


**KAMMER DER
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER**

An das
Präsidium des Nationalrates
Parlament
Dr.Karl-Renner-Ring 3
1010 Wien

Dr.HB/Be
5.5.1993

Referent: **StB Ing.Mag.W.Stingl**
Tel: 0222/6040151-0

Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes

Betreff:

GESETZENTWURF	
Zi. 23	-GE/19 P3
Datum: 7. MAI 1993	
Verteilt 07. Mai 1993	

A. Bauer

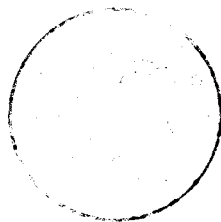
Die Kammer übermittelt anbei unter Bezug auf Ihre Übersendungsnote GZ 7123/64-I 7/93 vom 19.3.1993 ihre Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes samt Erläuterungen wunschgemäß in 25facher Ausfertigung.

Wir verbleiben mit der Bitte um Kenntnisnahme

mit vorzüglicher Hochachtung

Der Präsident:

Dr.Ernst Traar



Der Kammerdirektor:

Dr.Paula Schneider

Beilagen

Bankverbindungen:
Creditanstalt 0049-46000/00
Z-Länderbank Bank Austria AG 238-109-066/00
Erste Österr. Spar-Casse 012-03304
Postsparkassa 1838.848

Bennoplatz 4, A-1081 Wien
Telefon: 0222/40 190 - 0
Telefax: 0222/40 190 - 255
Telex: 112264 WTK WI A

STELLUNGNAHME DER KAMMER DER WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER

Betrifft: **Bundeswohnrechtsgesetz**

1.0. Vorbemerkung

Aus den Erläuterungen des vorliegenden Entwurfes ist zu entnehmen, daß es das vorrangige Ziel des neuen Bundeswohnrechtsgesetzes ist, den quantitativen Fehlbestand zu beheben. Als Begründung wird ausgeführt, daß "die Verknappung von Wohnraum ein eklatantes Ansteigen der üblicherweise geforderten und auch bezahlten Mietzinse auf ein teilweise unerträgliches Niveau" zur Folge hatte. Damit erkennt man zutreffendermaßen den marktwirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Anzahl der angebotenen Mietwohnungen einerseits und der Miethöhe andererseits.

Der vorliegende Entwurf erlaubt zwar im Falle der Neuvermietung von Kategorie C- und D-Wohnungen höhere als bisher zulässige Hauptmietzinsvereinbarungen (um die Erhaltung des Hauses besser zu gewährleisten), greift jedoch in bestehende Mietverträge nicht ein, wodurch der Umfang der für die hausseitigen Reparaturarbeiten erforderlichen Mittel kaum vergrößert wird. Die oftmals feststellbare Unterschiedlichkeit in der Mietzinshöhe von gleichwertigen Wohnungen in ein und demselben Miethaus wird daher auch für die Zukunft festgeschrieben, was weder volkswirtschaftlich sinnvoll ist, noch den oben genannten Zielvorgaben gerecht wird. Allein durch die langfristige Anpassungsmöglichkeit bei Altverträgen von Geschäftslokalitäten wird es nicht möglich sein, eine Immobilie ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Sollte daher der vorliegende Entwurf vom Nationalrat beschlossen werden, wären jedenfalls steuerliche Anreizsysteme zur Vermehrung von Wohnraum erforderlich. Da der budgetpolitische Spielraum dies kaum zuläßt, sieht die Kammer der Wirtschaftstreuhänder den vorliegenden Entwurf, was die neue Mietzinsreglementierung für Wohnungen der Kategorie A und B betrifft, als nicht geglückt an, und sieht in dem administrativen Zusatzerfordernis bei der Berechnung der Mietzinse nach dem Richtwertsystem auch das Ziel verfehlt, verwaltungsvereinfachende Gesetze zu erlassen. Der wesentlichsten Zielvorstellung des neuen Bundeswohnrechtsgesetzes, nämlich durch Schaffung von Wohnraum die Preisbildung für den Konsumenten positiv zu beeinflussen, wird mit diesem Gesetz nicht entsprochen. Dieser Mangel wird auch durch einige verfahrensvereinfachende und klarere Abrechnungsregelungen nicht aufgewogen.

2.0. Abschnitt 1

Allgemeine Bestimmungen:

2.1. Zu § 7:

Die Vorausschau für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis zum 30. November des Vorjahres für das folgende Jahr ist, da in den meisten Fällen kaum vorhersehbar, unrealistisch und wirklichkeitsfremd. Die Berichts- und Abrechnungspflicht nach Durchführung von Investitionen ist unseres Erachtens ausreichend.

2.2. Zu § 15:

Zur Durchsetzung der Abrechnung werden Geldstrafen bis zu S 80.000,-- verhängt werden können. Dies fördert unseres Erachtens unter Umständen auch das Querulantum, da auch ein einzelner Nutzer bei angeblich nicht gehörig gelegter Abrechnung die Gerichte ständig beschäftigen kann. Die derzeit vorliegende Formulierung erscheint daher als zu extensiv, und mit dem Gedanken der Sparsamkeit der Verwaltung und Vollziehung nicht vereinbar.

2.3. Zu § 19:

Im Absatz 3 wird die Verrechnung des Verbrauches beim Nutzerwechsel gesondert behandelt, und demjenigen zugeordnet, der im Nutzungszeitraum für den Verbrauch zuständig war. Diese Regelung mag zwar logisch sein, wird aber, da die Adresse nicht bekannt und somit die Zustellung oftmals nicht möglich ist, un-administrierbar sein.

3.0. Abschnitt 2:

Mietrechtliche Bestimmungen

3.1. Zu § 28 Abs. 4:

Die teilweise Ausnahme von den mietrechtlichen Bestimmungen, vor allem was die Zinsbildung und Verrechnung betrifft, wurde vom Mietrechtsgesetz übernommen. Da diese Regelung nunmehr im 2. Abschnitt des Bundeswohnrechtsgesetzes enthalten ist, wäre unseres Erachtens die Anwendung des 1. Abschnittes auch für die Ausnahmeobjekte gültig.

Dies bedeutet, daß unter anderem bei neuerrichteten Objekten auch die Abrechnungsvorschrift, die Vorschau hinsichtlich der Betriebskosten bzw. Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit, das Genehmigungsverfahren, etc. Gültigkeit hat. Gegenüber der bisherigen mietenrechtlichen Regelung ist daher mit einer wesentlichen administrativen Erschwernis zu rechnen, was vor allem die Neubauinvestitionen zusätzlich einschränken wird. Wenn man dazu noch in Betracht zieht, daß der Gesetzgeber durch Änderungen in der Legislative dem Investor kaum eine langfristige Kalkulation ermöglicht, wirken solche Regelungen für den Anleger demotivierend. Wenn zusätzlich, gem. § 115 des

vorliegenden Entwurfes, der gem. § 16 Abs. 1 Z 5 und 6 des derzeit gültigen Mietrechtsgesetzes zulässige angemessene Mietzins in Hinkunft nur auslaufend weiterverrechnet werden kann (auf Laufzeit der Darlehensrückzahlung oder 10 Jahre), wird mangels Rechtssicherheit einer risikolosen Vermögensveranlagung mit sogar geringerer Steuerbelastung (Endbesteuerung) der Vorzug gegeben werden.

3.2. Zu § 45:

Die bisher im allgemeinen zu angemessenen Mietzinsen vermietbaren Wohnungen der Kategorie A und B werden nunmehr mit Richtwertmietzinsen beschränkt. Nach den im Rahmen des § 46 dieses Gesetzes vorgesehenen Richtwerten für eine Normwohnung liegen die Richtwertmieten doch wesentlich unter den bisherigen angemessenen Mietzinsen, wodurch sich in Einzelfällen die Miethöhe bei Neuvermietung reduzieren wird, aufgrund des geringeren Angebotes jedoch die Erreichbarkeit solcher Wohnungen noch mehr als bisher eingeschränkt werden wird.

Die Attraktivität der Investition in die Immobilie, insbesondere Verbesserung und Zusammenlegung von Wohnungen, aber auch die Neuschaffung von Wohnungen wird damit nicht gefördert.

Dies hat auch Auswirkungen auf jene Veranlagungsobjekte, an denen sich Personen beteiligen, welche eine langfristige Immobilienveranlagung anstreben.

Diese ist zwar zumeist mit steuerlich begünstigten Abschreibungsmöglichkeiten verbunden, sollte jedoch auf einer gesunden betriebswirtschaftlichen Basis stehen. Vor allem bei Fremdmiteileinsatz ist diese Investition in Zukunft kaum mehr empfehlenswert. Die für den Wohnungsneubau und für die Wohnungssanierung erforderlichen Mittel werden daher noch mehr als bisher dem Wohnbereich entzogen, umso mehr die derzeitige restriktive Handhabung durch die Finanzverwaltung (Bauherrnerlaß, Liebhabereierlaß auf der Basis der jeweiligen Verordnungen) die steuerliche Attraktivität enorm reduziert hat. Darüberhinaus ist die langfristige Immobilieninvestition durch die Endbesteuerung von Kapitalvermögen zusätzlich benachteiligt.

Insbesondere bei Sanierung von Altobjekten im Zuge eines Bauherrnmodelles wird die Einschränkung bei der Mietzinsbildung durch das neue Richtwertesystem zu einer unüberwindlichen Hürde führen. Bei Abbruch und Neubau als Maßnahme nach den Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes kann durch die dann neu zu erteilende Baubewilligung die Einschränkung hinsichtlich der Mietzinsbildung vermieden werden. In Zukunft werden daher ausschließlich auf dieser Basis, und nicht auf der Basis der Sanierung eines Objektes Bauherrnmodelle kommerziell vernünftig geplant werden können.

Sollte das Richtwertesystem im neuen Bundeswohnrecht gesetzlich verankert werden, müßte jedenfalls die Absetzbarkeit von Verbesserungs- und Herstellungsaufwendungen, steuerlich attraktiver gestaltet werden. Auf das Steuerreformpapier des Fachsenates der Kammer der Wirtschaftstreuhandler wird verwiesen. Die Kernaussage betrifft die Gegenverrechnungsmöglichkeit sämtlicher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit steuerfreien Mietzinsrücklagen, wodurch sich neben der volkswirtschaftlich bedeutsamen Investition in die Immobilie auch eine enorme Verwaltungsvereinfachung ergeben würde.

Wenn darüberhinaus die Bildung einer steuerfreien Mietzinsrücklage generell für alle Objekte möglich wäre, ausgestattet mit einer Investitionsverpflichtung, wäre dem in der Präambel zum neuen Bundeswohnrechtsgesetzes gesteckten Ziel, den quantitativen Mangel an Mietwohnungen zu beheben, besser gedient.

Die Kammer der Wirtschaftstreuhandler ist der Ansicht, daß auch durch das kürzlich beschlossene Bundesgesetz über steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnbaues nicht jene Impulse ausgehen werden, um jene durch das neue Bundeswohnrechtsgesetz aller Wahrscheinlichkeit nach eingeschränkte Attraktivität der Investition in die Immobilie zu kompensieren. Aufgrund des geringen Budgetspielraumes ist diesem Umstand mit Förderungsmaßnahmen allein nicht zu begegnen. Zur Vermehrung des Wohnraumes bedarf es daher gewisser Anreizsysteme, welche im zivilrechtlichen, aber auch im steuerlichen Bereich liegen können. Indem jedoch die steuerliche Attraktivität der Immobilieninvestition weiterhin eingeschränkt wird, und zusätzlich noch durch zivilrechtliche Zwangsmaßnahmen keine Aussicht auf minimale Rendite einer Vermögensanlage besteht, fehlt jede Perspektive für eine Vermögensanlage in die Immobilie. Nur durch Abbruch und Neuerrichtung mit neuer Baubewilligung kann diesen Einschränkungen begegnet werden, was wiederum volkswirtschaftliche Kontrapunktiv ist.

Seitens der Kammer der Wirtschaftstreuhandler wird daher vorgeschlagen, das Richtwertesystem nicht im neuen Bundeswohnrechtsgesetz zu verankern, und die durchaus bewährten, angemessenen Mietzinse des Mietrechtsgesetz beizubehalten.

Die von den Regierungsvertretern in Aussicht gestellten positiven Auswirkungen des Richtwertesystems, welche die bisherigen Kategoriemietzinse ersetzen soll, sind unseres Erachtens unwahrscheinlich. Es ist aus den Erfahrungen der Vergangenheit nachweisbar, daß kaum Wohnungen der Kategorie D und C, für welche die bisherigen Kategoriegrenzen bei Neuvermietung gesetzlich vorgeschrieben waren, zu diesen Bedingungen vergeben worden sind, vielmehr Maßnahmen gesetzt worden sind, um durch Standardanhebungen eine Vermietbarkeit zum angemessenen Mietzins zu ermöglichen. Da überdies gemäß § 45 Abs. 1 Z 4 Wohnungen über 130 Quadratmeter von den Richtwerten ausgenommen sind, wird die Tendenz zur Schaffung von Großwohnungen verstärkt, und sich somit der Fehlbestand an Wohnungen weiter erhöhen.

Im übrigen sei darauf hingewiesen, daß auch die Vermietbarkeit über der sogenannten Kategoriemietzins D-NEU eine kostendeckende Erhaltung des Hauses nicht ermöglicht. Diese jede betriebswirtschaftliche Kalkulation außerachtlassende gesetzliche Regelung sollte in einem neuen, zukunftsweisenden Wohnrecht nicht enthalten sein.

3.3. Zu § 51:

Ein Mietzinserhöhungsverfahren soll gem. Abs. 5 bei Begründung von Wohnungseigentum unzulässig sein. Ebenso soll es nach Abs. 6 die Unzulässigkeit des Mietzinserhöhungsverfahrens bei Vermietung einer Wohnung der Ausstattungskategorie D über den normierten m²-Sätzen geben. Es erhebt sich die Frage, durch welche Maßnahmen die Erhaltung des Hauses gewährleistet werden soll, wenn bereits nach den bisherigen zivilrechtlichen Möglichkeiten Wohnungseigentum begründet worden ist. Die Wohnungseigentumsbegründung bietet nach den derzeitigen Mietrechtsbestimmungen, aber auch nach dem Bundeswohnrechtsgesetz keine höheren Hauptmietzinse, sodaß diese Einschränkung als offensichtlich vorgesehene Strafbestimmung unverständlich bleibt. Die in vielen Fällen angestrebte zivilrechtliche Überlegung, durch Wohnungseigentumsbegründung erbrechtliche, gesellschaftsrechtliche und auch wirtschaftliche Regelungen zu treffen (z.B. durch Ausschließen der Teilungsklage bei Wohnungseigentumsbegründung), wird daher mit mietzinsrechtlichen Einschränkungen in Zukunft einhergeben, was zu einer zusätzlichen Rechtsunsicherheit führen wird. Gänzlich unverständlich wird diese Regelung, wenn man die im § 77 Abs. 2 Z 2 vorgesehene Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum bei Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft durch Teilung betrachtet. Wenn bei Inanspruchnahme dieser Möglichkeit die oben genannten Nachteile in Kauf genommen werden müssen, wird diese Gesetzesstelle totes Recht darstellen.

Es wird daher beantragt, die § 51 Abs. 5 und 6 ersatzlos zu streichen.

3.4. Zu § 37:

Der Ersatz von Aufwendungen ist den Bestimmungen des § 10 MRG nachgebildet. Nicht mitaufgenommen wurde jene im § 57 Abs. 1 MRG festgehaltene Bestimmung, daß der Ersatz von Aufwendungen gem. § 10 MRG einen nicht umsatzsteuerbaren Vorgang darstellt. Bei Entfall einer gleichartigen Bestimmung im neuen Bundeswohnrechtsgesetz ist daher eine entsprechende Befreiungsbestimmung im Umsatzsteuergesetz vorzusehen.

• **4.0. Abschnitt 3:
Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen**

4.1. Zu § 86:

Es wird angeregt, eine Bestimmung aufzunehmen, daß bei Alleineigentum eines Hauses die Wohnungseigentumsbegründung auch möglich ist, ohne daß ein Gründungshelfer erforderlich wäre.

**5.0. Abschnitt 5:
Übergangsbestimmungen**

5.1. Zu § 109:

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 45 MRG sind nur dann nicht rückzuerstatten, wenn dies 2/3 aller Mieter eines Hauses mit dem Vermieter vereinbaren. Das Zustandekommen solcher Vereinbarungen ist unrealistisch, und es sollte daher möglich sein diese Beträge einzubehalten, umsomehr diese finanziellen Mittel für Investitionen in der Immobilie zur Verfügung stehen müßten.

5.2. Zu § 111:

Das Einfrieren des alten Hauptmietzinses bei Übergang der Mietrechte auf eintrittsberechtigte Personen ist, wie bereits oben erwähnt worden ist, weder für die überwiegende Anzahl der Mieter des Hauses, denen die entsprechenden Beträge zur Erhaltung desselben vorenthalten werden, noch für die Substanzerhaltung des Hauses, und auch nicht volkswirtschaftlich zweckmäßig. Es wird daher gefordert, eine ähnliche Regelung wie bei der im § 112 vorgesehenen Anhebung für Geschäftsräumlichkeiten vorzusehen.

5.3. Zu § 114:

Daß die Wertsicherungsvereinbarungen nach dem derzeitigen Mietrechtsgesetz nunmehr nach dem neuen Wohnrechtsgesetz zu beurteilen ist, und diese ursprünglich zulässigen Vereinbarungen nun rückwirkend begrenzt werden sollen, widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben.

5.4. Zu § 115:

Auch hier wird in bestehende Verträge, welche den angemessenen Mietzins aufweisen, eingegriffen, was unseres Erachtens der Rechtssicherheit widerspricht.

Es ist nur ein kleiner Trost für den Anleger oder Hauseigentümer, der in die Immobilie investiert hat, daß zumindest auf die Laufzeit des Darlehens, welches für die Standardanhebung aufgenommen worden ist, ein angemessener Betrag weiterhin zulässig ist.

Damit ist jede langfristige Investitionsplanung in der Immobilie nichtig.

Das Vertrauen in den Gesetzgeber ist somit schwer erschüttert; und es ist daher mit dem Abfluß von Geldern ins Ausland zur Veranlagung in Immobilien zu rechnen. Die volkswirtschaftliche Bedeutsamkeit dieses Umstandes sollte nicht übersehen werden.

6.0. Zusammenfassende Beurteilung

Das Bemühen des Gesetzgebers, Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht einheitlich zu fassen, sei positiv hervorgehoben, und ist einer der wenigen Vorzüge des neuen Bundeswohnrechtes. Hierbei ist es bedauerlich, daß das Heizkostenabrechnungsgesetz (Heiz KG) vom 29.12.1992 in den vorliegenden Entwurf nicht aufgenommen worden ist. Somit wird es, trotz der noch beabsichtigten Aufnahme des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in das Bundeswohnrechtsgesetz, zu keinem bundeseinheitlichen Wohnrecht kommen.

Das wesentliche Ziel, den quantitativen Fehlbestand des Wohnraumes zu verringern, wird nach Auffassung der Kammer der Wirtschaftstreuhandler nicht erreicht werden. Daß den mit der Vollziehung dieses Gesetzes berufenen Gerichten und Schlichtungsstellen ein wesentlicher zusätzlicher Arbeitsaufwand beschert wird, wird auch im Vorblatt des vorliegenden Entwurfes konzidiert. Die Anmerkung im Punkt 5 des Vorblattes, "Inwieweit dadurch künftig eine Vermehrung der Richterplanstellen indiziert und der Bundeshaushalt über eine solche Planstellenvermehrung belastet wird, läßt sich im vorhinein -auch nur annähernd- nicht verlässlich beurteilen" ist für die Kammer der Wirtschaftstreuhandler unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit und Sparsamkeit nicht akzeptabel.

Sollte daher das vorliegende Richtwertsystem als jahrelang ausgehandelter Kompromiß der Koalitionspartner nicht mehr zu verhindern sein, müßten vorausschauend und zeitgerecht Maßnahmen gesetzt werden, um diesem enormen zusätzlichen Arbeitsanfall gerecht zu werden.