

## Bericht und Antrag des Ausschusses für soziale Verwaltung

über den Entwurf eines Bundesgesetzes, betreffend Abänderung des Wohnungsanforderungsgesetzes 1949.

Der Ausschuss für soziale Verwaltung hat den Initiativantrag der Abg. Kysela und Genossen (101/A), betreffend Abänderung des Wohnungsanforderungsgesetzes 1949, in Behandlung genommen. Dieser Initiativantrag bildete bereits am 28. Feber 1952 die Grundlage von Verhandlungen des Ausschusses für soziale Verwaltung, in deren Verlauf dieser Ausschuss zunächst dem Nationalrat den Antrag auf einstweilige Verlängerung der Geltungsdauer des Wohnungsanforderungsgesetzes bis 30. Juni 1952 (507 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates — VI. GP.) gestellt hat, dem der Nationalrat am 5. März 1952 die verfassungsmäßige Zustimmung erteilte. Bei der neuerlichen Behandlung des genannten Initiativantrages hat der Ausschuss für soziale Verwaltung in der Sitzung vom 15. Mai 1952 in Anwesenheit des Bundesministers für soziale Verwaltung Maisel den Beschluß gefaßt, dem Hohen Hause die Verlängerung der Geltungsdauer des Wohnungsanforderungsgesetzes bis zum 30. Juni 1952 bei gleichzeitiger Abänderung einzelner Bestimmungen dieses Gesetzes vorzuschlagen.

Die Abänderungen des Wohnungsanforderungsgesetzes bezwecken eine Milderung der Wohnraumbewirtschaftungsmaßnahmen, soweit sie bei den gegebenen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt vertretbar sind. Im einzelnen ist zu den Abänderungen des Gesetzes folgendes zu bemerken:

### Zu Artikel I.

#### Zu Z. 1:

Die Abänderung im § 1 gegenüber dem bisherigen Recht besteht darin, daß das Recht zur Wohnungsanforderung für Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 3000 nicht übersteigt, zur Gänze wegfällt; aus diesem Grunde wurde auch die Stadt Rust im Burgenland, die einzige Stadt mit eigenem Statut, die weniger als 3000 Einwohner zählt, von den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 ausgenommen.

Auf Grund der Bestimmungen des § 1 Abs. 2 kann künftig das Recht zur Wohnungsanforderung, abgesehen von den in § 1 Abs. 1 bezeichneten Städten, nur mehr zugunsten von

Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 3000 verfügt werden. Für einen Teil dieser Gemeinden, und zwar für jene mit einer Einwohnerzahl zwischen 3001 und 4000, wird das Recht zur Wohnungsanforderung auch nur ein eingeschränktes sein, da, wie aus § 8 Abs. 1 hervorgeht, die allgemeine Anforderung von Wohnungen erst Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 4000 zuerkannt werden kann.

#### Zu Z. 2:

Die Ausnahme der Gemeinden mit einer Einwohnerzahl bis zu 3000 von der Wohnraumbewirtschaftung hat zwangsläufig zur Folge, daß diese Gemeinden auch von den Bestimmungen des § 7 ausgenommen werden, wonach die Landeshauptmänner die Gültigkeit von Mietverträgen über Wohnungen von der Genehmigung der Gemeinde abhängig machen können. Von dieser in § 7 vorgesehenen Verordnungs Ermächtigung ist übrigens bisher in keinem Bundeslande Gebrauch gemacht worden.

#### Zu Z. 3:

Auf die Ausführungen zu Z. 1 wird hingewiesen.

#### Zu Z. 4:

Für die Abänderung des § 20 a Abs. 1 und 2 sind die gleichen Erwägungen maßgebend wie für die Abänderung des § 7.

#### Zu Z. 5:

Nach geltendem Recht entscheidet darüber, ob ein Mietgegenstand hinsichtlich der Zinsbildung dem Mietengesetz oder der Preisregelung unterliegt, die Vorschrift des § 1 Mietengesetz in Verbindung mit Anlage A, II, Z. 1 lit. a zum Preisregelungsgesetz. Nach § 1 Abs. 2 Mietengesetz sind verschiedene Räume, insbesondere solche in Häusern, für die die Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 erteilt wurde (Neubauten), von der Anwendung des Mietengesetzes ausgenommen; diese unterliegen daher der Preisregelung. Der letzte Satz im Abs. 2 des § 24 WAG. in der bisherigen Fassung unterstellt nun mit Ablauf des Wohnungsanforderungsgesetzes in völliger systemwidriger Weise auch Wohnungen in Neubauten der Zinsbildung des Mietengesetzes, und zwar lediglich aus dem Grunde, weil der Mieter auf Grund einer Zuweisung nach dem Wohnungsanforderungsgesetz das Bestandsobjekt bezogen hat. In allen Fällen, wo der in einem Neubau Zugewiesene vor Außerkräfttreten des

Wohnungsanforderungsgesetzes bereits einen Mietvertrag abgeschlossen hat, richtet sich die Zinsbildung nach den Preisregelungsvorschriften. Mit Außerkräfttreten des Wohnungsanforderungsgesetzes würde plötzlich in diesen Fällen eine Änderung in der Zinsbildung eintreten und das Mietengesetz anzuwenden sein, was eine durch nichts begründete Änderung aller dieser Mietverträge und eine Neuparifizierung dieser Wohnungen zur Folge hätte. Aber auch in jenen Fällen, in denen vor dem Außerkräfttreten des Wohnungsanforderungsgesetzes noch kein Mietvertrag abgeschlossen sein wird, dieser vielmehr kraft Gesetzes (§ 24 Abs. 2 erster Satz WAG.) fingiert wird, ist nicht einzusehen, warum über die Art der Zinsbildung nicht die allgemeinen Vorschriften des Mietengesetzes entscheiden sollen.

Die Streichung des letzten Satzes im Abs. 2 des § 24 WAG. hat auf die Anwendbarkeit der Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes keinen Einfluß, da diese zufolge § 1 der Verordnung vom 5. September 1939, Deutsches RGBl. I S. 1671, auf jeden Fall Anwendung finden.

#### Zu Artikel II.

##### Zu Abs. 1:

Auf Grund des § 8 Abs. 1 des Wohnungsanforderungsgesetzes in der bisher geltenden Fassung wurde durch Verordnungen einzelner Landeshauptmänner teils allen Gemeinden, teils bestimmten Gemeinden des betreffenden Landes das Recht zur allgemeinen Anforderung erteilt. Überdies wurden auf Grund der sonst im Wohnungsanforderungsgesetz vorgesehenen Ermächtigungen einerseits vom Bundesministerium für soziale Verwaltung (§ 1 Abs. 2 und § 5 Pkt. 13), andererseits von den Landeshauptmännern (zum Beispiel § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 4, § 3 Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 15 Abs. 3, § 16 Abs. 12 und § 19 Abs. 2) eine Reihe von Verordnungen erlassen. Durch die Übergangsbestimmungen ist klar gestellt, daß diese Verordnungen insoweit in Kraft bleiben, als sie sich auf Gemeinden mit mehr als 3000 beziehungsweise mehr als 4000 Einwohner erstrecken, da die Ermächtigungen durch die Änderungen des Gesetzes hinsichtlich des Anforderungsrechtes zwar in ihrem Umfang eingeschränkt wurden, im übrigen aber ihre Geltung behalten haben.

##### Zu Abs. 2:

Mit Rücksicht darauf, daß am 1. Juli 1952 den kleineren Gemeinden (bis zu 3000 beziehungsweise 4000 Einwohner) das Anforderungsrecht nicht mehr zusteht, ergab sich die Notwendigkeit, Übergangsbestimmungen hinsichtlich der in solchen Gemeinden am 30. Juni 1952 noch anhängigen Verfahren nach dem WAG. zu treffen.

Grundsätzlich sind solche Verfahren nicht mehr weiterzuführen. Wenn daher zum Beispiel in einer Gemeinde bis zu 4000 Einwohner auf Grund einer allgemeinen Anforderung gemäß § 8 über die Zuweisung der angeforderten Wohnung mit Ablauf des 30. Juni 1952 noch nicht rechtskräftig entschieden ist, ist dieses Verfahren nicht mehr weiterzuführen; dadurch ist auch der bereits rechtskräftig gewordene Anforderungsfeststellungsbescheid außer Wirksamkeit getreten. Das gleiche gilt für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl bis zu 3000 Einwohner hinsichtlich der am 30. Juni 1952 noch anhängigen Verfahren, denen eine Anforderung nach einem der Tatbestände des § 5 zugrunde liegt.

In beiden Fällen gilt der Anforderungsbescheid als nicht erlassen. Das hat zur Folge, daß das vor der Anforderung bestandene Verfügungsrecht über die Wohnung (sonstigen Räume) wiederhergestellt wird beziehungsweise im Fall einer besonderen Anforderung der gemäß § 14 Abs. 4 WAG. aufgelöste Mietvertrag wieder auflebt.

##### Zu Abs. 3:

Für die Gemeinden, denen in Zukunft das Wohnungsanforderungsrecht nicht mehr zusteht, war es notwendig, hinsichtlich der in angeforderte Wohnungen (sonstige Räume) bereits rechtskräftig zugewiesenen eine analoge Regelung zu treffen, wie sie im § 24 Abs. 2 des WAG. für den Fall vorgesehen ist, daß das WAG. zur Gänze außer Wirksamkeit tritt. Danach gelten diese Personen mit Ablauf des 30. Juni 1952 als Mieter.

Um eine wirksame Durchsetzung der Mietrechte dieser Personen zu gewährleisten, wird bestimmt, daß die im § 17 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 und 3 des WAG. vorgesehenen Vollstreckungsbestimmungen in diesen Fällen auch nach dem 30. Juni 1952 sinngemäß anzuwenden sind; dies stellt eine Ausnahme von dem in Z. 2 verankerten Grundsatz dar, daß anhängige Verfahren in den in Betracht kommenden Gemeinden nicht mehr weiterzuführen sind.

#### Zu Artikel III.

Da es ungewiß ist, ob das Gesetz noch vor dem 1. Juli 1952 im Bundesgesetzblatt verlaublich wird, war es notwendig, analoge Übergangsbestimmungen aufzunehmen, wie sie im Art. II des Bundesgesetzes vom 5. März 1952, BGBl. Nr. 47, vorgesehen sind.

Der Ausschuß für soziale Verwaltung stellt auf Grund seiner Beratungen den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 15. Mai 1952.

Kysela,  
Berichtersteller.

Altenburger,  
Obmannstellvertreter.

**Bundesgesetz vom 1952, betreffend Abänderung des Wohnungsanforderungsgesetzes 1949.**

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, und vom 5. März 1952, BGBl. Nr. 47, wird abgeändert wie folgt:

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

„(1) Um eine möglichst gerechte Verteilung des Bestandes an Wohnungen und Wohnräumen sicherzustellen, haben die Stadt Wien und die Städte mit eigenem Statut, mit Ausnahme der Stadt Rust, das Recht, zur Befriedigung des Wohnungsbedarfes von Personen, die durch zwingende Gründe in ihrem Bereich zu wohnen genötigt sind oder durch zehn Jahre freiwillig in der Gemeinde gewohnt haben, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen Wohnungen und andere Räume anzufordern.

(2) Anderen Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 3000 übersteigt, kann das Recht zur Wohnungsanforderung durch den Landeshauptmann zuerkannt werden. Soweit solchen Gemeinden das Recht zur Wohnungsanforderung nicht zu steht, kann auf Antrag des Landeshauptmannes durch Verordnung des Bundesministeriums für soziale Verwaltung die Bezirksverwaltungsbehörde ermächtigt werden, in diesen Gemeinden das Recht zur Wohnungsanforderung auszuüben.“

2. § 7 hat zu lauten:

„§ 7. Die Landeshauptmänner werden ermächtigt zu verordnen, daß in Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 3000 übersteigt, alle vom Hauseigentümer (dessen Bevollmächtigten) abgeschlossenen Mietverträge über Wohnungen, mit Ausnahme derjenigen, die anforderungsfreie Mietgegenstände betreffen (§ 3), zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Der Vertrag gilt als genehmigt, wenn die

Gemeinde nicht innerhalb einer angemessenen, längstens vierzehntägigen Frist dem Vermieter schriftlich ihren Widerspruch bekanntgegeben hat. Ein Widerspruch ist unzulässig, wenn der Mietvertrag mit einem bei der Gemeinde seit mindestens sechs Monaten in der dringlichsten Klasse vorgemerkten Wohnungsuchenden oder anläßlich eines Wohnungstausches abgeschlossen wird. Wird die vorgeschriebene Genehmigung eines Mietvertrages nicht eingeholt oder wird die Genehmigung, es sei denn, daß ein Widerspruch unzulässig wäre, versagt, so ist die Wohnung anforderbar.“

3. Im § 8 hat der Abs. 1 zu lauten:

„(1) Die Landeshauptmänner werden ermächtigt, für die Stadt Wien und für Städte mit eigenem Statut, mit Ausnahme der Stadt Rust, sowie für Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 4000 übersteigt und denen durch Verordnung des Landeshauptmannes (§ 1 Abs. 2) das Recht zur Wohnungsanforderung übertragen wurde, anstatt der im § 7 vorbehaltenen Genehmigung aller Mietverträge durch Verordnung die allgemeine Anforderung von Wohnungen in der Form festzustellen, daß alle Wohnungen mit der Beendigung des Mietverhältnisses oder der Innehabung kraft Gesetzes angefordert sind.“

4. Im § 20 a haben die Abs. 1 und 2 zu lauten:

„(1) In Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 3000 übersteigt, bedarf ein Beitritt zu bestehenden Mietverträgen auf der Mieterseite nach dem 9. Feber 1949 zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Verwaltungsbehörde. Es wird vermutet, daß der Beitritt nach dem 9. Feber 1949 erfolgt ist, wenn der beitretende Mieter nicht vom 1. April 1949 an die Wohnung mitbewohnt.

(2) In den im Abs. 1 bezeichneten Gemeinden bedarf jede Einräumung eines weiteren Benützungsrrechtes an einer vermieteten oder auf Grund eines anderen Rechtstitels benützten Wohnung durch den Hauseigentümer nach dem 1. Dezember 1950 zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Verwaltungsbehörde. Es

wird vermutet, daß die Einräumung des Benützungsrechtes nach dem 1. Dezember 1950 getroffen wurde, wenn die Wohnung auf Grund dieser Verfügung nicht vom 1. Feber 1951 an in Benützung genommen wurde."

5. § 24 hat zu lauten:

„§ 24. (1) Dieses Gesetz verliert am 30. Juni 1952 seine Wirksamkeit.

(2) Mit dem Ende der Wirksamkeit dieses Gesetzes sind Personen, denen angeforderte Wohnungen oder sonstige Räume rechtskräftig zugewiesen wurden, als Mieter anzusehen.“

#### Artikel II.

(1) Die auf Grund des § 8 Abs. 1 des Wohnungsanforderungsgesetzes erlassenen Verordnungen der Landeshauptmänner werden, soweit sie sich auf Gemeinden erstrecken, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 4000 nicht übersteigt, mit dem 1. Juli 1952 aufgehoben. Mit dem gleichen Zeitpunkt werden die auf Grund der übrigen Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes erlassenen Verordnungen des Bundesministeriums für soziale Verwaltung und der Landeshauptmänner, soweit sie sich auf Gemeinden erstrecken, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der Volkszählung 1951 3000 nicht übersteigt, aufgehoben.

(2) Am 30. Juni 1952 anhängige Verfahren, die auf einer Anforderung nach § 8 des Wohnungsanforderungsgesetzes beruhen und sich auf Wohnungen (sonstige Räume) in den in Z. 1 erster Satz bezeichneten Gemeinden beziehen, sind unbeschadet der Bestimmungen der Z. 3 zweiter Halbsatz nicht weiterzuführen; sonstige am 30. Juni 1952 anhängige Verfahren nach dem Wohnungsanforderungsgesetz, die sich auf Wohnungen (sonstige Räume) in den in Z. 1 zweiter Satz bezeichneten Gemeinden beziehen, sind unbeschadet der Bestimmungen der Z. 3 zweiter Halbsatz nicht weiterzuführen. Wenn in diesen Gemeinden eine angeforderte Wohnung (sonstige Räume) bis zum Ablauf des 30. Juni 1952 noch nicht rechtskräftig zugewiesen wurde, gilt der Bescheid über die Anforderung der Wohnung (sonstigen Räume) als nicht erlassen.

(3) In den in Z. 1 bezeichneten Gemeinden sind Personen, denen bis 30. Juni 1952 angeforderte Wohnungen oder sonstige Räume rechtskräftig zugewiesen wurden, mit diesem Tag als Mieter anzusehen; für die Durchsetzung der Mietrechte dieser Personen sind die Bestimmungen des § 17 Abs. 4 und des § 18 Abs. 1 und 3 des Wohnungsanforderungsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

#### Artikel III.

(1) Dieses Bundesgesetz tritt am 1. Juli 1952 in Kraft.

(2) Für den Fall, daß dieses Bundesgesetz erst nach dem 30. Juni 1952 kundgemacht wird, gelten, soweit gemäß Art. I die Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes noch wirksam bleiben, die folgenden Bestimmungen:

- a) Rechtsgeschäfte und Verfügungen von Hauseigentümern oder sonstigen Personen, die in der Zeit nach dem 30. Juni 1952 bis zum Tage der Kundmachung dieses Bundesgesetzes entgegen den Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes abgeschlossen beziehungsweise getroffen wurden, sind nichtig.
- b) Rechtsgeschäfte und Verfügungen von Hauseigentümern oder sonstigen Personen im Sinne des § 9 Abs. 3 und des § 20 a des Wohnungsanforderungsgesetzes, die während des in lit. a bezeichneten Zeitraumes abgeschlossen beziehungsweise getroffen wurden, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Anerkennung beziehungsweise der Genehmigung durch die nach dem Wohnungsanforderungsgesetz zuständige Verwaltungsbehörde; die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 zweiter Satz und des § 20 a Abs. 3 letzter Satz bleiben nach Maßgabe der Bestimmungen der lit. d unberührt.
- c) Verfahren nach dem Wohnungsanforderungsgesetz; die am 30. Juni 1952 anhängig waren, sind nach den Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes weiterzuführen.
- d) Fristen nach dem Wohnungsanforderungsgesetz, die am 30. Juni 1952 noch nicht abgelaufen waren oder die nach diesem Tage bei Anwendung der Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes zu laufen begonnen hätten, beginnen vom Tage der Kundmachung des vorliegenden Bundesgesetzes neu zu laufen.
- e) Handlungen und Unterlassungen sind nach § 22 des Wohnungsanforderungsgesetzes nicht zu bestrafen, wenn sie in der Zeit vom 30. Juni 1952 bis zum Tage der Kundmachung dieses Bundesgesetzes begangen wurden.

#### Artikel IV.

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