



1178/SN 1291A

Österreichischer
Verband der
Immobilientreuhänder

A-1040 Wien, Favoritenstr. 24/11
Tel. +43(1) 505 48 75, Fax DW 18
<http://www.oivi.at>, e-mail: office@oivi.at

Republik Österreich
Parlamentsdirektion
Parlament
1010 Wien

REPUBLIK ÖSTERREICH PARLAMENTS DIREKTION	
Eingel.	2000 -05- 04
Zl.	13080.0060/8-L1.3/2000
Bl.	

3.5.2000

Stellungnahme
ZI. 13080.0060/2-L1.3/2000

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir die Stellungnahme des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder betreffend die Wohnrechtsnovelle 2000 in dreifacher Ausfertigung zur Weiterleitung an den Bautenausschuss.

Für weitere Korrespondenz dürfen wir Sie auf die geänderte Adresse der Verbandsgeschäftsstelle in 1040 Wien, Favoritenstraße 24/11, hinweisen.

Mit besten Empfehlungen

Mag. Thomas Malloth e.h.
Präsident


MMag. Anton Holzzapfel
Geschäftsführer

Anlage



Österreichischer
Verband der
Immobilienreuhänder

Stellungnahme zur Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000

A) Einleitung

Noch in der letzten Legislativperiode kündigte das Bundesministerium für Justiz eine Gesamtreform des Mietrechts an. Das aktuelle Regierungsübereinkommen enthält eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die zum Teil bereits in der gegenständlichen Wohnrechtsnovelle umgesetzt werden sollen. Bei allem Verständnis für die Vorgangsweise der politisch Verantwortlichen bleibt anzumerken, dass die vorgesehenen Änderungen eine angekündigte Gesamtreform präjudizieren. Wünschenswert wäre, dass die Ergebnisse des Symposium von Laxenburg einen breiten Diskussionsprozess in Gang bringen, der eine grundlegende Vereinheitlichung und Vereinfachung des Mietrechts ergibt. Zu warnen ist davor, dass damit eine Simplifizierung einhergeht, die sachlich begründete unterschiedliche Behandlungen nicht mehr zulässt.

Der ÖVI begrüßt, dass in Form einer Ausschussbegutachtung Expertenmeinungen in dieser heiklen und (noch?) komplexen Materie eingeholt werden.

Nicht zuletzt aufgrund der knappen Zeit, die für diese Begutachtung veranschlagt werden konnte, ersuchen wir um Verständnis, dass Artikel 1 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) von unserer Seite nicht kommentiert wird. Aus dem gleichen Grund erscheint es uns tunlich, uns auf die wesentlichen Bestimmungen, deren Auswirkungen und allenfalls anzuregenden Abänderungen zu beschränken.

B) Zu den Bestimmungen im einzelnen:

• Zu Artikel 2 Z 2-4 (§ 16 Abs 7,7a, und 8 MRG): Befristungsabschlag

Die unterschiedliche **Pönalisierung befristeter Verträge** durch **Mietzins-Abschläge** ist seit der Novelle 1997 im Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses Realität. Der mehrfach geäußerte Einwand, diese Abschläge würden nicht greifen, kann entkräftet werden:

In der Praxis lässt sich feststellen, dass die am stärksten pönalisierten 3-Jahresverträge im Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses kaum mehr vorkommen. Vielmehr werden – da auch gebührenrechtlich kein Nachteil mehr besteht – oftmals längerfristige Verträge angeboten. Der für längerfristige Verträge geltende Abschlag von 10 % mag manchmal daher nicht auffällig genug sein, da er uU noch in der Schwankungsbreite des errechneten Richtwertmietzinses liegt.

In Hinkunft soll generell ein Viertel des Mietzinses „wegfallen“, wenn ein befristeter Vertrag vereinbart wird, auch im Bereich des angemessenen Mietzinses. Abgesehen von der allgemeinen Problematik der planwirtschaftlichen Eingriffe in Marktmechanismen ist zu fragen: Cui bono? Ein so hoher Abschlag bewirkt zum einen, dass nur wenige Verträge befristet angeboten werden, das Angebot also nicht erhöht wird, zum anderen, dass befristete Verträge eher auf kurze als auf längere Dauer abgeschlossen werden. Beides scheint nicht den Intentionen des Gesetzgebers zu entsprechen, der „Billigeres Wohnen“ auf seine Fahnen geheftet hat.



Österreichischer
Verband der
Immobilienreuhänder

Durch Einbeziehung des nach der Vergleichswertmethode überprüfbaren angemessenen Mietzinses würden ausserdem die Schlichtungsstellen und Gerichte mit einer Unzahl von Überprüfungsverfahren belastet. Aufgrund der Marktabhängigkeit des angemessenen Mietzinses ist ein nicht unaufwendiges Verfahren zur gutachterlichen Feststellung notwendig.

Der ÖVI regt daher an, dass

- **der angemessene Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) nicht vom Befristungsabschlag umfasst sein sollte und**
- **die Höhe des Befristungsabschlages entweder reduziert oder gestaffelt wird (geringerer Abschlag für längerfristige Verträge von 5 oder mehr Jahren Dauer)**
- ***Zu Artikel 2 Z 12 – 18 (§ 26 Abs. 3 und 4, § 29 Abs 1 Z 3, Abs 2, Abs. 4, 4a, 4b, und 4c sowie § 29a MRG) Vereinheitlichung der Befristungen:***

Zu begrüßen ist eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Befristungsbestimmungen, insbesondere auch die Möglichkeit der Befristung von Geschäftsräumlichkeiten. Die vorgeschlagene Mindestdauer von 3 Jahren ist aber nicht bei allen Objekten sinnvoll, zumindest in **begründeten Fällen** sollte eine **kürzere Befristung** möglich sein, was ja auch von beruflich bedingt „mobilen“ Mietern nachgefragt wird.

Will zB der Vermieter seine Wohnung / sein Haus nur auf die Dauer eines beruflichen Auslandsaufenthaltes vermieten, sollte dies auch kürzer als für die vorgesehene Mindestdauer von 3 Jahren möglich sein! Auch eine temporäre Vermietung bis zur geplanten Eigennutzung durch Familienmitglieder (zB. Kauf einer Eigentumswohnung, die in 1 bzw 2 Jahren als Studentenwohnung dienen wird) soll weiterhin möglich sein. Schon bisher gab es aus gutem Grund eine Sonderstellung von **Ein- und Zweifamilienhäusern** sowie neuerrichteten Eigentumswohnungen.

Auch das Instrument der **Untermiete**, dessen Anwendungsbereich durch eine äußerst restriktive Judikatur zur Scheinuntermiete schon sehr eingeschränkt wurde, wird durch die Mindestbefristung von 3 Jahren zunehmend unattraktiv gemacht.

Abzulehnen ist die unter Z 15 (§ 29 Abs 2 MRG) geplante **einseitige Kündigungsmöglichkeit für alle Mieter**. Damit wird die Befristung ausgehöhlt: Der Mieter ist höchstens noch ein Jahr (und drei bzw. vier Monate) gebunden, der Vermieter gibt aber auf die Dauer der Befristung einen Kündigungsverzicht ab. Fraglich ist, ob ein beiderseitiger Kündigungsverzicht noch wirksam vereinbart werden könnte. Wenn im Fall des Wohnungsmieters noch ein gewisser Schutzgedanke erblickt werden kann, der diese einseitige Bestimmung nachvollziehbarer macht, so ist dies im Bereich der Büro- und Geschäftsraummiets keineswegs gegeben. Hier treffen Unternehmer auf Unternehmer, die ihre Vereinbarungen individuell schließen. Dem Vermieter von vorneherein zu unterstellen, dass er der weniger Schutzwürdige sei, entspricht nicht den wirtschaftlichen Realitäten, insbesondere nicht dem aktuellen Immobilienmarkt.

Zu berücksichtigen ist aber vor allem auch, dass moderne Gewerbezentren und Bürohäuser üblicherweise als Projekte so konzipiert werden, dass durch Vereinbarung längerfristiger Mietverträge eine gewisse Sicherheit für den Investor erzielt werden soll. Eine einseitige Kündigungsmöglichkeit hätte hier fatale wirtschaftliche Folgen, die den Investitionsstandort Österreich nachdrücklich in Gefahr brächten.



Österreichischer
Verband der
Immobilientreuhänder

Gänzlich abzulehnen ist die in Z 25 (§ 49 c Abs 6 MRG) geplante **rückwirkende Einführung dieser einseitigen Kündigungsmöglichkeit**. Die oben geschilderten Folgen eines einseitigen Kündigungsrechtes würden die Rechtssicherheit stark in Frage stellen. Ein Vermieter, der Investitionen im Vertrauen auf einen längerfristigen Vertrag gerade mit dem einen Mieter getätigt hat (zB Adaptierung von Geschäftsräumlichkeiten für eine bestimmte Branche), könnte auf den Grundsatz „pacta sunt servanda“ offensichtlich nicht mehr vertrauen. Diesbezüglich bestehen auch massive verfassungsrechtliche Bedenken.

Der ÖVI regt daher an, dass

- **das einseitige Kündigungsrecht auf Wohnungsmieter beschränkt wird bzw. bleibt**
- **von der rückwirkenden Einführung des einseitigen Kündigungsrechtes im Hinblick auf die Rechtssicherheit Abstand genommen wird, auch bei Wohnungsmietverträgen**
- **und kürzere Befristungen im Einzelfall mit Begründung möglich sein sollten (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Untermiete)**

Zu Artikel 6 (Hausbesorgergesetz)

Dem Vorschlag, den gordischen Knoten im Hausbesorgerdienstrecht mit einer gänzlichen Nichtanwendbarkeit des Gesetzes auf Verträge ab dem 1.7.2000 zu lösen, ist im Ergebnis zuzustimmen.

Jedenfalls sind aber arbeitsrechtliche Schutzvorschriften ehebaldigst anzupassen, um den Neuabschluss von Dienstverträgen auf gesicherter Basis zu ermöglichen.

Ebenfalls geregelt werden muss der Status der Hausbesorgerwohnung im Regime des Wohnungseigentumsrechtes, insbesondere die Nutzwertfestsetzung harrt einer legislatischen Lösung.

C) Weitere Anregungen

Contracting

Das im WGG geplante Contracting-Modell sollte auch im MRG verankert werden. Die von der neuen Disziplin des Facility Managements ausgehende sinnvolle Möglichkeit der Umsetzung von Einsparungspotentialen sollte auch gesetzlich ermöglicht werden.

Aufhebung des § 44 MRG

Mit der Wohnrechtsnovelle 1999 wurde einer mißbräuchlichen Möglichkeit wieder Tür und Tor geöffnet, die Judikatur und Lehre schon ad acta gelegt hatten: Der neugestaltete § 44 MRG bietet gerade jenem säumigen Mieter, der wegen Nichtbezahlung des Mietzinses mit einer Räumungsklage konfrontiert ist, die Möglichkeit, das Verfahren zu schleppen und gefahrlos über lange Perioden ohne jegliche Zahlung in einem Mietgegenstand zu bleiben. Die obligatorische Unterbrechung des streitigen Verfahrens zur beantragten Überprüfung des Mietzinses verschafft dem säumigen Mieter eine durch nichts zu rechtfertigenden Vorteil.

Der ÖVI regt daher an, dass der Richter verpflichtend in der 1. Verhandlung im Verfahren zur Mietzinsüberprüfung einen Beschluss zu fassen hat, welcher einen Mindestbetrag an Miete und/oder Betriebskosten festlegt. Diesen Betrag hat der Mieter als Akontierung jedenfalls vorläufig zu zahlen bzw. bei Gericht zu hinterlegen.