

**PRÄSIDENTENKONFERENZ
DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMERN
ÖSTERREICHS**

A B S C H R I F T

dr. Baumer

An das
Bundesministerium für Justiz
Postfach 63

Museumstraße 7
1016 Wien

Betrifft GESETZENTWURF
Zl. 23 -GE/19. 93
Datum: 24. MAI 1993
Verteilt 28. Mai 1993 Mon.

Wien, am 19.5.1993

Ihr Zeichen/Schreiben vom:
7123/64-I 7/93 19. März 1993

Unser Zeichen: Durchwahl:
5-493/N 479

Betreff: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs beeckt sich, zum vorliegenden Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes folgende Stellungnahme zu übermitteln:

I. Grundsätzliche Überlegungen

Ursprüngliches Ziel war es, ein Gesetz für die Bereiche Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht und Genossenschaftsrecht (Gemeinnützige Rechte) zu schaffen. Mietrechtsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz sollen im neuen Bundeswohnrechtsgesetz aufgehen. Teile des Gesetzes sollen auch im Bereich der Genossenschaftswohnungen gelten, obwohl ein eigenes Wohnungsgemeinnützige Rechte nach wie vor bestehen bleibt. Bei Durchsicht der Vorlage ergeben sich bereits Bedenken gegen diese Vorgangsweise, weil damit unterschiedliche Rechtsverhältnisse (Miete und Eigentum) in einem Maß gleichbehandelt werden, das nicht sachgerecht erscheint. Das gilt im speziellen für die Formvorschriften des 1. Abschnittes. Darüber hinaus wird das Gesetz dadurch unübersichtlicher und umfangreicher sowie naturgemäß auch mit

- 2 -

einer neuen Systematik versehen.

Das neue Gesetz sollte zukunftsweisend sein und Leitlinien für die kommenden Jahre vorgeben. Ob das der Fall ist, muß bezweifelt werden. Vor allem sind die Schwerpunkte der Regelung, insbesondere Mietzinsgestaltung einschließlich Beirat- und Übergangsbestimmungen in einer Form konzipiert, daß die Auswirkungen kaum absehbar sind und Bedenken gegen die Handhabung in der Praxis bestehen.

Politische Schlagworte waren "mehr Wohnungen, billigere Wohnungen". Es ist kaum ersichtlich, auf Grund welcher Maßnahmen mehr Wohnungen auf den Markt kommen sollten. Die Aussage "billigere Wohnungen" kann allenfalls für die Kategorie A-Wohnungen gelten, doch würden sich in diesem Fall negative Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft ergeben, wenn kein wirtschaftlicher Erfolg gesichert erscheint.

Die Rechte der Mieter würden erneut in unausgewogener Weise verstärkt, obwohl die Mieterrechte bereits auf Grund der geltenden Gesetzeslage überaus stark ausgebaut sind und die Judikatur ein Übriges zur Verstärkung der Mieterrechte beigetragen hat.

Zum Ausbau der Mieterrechte gehört auch, daß der Geltungsbereich des Gesetzes offenkundig ausgedehnt wurde, und künftig auch vermietete Einfamilienhäuser weitgehend in die Regelungen einbezogen sind. Das gilt auch für vermietete Bauernhäuser. Sie würden künftig komplizierten Abrechnungsbestimmungen unterliegen, die in der Praxis nicht bewältigbar sind.

Insgesamt gesehen ist die bereits jetzt komplizierte und komplexe Materie nun noch komplizierter formuliert. Es wurde verabsäumt, Vereinfachungen und vor allem Klarstellungen zur Beseitigung von Zweifelsfällen vorzunehmen. Damit würde

- 3 -

die Häufigkeit von Streitigkeiten noch weiter zunehmen. Die zuständigen Behörden müßten unter erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel ausgebaut werden.

Das Wohnrecht betrifft einen relativ großen Personenkreis. Es ist daher erforderlich, daß besondere Übersichtlichkeit gewahrt bleibt und die Anwendbarkeit in der Praxis zu keinen Schwierigkeiten führt. In diesem Sinn verlangt die Präsidentenkonferenz die Beibehaltung der Trennung zwischen Mietrechtsgesetz (schuldrechtliche Komponente) und Wohnungseigentumsgesetz (sachenrechtliche Komponente) und daraus folgend eine getrennte Novellierung der bestehenden Gesetze. "Gemischte Objekte", das heißt Häuser mit Mietern und Wohnungseigentümern, sind nicht der Regelfall. Daß derartige Situationen gegeben sind, rechtfertigt noch kein gemeinsames Gesetz. Mit gegenseitigen Verweisen kann durchaus gearbeitet werden.

Aus den angeführten Gründen lehnt die Präsidentenkonferenz die Vorlage in der derzeitigen Form ab.

II. Allgemeine Bestimmungen

Dieser Abschnitt enthält Definitionen und Abrechnungsregelungen. Die Bestimmungen gelten sowohl für Mietverhältnisse (2. Abschnitt) als auch für Eigentumswohnungen (3. Abschnitt). Sie sind jedoch kompliziert; sogar mit einem entsprechenden EDV-Programm wird den gestellten Anforderungen kaum entsprochen werden können.

Die Regelungen betreffend Betriebskosten, die im Abschnitt 1 enthalten sind, sollten mit jenen des Abschnittes 2 zusammengefaßt werden und für Mietverhältnisse eine spezielle Regelung wie bisher in Geltung bleiben. Auf eine jährliche Vorausschau bis November könnte verzichtet werden. Sie kann ohnedies kaum zeitgerecht und richtig gelegt werden, da erfahrungsgemäß die Betriebskostenerhöhungen erst gegen

- 4 -

Ende des Jahres beschlossen und kundgemacht werden. Ebenso sollte die Einzelabrechnung gestrichen werden.

III. 2. Abschnitt - Mietrechtliche Bestimmungen

Vorweg ist der Geltungsbereich zu behandeln. Der Geltungsbereich ist weiter als jener des Mietrechtsge setzes. Es fällt auf, daß im § 28 nicht sichergestellt ist, daß Einfamilienhäuser, Zweitwohnungen, Garagierungsverträge etc. nicht unter die Abrechnungsbestimmungen des 1. Abschnittes der Vorlage fallen. Das würde bedeuten, daß auch Ferienwohnungen und vermietete Bauernhäuser der Abrechnungspflicht des Gesetzes unterliegen, was nicht gewollt sein kann und auch entschieden abgelehnt wird. In der Ausnahmeregelung des § 28 Abs. 4 ist der erste Abschnitt (Abrechnungsregelungen) nicht angeführt, sodaß auch für die dort angeführten Mietgegenstände diese Abrechnungsbestimmungen gelten.

Sechs-Monatsverträge sind nicht mehr vom Geltungsbereich ausgenommen. Diese Regelung hat eine Art "Bagatellgrenze" dargestellt, von der nicht abgegangen werden sollte.

Schwerpunkt des 2. Abschnittes ist die Mietzinsbildung: Im wesentlichen das Richtwertsystem und die Beiratsregelung.

Über das Richtwertsystem wird versucht, die Kategorie A preislich einzufangen und mit den Kategorien B und C zu verbinden. Überdies wird eine Kategorie D neu mit einem m²-Preis von 5 14,80 geschaffen. Verlangt wird, daß die D-Wohnung (ohne Wasser oder WC im Wohnbereich) brauchbar ist. Ist sie nicht brauchbar, gilt der bisherige Kategorie- satz mit 5 7,40/m². Diese Beträge erscheinen nicht geeignet, die Erhaltung der Bausubstanz zu sichern. Offensichtlich wird in Kauf genommen, daß Abbruchobjekte entstehen.

- 5 -

Fragwürdig ist die Regelung, daß bei Einhebung des Kategorienzinses D neu allein bei einer einzigen Wohnung künftig keine Generalreparatur mehr durchgeführt werden kann.

Am Wohnungsmarkt fehlen insbesondere kleinere Wohnungen, die schlecht ausgestattet sind. Die Nachfrage danach ist erheblich. Wenn nun der gesetzliche Hauptmietzins für eine Kategorie D-Wohnung (z.B. für 30 m²) von monatlich 5 135,- auf monatlich 5 270,- angehoben werden darf (auf Kategorie D neu) ist das kein besonderer Anreiz, eine Vermietung dieser Objekte durchzuführen. Der realistische Wert einer Mindestmiete würde etwa zwischen 5 25,- und 30,-/m² liegen. Zu niedrige Mieten machen es nicht nur unattraktiv, Wohnungen auf den Markt zu bringen, sondern auch unattraktiv für die Mieter, auf nicht benötigte Wohnungen zu verzichten.

Der Entwurf sieht weiter die Möglichkeit vor, daß der Kündigungsprozeß auf zwei Jahre unterbrochen wird. Das führt zu einer nicht akzeptablen Verlängerung der zum Teil über Jahre dauernden Kündigungsverfahren, damit oft zu einer auch die Landwirte berührenden Überlastung der Gerichte, und ist daher abzulehnen.

Das vorgeschlagene Richtwertsystem führt zu einer Verunsicherung sowohl der Vermieter als auch der Mieter. Die Angemessenheit des Hauptmietzinses wird durch den Richtwert (bei Kategorie A, bei Kategorie B und C mit Abschlägen vom Richtwert) als ersten Schritt bestimmt. Als weiterer Schritt sind Zu- und Abschläge für positive und negative Merkmale der Wohnung vorzunehmen. Die Zu- und Abschläge sind nicht limitiert, eine Fülle von Möglichkeiten ist gegeben. Für den einzelnen Mieter - zumeist auf die Wohnmöglichkeit angewiesen und rechtsunkundig - ist die Einschätzung des angemessenen Mietzinses ebensowenig möglich wie die Aussicht auf Erfolg eines Prozesses. Es fehlen aber auch beim Vermieter die Voraussetzungen, selbständig die Konkretisierung der Prozentsätze für Zu- und Abschläge

- 6 -

festzulegen. Um eine Fülle von Schlichtungsstellen, Verfahren und Prozessen zu vermeiden, sollte daher eine Konkretisierung der Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Es wäre auch zu erwägen, nur Mißbrauchsbestimmungen vorzusehen.

Die Richtwerte sollen bundesländerweise festgesetzt werden. Zur Erarbeitung der Richtwerte ist die Schaffung eines Beirates beim Bundesministerium für Justiz vorgesehen. Der Beirat besteht aus je drei Mitgliedern der Vermieter und Mieter des Bundeslandes, wobei der Landeshauptmann zu nominieren hat. Darüber hinaus sind in den Beirat zwei sachkundige Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft und zwei sachkundige Vertreter der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte zu entsenden. Die Einbindung der Präsidentenkonferenz in diesen Beirat wird ausdrücklich verlangt.

Zu bemängeln ist, daß die Tätigkeit des Beirates im wesentlichen eine einmalige ist. Ist der Richtwert einmal festgelegt, kann die weitere wirtschaftliche Entwicklung nicht mehr erfaßt werden (mit Ausnahme von Indexsprüngen: einerseits Erhöhungen aufgrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex, andererseits durch Berücksichtigung des Baukostenindex).

Befristete Mietverträge sind in § 62 geregelt. Es ist grundsätzlich positiv, daß befristete Mietverträge in der vorgeschlagenen Form vorgesehen werden, weil sie den praktischen Notwendigkeiten entsprechen. Allerdings sind die vorgesehenen Fristen nicht einsichtig. Das gilt etwa für Eigentumswohnungen, für die ein Vermietungszeitraum von 3 - 5 Jahren (statt bisher 10 Jahre) vorgesehen ist.

Die im § 62 Abs. 1 Z. 3-5 vorgesehenen Grenzen für befristete Mietverträge (Dauer von 3 - 5 Jahren) sind nicht begründet. Bedenkt man die steigende Mobilität der Bevölkerung und die Bereitschaft, einen Beruf auf begrenzte Dauer

- 7 -

auszuüben und den Wohnsitz zu wechseln, erscheint eine 3-Jahresgrenze zu starr. Es sollten daher flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für befristete Mietverträge geschaffen werden.

Bei den Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten soll im Laufe von 15 Jahren, also in 15 Teilschritten, die angemessene Marktmiete erreicht werden. Zu berücksichtigen ist allerdings künftig die jeweilige Branche. Der Hintergrund dieser Regelung ist die Nahversorgung, insbesondere im Lebensmittelbereich. Es ist aber zu bedenken, daß Vermieter durch diese Regelung veranlaßt werden könnten, Mietverträge nicht mit Unternehmern schwächerer Branchen abzuschließen, bei denen die Geschäftstätigkeit die angemessene Zinshöhe beschränkt. Im Vergleich zu Wohnungen müßte Vereinbarkeit mit dem Gleichheitssatz geprüft und gut begründet werden.

Bezüglich der Hauptmietverträge über Geschäftsräumlichkeiten (§ 62 Abs. 1 Z 2) besteht eine unbeschränkte Befristungsmöglichkeit. Diese Regelung ist positiv zu sehen, weil sie beiderseits im wirtschaftlichen Interesse gelegen sein kann.

Mit § 40 Abs. 3 wird versucht, juristische Personen ("ewige Mieter") hinsichtlich der Veräußerung des Unternehmens Einzelkaufleuten gleichzustellen. Eine Lösung dieses Problems ist positiv zu sehen. Das Abstellen auf die Mehrheit der Anteile ist ein guter Ansatz, allerdings sind Umgehungsmöglichkeiten nicht auszuschließen.

Die Regelungen über einen "Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten" (§ 33) sind sehr weitreichend.

IV. Übergangsbestimmungen

Die Geschäftsraummieten bei bestehenden Verträgen sollen in 15 Jahresschritten an die angemessene Marktmiete herange-

- 8 -

führt werden. Fünf verschiedene Tatbestände sind vorgesehen, die jedoch alle die gleichen Konsequenzen, nämlich die etappenweise Anhebung des Hauptmietzinses nach sich ziehen. Eine vereinfachte Formulierung sollte erarbeitet werden. Auf die Problematik der Branchenberücksichtigung, die auch in diesen Fällen gegeben ist, wurde bereits hingewiesen.

Für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB §§ 109 und 110) sind zwei Übergangsregelungen vorgesehen: Eine für vor Inkrafttreten des Gesetzes bezahlte EVB und eine für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Bei den bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen wird unterschieden zwischen Beiträgen, die zur Rückzahlung bereits fällig waren und jenen, die noch nicht fällig sind. Je nach dem können Mieter schriftlich mit 100 prozentiger oder Zwei-Dritteln-Zustimmung auf die Rückzahlung verzichten. Es wäre einfacher, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in den Hauptmietzins überzuführen oder zumindest die Rückzahlungsfrist weiter hinauszuschieben, etwa auf 15 Jahre. Dadurch könnten Streitigkeiten vermieden werden.

Eine Standardanhebung wird durch die Regelung des § 115 kaum attraktiv gemacht, weil die Ausnahme von der Mietzinsbildungsregelung nur für die Dauer von Darlehensrückzahlungen oder für maximal 10 Jahre gegeben ist. Es ist nicht im volkswirtschaftlichen Interesse gelegen, Investitionen zu unterbinden oder zu behindern.

Die Regelung des § 16 Abs. 1 Z. 7 MRG wurde nicht übernommen, sollte aber erhalten bleiben. Durch die Möglichkeit, nach sechsmonatiger Laufzeit des Mietverhältnisses eine Mietzinsvereinbarung abzuschließen, könnten viele Prozesse durch Abschluß eines Vergleiches erledigt werden.

Ebenso ist es bedauerlich, daß auch die Ausnahmeregelung bei der Mietzinsbildung bei der vorzeitigen Rückzahlung von WWF-Darlehen nicht mehr enthalten ist. Die entsprechende Regelung sollte in den Entwurf übernommen werden, damit

- 9 -

dem Vertrauensgrundsatz und der Kontinuität rechtlicher Bestimmungen entsprochen wird.

Abschließend ist festzustellen, daß steuerliche Begleitmaßnahmen fehlen. In den zahlreichen Diskussionen um ein neues Miet- und Wohnrecht wurde immer wieder auf das "zweite Standbein" einer Reform, die steuerrechtlichen Regelungen, hingewiesen (steuerliche Behandlung von Investitionen, wie Dachbodenausbauten). Es ist bedauerlich, daß diesbezüglich bisher keine Lösung im Finanzministerium erreicht werden konnte.

Wunschgemäß werden 25 Abschriften dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Der Präsident:
gez. NR Schwarzböck

Der Generalsekretär:
gez. i.V. Dipl.Ing. Strasser

