."

Der **letzte Satz des** im Initiativantrag vorgeschlagenen **Abs. 5** kann im Hinblick auf die modifizierte Regelung bezüglich der Anzeige der Verpachtung **entfallen**.

f) Um den intendierten Regelungsgehalt des vorgeschlagenen § 12a Abs. 6 MRG deutlicher zum Ausdruck zu bringen, sollte diese Bestimmung in folgender Weise umformuliert werden:

"(6) Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs. 5 nicht statt."

Diese Begünstigung sollte nicht nur auf eine einmalige Verpachtung beschränkt werden, weil für einen beispielsweise krankheitshalber zur Verpachtung gezwungenen Mieter sich innerhalb des fünfjährigen Begünstigungszeitraums durchaus die Notwendigkeit ergeben kann, mehrfach zu verpachten (so z.B. dann, wenn der erste Pächter das Pachtverhältnis vorzeitig beendet oder insolvent wird oder sich für den Betrieb des Unternehmens als nicht geeignet erweist).

g) Das im vorgeschlagenen § 12a Abs. 7 MRG normierte Abstellen auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt des seinerzeitigen Vertragsabschlusses ist einerseits

unpraktikabel, weil dadurch häufig schwierige Beweisführungen über Zustände in lange zurückliegenden Zeiten erforderlich werden. Andererseits scheint es aber bei Geschäftsräumlichkeiten auch sachlich durchaus vertretbar, den Eintritt des Anhebungsgrundes als für die Beurteilung des Anhebungsbegehrens maßgeblichen Zeitpunkt heranzuziehen und objektiv nützliche Investitionen des Mieters vor diesem Zeitpunkt entsprechend zu berücksichtigen, zumal solche Investitionen im Regelfall ohnehin überwiegend dem jeweiligen Benutzer der Geschäftsräumlichkeit zugute kommen und für einen späteren Benutzer zumeist kaum von Interesse sind, sodaß Veränderungen am Mietgegenstand in diesem Bereich eher vernachlässigbar sind. Hier besteht also kein Bedarf, weit in die Vergangenheit "zurückzuforschen" und Veränderungen der Geschäftsräumlichkeit im Zeitablauf nachzuvollziehen. Daher wird ein ins genaue Gegenteil verkehrtes Regelungsmodell folgender Formulierung vorgeschlagen:

"(7) Bei Ermittlung des nach Abs. 2, 3 und 5 und § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzinses sind im Fall des Abs. 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs. 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind."

Zu Z 11 (§ 15 Abs. 4 MRG)

Bei der vorgeschlagenen Aufgliederung des Mietzinses stellt sich die Frage, ob der Vermieter nach Durchführung der Aufgliederung künftig anstelle der ermittelten Betriebskostenkomponente die Betriebskosten in der aktuell auf den Mietgegenstand entfallenden Höhe verlangen darf. Nach der vorliegenden Formulierung müßte dies auf Grund der Wendung "in gleicher Höhe" in § 15 Abs. 4 erster Satz MRG wohl verneint werden. Dies scheint aber nicht zweckmäßig, weil bei Abwägung der sich in diesem Kontext gegenüberstehenden Interessen von jedem Mieter erwartet werden kann, daß er die auf seinen Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten bezahlt, auch wenn dies für ihn eine gegenüber dem Pauschalmietzins erhebliche Erhöhung seiner Entgeltpflicht bedeutete. Das Bundesministerium für Justiz tritt daher dafür ein, die erwähnte Wendung **"in gleicher Höhe" zu streichen**. Sollte man sich zu diesem Schritt nicht entschließen können, so müßte das Antragsrecht - durch den Wegfall der Worte "oder

des Hauptmieters" - auf den Vermieter eingeschränkt werden, um eine weitere Verschlechterung der Rechtsposition des Vermieters durch die Aufgliederung des Pauschalmietzinses nicht in die Disposition des Mieters zu stellen.

Zu Z 12 (§ 15a MRG)

a) Im vorgeschlagenen § 15a Abs. 4 MRG wirkt der Klammerausdruck "(Außenfenster, Ver- und Entsorgungsleitungen)" mißverständlich, weil dadurch der Eindruck erweckt wird, es handle sich dabei abschließend um die allgemeinen Teile eines Gebäudes. Dies ist jedoch nicht der Fall. Dazu zählen z.B. auch - und gerade im hier gegebenen Zusammenhang ist dies relevant - das Dach, die Kamine oder das Stiegenhaus; alle diese Gebäudeteile sind für den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen ebenfalls von großer Bedeutung. Es wird daher vorgeschlagen, den mißverständlichen Klammerausdruck zu streichen und stattdessen auf § 3 Abs. 2 Z 1 MRG hinzuweisen, zu dem sich bereits eine umfangreiche Judikatur herausgebildet hat.

Überdies sollte der Ausdruck "auf Dauer" ersetzt werden, weil mit ihm gewissermaßen ein "Ewigkeitsgedanke" mitschwingt; stattdessen wird die Wendung "nicht bloß vorübergehend" vorgeschlagen.

Schließlich sollte § 15a Abs. 4 so umformuliert werden, daß der Zusammenhang mit dem vorangehenden Abs. 3 und sein Wesen als Begriffsbestimmung für den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des Gebäudes besser zum Ausdruck kommt.

Weiters wird das negative Definitionsmerkmal des zweiten Satzes (Nicht-Anstehen "privilegierter" Erhaltungsarbeiten) durch eine Anordnung darüber zu ergänzen sein, daß die ohne Säumnis vorgenommene Durchführung anstehender Erhaltungsarbeiten den Ausschluß der Ordnungsgemäßheit verhindert, weil ansonsten die Einstufung einer konkret vermieteten Wohnung im Richtwertsystem von vom Vermieter nicht beeinflussbaren Zufällen abhängen könnte (so wäre es denkbar, daß das plötzliche, dem Vermieter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch gar nicht zur Kenntnis gekommene Auftreten eines Gebrechens an einer Gasleitung einen Tag vor Mietvertragsabschluß auf Grund der vorgeschlagenen Formulierung zu einem Mietzins-Abstrich führte, auch wenn das Gebrechen einige Tage später behoben wurde). Nachstehende Fassung wird vorgeschlagen:

"(4) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile (§ 3 Abs. 2 Z 1) nicht bloß

vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 anstehen und nicht innerhalb angemessener Zeit durchgeführt werden."

b) Im vorgeschlagenen § 15a Abs. 5 MRG wurde der Versuch unternommen, eine durch einige konkrete Kriterien inhaltlich einigermaßen bestimmte Umschreibung des Begriffs der "durchschnittlichen Lage" zu geben. Dieser Versuch ist zwar anerkennenswert, bei näherer Betrachtung aber fehlgeschlagen. In der Formulierung wird auf den Errichtungszeitraum von 1870 bis 1917, auf den während dieses Zeitabschnitts überwiegend errichteten Gebäudebestand und auf das damalige Bestehen von überwiegend kleinen, mangelhaft ausgestatteten Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) abgestellt. Aus der rechtspolitischen Diskussion ist bekannt, daß man mit diesen Begriffsmerkmalen die sogenannten "Gründerzeitviertel" in Wien erfassen wollte; dabei handelt es sich beispielsweise um den Bereich zwischen Gürtel und der sogenannten Vorortelinie in Wien. Mag für den bei Schöpfung dieser Begriffsbestimmung ins Auge gefaßten Wohnbereich die Einstufung als höchstens durchschnittlich zutreffen, so erbringt diese auf Wiener Verhältnisse zugeschnittene Definition in den übrigen Bundesländern verzerrte Ergebnisse. Dort würden infolge der gewählten Textierung ganze Stadtviertel, zumindest aber weite Bereiche höchstens als durchschnittlich zu qualifizieren sein, die nach gängiger Marktauffassung der beteiligten Verkehrskreise unzweifelhaft als gute, sehr gute oder sogar ausgezeichnete Lagen eingeschätzt werden. Es wird daher nachdrücklich empfohlen, unter Bedachtnahme auf die Geltung des Mietrechtsgesetzes für das gesamte Bundesgebiet von den im **Nebensatz des Abs. 5** angeführten Begriffsmerkmalen **Abstand zu nehmen** und sich auf den Regelungsinhalt des Hauptsatzes zu beschränken. Dafür ist auch zu bedenken, daß in den übrigen Bundesländern (außerhalb Wiens) sich ja städtische Lagen - etwa in den Landeshauptstädten - und ländliche Gebiete gegenüberstehen, aber dennoch für jedes Bundesland nur ein Richtwert festgelegt werden soll. Angesichts des sich daraus ergebenden Spannungsverhältnisses wäre eine nähere Umschreibung der durchschnittlichen Lage in der im Initiativantrag vorgesehenen Weise äußerst problematisch. Allenfalls könnte man die - auf Wiener Verhältnisse ja zutreffenden - Überlegungen, die dem Definitionsversuch zugrunde lagen, in den Ausschußbericht aufnehmen.

Letztlich sei darauf hingewiesen, daß der vorgeschlagene Konkretisierungsversuch erhebliche Vollzugsprobleme mit sich brächte, weil zur Abklärung der einzelnen Begriffsmerkmale - neben dem ohnehin zu bestellenden Sachverständigen aus dem Realitätenwesen - zusätzlich ein Architekturgeschichtler und ein Sozialhistoriker als Sachverständige herangezogen werden müßten.

Eine allgemein gehaltene, mit normativen Gesetzesbegriffen versehene Definition eines "Allerweltsmerkmals" wie der durchschnittlichen Lage kann naturgemäß nie sehr griffig sein. Eine gewisse Verbesserung kann aber schon dadurch erreicht werden, daß die wertausfüllungsbedürftigen Definitionsmerkmale möglichst nahe bei dem zu umschreibenden Begriffsfeld angesiedelt werden. Für den vorgeschlagenen Abs. 5 würde dies bedeuten, daß nicht nur sehr abstrakt auf die "allgemeine Verkehrsauffassung" und die "Erfahrung des täglichen Lebens" Bezug genommen, sondern - auch in Anlehnung an das Liegenschaftsbewertungsgesetz, das vom Regelungsgegenstand (Bewertung unbeweglicher Sachen) der hier zu behandelnden Problematik (Erfassung des Wohnwerts unbeweglicher Sachen und damit des angemessenen Mietzinses dafür) nahesteht - etwa auf die **"Gepflogenheiten und Einschätzungen (Qualitätszu-messungen) im redlichen Geschäftsverkehr beim Abschluß von Mietverträgen"** abgestellt werden sollte. Damit würde etwas stärker herausgestrichen werden, daß es hier auf gängige Beurteilungen seriöser Marktteilnehmer, also eines "anständigen" Vermieters oder Immobilienmaklers und eines nicht unter akutem Entscheidungsdruck stehenden, sorgfältig prüfenden Mieters, ankommen soll. Zumindest sollte aber im Ausschußbericht darauf hingewiesen werden, daß unter der "allgemeinen Verkehrsauffassung" jene der beteiligten Verkehrskreise, also von Mietern und Vermietern, von Wohn- und Geschäftsraumsuchenden und von Wohn- und Geschäftsraumanbietern sowie von in diesem Bereich tätigen Vertragsvermittlern (und nicht etwa von Grundverkäufern und -käufern), zu verstehen ist.

Zu Z 13 (§ 16 MRG)

a) Im vorgeschlagenen § 16 Abs. 1 Z 1 MRG wird - abweichend von der entsprechenden Regelung des § 45 Abs. 1 Z 1 BWRG-Entwurf - vom Unternehmer als Voraussetzung für ein späteres Zinsherabsetzungs- und -rückforderungsbegehren eine Rüge der Überschreitung spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags verlangt. Damit wird aber die Umsetzbarkeit der hier normierten Zulässigkeitschranke im

praktischen Rechtsleben von vornherein verunmöglicht. Wenn nämlich eine Geschäftsräumlichkeit zur Vermietung für einen bestimmten Mietzins angeboten wird, der Mieterinteressent aber schon vor oder zumindest beim Vertragsabschluß bekanntgibt, daß er mit der Höhe des geforderten (und vereinbarten) Mietzinses nicht einverstanden ist, wird es bei lebensnaher Betrachtung wohl kaum zu einem Mietvertragsabschluß kommen, weil sich der Vermieter auf einen sich derart widersprüchlich verhaltenden Mieter wohl nicht einlassen wird. Im Ergebnis würde dies bedeuten, daß es bei der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten - abgesehen von den Vorkehrungen des allgemeinen Schuldrechts - keine Begrenzung der Zinshöhe, also keine Angemessenheitsschranke mehr gäbe. Um diesem unerwünschten Effekt vorzubeugen, wird vorgeschlagen, die Übergabe des Mietgegenstands als spätestmöglichen Rügezeitpunkt vorzusehen. Unter gleichzeitiger Berichtigung eines offensichtlichen Redaktionsversehens - § 16 Abs. 8 MRG in der vorgeschlagenen Fassung hat nur einen Satz, sodaß sich die Anfügung "erster Satz" erübrigt - wird daher für den letzten Halbsatz des § 16 Abs. 1 Z 1 MRG folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"...; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 nur berufen, wenn er die Überschreitung spätestens bei Übergabe des Mietgegenstands gerügt hat;"

b) Dem Grundanliegen der Wohnrechtsreform, mehr Wohnungen auf den Markt zu bringen, wäre es dienlich, in § 16 Abs. 1 Z 4 MRG die schon im geltenden Recht vorgesehene Frist für die Wiedervermietung mitaufzunehmen. Für § 16 Abs. 1 Z 4 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 Quadratmeter übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;"

Im übrigen wäre es rechtspolitisch überlegenswert, wie schon nach der Rechtslage vor 1986 zwischen Wohnungen der Ausstattungskategorie A und solchen der Ausstattungskategorie B insofern zu unterscheiden, als die ersteren bereits ab einer Fläche von 90 Quadratmetern von der Anwendbarkeit des Richtwertsystems ausgenommen werden könnten, dies zumindest dann, wenn es sich dabei um

ausgesprochene Luxuswohnungen in besonders guten Wohnlagen (Kategorie "A1") handelt.

c) In gewissen Konstellationen besteht ein Bedürfnis danach, einige Zeit nach Abschluß des Mietvertrags zulässigerweise eine Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses außerhalb der Schranken des Richtwertsystems treffen zu können; im besonderen gilt dies für die vergleichsweise Beilegung gerichtlicher Streitigkeiten. Diesem Bedürfnis wäre durch eine Aufnahme der geltenden Regelung des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG in modifizierter Form Rechnung zu tragen. Wenn nämlich diese Ausnahme vom Richtwertsystem an das initiale Bestehen eines unbefristeten Mietverhältnisses geknüpft wird, kann eine solche Bestimmung nicht zu Umgehungszwecken mißbraucht werden. Es wird daher vorgeschlagen, dem § 16 Abs. 1 folgende neue Z 5 anzufügen:

"5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, dieses länger als ein halbes Jahr bestanden hat und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird. "

d) Die nach dem vorgeschlagenen § 16 Abs. 2 Z 6 MRG vorzunehmenden Abstriche vom Richtwert sollten - der Systematik des Categoriesystems folgend - bereits im Gesetz prozentuell fixiert werden. Folgende Formulierung wird dafür vorgeschlagen:

"6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B durch einen Abstrich von 25 % und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch einen Abstrich von 50 %."

e) Der in einem einzigen langen Satz bestehende § 16 Abs. 3 MRG könnte ohne Substanzverlust durch die **Streichung** der entbehrlichen Worte **"für den geförderten, mehrgeschoßigen Wohnbau"** vor dem Klammerzitat "(§ 16a Abs. 3)" entlastet werden.

f) Zur Klarstellung wäre es wünschenswert, nach dem nun vorgeschlagenen § 16 Abs. 5 MRG einen eigenen Absatz einzufügen, in dem bestimmt wird, daß für die Beurteilung des zulässigen Hauptmietzinses nach den davor stehenden Absätzen die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgeblich sind. Es wird daher folgender Abs. 5a (Arbeitstitel) vorgeschlagen:

"(5a) Bei Ermittlung des nach Abs. 1 bis 5 zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugrunde zu legen."

g) Zur Valorisierungsregel des vorgeschlagenen § 16 Abs. 6 MRG ist zu bemerken, daß, ausgehend vom vorgesehenen Basismonat Juli 1991, die fünfprozentige Indexschwelle bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits zumindest einmal überschritten sein wird. Dies hat zur Folge, daß gleichzeitig mit Inkrafttreten des Gesetzes eine Kundmachung des Bundesministers für Justiz mit dem Inhalt zu erfolgen hätte, daß die gesetzlich vorgesehenen Beträge bereits nicht mehr zutreffen, sondern durch die - um 5 % - erhöhten Beträge zu ersetzen sind; überdies wäre der neue Basismonat für die Weiterberechnung der Valorisierung in die Kundmachung aufzunehmen. Dies wäre nicht nur rechtstechnisch unschön, sondern würde von der in wohnrechtlichen Belangen in bezug auf Verständlichkeit und Übersichtlichkeit ohnehin sensibilisierten Bevölkerung sicherlich nicht gutgeheißen. Eine Alternative bestünde darin, bereits bei den weiteren legislativen Arbeiten die fünfprozentige Erhöhung aller davon im Gesetzestext betroffenen Beträge zu berechnen und die erhöhten Beträge sowie den neuen Basismonat schon ins Gesetz aufzunehmen. Die wesentlich einfachere Alternative wäre die Beibehaltung der schon im geltenden Recht (§ 16 Abs. 4 MRG) normierten **Indexschwelle** im Ausmaß **von 10 %**.

h) Ergänzend zum vorgeschlagenen § 16 Abs. 7 MRG sollte ausdrücklich dargestellt werden, daß der 20-prozentige Abschlag von der Zulässigkeitschranke bei ausdrücklicher oder stillschweigender Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis nicht mehr gilt. Dazu wird vorgeschlagen, dem § 16 Abs. 7 MRG folgenden Satz anzufügen:

"Wurde der befristete Hauptmietvertrag durch ausdrückliche Vereinbarung oder stillschweigende Erneuerung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Hauptmietzinses nach dem ersten und zweiten Satz ab dem Zeitpunkt dieser Umwandlung nicht mehr."

i) Im vorgeschlagenen § 16 Abs. 9 MRG sollten zur Klarstellung hinter der Wendung "nach Abs. 1 bis 7" im ersten Satz die Worte **"zu diesem Zeitpunkt"** eingefügt werden.

j) Die im vorgeschlagenen § 16 Abs. 10 MRG vorgesehene Erweiterung der Zulässigkeit von Mietzinsvereinbarungen sollte auch zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten möglich sein. Der zweite Satz des vorgeschlagenen § 16 Abs. 10 MRG könnte so verstanden werden, daß solche Sanierungsvereinbarungen zwar schon vor

Ablauf der einjährigen Frist zulässig sind, ihre Rechtswirksamkeit aber erst nach Fristablauf eintritt. Ein solches Verständnis steht aber mit der Regelungsabsicht wohl nicht im Einklang. Für § 16 Abs. 10 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet."

Im vorstehenden Formulierungsvorschlag wird deshalb eine nur halbjährige Frist vorgesehen, um eine Übereinstimmung mit dem vorgeschlagenen § 16 Abs. 1 Z 5 MRG herzustellen.

k) Entsprechend den vom Bundesministerium für Justiz vorgeschlagenen Änderungen des § 16 Abs. 10 MRG wäre auch § 16 Abs. 11 MRG in folgender Weise zu adaptieren:

"(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrags das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet."

Zu Z 14 (§ 16a MRG)

1) Grundsätzliches zur Ermittlung und Kundmachung des Richtwerts:

a) Das Begutachtungsverfahren zum Ministerialentwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes - und hier insbesondere die Stellungnahmen des Verfassungsdienstes des Bundeskanzleramts und der Finanzprokurator - erbrachte eine Reihe von verfassungsrechtlichen Fragen, die bei den weiteren legislativen Schritten einer Lösung zu geführt werden müssen. Vor dem Hintergrund des durch das Bundes-Verfassungsgesetz 1929 aufgeschlagenen verfassungsrechtlichen Systems ist der im vorgeschlagenen § 16b MRG vorgesehene Beirat als Behörde zu qualifizieren, die mangels einer gegenteiligen verfassungsgesetzlichen Anordnung gemäß Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 B-VG gegenüber dem Bundesminister für Justiz weisungsgebunden ist. Der Bundesminister für Justiz ist seinerseits als oberstes Organ bei der Kundmachung der Richtwerte nicht an die Entscheidung des Beirats gebunden; er könnte sich also bei der Richtwertkundmachung von den Beschlüssen des Beirats entfernen. Damit stünde die Festsetzung der Richtwerte letztlich in der Disposition des Bundesministers für Justiz und damit in dessen Verantwortlichkeit. Ein gegenteiliges Ergebnis könnte nur durch eine Verfassungsbestimmung des Inhalts erzielt werden, daß die Mitglieder des Beirats in Ausübung ihres Amtes an keine Weisung gebunden sind und umgekehrt der Bundesminister für Justiz bei der Kundmachung der Richtwerte (s. dazu sogleich unter Punkt b) an die Beiratsentscheidung gebunden ist.

b) Der vorgeschlagene § 16a Abs. 6 MRG versucht die Verbindlichkeit der kundgemachten Richtwerte dadurch zu bewirken, daß er sie ab ihrer Kundmachung als offenkundige Tatsachen im Sinn des § 269 ZPO gelten läßt. Die korrespondierende Bestimmung in dem zur Begutachtung versendeten BWRG-Entwurf wurde vom Bundeskanzleramt überzeugend in der Weise kritisiert, daß die Qualifikation des Richtwerts als Tatsache unrichtig sei und es sich bei der Kundmachung um eine Verordnung handle, die beim Verfassungsgerichtshof angefochten werden könne. Gleichlautend nahm auch die Finanzprokurator zu dieser Frage Stellung. Aber auch unabhängig von der rechtlichen Qualität der Richtwertkundmachung ist darauf hinzuweisen, daß die gewählte Konstruktion als offenkundige Tatsache im Sinn des § 269 ZPO nicht dazu geeignet ist, die allgemein verbindliche Zugrundelegung der kundgemachten Richtwerte bei der Beurteilung des zulässigen Hauptmietzinses sicherzustellen. Die Offenkundigkeit von Tatsachen kann nämlich sowohl vom Gericht als auch von den Parteien

in Zweifel gezogen werden. Es ist letztlich Sache des Gerichts, ob es eine Tatsache als offenkundig annimmt. Den Parteien des Verfahrens steht der Beweis darüber offen, daß eine als offenkundig angenommene Tatsache unrichtig sei (*Fasching*, LB² Rz 852).

Wenn also das entworfenene Regelungskonzept einer offenkundigen Tatsache erstens den angestrebten Zweck ohnehin nicht vollständig erfüllt und zweitens von kundiger Seite bereits in der vorgelegten Fassung als Verordnung qualifiziert wird, wäre es aus Gründen der Zweckmäßigkeit und einer einwandfreien Rechtstechnik sinnvoll, die Festsetzung der Richtwerte durch eine Verordnung vorzusehen. Eine solche Verordnung könnte gemäß Art. 139 B-VG beim Verfassungsgerichtshof angefochten werden.

c) Wenn nicht durch eine Verfassungsbestimmung anderes angeordnet wird, wäre - diesbezüglich sei auf die Ausführungen zu Punkt a über die fehlende Bindung des Bundesministers für Justiz an die Beschlüsse des Beirats verwiesen - die Beiratsentscheidung nur als Gutachten zu qualifizieren. In diesem Fall schiene es überlegenswert, etwa nach dem Vorbild des § 13d des Pensionsgesetzes 1965, BGBl.Nr. 340, in der Fassung des Pensionsreform-Gesetzes 1993, BGBl.Nr. 334, die Erlassung der Verordnung über die Richtwerte nicht dem Bundesminister für Justiz allein, sondern der Bundesregierung zu übertragen und dem Bundesminister für Justiz ein entsprechendes Antragsrecht einzuräumen, um so die Richtwertfestsetzung auf eine breite politische Basis zu stellen. Bei der verordnungsweisen Festsetzung der Richtwerte wäre auf das Gutachten des Beirats Bedacht zu nehmen.

d) Der Vollständigkeit halber sei schließlich erwähnt, daß es auch möglich wäre, die Kompetenz zur Erlassung der Verordnung über den jeweiligen Landes-Richtwert im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung an den jeweiligen Landeshauptmann zu übertragen.

e) Die in § 16a Abs. 4 zweiter Satz MRG für die Richtwertermittlung vorgesehene Anknüpfung an die von den Ländern erlassenen Verordnungen über die förderbaren Baukosten wurde im Begutachtungsverfahren zur korrespondierenden Bestimmung des Ministerialentwurfs eines Bundeswohnrechtsgesetzes - auch hier wiederum vor allem vom Verfassungsdienst des Bundeskanzleramts - als sogenannte "dynamische Verweisung" auf Ländernormen und damit als verfassungswidrig angesehen. Das Bundesministerium für Justiz hält diesen verfassungsrechtlichen Einwand für

beachtenswert. Dieses Problem könnte aber dadurch gelöst werden, daß nicht unmittelbar an Wohnbauförderungsgesetze oder an auf Grund derselben ergangene Verordnungen, sondern (wie dies ja auch im Initiativantrag subsidär vorgesehen ist) primär an das Handeln von Behörden auf der Grundlage dieser Normen und damit an Tatsachen angeknüpft wird. So könnte man beispielsweise auf die Wohnbauförderungszusagen der Länderbehörden abstellen, weil es sich dabei eben um Tatsachen handelt. Allerdings wird dadurch - worauf zu Punkt 2 noch näher einzugehen sein wird - der Vorgang der Richtwertermittlung erheblich schwieriger und arbeitsaufwendiger.

f) Der Initiativantrag sieht ein gespaltetes Inkrafttreten des mietrechtlichen Teiles vor, um solcherart einen dreimonatigen Zeitraum für die Richtwertermittlung zur Verfügung zu stellen. Angesichts der zu Punkt 2 noch näher zu besprechenden Schwierigkeiten bei der Richtwertermittlung, der einen gewissen zeitlichen Vorlauf bedingenden Einberufung der Beiratsmitglieder auf Grund entsprechender Namhaftmachungen und der ebenfalls zeitaufwendigen Einholung und Sichtung von Unterlagen der Landeshauptmänner wird die erstmalige Richtwertermittlung unter einem enormen Zeitdruck stehen und unter Umständen - man denke nur daran, daß etwa ein Landeshauptmann die Unterlagen verspätet oder nicht vollständig übermittelt - nicht mehr zeitgerecht bis zum Inkrafttreten der übrigen Teile des Gesetzes bewerkstelligt werden können. Deshalb wäre es empfehlenswert, die neun Länder-Richtwerte (nach Rücksprache und möglichst im Einvernehmen mit den Ländern) bereits im Vorfeld der Gesetzwerdung informell zu berechnen und sodann ziffernmäßig in den Gesetzestext aufzunehmen. Dies scheint auch ohne Einberufung eines Beirats ohne weiteres möglich, zumal derartige Richtwertkalkulationen bereits nach der Präsentation des Ministerialentwurfs eines Bundeswohnrechtsgesetzes - offensichtlich von einschlägigen Experten - angestellt und der Öffentlichkeit medial unterbereitet wurden. Die erstmalige, zahlenmäßige Statuierung der Richtwerte im Gesetzeswortlaut wird daher vom Bundesministerium für Justiz nachdrücklich angeregt, weil dadurch erhebliche Vollzugsschwierigkeiten bei der Implementierung des neuen Rechts auf einfache Weise vermieden werden können. Die spätere Neufestsetzung der Richtwerte ist in zeitlicher Hinsicht nicht mehr so problematisch, weil dafür im Gesetz keine Frist vorgesehen ist. Wenn daher bei der Neufestsetzung beispielsweise ein Landeshauptmann mit der Beibringung der erforderlichen Unterlagen säumig ist und sich deshalb die Festsetzung des neuen Richtwerts

für eine gewisse Zeit verzögert, gilt für diese Zwischenzeit der bisherige Richtwert weiter.

g) Schließlich wäre zu überlegen, die Richtwerte nicht, wie im vorgeschlagenen § 16a Abs. 9 MRG vorgesehen, bei einem mehr als zehnpromtigen Auseinanderklaffen der beiden Indices neu festzusetzen, sondern sie zum Zweck der Verwaltungvereinfachung entsprechend dem Mittelwert zwischen Verbraucherpreisindex und dem Baukostenindex zu valorisieren.

2) Zum vorgeschlagenen § 16a MRG im einzelnen:

a) Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß die Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen im vorgeschlagenen § 16a MRG gleich zweimal in Abzug gebracht werden, nämlich einmal nach Abs. 4 letzter Satz (nicht dem typischen Althausbestand entsprechende Gebäudeteile) und sodann ein weiteres Mal nach Abs. 2 (Abzug von 5 Prozent von der Summe aus Grundkostenanteil und Baukosten).

b) Zu § 16a Abs. 3 stellt sich die Frage, was unter dem "gewichteten Durchschnitt" zu verstehen ist. Dazu bieten sich zumindest zwei Interpretationsmöglichkeiten an. Die Grundkosten können entweder auf den Quadratmeter angekaufter Grundfläche oder aber auf die zu errichtende Nutzfläche (Geschoßflächendichte) hin gewichtet werden. Im Zusammenhang mit § 16a Abs. 5 MRG erhebt sich weiters die Frage, ob diese Gewichtung nun der Landeshauptmann oder der Beirat auf Grund der vom Landeshauptmann vorgelegten Unterlagen vorzunehmen hat. Letzterenfalls würden die vorgeschlagenen Bestimmungen dazu führen, daß der Landeshauptmann von sämtlichen Förderungsnehmern des letzten Jahres Informationen über die bezahlten Liegenschaftskaufpreise einzuholen und dem Beirat zur Verfügung zu stellen und der Beirat sodann die mitgeteilten Zahlen zu gewichten und anhand des gewichteten Durchschnitts den Grundkostenanteil zu ermitteln hätte! Daß ein derartiger Gesetzesbefehl nicht vollziehbar wäre, bedarf wohl keiner näheren Erörterung. Im Hinblick auf diese Zweifelsfragen ist es notwendig, die Vorgänge zur Berücksichtigung des Grundkostenanteils bei der Richtwertermittlung im Gesetzestext klarer zu umschreiben. Im übrigen ist es auch nicht ganz verständlich, was in diesem Zusammenhang die Wendung "den Förderungszusicherungen zugrunde gelegt wurden" bedeuten solle.

c) Ähnliche Zweifelsfragen ergeben sich für die in § 16a Abs. 4 MRG umschriebene Ermittlung der Baukosten. Hier ist schon einmal unklar, was die Wendung "tatsächlich aufgewendet und abgerechnet wurden" im zweiten Satz bedeuten solle. Da Wohnbauförderungsdarlehen in mehreren Tranchen ausgezahlt werden und auch Baukosten im Regelfall in mehreren Teilen anfallen, ist das Aufwenden der Baukosten kein praktikabler Anknüpfungspunkt. Es kann daher nur auf die Abrechnung der Baukosten abgestellt werden. Diesbezüglich ist aber auf die zur korrespondierenden Bestimmung des zur Begutachtung versendeten BWRG-Entwurfs ergangene Stellungnahme der Tiroler Landesregierung hinzuweisen, wonach die Abrechnung im Regelfall erst ein bis zwei Jahre nach Fertigstellung geschieht. Es kann als bekannt vorausgesetzt werden, daß dieser zeitliche Zwischenraum zwischen Fertigstellung des Bauvorhabens und Förderungsabrechnung beispielsweise in Wien noch länger sein kann. Dies bedeutet, daß die Richtwertermittlung solche Bauvorhaben zur Grundlage hätte, deren Fertigstellung Jahre zurückliegt.

An dieser Stelle ist in Erinnerung zu rufen, daß an die von den Ländern erlassenen Verordnungen über die förderbaren Baukosten nicht angeknüpft werden kann, weil es sich dabei wohl um eine verfassungswidrige dynamische Verweisung handelt (s. dazu die Ausführungen zu Punkt 1e). Somit ist der Durchschnitt der "tatsächlich abgerechneten" Baukosten der einzig verfassungsrechtlich unbedenkliche Bezugspunkt für die Baukostenermittlung. Der zweite Satz des § 16a Abs. 4 MRG muß daher lauten:

"Dabei ist der Durchschnitt der Baukosten zugrunde zu legen, die während des letzten Jahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwerts zur Errichtung geförderter Wohnbauten abgerechnet wurden."

d) Ferner scheint der Abzug der Baukostenanteile nach § 16a Abs. 4 letzter Satz MRG völlig unpraktikabel. Hier sei zunächst darauf hingewiesen, daß im ersten Teil des zweiten Relativsatzes auch auf die Förderung nach den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen der Länder abgestellt wird und sich damit die Frage erhebt, ob auch hier eine dynamische Verweisung vorliegt. Dies ist aber nicht der Fall, weil hier an ein tatsächliches Geschehen (das sich auf Grund von Ländergesetzen abspielt) angeknüpft wird. Allerdings wäre zu überlegen, den Satzteil "nach den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen der Länder zwar gefördert werden, aber" zu streichen, zumal es sich dabei nur um ein beschreibendes Adversativum zur eigentlich bedeutsamen Aussage dieses Relativsatzes (daß nämlich diese Gebäudeteile nicht dem typischen

Althausbestand entsprechen) handelt; dieses bloß deskriptive Element könnte auch in die Erläuterungen überstellt werden.

Nun wurde aber im Begutachtungsverfahren zur korrespondierenden Bestimmung des Ministerialentwurfs eines Bundeswohnrechtsgesetzes von einer Landesregierung darauf hingewiesen, daß die abzuziehenden Baukostenanteile erst "herausgerechnet" werden müßten, dazu also noch keine Unterlagen bei den Landesregierungen vorhanden seien, dieses Herausrechnen aber sehr schwierig sei. Auch hier stellt sich wieder das schon zuvor erörterte Problem im Zusammenhang mit § 16a Abs. 5 MRG, der dem Landeshauptmann nur die Vorlage der Unterlagen über die durchschnittlichen gewichteten Baukostenanteile im Sinn des Abs. 4 dritter Satz auferlegt. Hiezu fällt vorerst einmal auf, daß in Abs. 4 dritter Satz bei diesen Baukostenanteilen überhaupt keine Gewichtung vorgesehen ist. Darüber hinaus könnte aber zweifelhaft sein, ob die "Herausrechnung" der abzuziehenden Baukostenanteile für nicht dem typischen Althausbestand entsprechende Gebäudeteile und für bautechnische Erschwernisse bereits vom Landeshauptmann oder aber vom Beirat auf Grund der vom Landeshauptmann vorgelegten Unterlagen bewerkstelligt werden soll. Die letztgenannte Auffassung würde den Beirat vor unüberbrückbare Schwierigkeiten bei der Baukostenermittlung stellen.

Zur Vermeidung all dieser Zweifelsfragen und Probleme schlägt das Bundesministerium für Justiz vor, für die nach § 16a Abs. 4 letzter Satz MRG abzuziehenden Baukostenanteile - ebenso wie für den Abzug der Errichtungskosten für Aufzugsanlagen und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen in Abs. 2 (dort 5 %) - einen **ziffernmäßig fixierten Prozentsatz** in den Gesetzeswortlaut aufzunehmen. Dem Vernehmen nach wurde bei den bisherigen informellen Richtwertkalkulationen für diese abzuziehenden Baukostenanteile ein Abzug in Höhe von rund 30 % angesetzt.

e) Eine weitere Zweifelsfrage besteht darin, ob die Aufzählung der dem typischen Althausbestand nicht entsprechenden Baukostenanteile in § 16a Abs. 4 letzter Satz MRG taxativ oder nur demonstrativ ist.

f) Ergänzend sei auf drei Schreib- und Fallfehler in § 16a Abs. 4 letzter Satz hingewiesen. Richtigerweise muß es heißen:

"Wohnbauförderungsgesetzen", "Wärmeversorgungsanlagen" und "bautechnischen Erschwernissen".

g) Da für jedes Bundesland nur ein Richtwert zu ermitteln ist, muß in § 16a Abs. 5 und 7 MRG jeweils der Plural ("der Richtwerte", "Die Richtwerte") durch den Singular ("**des Richtwerts**", "**Der Richtwert**") ersetzt werden, zumal in diesen beiden Gesetzesstellen auf das jeweilige Bundesland Bezug genommen wird.

h) Schon mehrmals wurde erwähnt, daß § 16a Abs. 5 MRG dem Landeshauptmann nur die Vorlage von Unterlagen auferlegt. Es wurde auch schon ausgeführt, daß vom Beirat nicht erwartet werden kann, daß dieser aus den vom Landeshauptmann übermittelten Unterlagen die einzelnen Komponenten für die Richtwertermittlung eigenständig herausfiltert, weil damit ein exorbitanter Arbeitsaufwand verbunden wäre, zu dessen Bewältigung der Beirat nicht imstande ist. Somit bleibt letztlich unklar, in welcher Weise und von wem die einzelnen betraglichen Elemente des Richtwerts berechnet werden sollen. Diese Problematik könnte dadurch gelöst werden, daß der **Landeshauptmann** nicht zur Vorlage der Unterlagen, sondern stattdessen **zur zahlenmäßigen Bekanntgabe des Grundkostenanteils, der Baukosten und der abzuziehenden Baukostenanteile** (die dem typischen Althausbestand nicht entsprechen oder bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind) in seinem Bundesland **verpflichtet** wird. Die Funktion des Beirats wäre dann allerdings sehr eingeschränkt und bestünde nur darin, bei Bedenken gegen die bekanntgegebenen Zahlen den Landeshauptmann zur Erläuterung seiner Berechnungen aufzufordern und allenfalls diese Berechnung anhand sodann vorzulegender Unterlagen zu korrigieren.

i) Im vorgeschlagenen § 16a Abs. 6 MRG wird angeordnet, daß auch die zur Ermittlung der Richtwerte herangezogenen Kostenanteile, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, kundzumachen sind. Unklar ist, wie dies geschehen soll, zumal ja beispielsweise nach § 16a Abs. 4 MRG von zunächst gegebenen Baukosten gewisse Baukostenanteile abzuziehen sind. Es stellt sich hier etwa die Frage, wie diese Subtraktion "in Prozentsätzen vom Richtwert" ausgedrückt werden soll.

j) Im vorgeschlagenen § 16a Abs. 9 MRG hat es richtigerweise "**Verbraucherpreisindex**" zu lauten.

Zu Z 15 (§ 16b MRG)

a) Die Tätigkeit des Beirats erschöpft sich nicht in der Richtwertermittlung, sondern besteht gemäß § 16b Abs. 7 MRG auch in der Erstattung allgemeiner Empfehlungen. Daher sollte in § 16b Abs. 2, 3 und 4 MRG der Relativsatz "für das der Richtwert

zu ermitteln ist" (bzw. "für das ein Richtwert ermittelt werden soll" oder "für das der Richtwert (Richtwerte) zu ermitteln ist") durch den Relativsatz **"für dessen Bereich ein Beschluß zu fassen ist"** ersetzt werden.

b) Im vorgeschlagenen § 16b Abs. 2 dritter Satz MRG wurde offensichtlich versehentlich die **Nennung auch der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft** unterlassen; dies sollte nachgeholt werden.

c) Nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz ist eine deutlichere Fassung der Organisationsvorschriften für den Beirat erforderlich. Überdies kann vom Bundesminister für Justiz nicht erwartet werden, bei Nicht-Zustandekommen eines Beiratsbeschlusses über die Richtwertermittlung selbst den Richtwert streng nach den Grundsätzen des § 16a MRG festzusetzen (§ 16b Abs. 5 zweiter Satz MRG), zumal nicht erkennbar ist, wie dies der Bundesminister für Justiz anhand vielleicht lückenhafter Unterlagen bewerkstelligen soll, wenn dies nicht einmal das Gremium als Gesamtheit zu leisten vermag. Deshalb muß dem Bundesminister für Justiz bei dieser subsidiären Festsetzung ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt werden. Schließlich kommt bei der - wie oben dargestellt - verfassungsrechtlich gebotenen Qualifikation der Richtwertkundmachung als Verordnung eine Aufnahme von dissenting opinions (§ 16a Abs. 5 dritter Satz MRG) nicht in Betracht. Daher werden für § 16b Abs. 3 bis 6 MRG folgende Neuformulierungen vorgeschlagen:

"(3) Der Beirat wird vom Bundesminister für Justiz einberufen. Einzuberufen und stimmberechtigt sind die Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Vertreter der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte und die Vertreter des jeweiligen Bundeslands, für dessen Bereich ein Beschluß zu fassen ist. Der Vorsitz im Beirat wird vom Bundesminister für Justiz oder von dessen Vertreter geführt.

(4) Überdies ist zu den Sitzungen des Beirats ein sachkundiger Vertreter des Landeshauptmanns des Bundeslands, für dessen Bereich ein Beschluß zu fassen ist, einzuladen. Dieser Vertreter ist anzuhören; er ist jedoch nicht stimmberechtigt.

(5) Der Beirat ist bei Anwesenheit des Vorsitzenden oder dessen Stellvertreters und von mindestens sieben stimmberechtigten Mitgliedern beschlußfähig. Für die Beschlußfassung ist die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich. Kommt ein gültiger Beschluß über die

Ermittlung des Richtwerts nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 16a nach freier Überzeugung festzusetzen.

(6) Die Mitglieder des Beirats sind zur gewissenhaften und unparteiischen Ausübung ihres Amtes und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Jene Mitglieder des Beirats, die der Bundesminister für Justiz mangels Namhaftmachung bestellt hat (Abs. 2 dritter Satz), haben Anspruch auf Ersatz der Reisekosten nach der Reisegebührevorschrift 1955. Die Kosten des Beirats trägt der Bund."

d) Zur sprachlichen Vereinfachung und zur Beseitigung eines offensichtlichen Redaktionsversehens wird folgende Neuformulierung des § 16b Abs. 7 MRG vorgeschlagen:

"(7) Der Beirat kann für häufig wiederkehrende Umstände im Sinn des § 16 Abs. 2, die gleichartig berechenbar sein müssen, unter Berücksichtigung der im jeweiligen Bundesland herrschenden Verkehrsauffassung allgemeine Empfehlungen erstatten. Der Bundesminister für Justiz hat diese Empfehlungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen."

Zu dieser Neuformulierung sei auf den Vorschlag zu § 16 Abs. 2 Z 6 MRG hingewiesen, wonach ziffernmäßig bestimmte Abstriche für eine niedrigere Ausstattungskategorie in das Gesetz aufgenommen werden sollten. Bei Berücksichtigung dieses Vorschlags erübrigen sich Empfehlungen des Beirats über diese Abstriche.

Zu Z 16 (§ 16c MRG)

Würde der geltende § 16a MRG in der bisherigen Formulierung beibehalten, so kämen Zinsanpassungsklauseln in nach dem 1.1.1982 geschlossenen Mietverträgen auf Grund der nunmehrigen gesetzlichen Neuregelung zum Tragen. Um dies zu vermeiden, sollte der neue § 16c MRG - wie schon § 48 des BWRG-Entwurfs - ohne Stichtag formuliert werden. Folgende Neuformulierung wird daher vorgeschlagen:

"§ 16c. (1) Vereinbarungen, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, sind rechtsunwirksam. Darunter sind auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat.

(2) Ist oder war das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel im Sinn des Abs. 1 Beweggrund für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter."

Zu Z 17 (§ 18 Abs. 1 Z 6 MRG)

Zur Vereinfachung wird folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die zur Vereinheitlichung der Berechnung wie folgt zu ermitteln sind:

a) für Wohnungen der Ausstattungskategorie A und für Geschäftsräumlichkeiten mit dem Betrag von 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatlichen Hauptmietzins übersteigt, der nach § 16 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins;

b) für Wohnungen der Ausstattungskategorie B mit dem Betrag von 22,20 S je Quadratmeter der Nutzfläche;

c) für Wohnungen der Ausstattungskategorie C mit dem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche;

d) für Wohnungen der Ausstattungskategorie D mit dem Betrag von 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche;

diese Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;"

Bei Geschäftsräumlichkeiten kann der nach § 16 Abs. 1 MRG angemessene monatliche Hauptmietzins unter dem Betrag von 29,60 S/m² liegen (Beispiel: Keller-räumlichkeit, die bei Betrieb eines Kohlenhandles als Kohlenlager verwendet wird); dieser Konstellation wird in der oben vorgeschlagenen lit. a Rechnung getragen.

Zu Z 18 (§ 18 Abs. 5 und 6 MRG)

a) Im vorgeschlagenen § 18 Abs. 5 MRG sind die Worte "zu valorisierenden" durch das Wort "valorisierten" zu ersetzen.

b) Die Wendung "nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermietete" im vorgeschlagenen § 18 Abs. 6 MRG würde - weil es sich hier ja um eine

Novelle zum am 1.1.1982 in Kraft getretenen Mietrechtsgesetz handelt - den Stichtag 1.1.1982 als maßgeblich normieren. Dies kann aber nicht gewollt sein, weil dadurch rückwirkend eine frühere Mietzinsvereinbarung mit der Sanktion des Ausschlusses einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG belegt würde. Es wird daher vorgeschlagen, diese Wendung hier ersatzlos zu **streichen** und stattdessen im II. Abschnitt eine Übergangsregelung zu schaffen (siehe hierzu die Ausführungen zu einer neuen Z 5 in Abschnitt II).

Zu Z 19 (§ 18c MRG)

a) Der vorgeschlagene § 18c Abs. 1 MRG ist nicht verständlich. Zum einen fehlt eine Definition des darin verwendeten Begriffs der "wirtschaftlichen Einheit". Zum anderen ist auch die hinter dieser Entwurfstelle stehende Regelungsabsicht insofern nicht nachvollziehbar als die Funktion einer eigenen wirtschaftlichen Einheit nicht erkennbar wird. Es kann wohl kaum angenommen werden, daß damit etwa für die laufenden Betriebskosten ein gesonderter Verrechnungskreis geschaffen werden solle. Wenn dies dennoch der Fall sein sollte, wäre dies als nicht sachgerecht abzulehnen. Auf Grund all dieser Unklarheiten wird empfohlen, den entworfenen **§ 18c Abs. 1 MRG** ersatzlos zu **streichen**.

b) Der vorgeschlagene § 18c Abs. 2 MRG sollte im Hinblick auf die angeregte Streichung des vorgeschlagenen Abs. 1 an den Beginn dieses Paragraphen rücken. Zur Verdeutlichung wird dafür folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(1) Stünden Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung von Mietgegenständen durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau Rechte zur Benützung von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, daß ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder sonstige Möglichkeiten zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden oder daß ihnen der Verlust des Benützungsrechts unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird."

c) Auch der vorgeschlagene § 18c Abs. 3 MRG ist unklar. Insbesondere ist nicht verständlich, was es bedeuten solle, daß den Mietern der neugeschaffenen Mietgegenstände die geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten angerechnet werden könnten. Welche Vorstellungen sich mit einer solchen

Anrechnung verbinden, bleibt nach dem entworfenen Wortlaut unerfindlich. Auf Grund dieser Unklarheiten sollte **Abs. 3** ersatzlos **gestrichen** werden.

d) Auch der vorgeschlagene § 18c Abs. 4 MRG weist Unklarheiten auf. Im besonderen ist fraglich, was mit der Anordnung bezweckt wird, daß die um die ersetzten Erhaltungs- und Verbesserungskosten verminderten Kosten der Baumaßnahmen als Baukosten gelten. Es darf angenommen werden, daß die Intention dieser Entwurfstelle dahin geht, diese Kosten als Ausgabenposten in der Hauptmietzinsabrechnung berücksichtigen zu dürfen. Zur Verdeutlichung wird folgende Neuformulierung für diesen Absatz, der auf Grund der empfohlenen Streichungen als Abs. 2 zu bezeichnen ist, vorgeschlagen:

"(2) Die Kosten von Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung weiterer Mietgegenstände durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau können, soweit diese Baumaßnahmen in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungsarbeiten sind, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben ausgewiesen werden."

e) Der vorgeschlagene § 18c Abs. 5 MRG ist abzulehnen. Er läuft letztlich darauf hinaus, Baumaßnahmen zur Neuerrichtung von Mietgegenständen teilweise durch eine Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG zu finanzieren. Wenn daher von einer solchen Norm Abstand genommen wird, ist auch die im ersten Satz vorgesehene gerichtliche Entscheidung entbehrlich. Zusammenfassend sollte daher der gesamte **§ 18c Abs. 5 MRG** ersatzlos **gestrichen** werden.

Zu Z 20 (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG und ergänzend

§ 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG)

a) In den vorgeschlagenen lit. b und c des § 20 Abs. 1 Z 1 MRG wird im Rahmen der Hauptmietzinsabrechnung eine fiktive Verrechnung angeordnet. Hier werden nämlich keine tatsächlich erzielten Mietzinseinnahmen, sondern fiktiv zu erzielende Beträge angesetzt. Dazu fällt zunächst einmal in lit. c auf, daß für Wohnungen der Kategorien A, B und C der entsprechende Richtwertmietzins, für Geschäftsräumlichkeiten aber nur der bisherige Kategorie A-Betrag anzusetzen ist. Darin ist eine fragwürdige Begünstigung der Geschäftsräumlichkeiten zu erkennen. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, daß in diesem Regelungszusammenhang auf Grund der alljährlichen Notwendigkeit, die Hauptmietzinsabrechnung ohne allzu großen Aufwand erstellen zu

können, der Praktikabilität gegenüber einer absoluten Richtigkeit der fiktiven Beträge der Vorzug gegeben werden muß. Es besteht daher ein berechtigtes Bedürfnis nach Schematisierung dieser fiktiven Verrechnungsbeträge. Im geltenden Recht ist dies durch die Bezugnahme auf die Kategoriemietzinse gewährleistet. Diese Möglichkeit entfällt nach der geplanten Novellierung, weil dann keine Kategoriemietzinse mehr vorgesehen sind. Deshalb muß eine andere Größe gefunden werden, die für eine derartige Schematisierung einfach herangezogen werden kann. Unter dem Regime des künftigen Rechts bietet sich dafür der für jedes Bundesland ermittelte Richtwert an, wobei für eine niedrigere Ausstattungskategorie ein ebenfalls schematisierter Abstrich entsprechend dem Vorschlag des Bundesministeriums für Justiz zu § 16 Abs. 2 Z 6 MRG vorzunehmen wäre. Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D ist es sachgerecht, die künftige gesetzliche Höchstgrenze von 7,40 S je Quadratmeter anzusetzen. Zur Förderung des Anliegens, mehr Wohnungen auf den Markt zu bringen, scheint es überdies gerechtfertigt, in der lit. c (also bei Mietgegenständen, die der Vermieter leerstellen läßt) einen schematisierten Betrag im Ausmaß des Eineinhalbfachen der in der lit. b anzusetzenden Beträge vorzusehen, um solcherart einen vermehrten Anreiz zur Vermietung zu schaffen. Folgende Neuformulierung wird daher vorgeschlagen:

"b) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter oder ein Wohnungseigentümer benützt oder die ein Wohnungseigentümer vermietet,

aa) den jeweiligen Richtwert, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt,

bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,

cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und

dd) 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche, valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;

c) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leer stehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrags; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;"

I Es wäre zweckmäßig, zu der vorgeschlagenen Neuregelung zwecks Verdeutlichung eine Übergangsbestimmung des Inhalts vorzusehen, daß für Zeiträume vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden ist (s. dazu den Vorschlag für eine neue Z 5a in Abschnitt II).

b) Ergänzend zum neu formulierten § 10 Abs. 6 MRG und im besonderen zu der dort vorgesehenen Möglichkeit des Vermieters zur Ausweisung von Ersatzleistungen an einen früheren Mieter wird folgende Neuformulierung für § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG vorgeschlagen:

"e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge."

I Es wäre zweckmäßig, zu der vorgeschlagenen Neuregelung zwecks Verdeutlichung eine Übergangsbestimmung des Inhalts vorzusehen, daß für Zeiträume vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden ist (s. dazu den Vorschlag für eine neue Z 5b in Abschnitt II).

Zu Z 23 (§ 26 MRG)

Maßstab für die Beurteilung des zulässigen Untermietzinses soll nicht nur der Hauptmietzins samt Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sein, sondern es sollen auch Leistungen im Sinn des § 25 MRG berücksichtigt werden. Gleiches gilt für einen allenfalls vom Untervermieter entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie für die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer. Darüber hinaus sollen auch vom Untervermieter getätigte Aufwendungen für Verbesserungen des Mietgegenstands in die Beurteilung einfließen. Ein Abstellen auf den Hauptmietzins ist nicht in allen Fällen passend, zumal ja auch an eine Kette von Untermietverhältnissen gedacht werden muß. Schließlich wird angeregt, die Stellung des Untermieters dadurch erheblich zu verbessern, daß dem Untermieter nicht nur pro futuro die Ermäßigung des Untermietzinses, sondern - ebenso wie beim Hauptmietzins nach dem vorgeschlagenen § 16 Abs. 8 MRG - die Rückforderung des über der Zulässigkeitschranke liegenden Zinsteiles für einen Zeitraum von drei Jahren ermöglicht wird. Eine solche Aufwertung der Rechtsposition des Untermieters findet ihre sachliche Rechtfertigung darin, daß im praktischen Rechtsleben die gänzliche Untervermietung eher schon den Regelfall darstellt und die Untervermietung etwa nur eines einzelnen Zimmers demgegenüber zusehends in den Hintergrund tritt. Daraus leitet sich bei Abwägung der Interessen von Untervermieter und Untermieter gegenüber früheren Zeiten (in denen die "klassische"

Untervermietung nur einzelner Räumlichkeiten noch vorherrschte) eine höhere Schutzwürdigkeit des Untermieters ab. Für § 26 MRG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"Untermietzins

§ 26. (1) Der Untermietzins darf die Summe des vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses, der hievon zu entrichtenden Umsatzsteuer, eines allenfalls vom Untervermieter zu leistenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und eines angemessenen Entgelts im Sinn des § 25 um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüber hinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses von ihm getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Untermietgegenstands angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter vom objektivem Nutzen sind. § 25 gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter sinngemäß.

(2) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Überdies kann der Untermieter im Fall einer solchen Überschreitung vom Untervermieter verlangen, daß der Untermietzins ab dem folgenden Zinstermin auf die Höhe des zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses zuzüglich Umsatzsteuer, eines allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und eines allfälligen angemessenen Entgelts im Sinn des § 25 ermäßigt wird.

Zu Z 25 (§ 27 Abs. 4 MRG)

Der **Verwaltungsstraftatbestand** des bisherigen § 27 Abs. 4 MRG sollte neben der zivilrechtlichen Sanktion der zweifachen Inanspruchnahme des Vermieters durch rechnerische Einbringung verbotener Leistungen in die Mietzinsreserve auch im Fall der Rückforderung solcher Leistungen **beibehalten** werden. Hiezu ist nämlich zu bedenken, daß verbotene Leistungen im Sinn des § 27 Abs. 1 MRG ja nicht nur vom Vermieter, sondern auch von Vormietern, Verwaltern oder Vertragsvermittlern (Immobilienmaklern) entgegengenommen werden können, für die die Sanktion des neu vorgeschlagenen § 27 Abs. 4 MRG ja nicht greifen kann. Deshalb besteht auch weiterhin ein Bedarf nach einem verwaltungsstrafrechtlichen Instrumentarium gegen die Vereinbarung und Entgegennahme solcher gesetzwidriger Leistungen. Allerdings sollte der

Verwaltungsstraftatbestand dahingehend ergänzt werden, daß bei der Strafzumessung auf die zivilrechtliche Sanktion des neu vorgeschlagenen § 27 Abs. 4 MRG Bedacht zu nehmen ist, um solcherart zu vermeiden, daß der ohnehin schon zweifach in Anspruch genommene Vermieter mit einer dritten Sanktion belegt wird. Daher wird vorgeschlagen, diese Verwaltungsstrafbestimmung in einen eigenen Absatz zu überstellen (Vorschlag hierzu: in einen neuen Abs. 7) und ihm zwischen seinem zweiten und seinem dritten Satz folgender Satz eingefügt wird:

"Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen."

Zu Z 27 (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG)

Gegen die schon im zur Begutachtung versendeten BWRG-Entwurf vorgesehene Möglichkeit, Hauptmietverträge über Wohnungen generell für eine Vertragsdauer von drei Jahren zu befristen, wurden im Begutachtungsverfahren Bedenken geäußert. Es wurde vorgebracht, daß dies zu häufigen Wohnungswechseln führen würde, die mit erheblichen Kosten (Übersiedlungskosten, Vermittlungsprovisionen, Vertragserrichtungskosten, Aufwendungen für die Adaptierung der neuen Wohnung) verbunden und sozial nicht wünschenswert seien und insbesondere für Familien eine schwere Belastung bedeuteten (Schulwechsel, Änderung des sozialen Umfelds der Kinder). Überdies gerieten die Mieter durch Fristverträge in eine verstärkte Abhängigkeit vom Vermieter und könnten deshalb von ihren Mieterrechten nicht unbefangenen und wirksam Gebrauch machen, wodurch viele mietrechtliche Schutzbestimmungen faktisch unterlaufen würden. Der 20-prozentige Abschlag vom Richtwertmietzins sei kein ausreichend taugliches Mittel, um dem Überhandnehmen solcher Fristverträge effektiv entgegenzuwirken.

Nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz sind diese Bedenken durchaus ernst zu nehmen. Es wird daher angeregt, das vorgesehene **Befristungsmodell** - auch wenn dieses sicherlich ein bedeutsamer Eckstein in der rechtspolitischen Konsensfindung für eine Wohnrechtsreform gewesen sein mag - nochmals zu **überdenken**. Der damit angestrebte Regelungszweck, nämlich Vermietern die Dispositionsmöglichkeit über ihren Mietgegenstand nicht "auf ewig" zu entziehen und damit eine der Vermietung jetzt leer stehender Objekte entgegenstehende Hemmschwelle abzubauen, kann sehr wohl auch durch andere, nicht ausschließlich zeitbezogene

Konzepte erreicht werden. Eine mögliche Alternative besteht in einem **legislativen Ausbau** des vereinbarten Kündigungsgrundes nach **§ 30 Abs. 2 Z 13 MRG**. Wenn dieser Tatbestand - etwa durch die beispielsweise Aufzählung von "kündigungswirksamen" Umständen - angereichert und vor allem gegen eine unerwünscht restriktive Rechtsprechung besser abgesichert wird, könnte er die Befristungsbedürfnisse der Praxis weitgehend befriedigen.

Zu Z 32 (§ 37 Abs. 1 Z 10 MRG)

Im Hinblick auf die empfohlene Streichung des vorgeschlagenen § 18c Abs. 5 MRG soll auch diese **Änderung unterbleiben**.

Zu Z 34 (§ 42a MRG)

Im Begutachtungsverfahren zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes wurde zu dem mit dem vorgeschlagenen § 42a MRG korrespondierenden § 27 des Entwurfs eingewendet, daß die Durchbrechung des Publizitätsprinzips bedenklich sei, das Grundbuch dadurch entwertet und der Hypothekarkredit ausgehöhlt werde; jedenfalls wurde eine Eintragung des Vorzugspfandrechts gefordert. Der Initiativantrag versucht, diesen Bedenken durch den eingefügten § 42a Abs. 2 MRG Rechnung zu tragen. Die dabei gewählte Konstruktion weist aber mehrere Mängel auf. Zum einen widerspricht es dem Wesen eines gesetzlichen Vorzugspfandrechts, seine Wirksamkeit gegenüber Dritten an eine grundbücherliche Anmerkung zu knüpfen. Zum anderen wird auch auf die zeitlichen Abläufe zu wenig Bedacht genommen; die Anmerkung (und damit die Wirksamkeit!) des Pfandrechts wäre demnach erst nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten möglich; dieser Zeitpunkt liegt aber im Regelfall lange nach Darlehensgewährung, sodaß der Gläubiger für einen längeren Zeitraum keine Sicherheit zur Verfügung hätte. Hinzu kommt, daß dem Darlehensgeber nach der Formulierung des § 42a Abs. 2 MRG nicht einmal ein Antragsrecht zur Herbeiführung der Anmerkung des Vorzugspfandrechts zukäme. Schließlich läßt die gewählte Textierung auch Zweifel darüber offen, wer außer dem Liegenschaftseigentümer diesbezüglich sonst noch antragsberechtigt ist, zumal es in § 6 Abs. 2 MRG keine Z 1 gibt. Sollte § 6 Abs. 1 Z 1 MRG gemeint sein, bleibt unverständlich, warum dem Verwalter nach § 6 Abs. 2 MRG kein Antragsrecht eingeräumt wird.

Im folgenden wird daher ein etwas modifiziertes, auch grundbücherlich einwandfrei durchführbares Regelungsmodell vorgeschlagen. Darin wird ein gesetzliches Vorzugspfandrecht entworfen, dessen Existenz nicht von einer bürgerlichen Eintragung abhängig ist; zusätzlich zur Gewährung des Darlehens oder Kredits zur Finanzierung besonders dringlicher Erhaltungsarbeiten wird dafür aber gefordert, daß das Darlehen oder der Kredit auch tatsächlich widmungsgemäß für derartige Erhaltungsarbeiten verwendet wird. Um dem Bedürfnis nach Publizität des gesetzlichen Vorzugspfandrechts nachzukommen, werden der Darlehensgeber und der Liegenschaftseigentümer und im Fall der Zwangsverwaltung der bestellte Verwalter zur unverzüglichen Antragstellung auf Ersichtlichmachung verpflichtet. Gegenstand der Ersichtlichmachung ist nur der Umstand der Darlehens- oder Kreditgewährung, zumal die Frage des wirksamen Bestehens eines gesetzlichen Vorzugspfandrechts erst im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens und hier allenfalls durch Klärung strittiger Umstände im Klagsweg gelöst wird. Die Ersichtlichmachung ist für die Entstehung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts nicht konstitutiv. Für die im Initiativantrag vorgeschlagenen Abs. 1 und 2 des § 42a MRG wird daher folgende Neuformulierung empfohlen:

"(1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen, die aus der Gewährung von Darlehen oder Krediten zur Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern das Darlehen oder der Kredit auch tatsächlich für solche Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.

(2) Der Darlehens- oder Kreditgeber und der Liegenschaftseigentümer, im Fall der Zwangsverwaltung nach § 6 Abs. 2 anstelle des Liegenschaftseigentümers der bestellte Verwalter, sind verpflichtet, die Ersichtlichmachung der Darlehens- oder Kreditgewährung im Grundbuch ohne unnötigen Aufschub zu beantragen; dazu sind die Darlehens- oder Kreditgewährung, die Zweckbestimmung derselben und das Entstehen der Forderung urkundlich nachzuweisen."

Fraglich könnte sein, ob beispielsweise auch die Zinsen und Nebengebühren des Darlehens den gesetzlichen Vorzug genießen. Diesbezüglich sollte im Ausschußbericht unter Hinweis auf die Bestimmung des § 216 EO verdeutlicht werden, daß die in dieser Gesetzesstelle genannten Positionen im gleichen bevorzugten Rang wie die Hauptforderung zu befriedigen sind.

Ebenso sollte im Ausschußbericht auf die Frage eingegangen werden, was bei einem Zusammentreffen mehrerer gesetzlicher Vorzugspfandrechte gelten solle. Zwischen ihnen wird dann wohl die Priorität, also der frühere Zeitpunkt der Rechtsbegründung, für den Rang entscheidend sein, wobei diesbezüglich auf den Zeitpunkt der Darlehenszuzählung abzustellen ist.

Zu Z 37 (§ 46 Abs. 1 und 2 MRG)

a) Im vorgeschlagenen § 46 Abs. 1 MRG hat der Klammerausdruck "**(bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes)**" zu **entfallen**, weil es sich hier ja um eine Novelle zu dem am 1.1.1982 in Kraft getretenen Mietrechtsgesetz handelt, sodaß die Formulierung "Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes" den 1.1.1982 als maßgeblichen Stichtag statuiert. Im gegebenen Zusammenhang ist aber wohl das Inkrafttreten der Novelle als Stichtag gewollt; der Initiativantrag nennt dafür im III. Abschnitt des Artikels II den Inkrafttretenstermin für die hier zu besprechende Bestimmung mit dem 1. Jänner 1994. Dieses Datum wird aber in der Formulierung des vorgeschlagenen § 46 Abs. 1 MRG ohnehin vor dem zu streichenden Klammerausdruck angeführt.

b) Im vorgeschlagenen § 46 Abs. 1 MRG werden als zinsrechtlich privilegierte Eintrittsberechtigte neben dem Ehegatten und dem Lebensgefährten nur noch die minderjährigen Kinder des bisherigen Hauptmieters erwähnt, während das geltende Recht neben Ehegatten und Lebensgefährten sämtliche minderjährigen nahen Angehörigen des Hauptmieters begünstigt. Damit ist klargestellt, daß Geschwister und Aszendenten nicht mehr von dieser Privilegierung erfaßt sein sollen. Offen ist jedoch, ob der Nennung der minderjährigen Kinder im nunmehr vorgeschlagenen Text der Kindbegriff des § 42 ABGB zugrunde liegt und damit alle Verwandten in der absteigenden Linie gemeint sind oder nur Kinder des ersten Grades. Welche Regelungsabsicht immer mit der Neuformulierung verfolgt wird, sollte sie jedenfalls dadurch verdeutlicht werden, daß im erstgenannten Fall - der seitens des Bundesministeriums für Justiz präferiert wird - nach dem Wort "Kinder" der Klammerausdruck " (§ 42 ABGB)" und im zweitgenannten Fall an derselben Stelle die Wendung ", nicht jedoch die Enkelkinder und deren Abkömmlinge" eingefügt wird. Hingewiesen wird aber darauf, daß auch ohne ausdrückliche Nennung den Wahlkindern gemäß § 182 ABGB ebensolche Stellung wie den leiblichen Kindern zukommt.

c) Im Hauptsatz des vorgeschlagenen § 46 Abs. 1 MRG hat es richtigerweise **"Eintretenden"** zu lauten.

d) Im Hinblick auf das Aufeinandertreffen zweier zeitlicher Schichten im Übergangsrecht je nachdem, ob ein Sachverhalt bereits vom Stammgesetz oder erst von der nunmehrigen Novellierung erfaßt wird, muß der vorgeschlagene § 46 Abs. 2 MRG der Vollständigkeit halber durch folgenden Satz ergänzt werden:

"Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 31. Dezember 1993 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. Jänner 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 31. Dezember 1993 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind."

e) Im Gesetzestext ist schließlich die Frage nicht beantwortet, ob die zinsrechtliche Regelung des bisher geltenden oder des neuen Rechts zur Anwendung kommen soll, wenn zwar der Eintritt vor dem Inkrafttreten dieser Novelle stattgefunden hat, aber das Erhöhungsbegehren - etwa wegen verzögerter Kenntnis des Vermieters vom Eintritt - erst nach ihrem Inkrafttreten gestellt wird. Diese Frage sollte zumindest im Ausschlußbericht beantwortet werden; nach Meinung des Bundesministeriums für Justiz ist in einem solchen Fall die Rechtslage zum Zeitpunkt des Eintrittsfalls für die Zinserhöhung maßgebend.

Zu Z 38 (§ 46a MRG)

a) Im vorgeschlagenen § 46a Abs. 1 MRG hat das Zitat "§ 12a Abs. 4" richtig "§ 12a Abs. 3" zu lauten. Das daran unmittelbar anschließende Wort **"nur"** ist **entbehrlich**.

b) Der Konditionalsatz im vorgeschlagenen § 46a Abs. 1 MRG ist an die empfohlene Neuformulierung des § 12a Abs. 3 MRG zu adaptieren und hat somit wie folgt zu lauten:

"..... , wenn das Rechtsgeschäft, das schließlich zur entscheidenden Änderung im Sinn des § 12a Abs. 3 führt, nach dem 31. Dezember 1993 stattfindet."

c) Im vorgeschlagenen § 46a Abs. 2 MRG sollte die Valorisierungsregel am Ende des ersten Satzes wie folgt verdeutlicht werden:

"..... , wobei eine Valorisierung dieses Betrags entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 zu erfolgen hat, ein Überschreiten der Indexschwelle aber erst ab dem jeweils folgenden Kalenderjahr zu berücksichtigen ist."

d) Zur Anpassung an die Formulierung in § 12a Abs. 2 MRG sollte im zweiten Satz des vorgeschlagenen § 46a Abs. 2 MRG die Wendung "im Mietgegenstand ausgeübte" durch die Wendung "**Art der im Mietgegenstand ausgeübten**" ersetzt werden.

e) Bei der grundsätzlich im vorgeschlagenen § 46a Abs. 2 MRG geregelten schrittweisen Anhebung innerhalb des fünfzehnjährigen Zeitraums ist die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen. Wenn nun infolge einer Änderung dieser Art der Geschäftstätigkeit die Branchenberücksichtigung entfällt, sind mehrere Interpretationsmöglichkeiten darüber denkbar, ab welchem Zeitpunkt dieser Wegfall der Branchenberücksichtigung zum Tragen kommt. Es könnten die Auffassungen vertreten werden, daß dies rückwirkend mit dem Beginn des fünfzehnjährigen Anhebungszeitraums oder aber ab dem Beginn des nächsten Kalenderjahrs oder ab dem folgenden Zinstermin durch eine entsprechende Steigerung des Anhebungsbetrags geltend gemacht werden könnte. Das Bundesministerium für Justiz vertritt den letztgenannten Standpunkt. Jedenfalls sollte auf diese Frage im Ausschußbericht eingegangen und - ähnlich wie in den Erläuterungen zum BWRG-Entwurf geschehen - beispielsweise verdeutlicht werden.

f) Im vorgeschlagenen § 46a Abs. 3 MRG ist das Wort "**nur**" im ersten Satz **entbehrlich**. Im zweiten Satz des § 46a Abs. 3 sollte zur Verdeutlichung nach dem Wort "Pachtverhältnis" die Wendung "**nach dem 31. Dezember 1993**" eingefügt werden.

g) Im vorgeschlagenen § 46a Abs. 4 MRG sollte zur Verdeutlichung nach den Worten "Personengesellschaft des Handelsrechts" die Wendung "**als Mieter**" eingefügt werden. Zu dieser Gesetzesstelle wurden verfassungsrechtliche Bedenken in Richtung einer Gleichheitswidrigkeit deshalb geltend gemacht, weil im Fall einer vor dem Jahr 1968 begonnenen Geschäftsraummiete durch eine natürliche Person keine sofortige Zinsanhebungsmöglichkeit vorgesehen ist, sondern eine solche in § 46a Abs. 2 MRG an den Tod des (derzeitigen) Hauptmieters geknüpft wird. Diese Problematik wäre dann entschärft, wenn eine sogleich nach dem Inkrafttreten der Novelle zur Verfügung stehende Anhebungsmöglichkeit nach dem Vorbild des § 46a Abs. 2 und 4

MRG für den Fall geschaffen würde, daß der erste Geschäftsraummieter (mit dem also seinerzeit der Mietvertrag geschlossen wurde) bereits vor dem Inkrafttreten der Novelle verstorben ist.

h) Das "gespaltene Mietverhältnis" ist kein terminus legalis und sollte daher in der Formulierung des vorgeschlagenen § 46a Abs. 5 MRG nicht verwendet werden. Stattdessen wird folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(5) Entstand durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber des Unternehmens die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, so darf der Vermieter,"

i) Im vorgeschlagenen § 46a Abs. 5 MRG bleibt die Rechtsstellung des Unternehmensveräußerers völlig offen. Es wird daher vorgeschlagen, dem Abs. 5 folgenden Satz anzufügen:

"Mit dieser Anerkennung erlischt das Hauptmietverhältnis zum Veräußerer."

Zu Z 38 (§ 46b MRG)

Da der vorgeschlagene § 46a Abs. 2 MRG die Anhebungen um ein Fünfzehntel jeweils von Kalenderjahr zu Kalenderjahr vorsieht und im vorgeschlagenen § 46b MRG für die Bekanntgabe des Anhebungsbegehrens eine einmonatige Frist normiert ist, könnte angenommen werden, daß der Vermieter bei einer verspäteten Bekanntgabe des Anhebungsbegehrens (beispielsweise am 3. Dezember) für das gesamte folgende Jahr die Möglichkeit zur Zinsanhebung verliert. Eine solche Interpretation wäre nicht erwünscht. Um aber Fehlschlüsse in diese Richtung hintanzuhalten, wird vorgeschlagen, den ersten Satz des § 46b MRG wie folgt zu ergänzen:

"....., schriftlich bekanntzugeben; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach § 46a Abs. 2 bis 4 bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechts für das gesamte Kalenderjahr."

Zu Z 38 (§ 46c MRG)

a) Die Worte "in Angriff genommen hat" am Ende des ersten Satzes des vorgeschlagenen § 46c MRG sind undeutlich. Unter Umständen könnte darunter auch bereits der an einen Architekten erteilte Auftrag zur Verfassung von Entwurfplänen für eine solche Standardanhebung verstanden werden. Dies kann jedoch mit der entworfenen Regelung nicht gemeint sein; ein solches Verständnis würde auch zu Umgehungsversuchen geradezu einladen. Im Text sollte daher klargestellt werden, daß auf den Beginn der eigentlichen Bauarbeiten abzustellen ist. Die eingangs erwähnte Wendung sollte daher durch die Worte "**tatsächlich begonnen hat**" ersetzt werden.

b) Im zweiten Satz des vorgeschlagenen § 46c MRG wird der Begünstigungszeitraum für eigenfinanzierte Standardanhebungen nicht mit der notwendigen Bestimmtheit normiert, zumal darin nur von einem angemessenen Zeitraum innerhalb eines sehr weiten Beurteilungsrahmens von fünf bis zwanzig Jahren die Rede ist, ohne daß die Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit in irgendeiner Weise vorgegeben würden. Diese Regelung ist daher schon aus dem Blickwinkel des Art. 18 Abs. 1 B-VG bedenklich. Das Bundesministerium für Justiz hält eine gesetzliche Fixierung des Begünstigungszeitraums für notwendig; dabei scheint ein Zeitraum von fünfzehn Jahren sachgerecht. Um Zweifelsfragen bei der Beurteilung des nach Ablauf dieser fünfzehnjährigen Periode zulässigen Hauptmietzinses auszuräumen, sollte eine dem § 12a Abs. 7 MRG nachgebildete Anordnung ergänzend getroffen werden. Folgende Neuformulierung wird daher vorgeschlagen:

" , **sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 1. Jänner 1994 tatsächlich begonnen hat. Die Beschränkung des § 16 Abs. 2 wird jedoch sowohl für bestehende, nach dem 31. Dezember 1993 geschlossene als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald nach dem Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung ein Zeitraum von fünfzehn Jahren verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses fünfzehnjährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrunde zu legen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.**"

Zu Z 39 (§ 49a MRG)

Aus sprachlichen und systematischen Gründen wird folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"Wirksamkeit früherer Befristungen"

§ 49a. (1) Eine vor dem 1. Jänner 1994 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrags behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(2) Wird ein vor dem 1. Jänner 1994 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksam befristeter Mietvertrag nach dem 31. Dezember 1993 erneuert, so gilt diese Erneuerung als Abschluß eines neuen Mietvertrags."

Zu Z 49 (§ 52a MRG)

Von der Übergangsregelung des vorgeschlagenen § 52a MRG sollen nicht nur Darlehen oder Kredite zur Finanzierung von besonders dringlichen Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG (im Text des Initiativantrags unrichtig: § 3 Abs. 3 Z 3), sondern auch Darlehen und Kredite zur Finanzierung anderer Erhaltungsarbeiten erfaßt werden. Deshalb sowie zur Beseitigung offensichtlicher Redaktionsversehen wird folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"Pfandrechtliche Übergangsregelung"

§ 52a. Ein vor dem 1. Jänner 1994 zugunsten eines Darlehens oder Kredits zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten an einer Liegenschaft begründetes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 42a im Rang vor, soweit der Darlehens- oder Kreditbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde."

**C) Zu Artikel II, II. Abschnitt (Übergangsbestimmungen
zum Mietrechtsgesetz)**

Zu Z 3

a) Im zweiten Satz sollte die als Voraussetzung für die Sistierung der Rückerstattungspflicht normierte Verpflichtungserklärung des Vermieters zweckmäßigerweise auf jene Mieter als Erklärungsempfänger eingeschränkt werden, die für eine Rückforderung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach den weiteren Bestimmungen überhaupt in Frage kämen. Eine Verpflichtungserklärung des Vermieters gegenüber einem Mieter, der beispielsweise gar keine Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge entrichtet hat und deshalb die Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen auch nicht verlangen könnte, wäre sinnlos. Zur Erleichterung der Abgabe der Verpflichtungserklärung, auf die die Mieter ja ohnehin nicht unmittelbar reagieren können, wird angeregt, daß diese Erklärung durch Anschlag im Haus zu geschehen hat. Folgende Neuformulierung des zweiten Satzes der Z 3 wird daher vorgeschlagen:

"Sie sind auch nach diesem Zeitpunkt nicht zurückzuerstatten, wenn sich der Vermieter gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis spätestens 31. März 1994 durch Anschlag im Haus dazu verpflichtet, sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einschließlich jener, die nach den Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnitts in Geltung gestandenen Fassung am 1. Jänner 1994 noch nicht zur Rückzahlung fällig waren, bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden."

b) Für den letzten Satz der Z 3 wird aus sprachlichen und systematischen Gründen folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"In allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ist rückforderungsberechtigt derjenige, der die jeweiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Hauptmieter entrichtet hat, und rückzahlungspflichtig derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist."

Zu Z 4 und 5

In den vorgeschlagenen Z 4 und 5 hat jeweils die Wendung "oder die Befristung eines Mietvertrags" zu entfallen, weil für die Befristung eine (zusätzliche) Übergangsregelung an dieser Stelle im Hinblick auf die Übergangsbestimmung des vorgeschlagenen § 49a MRG entbehrlich ist. Überdies sollten die Z 4 und 5 wegen ihres inhaltlichen Zusammenhangs zusammengefaßt und sprachlich mit dem vorgeschlagenen § 49a MRG in Übereinstimmung gebracht werden. Folgende Neuformulierung wird daher vorgeschlagen:

"4. Eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnitts geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses und dessen Wertsicherung behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt rechtsunwirksam."

Zu einer neu vorgeschlagenen Z 5

Infolge der vom Bundesministerium für Justiz vorgeschlagenen Neuformulierung des § 18 Abs. 6 MRG (Wegfall der Wendung "nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermietete") muß hierfür eine eigene Übergangsbestimmung geschaffen werden, die auf Grund der Zusammenfassung der bisherigen Z 4 und 5 als neue Z 5 eingefügt werden kann. Dazu wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

"5. § 18 Abs. 6 MRG gilt nicht für solche Mietverträge, die vor dem 1.1.1994 geschlossen wurden."

Zu einer neu vorgeschlagenen Z 5a (Arbeitstitel)

Zur Vermeidung von Mißverständnissen über die Frage, für welche Abrechnungen § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der neuen Fassung anzuwenden ist, sollte eine eigene Übergangsbestimmung geschaffen werden. Dazu wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

"5a. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der Fassung des I. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden."

Zu einer neu vorgeschlagenen Z 5b (Arbeitstitel)

Ergänzend zur Neufassung von § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG (die ihrerseits an die Neufassung des § 10 Abs. 6 MRG anknüpft) sollte zur Vermeidung von Zweifelsfragen bei der künftigen Anwendung dieser Regelung eine eigene Übergangsbestimmung geschaffen werden. Dazu wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

"5b. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der Fassung des I. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden."

Zu Z 6

Ergänzend zu dieser Übergangsregelung sollte zur Verdeutlichung angeordnet werden, daß auf vor dem 1. Jänner 1994 erbrachte Leistungen § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden ist. Folgende Formulierung für einen zweiten Satz der Z 6 wird vorgeschlagen:

"Auf Leistungen, die vor dem 1. Jänner 1994 erbracht wurden, ist § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnitts in Geltung gestandenen Fassung anzuwenden."

D) Zu Artikel III (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975)

Vorbemerkung

Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob die im Initiativantrag vorgeschlagenen Änderungen des WEG 1975 von solcher Dringlichkeit sind, daß sie einer vorgezogenen gesetzlichen Verwirklichung bedürfen. Ungeachtet dessen wird im weiteren detailliert auch zu diesen Entwurfbestimmungen Stellung genommen.

Zu Z 1 (§ 1 Abs. 2 WEG)

In § 76 des zur Begutachtung versendeten BWRG-Entwurfs wurde in Erfüllung einer rechtspolitischen Forderung insofern eine Änderung gegenüber dem geltenden § 1 Abs. 1 WEG vorgesehen, als die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen auch außerhalb einer Baulichkeit (Parkhaus) ermöglicht werden sollte. Im Begutachtungsverfahren traf diese Neuerung auf sehr unterschiedliche Einschätzungen. Beachtenswert ist diesbezüglich jedenfalls das Bedenken, daß dadurch - abgesehen von der begrifflichen Originalität eines Wohnungseigentums an einer bloßen Asphaltfläche - die "Abstellflächen-Wohnungseigentümer" grundsätzlich (ungeachtet ihres voraussichtlich nur sehr geringen Miteigentumsanteils) mit sämtlichen Rechten und Pflichten an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer teilnehmen und hier insbesondere sämtliche Minderheitsrechte ausüben können. Es läßt sich abschätzen, daß sich im praktischen Rechtsleben zwei Kategorien von Wohnungseigentümern mit völlig unterschiedlichen Interessenslagen herausbilden würden, nämlich die "Raum-Wohnungseigentümer" einerseits und die "Flächen-Wohnungseigentümer" andererseits. Daß daraus erhebliche praktische Probleme entstehen könnten, ist vorhersehbar.

Der vorliegende Initiativantrag geht in Ansehung der Kfz-Abstellplätze exakt in die Gegenrichtung. An § 1 Abs. 1 WEG wird keine Änderung vorgenommen. Bei dem in § 1 Abs. 2 WEG geregelten Zubehör-Wohnungseigentum wird hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze eine deutliche Einschränkung vorgesehen. Zunächst werden im ersten Halbsatz des vorgeschlagenen § 1 Abs. 2 WEG Kfz-Abstellplätze überhaupt nicht mehr erwähnt; der zweite Halbsatz behandelt nur Kfz-Abstellplätze außerhalb in sich geschlossener Räume. Dies ließe schon einmal den Schluß zu, daß Kfz-Abstellplätze

innerhalb in sich geschlossener Räume künftig nicht mehr mit dem selbständigen Wohnungseigentum verbunden sein können. Aber auch bezüglich der Kfz-Abstellplätze außerhalb in sich geschlossener Räume wird im Effekt ein sehr restriktiver Weg beschrieben. Während nach der geltenden Rechtslage hinsichtlich des Zubehör-Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen nur die Einschränkung besteht, daß mit einer selbständigen Wohnung oder selbständigen Räumlichkeit höchstens zwei Abstellplätze im Wohnungseigentum stehen können, geht der hier vorliegende Vorschlag noch erheblich weiter. Demnach wird nämlich gefordert, daß zunächst mit jeder Wohnung (mit Geschäftsräumlichkeiten offenbar nicht) mindestens ein Kfz-Abstellplatz verbunden sein muß; erst wenn dies erfüllt wird, können dann allenfalls noch verbleibende Kfz-Abstellplätze auch noch mit anderen Objekten verbunden sein. Dabei handelt es sich einerseits um eine "Zwangsbeglückung" der Wohnungseigentümer, zumal ja nicht jeder von ihnen ein Kraftfahrzeug hält und damit einen Abstellplatz benötigt. Andererseits wird dadurch die Disponibilität über Abstellplätze in wenig sachgerechter Weise eingeeengt. Auch an dieser Entwurfbestimmung wurde bereits mehrfach Kritik geübt (nur beispielsweise sei auf *Call*, Zur beabsichtigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, WoBl 1993, 162 hingewiesen).

Bei Abwägung der völlig konträren Regelungskonzepte des BWRG-Entwurfs und des vorliegenden Initiativantrags und der jeweils dagegen erhobenen Einwendungen scheint es dem Bundesministerium für Justiz nunmehr am sinnvollsten, es bezüglich der Kfz-Abstellplätze bei der bisherigen Rechtslage zu belassen. Deshalb wird die **ersatzlose Streichung** der vorgeschlagenen **Neufassung des § 1 Abs. 2 WEG** empfohlen.

Zu Z 1 (§ 1 Abs. 3 WEG)

Die gewählte Formulierung des vorgeschlagenen § 1 Abs. 3 WEG könnte dahin gedeutet werden, daß von dieser Beschränkung auch solche Wohnungseigentumsbegründungen erfaßt werden sollten, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung stattfanden (arg. "bestehen"). Ein rückwirkender "Entzug" des bereits früher begründeten Wohnungseigentums an Kategorie D-Wohnungen sollte jedoch unterbleiben, weil dadurch in verfassungsrechtlich fragwürdiger Weise in bestehende Rechte eingegriffen würde. Es ist ja auch zu bedenken, daß sich dadurch die Rechtsstellung der betroffenen Wohnungseigentümer erheblich verschlechtern würde, zumal sie dann nur noch

die Position schlichter Miteigentümer hätten. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß in der rechtspolitischen Diskussion bereits von mehreren Seiten bezweifelt wurde, ob der dieser Neuregelung innewohnende, konsumentenpolitische Schutzgedanke auf diesem Weg tatsächlich verwirklicht werden kann und nicht im Gegenteil kontraproduktive Effekte zu befürchten wären. Wie immer dies im grundsätzlichen beurteilt wird, sollte jedenfalls im Text verdeutlicht werden, daß der vorgeschlagene § 1 Abs. 3 WEG nur pro futuro wirken soll. Folgende Neuformulierung wird empfohlen:

**"(3) An selbständigen Wohnungen kann Wohnungseigentum nur dann be-
gründet werden, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein
Klosett im Inneren verfügen."**

Im Ausschußbericht sollte dargelegt werden, daß diese Bestimmung nur für Objekte in bereits errichteten Gebäuden in Betracht kommen wird, weil künftig doch keine Gebäude mit Wohnungen mehr fertiggestellt werden dürften, die nur einen derart überkommenen Standard (entweder keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett) aufweisen.

Zu Z 3 (§ 2 Abs. 2 WEG)

Die Z 2 des vorgeschlagenen § 2 Abs. 2 WEG sollte zur Vermeidung unerwünschter Ergebnisse dahingehend ergänzt werden, daß eine Wohnungseigentumsbegründung nur auf Antrag des Beklagten möglich ist. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen:

"2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft, sofern der Beklagte dies im Verfahren begehrt hat, sowie"

Zu Z 5 (§ 10 Abs. 2 WEG)

In dieser Ziffer sind mehrere Redaktionsversehen unterlaufen. Erstens bezieht sich diese Änderung richtigerweise auf **§ 10 Abs. 2** und nicht auf **§ 11 Abs. 2 WEG**. Zweitens lautet die zu ersetzende Wendung richtig **"die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils"**. Drittens hat bei der neu vorgeschlagenen Wendung das Adjektiv **"gemeinsamen"** vor dem Wort "Mindestanteils" **zu entfallen**.

Zu Z 6 (§ 12 Abs. 2 Z 2 WEG)

Im Hinblick auf die empfohlene Änderung des vorgeschlagenen § 1 Abs. 3 WEG ist auch im vorgeschlagenen § 12 Abs. 2 Z 2 WEG das Wort "bestehen" durch die Worte "**begründet werden**" zu ersetzen.

Im übrigen sollte im Ausschußbericht darauf hingewiesen werden, daß das Gericht im Verfahren zur Festsetzung des Nutzwerts das Gutachten des Ziviltechnikers - vor allem bei dagegen sich aus seinem Inhalt oder aus den Umständen ergebenden Bedenken - einer inhaltlichen Überprüfung unterziehen kann.

Zu Z 7 (§ 14 Abs. 1 WEG)

Ergänzend zur vorgeschlagenen Neufassung des § 14 Abs. 1 erster Satz sollte der zweite Satz so adaptiert werden, daß er an den ersten anknüpft. Dazu wird folgende Formulierung für den Beginn des zweiten Satzes vorgeschlagen:

"Zu diesen Angelegenheiten gehören im besonderen "

Zu Z 10 (Überschrift des § 15 WEG)

Da auch der Einzelne unter den Begriff der Minderheit fällt, kann diese **Änderung unterbleiben**.

Zu Z 11 (§ 15a WEG)

a) Vor dem ersten Absatz ist die fehlende Absatzbezeichnung **"(1)"** einzufügen.

b) Der zweite Satz des vorgeschlagenen § 15a Abs. 1 WEG sollte aus sprachlichen Gründen in folgender Weise umformuliert werden:

"Sie dürfen aber durch Vereinbarungen eingeschränkt werden, wenn die Einschränkung in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Wesen des Gebrauchs der Liegenschaft oder des Wohnungseigentumsobjekts steht; dies gilt insbesondere dann, wenn "

c) Der vorgeschlagene § 15a Abs. 2 WEG ist in mehrfacher Hinsicht änderungsbedürftig. Wenn zunächst angeordnet wird, daß die Mitwirkungsbefugnis persönlich auszuüben ist, steht dies ja mit der im selben Satz mit einem "und" angefügten Aussage über eine Übertragung der Mitwirkungsbefugnis in inhaltlichem Widerspruch. Gemeint ist hier wohl die Darstellung zweier Alternativen (entweder persönliche Ausübung oder Übertragung an einen Vertreter). Schwer nachvollziehbar ist allerdings, auf

welche Konstellationen sich die im zweiten Satz erwähnte "sonstige durch Machthaber ausgeübte Mitwirkungsbefugnis" beziehen soll. Überdies wird im ersten Satz das Rechtsinstitut des bloß im Innenverhältnis wirkenden Auftrags in mißverständlicher Weise mit der das Außenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern betreffenden Vollmacht miteinander verquickt. Diese Anordnung ist auch kaum praktikabel, zumal erstens die in Eigentümerversammlungen zur Diskussion und Abstimmung gelangenden Fragenkreise ja nicht von vornherein exakt feststehen und zweitens sich aus dem Diskussionsverlauf auch geänderte Aspekte und Standpunkte ergeben können. Daher ist es nicht sinnvoll und vielfach nicht möglich, das Abstimmungsverhalten eines Vertreters von vornherein abschließend zu determinieren. Der vorgeschlagene Abs. 2 sollte sich daher darauf beschränken, im wesentlichen das Außenverhältnis zu regeln, indem Formvorschriften für eine Vollmacht statuiert werden. Das Bundesministerium für Justiz plädiert diesbezüglich zumindest für eine Gattungsvollmacht in schriftlicher Form. Für § 15a Abs. 2 WEG wird daher folgende Neuformulierung vorgeschlagen:

"(2) Die Mitwirkungsbefugnis kann entweder persönlich oder auf Grund einer darauf gerichteten schriftlichen Vollmacht durch einen Vertreter ausgeübt werden. Die Mitwirkungsbefugnis für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten steht diesen nur gemeinsam zu."

d) Zum ersten Satz des vorgeschlagenen § 15a Abs. 3 WEG sei schon an dieser Stelle auf die späteren Ausführungen zu der in § 15c WEG vorgesehenen Wohnungseigentümergeinschaft hingewiesen. Der zweite Satz des vorgeschlagenen § 15a Abs. 3 WEG über die Widerrufbarkeit bereits abgegebener Erklärungen würde eine Beschlußfassung der Wohnungseigentümer erheblich erschweren. Nach seinem Wortlaut könnten die Wohnungseigentümer selbst bei einem bereits gültig zustandekommenen (weil mit der erforderlichen Mehrheit gefaßten) Beschluß ihre Erklärung solange widerrufen, als auch nur einem einzigen Miteigentümer (dessen Zustimmung im geschilderten Fall für das Zustandekommen des Beschlusses ja ohnehin nicht mehr erforderlich wäre) noch nicht Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Diese unpraktikable Regelung sollte ersatzlos **gestrichen** werden.

e) Im vorgeschlagenen § 15a Abs. 4 WEG sollte im ersten Satz das Wort "Zustellung", das begrifflich mit dem Zukommen eines gerichtlichen oder behördlichen Schriftstücks verbunden ist (vgl. § 1 Abs. 1 Zustellgesetz), durch das Wort "**Übersendung**" ersetzt werden. Hinsichtlich der im letzten Satz des vorgeschlagenen § 15a

Abs. 4 vorgesehenen Fristen spricht sich das Bundesministerium für Justiz zur Vereinfachung der Vorgänge um die Verwaltung der Liegenschaft für eine Fristverkürzung aus. Dazu wird für den letzten Satz folgende Formulierung vorgeschlagen:

"Jeder Miteigentümer kann die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft binnen einem Monat ab Beschlußfassung bei Gericht anfechten; wurde eine ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers vom beabsichtigten Beschlußgegenstand unterlassen, so beginnt die einmonatige Anfechtungsfrist mit dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer von der Beschlußfassung Kenntnis erlangt; jedenfalls erlischt das Anfechtungsrecht ein Jahr nach Beschlußfassung."

Zu Z 11 (§ 15b WEG)

a) Im vorgeschlagenen § 15b Abs. 1 Z 3 WEG ist unklar, was mit dem "verbleibenden Erlös" gemeint ist; dies müßte verdeutlicht werden. Auch die Wendung "unbeschadet abweichender vertraglicher Vereinbarungen" kann zu Mißverständnissen Anlaß geben. Überdies stellt sich die Frage, warum die Regelung nur auf Dachböden beschränkt ist; sie wäre wohl auf alle jene Räumlichkeiten auszudehnen, an denen bisher kein Wohnungseigentum bestanden hat.

b) Die im vorgeschlagenen § 15b Abs. 2 dritter Satz WEG vorgesehene Bindung der Wirksamkeit von Benützungsregelungen an ihre grundbücherliche Eintragung sollte nicht für die im vorangehenden Satz normierte vorläufige Benützungsregelung gelten.

Zu Z 11 (§ 15c WEG)

Bereits im Begutachtungsverfahren zum BWRG-Entwurf wurde zur korrespondierenden Entwurfbestimmung über die Wohnungseigentümergeinschaft kritisch angemerkt, daß die Regelungen darüber noch konkretisiert und insbesondere Bestimmungen über ihre körperschaftsrechtliche Ausgestaltung geschaffen werden müßten. Das Bundesministerium für Justiz pflichtet diesen Bedenken bei. Wenn der Wohnungseigentümergeinschaft eine eigene Rechtspersönlichkeit verliehen werden soll, muß dies mit einer klaren gesellschaftsrechtlichen Regelung für diese juristische Person einhergehen. Solche Regelungen läßt aber auch der vorliegende Initiativantrag im vorgeschlagenen § 15c WEG vermissen. Überdies fällt auf, daß die Wohnungs-

eigentümergeinschaft nach dem Wortlaut des vorgeschlagenen Abs. 1 zwar geklagt werden kann, ihr aber - anders als noch in § 91 Abs. 1 BWRG-Entwurf - kein Klage-recht eingeräumt wird.

Die in § 15c Abs. 3 WEG vorgesehene **Solidarhaftung** jener Miteigentümer, die keine angemessene Rücklage beantragt haben, würde in der Praxis wohl zu zufallsabhängigen, nicht sachgerechten Ergebnissen führen und ist daher **abzulehnen**. Schließlich bleibt offen, was gelten solle, wenn auf einer Liegenschaft Wohnungseigentum und bloßes Miteigentum nebeneinander bestehen; eine klare Trennung zwischen Miteigentümergeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht erkennbar.

All dies macht deutlich, daß die Konzeption einer Wohnungseigentümergeinschaft im vorliegenden Initiativantrag noch nicht ausgereift ist. Es wäre zunächst erforderlich, eine Entscheidung darüber zu treffen, an welches gesellschaftsrechtliche Modell die innere Struktur und die organschaftliche Ausprägung der Wohnungseigentümergeinschaft angelehnt werden solle. Erst dann wäre für diese neue juristische Person ein vollständiges Normensystem auszuarbeiten. An diesen Notwendigkeiten zeigt sich, daß mit einer singulären, nur ganz allgemein bleibenden Bestimmung über die Wohnungseigentümergeinschaft nicht das Auslangen gefunden werden kann. Das Bundesministerium für Justiz tritt deshalb dafür ein, im gegenwärtigen Stadium den vorgeschlagenen **§ 15c WEG** ersatzlos zu **streichen** und ein Regelungssystem über eine Wohnungseigentümergeinschaft weiteren Überlegungen vorzubehalten.

Zu Z 14 (§ 17 Abs. 1 WEG)

a) Zur Wendung "die Vertretung aller Miteigentümer sowie der Wohnungseigentümergeinschaft" im ersten Satz des vorgeschlagenen § 17 Abs. 1 WEG wird vorerst auf die grundsätzlichen Ausführungen zu dem eine Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft vorsehenden § 15c WEG hingewiesen. Im Hinblick auf die empfohlene Streichung des § 15c WEG sollten hier die Worte "**sowie der Wohnungseigentümergeinschaft**" entfallen.

b) Die in den beiden letzten Sätzen des vorgeschlagenen § 17 Abs. 1 WEG vorgesehene Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch wirft einige Probleme auf. So sind die Rechtsfolgen einer unterlassenen Ersichtlichmachung ungeklärt. Weiters ist auch die Frage der Löschung der Ersichtlichmachung im Fall einer Abberufung des

Verwalters unregelt. Schließlich bleibt auch offen, ob auch bereits vor dem Inkrafttreten der Neuregelung bestellte Verwalter im Grundbuch ersichtlich zu machen sind. Es wäre überlegenswert, die Ersichtlichmachung des Verwalters nur als Kann-Bestimmung zu konstruieren.

Zu Z 15 (§ 17 Abs. 2 WEG)

In allen drei Ziffern des § 17 Abs. 2 WEG werden Verpflichtungen des Verwalters gegenüber den Miteigentümern normiert, nicht aber Vertretungsbefugnisse oder -pflichten nach außen hin. Deshalb ist hier - abgesehen von der zuvor dargelegten, grundsätzlichen Ablehnung der vorgeschlagenen Regelung über die Wohnungseigentümergeinschaft - die Wendung "namens der Wohnungseigentümergeinschaft" jedenfalls fehl am Platz. Die in Z 15 vorgesehene **Änderung des § 17 Abs. 2 WEG** sollte daher ersatzlos **unterbleiben**.

Zu Z 16 (§ 17 Abs. 3 und 4 WEG)

a) Der geltende § 17 WEG umfaßt drei Absätze. Insofern ist es unrichtig, wenn in Z 16 angeordnet wird, daß dem § 17 ein Abs. 3 und 4 angefügt werde. Auch sollte der Abs. 3 des geltenden Rechts nicht durch die nun neu vorgeschlagene Bestimmungen verdrängt werden, weil ihm demgegenüber ein eigenständiger und bedeutsamer Regelungsgehalt zukommt. Richtigerweise wären also die in Z 16 vorgeschlagenen Regelungen als Abs. 4 und 5 zu bezeichnen.

b) Zur vorgeschlagenen Erweiterung des § 16 Abs. 1 WGG wurde ausgeführt, daß zu den Problemkreisen, für die eine Harmonisierung der wohnrechtlichen Vorschriften sinnvoll ist, auch jener des Aufteilungsschlüssels gehört. Gleiches gilt aber auch für die Frage der Abrechnungsperiode. Deshalb sollten die im vorgeschlagenen § 17 Abs. 3 (richtig: § 17 Abs. 4) WEG getroffenen Anordnungen besser einer vereinheitlichenden Regelung der Abrechnung vorbehalten bleiben.

Zu Z 17 (§ 19 WEG)

Hier werden Regelungen über den Aufteilungsschlüssel und über abweichende Abrechnungseinheiten vorgeschlagen. Auch dazu sei auf die Ausführungen zur vorgesehenen Erweiterung des § 16 Abs. 1 WGG hingewiesen, wonach für die Frage des Aufteilungsschlüssels eine harmonisierte Regelung sinnvoll wäre. Deshalb wird

empfohlen, im Rahmen des vorliegenden Initiativantrags am geltenden **§ 19 WEG keine Änderung** vorzunehmen, sondern dies künftigen legislativen Schritten zu einer umfassenden Reform des Wohnrechts und insbesondere zu einer Harmonisierung in beschränktem Rahmen vorzubehalten.

Zu Z 18 (§ 23 Abs. 1 WEG)

a) Die Verwendung des Begriffs "Altbauten" im anzufügenden Satz ist mißverständlich. Der erkennbaren Regelungsabsicht entspricht es besser, diesen Begriff durch die Wendung "**bereits bestehenden Gebäuden**" oder allenfalls durch eine entsprechende Stichtagsregelung zu ersetzen.

b) Die Präposition "ohne" verlangt den Akkusativ. In der Parenthese muß es daher richtig lauten: "**jedoch ohne die Rechtsfolge**".

c) Im Hinblick auf die vorgesehene Ausnahme nur des § 24 Abs. 1 Z 1 WEG, nicht aber auch des § 24 Abs. 1 Z 2 WEG wird angeregt, im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsbegründung in bereits bestehenden Gebäuden auch Vereinbarungen über **anstehende Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten** zuzulassen.

Zu Z 19 (§ 23 Abs. 1a WEG)

Zur Zeit sind im Bundesministerium für Justiz legislative Arbeiten zur Schaffung eines Bauträgervertragsrechts im Gange. Ein Ausbau des Schutzes des Wohnungseigentumsbewerbers über die geltende Rechtslage hinaus sollte dieser neuen Rechtsmaterie vorbehalten bleiben. Der nur punktuelle Eingriff in dieser vereinzelter Bestimmung des vorliegenden Initiativantrags ist daher abzulehnen. Es wird deshalb empfohlen, die **Z 19 ersatzlos zu streichen**.

Zu Z 23 (§ 26 Abs. 1 WEG)

Hier wurde es unterlassen, die **Z 4b** und **4c** des geltenden § 26 Abs. 1 WEG in den Änderungsvorschlag **aufzunehmen**; dies sollte nachgeholt werden. Zur vorgeschlagenen **Z 8** wird auf die Ausführungen zu **Z 16** (§ 17 WEG) verwiesen; aus den dort genannten Gründen sollte die **Z 8 entfallen**.

Zu Z 24 (§ 26 Abs. 1 WEG)

Zur vorgeschlagenen Z 9 wird auf die Ausführungen zu Z 11 (§ 15c WEG) und zur vorgeschlagenen Z 11 auf die Ausführungen zu Z 17 (§ 19 WEG) verwiesen. Aus den jeweils dort genannten Gründen sollten die **beiden** vorgeschlagenen **Ziffern entfallen**.