

Katholischer Familienverband Österreichs

Wien, 6. 5. 1993

Bundesministerium
für JustizMuseumstraße 7
Postfach 63
1016 Wien

GESETZENTWURF	
Zl. 23 ...	-GE/19... 13
Datum: 1 1. MAI 1993	
Verteilt 14. Mai 1993	

A. Böhm

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundeswohnrechts-
gesetzes;
GZ 7123/64-I 7/93

Der Katholische Familienverband Österreichs dankt für die
Übersendung des o.a. Gesetzesentwurfes und gibt dazu folgende
Stellungnahme ab:

1. Allgemeines

Das Wohnrecht zählt zu den besonders komplizierten Rechtsma-
terien, obwohl es dabei häufig um für die Lebensgestaltung
sehr wichtige Fragen geht.

Daher ist jede Vereinheitlichung und Vereinfachung im Inter-
esse der Familien zu begrüßen. Dieses Ziel scheint uns aber
mit dem vorliegenden Entwurf nicht gelungen zu sein, denn:

- * zum ersten fehlt noch der gesamte Komplex der für den sozia-
len Wohnbau maßgebenden miet- und eigentumsrechtlichen
Vorschriften,
- * zum zweiten wurde zwar die Systematik der Bestimmungen
teilweise verändert, nicht aber deren Diktion; dabei hätte
die Neufassung des Gesetzes hiezu eine einmalige Chance
geboten,
- * zum dritten wurden andere Vorschriften stark ausgeweitet und
verkompliziert, wie z.B. die Abrechnung der Betriebskosten.

2. Besonderes

Richtwertsystem für Mietzinse bei Neuvermietungen

Grundsätzlich ist die Bindung an eine Grenze zu begrüßen,
insbesondere bei A-Wohnungen, die ja die Mehrzahl der neu
vermieteten Wohnungen darstellen. Auch ein flexibles System,
das verschiedene Merkmale des Wohnwertes berücksichtigt,
scheint sinnvoll. Damit kann durchaus dem vorhandenen Ablöse-
unwesen begegnet werden.

Generalsekretariat, 1010 Wien, Spiegelgasse 3
Telefon 51 552/201 (Durchwahl), Fax 51 552 699

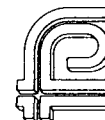
Bankverbindungen: Bank Austria, Kto.-Nr. 222 110 765.

Raiffeisenbank Wien, Kto.-Nr. 2.047.371

DVR-Nr. 0116858/091280

www.parlament.gv.at

./2



Nicht zu quantifizieren allerdings sind die konkreten Auswirkungen auf die Wohnungskosten. Die Regelung, wonach der Beirat Zu- und Abschläge festsetzen kann (und nicht muß), die noch dazu unverbindlich sind, ist äußerst fragwürdig. Die Besonderheiten des Wohnungsmarktes und insbesondere das gegenwärtige Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage fordern eine wirksame Regelung der Mieten. Die "richtige Miete" kann nach der geplanten Regelung nur das Gericht feststellen. Eine derartig weitreichende Verlagerung der Lenkungsaufgaben auf die Gerichte, die dafür keine festen gesetzlichen Vorgaben haben, ist rechtsstaatlich sehr bedenklich und benachteiligt tendenziell sozial Schwächere, die den Rechtsweg erfahrungsgemäß eher scheuen.

Daher fordert der Katholische Familienverband Österreichs objektive Kriterien für die Festlegung der Höhe der Mieten.

Mietzinse bei Übergang des Mietrechtes auf nahe Angehörige

Da die Vererbung von Mietrechten unter Umständen eine extrem ungünstige Belastung von Mietern "verewigt", weil sie eine Valorisierung von Mieten über Generationen hinaus verhindert, ist die vorgesehene Anhebungsmöglichkeit bei Übergang des Mietrechtes auf nahe Angehörige ein vertretbarer Schritt.

Bedenklich allerdings ist der Zeitpunkt der Volljährigkeit als Anknüpfungspunkt für eine eventuelle Valorisierung. Aus familienpolitischer Sicht ist die Anknüpfung so zu setzen, daß sie die Ausbildungszeit und die Selbsterhaltungsfähigkeit des "Nachmieters" berücksichtigt.

Der Katholische Familienverband Österreichs fordert aus diesem Grund eine flexiblere Gestaltung dieser Grenze, die auf den Abschluß der Ausbildung und die Selbsterhaltungsfähigkeit Rücksicht nimmt.

Altmieten

Der De-Facto-Einbau des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages in die Miete durch den Wegfall der bisher vorhandenen Rückzahlungsfrist, führt zu einer Erhöhung der Miete und kann das Problem der Altmieten nicht lösen.

Das große Ungleichgewicht zwischen hohen neuen Mieten, die insbesondere junge Menschen, die einen Haushalt gründen wollen, und Ehepaare, deren Familiensituation eine größere Wohnung erfordert, bezahlen müssen und den zum Teil sehr geringen Altmieten, die allen unterschiedslos zugute kommen, bleibt bestehen.

Weiters ist die soziale Treffsicherheit dieser Mietzinsregelung nicht sichergestellt, da es sich nicht ausschließlich um "alte Leute mit geringem Einkommen" handelt. Auch ist keineswegs sicher, daß das Niveau der Neumieten automatisch sinken würde, wenn die Altmieten angehoben werden.



Der Katholische Familienverband hält daher Maßnahmen zur Aufhebung dieses Ungleichgewichtes für unerlässlich.

Befristete Mietverträge

Die Beseitigung der kurzen Befristung von Mietverträgen ist uneingeschränkt zu begrüßen.

Die wohnungspolitischen Auswirkungen der ins Auge gefaßten Neuregelung werden sich erst in der Praxis erweisen. Dabei kommt es auf die Häufigkeit der Handhabung von befristeten Mietverträgen an:

- * Einerseits wird dadurch das Bedürfnis nach befristeten Mietverträgen gestillt, was auch dazu führen kann, bisher unvermietet gehortete Wohnungen auf den Markt zu bringen,
- * andererseits, was vor allem bei häufiger Anwendung der Bestimmung zu befürchten ist, hat die Befristung bei anhaltender Wohnungsknappheit ungünstige Auswirkungen auf das Grundbedürfnis nach einer festen Wohnung, in die auch investiert wird.

Der Katholische Familienverband Österreichs plädiert daher für Maßnahmen, die es Familien ermöglichen, einen längerfristigen Mietvertrag zu erlangen.

3. Leerstehende Wohnungen:

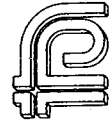
Im vorliegenden Gesetzesentwurf sind keine expliziten Maßnahmen, die das Leerstehen von Wohnungen verhindern, enthalten. Gerade diese aber sind im Hinblick auf die Wohnungsnot unerlässlich.

Der Katholische Familienverband Österreichs fordert aus diesem Grund die Einführung von Anreizen für die Vermieter, die Wohnungen nicht zu horten.

4. Betriebskostenabrechnung:

Die Wassergebühren werden auch im zu begutachtenden Gesetzesentwurf nach wie vor den Betriebskosten zugerechnet, was einerseits zu großen Ungerechtigkeiten (tatsächlicher - zu zahlender Verbrauch) führt und zu Wasserverschwendung verleitet.

Der Katholische Familienverband Österreichs fordert daher die Verrechnung der tatsächlichen Wasserkosten (analog Gas/Strom), um Ungerechtigkeiten auszuräumen und Wassersparen attraktiv zu machen.



Katholischer
Familienverband
Österreichs

5. Jungfamilien:

Blatt

Um Jungfamilien die Hausstandsgründung zu erleichtern **fordert**
der Katholische Familienverband Österreichs die Befreiung
derselben von der Mehrwertsteuer in den ersten 5 Jahren nach
der Hausstandsgründung.

Für den
Katholischen Familienverband Österreichs

Michael Dräger
Generalsekretär

Elisabeth Schrittwieser
Präsidentin

P.S.: Von dieser Stellungnahme gehen mit gleicher Post
25 Exemplare an das Präsidium des Nationalrates.