

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6
office@oehgb.at

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund erlaubt sich, zu dem übermittelten Entwurf zu einem Familienrechts-Änderungsgesetz 2006 folgende Stellungnahme abzugeben zu jener Bestimmung, die für die vertretenen Hauseigentümer von Relevanz ist:

**Stellungnahme zu dem Entwurf für ein Familienrechts-
Änderungsgesetz 2006**

Zu Art 5

I. Grundlegende Kritik am Eintrittsrecht

Für Hauseigentümer ist die Frage des Eintritts- und Weitergaberechtes nach wie vor eines der grundlegenden Probleme. Denn das Eintritts- und Weitergaberecht stellt einen der massivsten Eingriffe in die Privatautonomie des Eigentümers dar.

Der Eigentümer wird gezwungen, Personen als Vertragspartner anzuerkennen, ohne dass ihm durch die Möglichkeit einer entsprechende Mietzinserhöhung ein ausreichendes Äquivalent für diesen Eingriff in sein Eigentum geboten würde (das gilt sowohl für den Eintritt zu Lebzeiten als auch von Todes wegen).

II. Ausweitung des Personenkreises

Dieser Eingriff in das Eigentum soll durch Art 5 des vorliegenden Entwurfs zu einem Familienrechts-Änderungsgesetz noch weiter ausgeweitet werden zugunsten von Personen, die zu dem Mieter in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis stehen.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund betrachtet diese im Entwurf vorliegende Bestimmung als eigentumsfeindlich und lehnt sie mit aller Entschiedenheit ab. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der eintrittsberechtigte Personenkreis zu Lasten der Verfügungsrechte des Eigentümers weiter ausgebaut werden soll.

III. Mietzins

Das Eintrittsrecht der Angehörigen hat zur Folge, dass der Mietzins vorerst nicht erhöht werden darf. In den meisten Fällen wird jedoch ein Eintrittsrecht gerade bei jenen Mietverträgen angestrebt, bei denen der vereinbarte Hauptmietzins unter dem zulässigen Mietzins liegt. Denn das Eintrittsrecht wird in erster Linie zur Wahrung bestimmter Privilegien (niedriger Mietzins) angestrebt – andernfalls gäbe es kaum Interesse am Eintritt.

Die Beibehaltung des niedrigen Hauptmietzinses ist jedoch nur bei minderjährigen Kindern und Ehegatten im Sinn einer sozialen Verpflichtung und zur Vermeidung von Härtefällen

durchaus akzeptabel. Die richtige Tendenz wäre daher, das Eintrittsrecht allgemein einzuschränken, und zwar eben auf den Ehepartner und minderjährige Kinder; nach Erreichung der Volljährigkeit sollte aber den Kindern kein Eintrittsrecht gewährt werden.

IV. Anhebung des Mietzinses gegenüber volljährigen Kindern

Es liegt nämlich keinerlei Schutzwürdigkeit (mehr) vor, wenn es sich bei den Eintrittswerbern um volljährige Kinder handelt oder wenn diese die Volljährigkeitsgrenze erreicht haben. Nach den derzeitigen Bestimmungen kann aber auch in diesem Fall der Mietzins nur sehr beschränkt, nämlich bis zur Kategorie A, angehoben werden, selbst wenn der Richtwertzins oder angemessene Mietzins weit darüber liegen würde. Durch diese Bestimmung sind vor allem die Mieter von besonders großen und schönen Wohnungen in guter Lage privilegiert, bei denen der angemessene Mietzins deutlich über dem Kategorie-A-Mietzins liegen würde.

In all diesen Fällen soll den Hauseigentümern nicht die Möglichkeit genommen werden, die Wohnung, falls gewünscht, entsprechend zu adaptieren und weiter zu vermieten, und zwar zu Richtwertzins, angemessenem oder freiem Mietzins. Gerade durch das Eintrittsrecht ergeben sich teilweise große Ungerechtigkeiten zwischen den einzelnen Mietern. Es ist nicht nachvollziehbar, warum etwa ein junges Paar, das das Glück hatte, in der Wohnung der Eltern zu wohnen, und das nun in diese Mietrechte eintreten kann, einen deutlich niedrigeren Zins zahlen muss als ein Paar, das sich eine neue Wohnung suchen muss.

V. Vormietrechte für volljährige Deszendenten

Für den Fall, dass nicht wirklich wirtschaftliche, sondern mehr gefühlsmäßige Überlegungen den Eintrittswunsch tragen, könnte durchaus ein Vormietrecht für volljährige Eintrittsberechtigte festgeschrieben werden - aber eben zu Richtwertzins oder angemessenem oder freiem Mietzins. Es sollte aber dem Hauseigentümer die Möglichkeit offen stehen, die Wohnung entsprechend zu adaptieren, im Standard anzuheben und den Richtwert-Mietzins verlangen zu können. Volljährige Kinder sollten die Wohnung zum zulässigen Mietzins vorerst angeboten bekommen.

Soziale Überlegungen können hier nicht dagegen sprechen. Soweit Bestandobjekte im Vollanwendungsbereich des MRG - und nur hier gibt es ja ein Eintrittsrecht - sich bewegen, kann es zu einem nennenswerten Unterschied nur bei besonders teuren Wohnungen kommen. Ein besonderer Schutz etwa für eine 200 m² Wohnung am Ring in Wien aber ist wohl nicht wirklich zu erkennen. Die Norm ist eigentumsfeindlich.

Mit der Bitte um Berücksichtigung der Stellungnahme und
freundlichen Grüßen

Wien, 12. Juni 2006

Dr. Friedrich Noszek, e.h.
Präsident

ANHANG

Zu Artikel 1:

Eine Anpassung der Lebensgemeinschaft ohne institutionellen Charakter an eheliche Gemeinschaften erscheint aus der Sicht der Eigentümer nicht sinnvoll, da dadurch eine Reihe von Problemen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass Menschen Lebensgemeinschaften eingehen, weil sie nicht die erb- oder vermögensrechtlichen Nachteile einer Scheidung riskieren wollen. Eine einseitige Gleichsetzung von Lebensgemeinschaften mit ehelichen Gemeinschaften nur für den Bereich des Miet- und Wohnrechts ist daher abzulehnen.

Zu § 87 Abs. 1:

Hier handelt es sich um einen sachlich nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentumsrecht des Wohnungseigentums oder dinglich Berechtigten. Die Anordnung eines schuldrechtlichen Benützungsverhältnisses durch das Gericht ist für den Eigentümer völlig unzumutbar. Dies widerspricht schon allein dem System des Privatrechts, da Benützungsverhältnisse der Parteienautonomie vorbehalten sein sollen und nicht durch gerichtliche Anordnung entstehen sollten.

Zu § 87 Abs. 3 Ehegesetz:

Auch die Übertragung der Ehewohnung durch das Gericht an den anderen Ehegatten kommt einer de facto Enteignung gleich und kann aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht akzeptiert werden. Auch diese Bestimmung stellt eine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Rechtslage dar.

Zu § 97 Abs. 2 Ehegesetz:

Hier sollte dem Wohnungseigentümer ein subjektives Recht auf angemessene Zahlung eingeräumt werden, damit er sein Eigentumsrecht weiterhin ausüben kann und ihm nicht ein schuldrechtliches Benützungsverhältnis nach Ermessen des Richters aufoktroiert wird.