



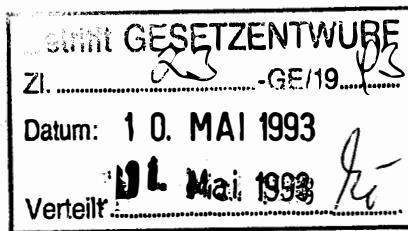
Österreichische Apothekerkammer

1091 Wien IX, Spitalgasse 31 – Postfach 87
Telefon 404 14/100 DW

Wien, 6. Mai 1993
Zl. III-15/2/2-1240/4/93
P/Pa

An das
Bundesministerium für Justiz

Postfach 63
1016 Wien



Betreff:
Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes; Begutachtungsverfahren

Bezug:
Da. Schreiben vom 19. März 1993 (ho. eingelangt am 2. April 1993),
GZ 7123/64-I 7/93

Die Österreichische Apothekerkammer dankt für die Übermittlung des o.a. Gesetzesentwurfes.

Aufgrund der begrenzten Personalkapazitäten der Österreichischen Apothekerkammer ist leider eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Bestimmungen nicht möglich. Die Stellungnahme der Österreichischen Apothekerkammer muß sich daher im wesentlichen auf die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten beschränken. Es wird ersucht, dies jedoch nicht als generelle Zustimmung zu den übrigen Bestimmungen bewerten zu wollen.

Die Österreichische Apothekerkammer begrüßt grundsätzlich die Vereinheitlichung und Zusammenführung der Wohnrechtsmaterien in einem Bundeswohnrechtsgesetz, soweit dadurch die Übersichtlichkeit erhöht wird. Es wird allerdings befürchtet, daß einzelne Bereiche, etwa die Neuregelung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses, kaum oder nur mit erheblichem Aufwand vollziehbar sein werden.

Zu § 40: Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

Nach den Erläuterungen entsprechen die Absätze 1 und 2 grundsätzlich den Regelungsinhalten des § 12 Abs. 3 MRG. Gemäß § 12 Abs. 3 3. Satz MRG kann der Vermieter aus Anlaß der Unternehmensveräußerung vom Erwerber

des Unternehmens innerhalb von sechs Monaten die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand angemessenen Preis verlangen. Was als "Veräußerung des Unternehmens" im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG anzusehen ist und damit den Vermieter zur Anhebung des Mietzinses berechtigt, ist im Gesetz nicht näher definiert. Die Judikatur versteht darunter nicht nur den Verkauf des Unternehmens im engeren Sinn, sondern auch andere Arten der Unternehmensübertragung, wie etwa Schenkung oder Einbringung des Unternehmens als Sacheinlage in eine Gesellschaft. Geht das Unternehmen im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge über, etwa Erbfolge, so ist nach der Judikatur § 12 Abs. 3 MRG nicht anzuwenden. Ebenso wenig liegt für die Judikatur ein Fall einer Unternehmensveräußerung nach § 12 Abs. 3 MRG dort vor, wo ein Wechsel des Unternehmensträgers nicht stattfindet, wie etwa beim Verkauf aller Anteile an der unternehmenstragenden Gesellschaft, oder zwar ein Mietrechtsübergang unterbleibt, aber das Mietrecht doch im Rahmen des Unternehmens verwertet wird, indem es einem Dritten zur Nutzung überlassen wird, wie etwa bei Verpachtung des Unternehmens.

§ 40 des Entwurfes sieht nunmehr vor, daß nicht nur eine Veräußerung des Unternehmens im bisherigen Sinn den Vermieter zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt, sondern der Vermieter den Hauptmietzins auch bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft sowie bei Verpachtung des Unternehmens anheben kann.

Eingeschränkt wird dieses Recht zur Anhebung des Hauptmietzinses dahingehend, daß bei der Anhebung auf einen angemessenen Betrag die bisher im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen ist. Nach den Erläuterungen ist darauf abzustellen, welche Ausgaben in der jeweiligen Branche für ein entsprechendes Geschäftslokal üblich sind.

Die Österreichische Apothekerkammer begrüßt diese Einschränkung zwar grundsätzlich, hat jedoch erhebliche Zweifel, ob sie zum einen ausreicht, um die Nahversorgung in innerstädtischen Bereichen zu erhalten, zum anderen, ob sie überhaupt vollziehbar ist. Wie will man die branchenübliche Miete feststellen? Die Erläuterungen geben dazu wenig bis keine Auskunft.

Es sei in diesem Zusammenhang auf die Besonderheiten des Systems der Arzneimittelversorgung durch Apotheken verwiesen:

- Primäre Aufgabe der Apotheken ist die Versorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln. Nach der Zielsetzung des Apothekengesetzes besteht dieser Versorgungsauftrag in erster Linie für die Wohnbevölkerung, ihr soll es möglich sein, den Arzneimittelbedarf innerhalb einer angemessenen Entfernung zu decken. Apotheken sind daher die Nahversorgungseinrichtung für Arzneimittel.
- Der Arzneimittelmarkt ist aber auch streng reglementiert. Sämtliche Produktions- und Distributionsstufen unterliegen der Preisregelung, so auch die Spanne der Apotheken. Apotheken wären somit nicht in der Lage, höhere Mietkosten auf den Preis umzuwälzen.
- Die Ertragslage der Apotheken ist aufgrund der niederen Spannen auch ungleich schlechter als die üblicher "Innenstadtgeschäfte".
- Apotheken sind keine Geschäfte im herkömmlichen Sinn, sie können den Arzneimittelumsatz nicht durch Werbung oder andere marktwirtschaftliche Maßnahmen steigern, was auch aus gesundheitspolitischen Gründen strikt abzulehnen wäre.
- Derzeit werden etwa 70 % der Arzneimittel in Apotheken auf Kosten der Krankenversicherungsträger abgegeben. Angesichts der angespannten finanziellen Situation der gesetzlichen Krankenversicherung ist nicht anzunehmen, daß eine Kostenüberwälzung auf die Krankenversicherungsträger möglich sein wird.
- Im Vergleich zu anderen Geschäften erfordert der Betrieb einer Apotheke aber auch einen ungleich höheren, gesetzlich vorgeschriebenen Raumbedarf, was die Mietkosten noch zusätzlich erhöht. Neben der Offizin sind ein Laboratorium, Vorratsräume, ein Dienstzimmer und noch andere Nebenräume zwingend vorgeschrieben. An die im Innenstadtbereich erzielten Umsätze umgelegt auf die Fläche des Geschäftslokals (Umsatz pro m² Geschäftslokalfäche) kommen Apotheken nicht annähernd heran.

Aus Sicht der Österreichischen Apothekerkammer muß daher befürchtet werden, daß die Rentabilität von Apotheken bei "angemessenen" Mieten, vor allem im Bereich städtischer Zentrallagen, nicht mehr gegeben wäre. Apotheken sind sicher nicht in der Lage, mit den üblichen innerstädtischen Geschäftsraummietern, wie Boutiquen, Juwelieren, "Luxus-"Parfümerien etc., die wesentlich höhere "Quadratmeterumsätze" erzielen, auch nur annähernd zu konkurrieren.

Die Österreichische Apothekerkammer fordert daher zur Erhaltung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln, die Besonderheiten der Apotheken bei der Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses angemessen zu berücksichtigen.

Zu § 62: Befristete Mietverträge

Die generelle Zulassung befristeter Mietverträge für Geschäftsräumlichkeiten, wobei die Befristung immer wieder erneuert werden kann, läßt erwarten, daß in Zukunft Geschäftsräumlichkeiten nur mehr befristet zur Vermietung angeboten werden. Die Auswirkungen wären vor allem für Apotheken äußerst problematisch. Für Apotheken besteht Betriebspflicht, der Inhaber einer öffentlichen Apotheke ist nach dem Apothekengesetz verpflichtet, den Betrieb der Apotheke ununterbrochen aufrechtzuerhalten. Auch sind die Aufwendungen für die Einrichtung einer Apotheke beträchtlich und wären bei Nichtverlängerung des Mietvertrages weitgehend verloren. Darüberhinaus ist eine Verlegung der Apotheke nur innerhalb enger Grenzen und ausschließlich mit behördlicher Bewilligung möglich.

Es wird daher ersucht, die unbeschränkte Befristungsmöglichkeit für Geschäftsräumlichkeiten nochmals zu überdenken.

Zu § 112: Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

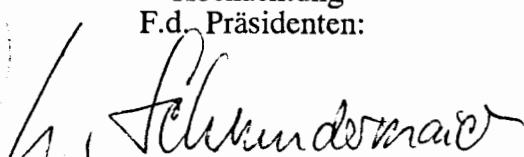
Die Übergangsregelung sieht eine stufenweise Anhebung der Hauptmietzinse (innerhalb von 15 Jahren) für bestimmte bestehende Mietverträge über Ge-

schäftsräumlichkeiten vor. In diesem Zusammenhang kann auf die Ausführungen zu § 40 verwiesen werden.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden unter einem dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.



Mit dem Ausdruck vorzüglicher
Hochachtung
F.d. Präsidenten:


(Mag.pharm. Leopold Schmudermaier)
Vizepräsident