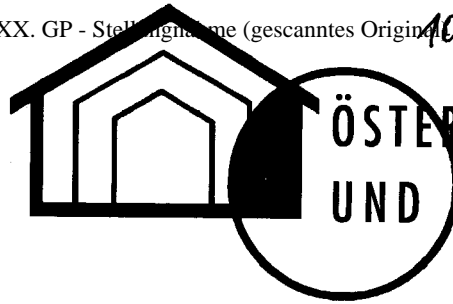


1010 WIEN
BÖSENDORFER STRASSE 2/4/13
Tel.: (0222) 505 61 77
Fax: (0222) 505 61 71

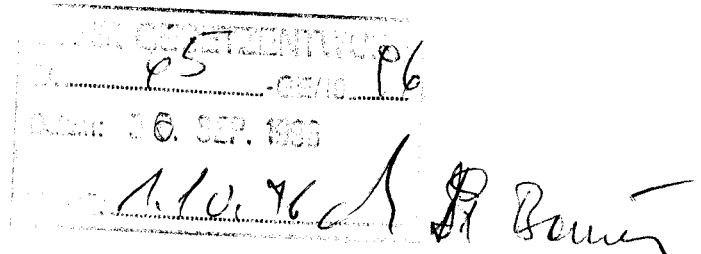


ÖSTERREICHISCHER HAUS- UND GRUNDBESITZERBUND

An das
Präsidium des Nationalrates
Parlament
1017 W i e n

Wien, 26.9.1996

Sehr geehrter Herr Präsident!



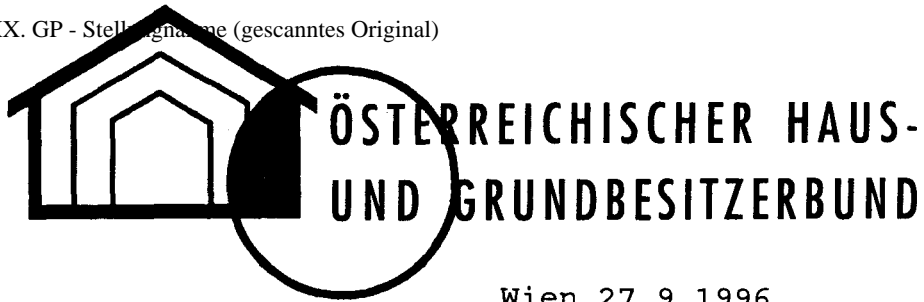
Auf Grund des Ersuchens des Herrn Bundesministers für Justiz vom 26. Juli 1996 erlauben wir uns in der Beilage 25 Exemplare der Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden soll zu senden.

Wir verbleiben mit dem Ausdruck

vorzüglichster Hochachtung

(Dr. Johannes Ruckenbauer)

1010 WIEN
BÖSENDORFER STRASSE 2/4/13
Tel.: (0222) 505 61 77
Fax: (0222) 505 61 71



An das
Bundesministerium für Justiz
Postfach 63
1016 W i e n

Wien, 27.9.1996

Betrifft: GZ 7.129/24-I.7/1996

I. Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden

1. Allgemeines

Prinzipiell ist eine Harmonisierung der 3 Wohnrechtsgesetze, soweit sie die Verwaltung "gemischter" Objekte betrifft, sehr zu begrüßen, da sie insgesamt eine wesentliche Vereinfachung und bessere Verwaltbarkeit dieser Objekte bringen wird.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 17 MRG

Die Anhebung auf den Hundertsatz von 3 v.H. bedeutet einerseits eine Übereinstimmung mit den Bestimmungen des WEG und andererseits eine etwas großzügigere Berücksichtigung bereits vorhandener Bemessungen, was beides durchaus zu begrüßen ist.

Zu § 21 Abs 6 MRG, § 19 WGG, § 17 WEG

Gegen den Verweis auf bestimmte ÖNORMEN, bei deren Verwendung die gesetzlichen Formerfordernisse jedenfalls als erfüllt gelten sollen, sind erhebliche Bedenken einzuwenden. Denn auch dann, wenn diese ÖNORMEN nach dem Gesetzeswortlaut nicht verbindlich sind, besteht die Gefahr, daß diese in der Praxis als verbindlich betrachtet und von den Verwaltungsbehörden (Schlichtungsstellen) oder den Bezirksgerichten in diesbezüglichen Überprüfungsverfahren nach § 37 MRG als verbindliche Richtlinie herangezogen werden und daher die gelegten Abrechnungen danach überprüft werden, ob sie mit diesen Formvorschriften übereinstimmen. In dieser Weise können dann die ÖNORMEN als Entscheidungsgrundlage genommen werden. Eine derartige Verbindlichkeit von ÖNORMEN ist, vor allem im Zusammenhang mit der bereits bestehenden ÖNORM A 4000 für die Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten, als besonders problematisch anzusehen. Diese vereinheitlichte Abrechnung ist nämlich so verwirrend, daß sie für den privaten Hauseigentümer die Selbstverwaltung seiner Häuser nahezu unmöglich macht. Es würde bedeuten, daß nahezu jeder Hauseigentümer verpflichtet ist, seine Verwaltung an professionelle Hausverwaltungen zu übertragen. Für diese würde die Verwendung von Musterformularen bedeuten, daß die langjährig bewährten EDV-Programme abgeändert werden müssen, was zu hohen Kosten führen würde. Ein derartiger Kostenanstieg würde den privaten Hausbesitz stark belasten. Letztendlich müßten die zusätzlichen Kosten dazu führen, daß auch der dem Mieter zustehende Pauschalbetrag nach § 22 MRG für die Verwaltung des Hauses angehoben werden müßte.

Zu einer Vereinheitlichung der Abrechnungen ist zudem einzuwenden, daß nach der bisherigen Praxis und Judikatur mit den vorhandenen gesetzlichen Instrumentarien, insbesondere §§ 21 ff MRG vollkommen das Auslangen gefunden wurde. Es ist nicht

einzu sehen, warum hier wiederum durch neue Vorschriften eine weitere Rechtsunsicherheit, Verkomplizierung der Abrechnung etc. herbeigeführt werden soll, zumal dies der Absicht des seinerzeitigen Koalitionsübereinkommens zur Vereinheitlichung der Mietrechtsmaterie und dem nunmehrigen Koalitionsübereinkommen widerspricht.

Zu § 37 Abs 1 MRG

Diese Bestimmungen sind zu begrüßen, da sie einerseits mehr Übersicht über die einzelnen Anträge, die im Außerstreitverfahren zu stellen sind, bedeuten, andererseits eine Wiederholung der in Z 9 genannten Verfahren in der bisherigen Form der Z 12 vermeiden.

Zu § 19 WEG

Die in diesem Gesetzesentwurf vorgesehene Möglichkeit der Verwaltung gemischt genutzter Objekte erscheint für alle Beteiligten durchaus zufriedenstellend, da sie einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Altmietler einerseits (für die sich keine Änderung ergibt) und Wohnungseigentümer andererseits bedeutet, da die Wohnungseigentümer für ihren Bereich ja einvernehmlich einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren können.

Zu § 37 Abs 2a MRG

Die Möglichkeit einer Antragstellung durch Miteigentümer (Wohnungseigentümer) in gleicher Weise wie für Hauptmieter (bei einem Mischhaus) soll grundsätzlich der Verfahrensvereinfachung dienen.

Es müßte aber zumindest in den Erläuternden Bemerkungen zur Umsetzung in der Praxis Stellung genommen werden.

Die Hauptmieter richten ihren Antrag auf Überprüfung der Betriebskostenabrechnung gegen die Gesamtheit der Hauseigentümer (Alteigentum und Wohnungseigentümer).

Die Wohnungseigentümer müssen den Antrag wohl gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (§13 c WEG) richten. Gegen den Verwalter kann der Antrag nicht gerichtet werden, weil in § 26 (1) Z.5 WEG. nicht eingefügt wurde, daß auch

die Prüfung der Abrechnung des Verwalters

im Verfahren außer Streitsachen zu erfolgen hat.

Es zeichnet sich jedenfalls ab, daß im Verfahren außer Streitsachen sohin wegen einer Abrechnung zwei Verfahren werden abgeführt werden müssen, wenn sowohl Hauptmieter als auch einzelne Wohnungseigentümer die Betriebskostenabrechnung bemängeln.

Daß ein solcher Antrag der Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet werden soll und nicht gegen alle anderen Miteigentümer, sollte ausdrücklich erwähnt werden. Denn in der Praxis beginnen die Gerichte wieder bei einzelnen Verfahren (z.B. wenn ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft verlangt, daß seine Außenfenster auf Gemeinschaftskosten repariert werden) zu fordern, daß der Antrag gegen alle anderen Wohnungseigentümer und nicht gegen die Gemeinschaft nach § 13c WEG. zu richten sei.

Zu § 37 Abs 3 Z 2 und Z 20a MRG

Die in diesem Gesetz vorgesehene Neuregelung wird von den einzelnen Landesverbänden des Österreichischen Haus- und Grundbesitzer

bundes entschieden abgelehnt. Der Bezirksverband Linz hat die vorgesehene Lösung geradezu als "Blockwart-Regelung" bezeichnet. Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund als Dachorganisation aller österreichischen Landesverbände spricht sich ebenfalls gegen die vorgesehene Regelung aus mit folgender Begründung:

Intention dieser Neuregelung ist ganz offensichtlich, daß die Gerichte entlastet werden sollen dadurch, daß nicht mehrere Verfahren abzuführen sind darüber, wie hoch bestimmte Betriebskostenpositionen zu veranschlagen sind.

Es kann jedoch von einer tatsächlichen Entlastung der Gerichte nicht gesprochen werden.

Gegen diese vorgesehene Änderung ist einzuwenden, daß dadurch die "Waffengleichheit" zwischen Vermieter und Mieter verletzt wird. Im Sinne der Gleichheit beider Parteien dürfte sich nämlich nicht nur von antragstattgebenden Entscheidungen die Rechtskraft von Feststellungsbeschlüssen auch auf alle anderen Hauptmieter erstrecken.

Es müßte daher den Hauseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb des Verfahrens einen Zwischenantrag auf Feststellung einzubringen darüber, daß die zulässige Höhe der Betriebskosten nicht überschritten wurde. Nur dann, wenn dem Hauseigentümer diese Möglichkeit gegeben würde und bei einem Feststellungsbeschluß über einen derartigen Zwischenantrag, dessen Rechtskraft sich ebenfalls auf alle Hauptmieter erstreckt, könnte von einer Gleichheit beider Parteien und somit auch von einer tatsächlichen Entlastung der Gerichte gesprochen werden.

Zu der Rechtskraftwirkung dieser Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, die von den Verfahren zu verständigen sind, ist

-6-

anzumerken, daß hier nicht darauf abgestellt werden kann, welche Hauptmieter hätten verständigt werden sollen, sondern nur darauf, welche Hauptmieter tatsächlich verständigt wurden. Es ist nämlich in der Praxis zu bemerken, daß es oft vorkommt, daß nicht wirklich alle Hauptmieter nachweislich ordnungsgemäß verständigt wurden. Diese hatten dann aus Unkenntnis nicht die Möglichkeit, sich an allfälligen Verfahren zu beteiligen. Erscheint es schon problematisch und zur rechtsstaatlichen Ordnung in Widerspruch stehend, wenn Entscheidungen, gleichgültig welchen Inhalts, für den Rechtsunterworfenen eine Bindungswirkung erzeugen, so ist es umso mehr abzulehnen, wenn die Bindungswirkung für solche Personen Gültigkeit haben soll, denen gar nicht die Möglichkeit gegeben war, am Verfahren teilzunehmen. Die daher keine Sachvorbringen erstatten konnten, noch Beweise dazu beantragen konnten.

Weiters ist zu vermerken, daß der durchschnittliche Hauseigentümer, der auch von Seite des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes bzw von den einzelnen Landesverbänden betreut wird, durchaus bereit ist, in dem Fall, da eine Überschreitung der Betriebskosten festgestellt wird, tatsächlich eine Reduzierung vorzunehmen.

Abschließend ist zu bemerken, daß im Sinne der Verständlichkeit der vorgesehenen Neuregelung es sinnvoll wäre, wenn auch in den Erläuternden Bemerkungen ausdrücklich festgehalten würde, daß die Erkenntnisse der Schlichtungsstellen feststellende Wirkung haben sollen.

Ferner, daß ausdrücklich erkennbar ist, daß für den Fall, daß

-7-

andere Mieter auf Grund von rechtskräftigen Feststellungsbescheiden derartige Rechte geltend machen wollen, diese im Klagsweg (streitigen Verfahren) zu verfolgen sind.

Ein diesbezüglicher Hinweis lediglich zu § 22(4) Z.7 WGG. erscheint nicht genügend.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Einwände zu der vorgesehenen Gesetzesänderung.

II. Urgenz:

Auf Grund der Stellungnahmen unserer Landesverbände, müssen wir aus Anlaß der vorstehenden Stellungnahme nachdrücklich darauf verweisen, daß wesentlich dringendere Änderungen im Bereich des Mietrechtsgesetzes vorzunehmen wären.

Wenn diesbezüglich bisher, insbesondere auf politischer Ebene keine Einigung erzielt wurde, so wird diese doch ehest zu finden und der Realität entsprochen werden müssen.

a.) Es handelt sich vor allem um die Divergenz zwischen den durch das Sparpaket erfolgten steuerlichen Änderungen bei der sogenannten Mietzinsreserve. Nachdem ab 1.1.1996 die Mieteinnahmen auch bei mietrechtlich verrechnungspflichtigen Objekten voll zu versteuern sind und die bisherigen Mietzinsreserven bis 31.12.1998 aufzulösen oder auch voll zu versteuern sind, ist für die Vorschriften des MRG 1981 zur Bildung einer Mietzinsreserve kein Platz mehr.

Oder man nimmt bewußt in Kauf, daß ein Hauseigentümer Steuer zahlen und diesen Betrag sodann nochmals für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden hätte.

Entweder wird die mietrechtliche Zinsreserve überhaupt

-8-

abgeschafft, oder nur auf das laufende Jahr bezogen. Oder es wird, wie es schon einmal war, ein wenigstens 50%iger Freibetrag geschaffen. Damit eine Übereinstimmung mit den Steuergesetzen vorliegt. Oder es werden die diesbezüglichen steuerlichen Vorschriften wieder geändert.

Insbesondere muß auch mietrechtlich toleriert werden, daß ein Hauseigentümer die Zinsreserve seines Hauses in einem anderen Haus, dessen Eigentümer er ist, verwenden kann.

Wenn mit dieser Regelung über den 31.12.1996 hinaus zugewartet wird, muß gewärtigt werden, daß man für das Jahr 1996 sodann diese Fragen voraussichtlich nur mehr in Gerichtsverfahren, die sicher auch die Prüfung der Verfassungsmäßigkeit und Verträglichkeit mit Vorschriften der EU zum Gegenstand haben, prüfen kann.

b.) Ebenso besteht Handlungsbedarf bei der Verträgen auf bestimmte Zeit bei Wohnungen, die voll unter das MRG fallen.

Sicher nicht in die Richtung, daß solche Vertragsmöglichkeiten abgeschafft werden. Gerade durch die Fristverträge werden, wie die Praxis zeigt und Experten bestätigen (siehe Lugger in seinem Wohnhandbuch) Objekte der Vermietung zugeführt, die sonst wegen der rigorosen Kündigungsschutzbestimmungen nicht vermietet werden.

Es ist nicht richtig, daß 1997 eine Katastrophe eintritt, aber das Problem mit den genau auf 3 Jahren abzuschließenden Verträgen bleibt schwelend.

Wenn man Wien berücksichtigt, kann man (Statistik 1991) von ca. 210.000 Mietwohnungen in privater Hand ausgehen. (Von ca. 540.000 vermieteten Wohnungen sind abzuziehen 230.000 Gemeindewohnungen und 100.000 Genossenschaftswohnungen).

Bei einer jährlichen Fluktuation von ca. 3% kann daher von einem

-9-

Wohnungswechsel von ca. 6300 Wohnungen jährlich ausgegangen werden. Nach der bei einer gestreuten, auf tatsächlich abgeschlossenen Verträgen beruhenden Erhebung der Wiener Innung der Immobilientreuhänder wurde festgestellt, daß knapp 25 % der Verträge auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurden. Also ca. 1500 im Jahr. Selbst wenn diese alle 1997 strittig werden sollten, ergeben sich aufgeteilt auf die 10 Wiener Bezirksgerichte und je ca. 4 Kündigungsabteilungen ca. 40 Fälle pro Abteilung im Jahr.

Und bei jedem mit Fristende auch endenden Vertrag, steht sodann wieder eine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung.

Es ist aber nicht notwendig, daß es überhaupt zu solchen Verfahren kommt. Es sollte vielmehr die Befristung, auch der unter den verrechnungspflichtigen Teil des MRG. fallenden Mietverträge, so geregelt werden, wie dies derzeit bei den Eigentumswohnungen der Fall ist. Also maximal 10 Jahre, mit dem Recht des Mieters gegebenenfalls den Vertrag früher zur Auflösung bringen zu können. Und gegebenenfalls mit einer Mindestdauer.

Diese vorstehenden Probleme sollten dringender geregelt werden, als die derzeit vorgesehene Novelle.

Wir danken nochmals für die Möglichkeit, diese Stellungnahme erstatten zu können und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

Der Präsident:

(Dr. Johannes Ruckebauer)

