

Bericht des Ausschusses für soziale Verwaltung

über die Regierungsvorlage (98 der Beilagen): Bundesgesetz, womit das Wohnungsanforderungsgesetz 1949 und das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz abgeändert werden.

Der Ausschuss für soziale Verwaltung hat sich in seiner Sitzung vom 25. Juni 1953 in Anwesenheit des Bundesministers Maisel mit der Regierungsvorlage, betreffend ein Bundesgesetz, womit das Wohnungsanforderungsgesetz 1949 und das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz abgeändert werden, befaßt. Der Berichterstatter, Abgeordneter Kysela, gab einen Gesamtüberblick über den Gesetzentwurf und erläuterte die einzelnen Bestimmungen.

In den Beratungen wurde zum Ausdruck gebracht, daß wohl nach wie vor die Notwendigkeit besteht, das Anforderungsrecht der Gemeinden im notwendigen Umfange aufrechtzuerhalten, daß aber andererseits eine gewisse Auflockerung der Wohnraumbewirtschaftung vertretbar erscheint; insbesondere könne eine Vermietung freigewordener Wohnungen durch den Hauseigentümer so weit zugelassen werden, als die volle Gewähr gegeben ist, daß bei Vermietung dieser Wohnungen nur wirklich Bedürftige zum Zuge kommen. Das Gesetz sieht daher an Stelle der bisherigen Genehmigung von Mietverträgen beziehungsweise der allgemeinen Anforderung freigewordener Wohnungen ein zeitlich und sachlich beschränktes Verfügungsrecht des Hauseigentümers über solche Wohnungen vor; andernfalls bleibt wie bisher das Anforderungsrecht der Gemeinde aufrecht.

Im einzelnen ist zu den Bestimmungen des Gesetzes folgendes zu bemerken:

Zu Artikel I.

Zu Z. 1:

Die Erweiterung der Bestimmungen des § 3 über die Ausnahme von der Anforderbarkeit beruht auf der Erwägung, daß Großwohnungen infolge der hohen Mietzinse für die breite Masse der Bevölkerung in der Regel nicht in Betracht kommen.

Die Ausnahme von im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen von der Anforderung setzt voraus, daß für deren Errichtung öffentliche Mittel (zum Beispiel des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, des Landessiedlungsfonds beziehungsweise des Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds) überhaupt nicht in Anspruch genommen wurden; überdies müssen alle in dem betreffenden Gebäude befindlichen Wohnungen, demnach

auch die des bisherigen Hauseigentümers, im Wohnungseigentum stehen.

Zu Z. 3:

Während bisher Doppelwohnungen, auch wenn sie in verschiedenen Gemeinden gelegen waren, gemäß § 5 Pkt. 1 angefordert werden konnten, ist eine Anforderung solcher Wohnungen bei Zutreffen der im Gesetz sonst vorgesehenen Voraussetzungen nur mehr dann zulässig, wenn die Doppelwohnungen in demselben Gemeindegebiet liegen.

Zu Z. 5:

Nach § 5 Pkt. 13 ist für die Feststellung des Unterbelages einer Wohnung der Schlüssel von einer Person je Wohnraum maßgebend. Dieser Berechnungsschlüssel konnte bisher im Verordnungswege für einzelne Gemeinden auf zwei Personen je Zimmer erhöht werden. Die Anforderung von überzähligen Wohnräumen nach diesem verschärften Schlüssel hat in der Praxis vielfach zu Differenzen zwischen den Wohnungsinhabern und den Eingewiesenen geführt. Aus diesem Grunde wird die angeführte Verordnungsermächtigung beseitigt.

Zu Z. 9:

Nach der bisherigen Regelung konnte der Landeshauptmann hinsichtlich freigewordener Wohnungen die Genehmigung der Mietverträge (§ 7 der bisherigen Fassung) oder die allgemeine Anforderung (§ 8 der bisherigen Fassung) im Verordnungswege anordnen. Von dieser Regelung wird nunmehr abgegangen und dem Hauseigentümer im § 7 Abs. 2 das Recht eingeräumt, bei Freiwerden einer Wohnung über diese während eines Zeitraumes von drei Wochen zugunsten der im Abs. 2 lit. a bis c angeführten Gruppen berücksichtigungswürdiger Wohnungssuchender frei zu verfügen. Das Anforderungsrecht der Gemeinde tritt in diesen Fällen nur dann ein, wenn der Hauseigentümer von seinem Verfügungsrecht innerhalb des angeführten Zeitraumes keinen Gebrauch macht.

Eine Sonderregelung ist im § 7 Abs. 1 für den Fall vorgesehen, daß überbelegte Wohnungen durch Unterbringung ihrer bisherigen Benützer in einer Wohnung in Häusern einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung frei werden. In solchen Fällen steht dem Hauseigentümer keinerlei Verfügungsrecht über die freigewordene Wohnung zu; diese unterliegt vielmehr ausnahmslos dem Anforderungsrecht der

Gemeinde, sofern sie nach den gesetzlichen Bestimmungen überhaupt anforderbar ist. In diesem Zusammenhange ist die Bestimmung des § 16 Abs. 3 neuer Fassung über die Einschränkung des Vorschlagsrechtes des Hauseigentümers von Bedeutung.

Zu Z. 11:

§ 8 enthält die zur Durchführung der im § 7 Abs. 2 getroffenen Regelung notwendigen Verfahrensbestimmungen. Es ist vorgesehen, daß der Hauseigentümer außer der Anzeige nach § 4 der Gemeinde bis zum Ablauf der dreiwöchigen Frist auch anzuzeigen hat, ob er von dem ihm zustehenden Vermietungsrecht Gebrauch gemacht hat. Dadurch soll sichergestellt werden, daß die Gemeinde rechtzeitig in Kenntnis gelangt, ob sie die freigewordene Wohnung anfordern kann.

Zu Z. 14:

Es ist bisher immer als ein Mangel empfunden worden, daß die Inhaber gesundheitsschädlicher sowie überbelegter Wohnungen keinen gesetzlichen Anspruch auf Einreihung in die dringlichste Klasse der vorgemerkten Wohnungsuchenden haben. Diesem Mangel wird nunmehr durch die Ergänzung des § 15 Abs. 1 abgeholfen.

Zu Z. 19:

Das Beziehen einer Wohnung entgegen den Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes bildet zwar nach § 5 Pkt. 9 den Tatbestand einer besonderen Anforderung, mangels eines ausdrücklichen Verbotes steht jedoch eine solche Handlung bisher nicht unter Strafsanktion. Da es wiederholt vorkommt, daß angeforderte Wohnungen ohne Zuweisung bezogen werden, die dann in der Regel nur mit großen Schwierigkeiten freigemacht werden können, wird nunmehr im § 17 Abs. 5 ein ausdrückliches Verbot für das Beziehen einer angeforderten Wohnung ohne Zuweisung statuiert und damit die Grundlage für eine Bestrafung nach § 22 geschaffen.

Zu Z. 20:

Nach § 19 Abs. 3 war die Berücksichtigung des Eigenbedarfes des Hauseigentümers (Wohnungsinhabers) u. a. an die Voraussetzung geknüpft, daß der Hauseigentümer (Wohnungsinhaber) österreichischer Staatsbürger ist. Nunmehr werden auch auf diesem Rechtsgebiet die Volksdeutschen den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt.

Die übrigen Bestimmungen des Art. I betreffen vorwiegend textliche Änderungen, die durch den Inhalt der §§ 7 und 8 neuer Fassung bedingt sind.

Zu Artikel II.

Die Abänderung des Wohnungsanforderungsgesetzes bedingt auch eine entsprechende Abänderung des § 27 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, um bei Vergebung von mit Hilfe des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellten Wohnungen die bisherige Vorzugstellung des Altmieters im vollen Umfange zu sichern. Diese Sicherung wird durch die nunmehrige Fassung des § 27 Abs. 1 lit. b erreicht, durch die das Verfügungsrecht des Hauseigentümers über wiederaufgebaute Wohnungen ausschließlich auf die Vermietung an den Altmietler eingeschränkt wird. Ansonsten tritt das Anforderungsrecht der Gemeinde ein.

Zu Artikel III.

Auf Antrag des Berichterstatters wurden die Übergangsbestimmungen des Art. III durch eine Ziffer 2 ergänzt, in der im Hinblick auf die Ausnahme der Großwohnungen von der Anforderung (s. Art. I Z. 1) die Rechtsstellung der Personen klargestellt wird, denen eine solche Wohnung nach bisher geltendem Recht zugewiesen wurde. Diese Personen sind als Mieter anzusehen, u. zw. mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes, wenn ihre Zuweisung in diesem Zeitpunkt bereits rechtskräftig geworden ist; ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes ein Anforderungs- oder Zuweisungsverfahren noch anhängig, erlangt der in eine solche Wohnung Zugewiesene die Rechtsstellung als Mieter erst mit dem Tage der Rechtskraft des Zuweisungsbescheides.

Zu Artikel IV.

Die Vollzugsklausel wurde hinsichtlich des Art. II (Art. III der Regierungsvorlage) der Bestimmung des § 34 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes angepaßt.

Der Ausschuß hat beschlossen, dem Nationalrat die Annahme des angeschlossenen Gesetzentwurfes zu empfehlen.

Der Ausschuß hat weiters auf Antrag der Abgeordneten Slavik, Prinke und Genossen die in der Anlage abgedruckte Entschliebung angenommen.

Es wird somit der Antrag gestellt, der Nationalrat wolle

1. dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen, /1
2. die beigedruckte Entschliebung annehmen. /2

Wien, am 25. Juni 1953.

Kysela,
Berichterstatter.

Proksch,
Obmann.

/1

Bundesgesetz vom 1953, womit das Wohnungsanforderungsgesetz 1949 und das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz abgeändert werden.

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I.

Das Wohnungsanforderungsgesetz 1949, BGBl. Nr. 204/1949, in der Fassung der Bundesgesetze vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 10/1951, vom 27. Mai 1952, BGBl. Nr. 101, und vom 28. Mai 1953, BGBl. Nr. 68, wird abgeändert wie folgt:

1. Dem § 3 Abs. 1 werden folgende neue Ziffern 7 und 8 angefügt:

„7. Wohnungen, die aus mehr als drei Zimmern bestehen; zwei Kabinette gelten als ein Zimmer (§ 6 Abs. 4).

8. Wohnungen in ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Gebäuden, wenn sämtliche Wohnungen im Wohnungseigentum stehen.“

2. Im § 4 Abs. 1 lit. h ist der Strichpunkt durch einen Punkt zu ersetzen; lit. i entfällt.

3. Der Punkt 1 im § 5 hat zu lauten:

„1. Doppelwohnungen, die in derselben Gemeinde liegen, wenn für deren Benützung durch den Wohnungsinhaber oder durch die mit diesem im gemeinsamen Haushalte lebenden Familienangehörigen kein zureichender Grund besteht.“

4. Im § 5 Punkt 6. hat der Klammerausdruck zu lauten:

„(§ 9 Abs. 2)“.

5. Der Punkt 13 im § 5 hat zu lauten:

„13. Einzelne Räume von Wohnungen, sofern die Zahl der Wohnräume die Zahl der den Hausstand bildenden Bewohner übersteigt (überzählige Wohnräume).“

6. Die Punkte 14 und 15 im § 5 entfallen.

7. Im § 6 Abs. 3 entfällt der erste Klammerausdruck.

8. Die Überschrift des § 7 hat zu lauten:

„Anforderung freigewordener Wohnungen.“

9. § 7 hat zu lauten:

„§ 7. (1) In der Stadt Wien, in Städten mit eigenem Statut, mit Ausnahme der Stadt Rust, sowie in Gemeinden, denen durch Verordnung des Landeshauptmannes (§ 1 Abs. 2) das Recht zur Anforderung übertragen wurde, kann die Gemeinde Wohnungen, deren Miete oder Innehabung geendet hat, anfordern, wenn die Zahl der den Hausstand bildenden Bewohner die Zahl der Wohnräume der freigewordenen Wohnung um wenigstens zwei Personen überstiegen, dieser Überbelag seit mindestens einem Jahr bestand und der bisherige Mieter (Inhaber) eine Wohnung in einem Haus der Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung erhalten hat.

(2) In anderen Fällen kann die Gemeinde in den im Abs. 1 bezeichneten Orten Wohnungen, deren Miete oder Innehabung geendet hat, anfordern, wenn sie nicht innerhalb von drei Wochen nach Beendigung der Miete oder Innehabung vom Hauseigentümer (dessen Bevollmächtigten) vermietet werden

a) an einen bei der Gemeinde seit mindestens sechs Monaten in der dringlichsten Klasse vorgemerkten Wohnungsuchenden oder

b) an eine Person, welche die Wohnung seit mindestens einem Jahr als Haushaltungsgenosse oder Untermieter mitbewohnt hat, wenn die Anzahl der Wohnräume ihrem Hausstand entspricht, oder

c) zur Durchführung eines Wohnungsaustausches, sofern die Parteien die Wohnungen seit mindestens einem Jahr als Hauptmieter oder Hauseigentümer bewohnt haben.

(3) Unbedingt ausgenommen von der Anforderung nach Abs. 1 und 2 sind Wohnungen,

a) deren Miete auf Grund einer gerichtlichen Entscheidung wegen Eigenbedarfes endet;

b) die gemäß § 3 grundsätzlich von der Anforderung befreit sind;

c) die weiter als Hausbesorgerwohnungen verwendet werden.“

10. Die Überschrift des § 8 entfällt.

11. § 8 hat zu lauten:

„§ 8. (1) Der Hauseigentümer (dessen Bevollmächtigter) hat der Gemeinde bis zum Ablauf der in § 7 Abs. 2 festgesetzten dreiwöchigen Frist schriftlich anzuzeigen, ob die freigewordene Wohnung vermietet wurde, und im Falle der Vermietung nachzuweisen, daß sie den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 entspricht.

(2) Steht der Gemeinde gemäß § 7 das Recht zur Anforderung zu, so hat sie, sofern sie über die Wohnung verfügen will, die Anforderung binnen zwei Wochen mittels schriftlichen Bescheides auszusprechen. Die Frist beginnt in den Fällen des § 7 Abs. 1 am Tage nach Einlangen der Anzeige gemäß § 4 Abs. 1 lit. a, in den Fällen des § 7 Abs. 2 am Tage nach Ablauf der im § 7 Abs. 2 festgesetzten dreiwöchigen Frist; wurde die Anzeige nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht erstattet, so beginnt die zweiwöchige Frist zur Anforderung am Tage nach Einlangen der Anzeige oder der Kenntnis des Zutreffens der Voraussetzungen der Anforderung. Die zweiwöchige Frist ist gewahrt, wenn der Bescheid innerhalb dieser Frist zur Post gegeben wurde.

(3) Verfügungen des Hauseigentümers (dessen Bevollmächtigten), die den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 oder 2 widersprechen oder innerhalb der zweiwöchigen Frist (Abs. 2) getroffen werden, sind nichtig.“

12. Im § 9 haben die Abs. 2 und 3 zu entfallen; der Abs. 4 erhält die Bezeichnung Abs. 2.

13. Im § 14 haben die Abs. 1 und 2 zu lauten:

„(1) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen einer Anforderung gemäß den §§ 5, 7 und 10 in jedem Falle genau festzustellen und in der Regel vor der Schlußfassung denjenigen, gegen den sich die Anforderung richtet, zu hören.

(2) Der Bescheid, der die Anforderung gemäß den §§ 5, 7 oder 10 ausspricht, hat die angeforderte Wohnung (Wohnräume, Geschäftsräume) genau zu bezeichnen und den Anforderungsgrund anzugeben. Der Bescheid über die Anforderung einer Wohnung ist dem Hauseigentümer oder Hausverwalter und dem Wohnungsinhaber, jener über die Anforderung einzelner Wohnräume auch deren Inhaber zuzustellen.“

14. Im § 15 Abs. 1 lit. g ist der Schlußpunkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen; der lit. g wird angefügt:

„h) Inhaber gesundheitsschädlicher Wohnungen;

i) Inhaber von Wohnungen, sofern die Zahl der den Hausstand bildenden Bewohner die Zahl der Wohnräume um wenigstens zwei Personen übersteigt und dieser Überbelag seit mindestens einem Jahr besteht.“

15. Abs. 3 des § 16 hat zu lauten:

„(3) Im Falle der Anforderung nach § 7 Abs. 2 steht es dem Hauseigentümer frei, spätestens drei Tage nach Zustellung des Bescheides, der die Anforderung ausspricht, Vorschläge für die Zuweisung zu erstatten. Die Gemeinde hat sie zu berücksichtigen, falls die Vorgeschlagenen in einer der Gruppe des im § 15 Abs. 1 lit. a bis d und g bis i angeführten Wohnungsuchenden eingereiht sind oder seit mindestens einem Jahr die angeforderten Räume als Haushaltungsgenossen oder Untermieter mitbewohnt haben und die Anzahl der Wohnräume ihrem Hausstand entspricht. Ist die Gemeinde aus öffentlichen Rücksichten gezwungen, für die im Abs. 1 zweiter Satz erwähnten Notstandsfälle vorzusorgen, so ist sie in einem solchen Fall an die Vorschläge des Hauseigentümers nicht gebunden; das gleiche gilt, wenn die Wohnung durch die Gemeinde dem bisherigen Untermieter zugewiesen werden soll und dieser seit mindestens einem Jahr darin gewohnt hat.“

16. Im Abs. 9 des § 16 sind die Worte „zufolge § 8 Abs. 2 lit. a“ durch die Worte „zufolge § 7 Abs. 3 lit. a“ zu ersetzen.

17. Im Abs. 10 des § 16 entfallen im Klammerausdruck die Worte „erster Satz“.

18. Im § 17 haben die Abs. 1 bis 3 zu lauten:

„(1) Die Gemeinde hat nach Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Anforderung ausgesprochen wurde, unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des § 16 einem vorgemerkten Wohnungsuchenden die angeforderte Wohnung (Wohnräume) mit Bescheid zuzuweisen.

(2) In der Regel ist zwischen dem Hauseigentümer (Wohnungsinhaber) und dem Zugewiesenen binnen zwei Wochen nach vollzogener Übergabe ein Mietvertrag zu ortstüblichen Bedingungen abzuschließen. Unbedingt ist ein Mietvertrag abzuschließen, wenn die Wohnung (Wohnräume) einem vom Hauseigentümer (Wohnungsinhaber) vorgeschlagenen Wohnungsuchenden zugewiesen wird. Verweigert einer der Beteiligten ohne triftige Gründe den Abschluß des Mietvertrages, so kann die Gemeinde ihm den Vertragsabschluß mittels Bescheides auftragen. Solange kein Mietvertrag abgeschlossen ist, hat der Zugewiesene eine Vergütung an den Hauseigentümer (Wohnungsinhaber) in der Höhe des gesetzlich zulässigen Mietzinses zu leisten; die Gemeinde haftet für diese Verpflichtung des Zugewiesenen. Durch den Abschluß des Mietvertrages treten der Bescheid, mit dem die Anforderung ausgesprochen wurde, und der Zuweisungsbescheid außer Wirksamkeit. Der Abschluß des Mietvertrages ist der Gemeinde binnen einer Woche anzuzeigen.

(3) Erklärt die Gemeinde binnen fünf Wochen nach Rechtskraft des Bescheides, der die Anforderung ausspricht, keinen Zuweisungsbescheid über

die angeforderte Wohnung (Wohnräume), so tritt die Anforderung außer Wirksamkeit; die Frist gilt als gewahrt, wenn der Bescheid innerhalb dieser Frist zur Post gegeben wurde.“

19. Dem § 17 ist folgender Abs. 5 anzufügen:

„(5) Das Beziehen einer angeforderten Wohnung ohne Zuweisung nach Abs. 1 ist verboten.“

20. Dem Abs. 3 des § 19 ist folgender Satz anzufügen:

„Den österreichischen Staatsbürgern sind Personen deutscher Sprachzugehörigkeit, die staatenlos sind oder deren Staatsangehörigkeit ungeklärt ist (Volksdeutsche), gleichgestellt.“

21. Im § 21 Abs. 1 hat lit. c zu lauten:

„c) gegen eine Anforderung gemäß § 7 ist eine Berufung nur dann zulässig, wenn sie sich darauf gründet, daß die Voraussetzungen für die Anforderung gemäß § 7 nicht vorliegen.“

22. Im § 24 Abs. 1 sind die Worte „30. September 1953“ durch die Worte „30. Juni 1954“ zu ersetzen.

Artikel II.

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz vom 16. Juni 1948, BGBl. Nr. 130, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 26/1951, wird abgeändert wie folgt:

1. Abs. 1 des § 27 hat zu lauten:

„(1) Auf die mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen (Geschäftsräume) sind die Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes mit den nachfolgenden Abänderungen anzuwenden:

- a) Die Vollendung der Wiederherstellung ist der Beendigung der Innehabung gleichzuhalten;
- b) die Anforderung nach § 7 Abs. 2 ist zulässig, wenn der Hauseigentümer (dessen

Bevollmächtigter) die Wohnung nicht an den Altmietler vermietet;

c) im Falle der Anforderung durch die Gemeinde ist bei der Zuweisung der Altmietler vor den im § 15 Abs. 1 genannten Personen zu berücksichtigen; kann ihm seine frühere Wohnung nicht zugewiesen werden, so genießt er dieselbe Vorzugstellung bei anderen mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen, an denen keine Altmietrechte bestehen. Die gleiche Regelung gilt für den Hauseigentümer hinsichtlich der von ihm im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung benützten Wohnung.“

2. Im Abs. 2 des § 27 hat lit. b zu lauten:

„b) Andernfalls findet das Wohnungsanforderungsgesetz mit Ausnahme der Bestimmungen der §§ 4 und 7 Anwendung.“

Artikel III.

Übergangsbestimmungen.

1. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verfahren nach dem Wohnungsanforderungsgesetz sind nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen.

2. Die in Wohnungen der im § 3 Abs. 1 Z. 7 des Wohnungsanforderungsgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes genannten Art Zugewiesenen sind, sofern die Zuweisung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes rechtskräftig geworden ist, mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes, sonst aber mit Rechtskraft der Zuweisung als Mieter anzusehen.

Artikel IV.

Vollziehung.

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist das Bundesministerium für soziale Verwaltung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Justiz betraut.

/2

EntschlieÙung.

Die Bundesregierung wird aufgefordert, eine Gesetzesvorlage einzubringen, die die Aufhebung der Punkte 7 und 8 des § 5 des Wohnungsanforderungsgesetzes sowie des § 10 Abs. 2 Z. 3 des Wohnungsanforderungsgesetzes und der damit zusammenhängenden Bestimmungen vorsieht.