

24/SN-65/ME

Nachrichtlich an:

alle Wirtschaftskammern
alle Bundessektionen
BI Immobilientreuhänder/Herrn Dr. Knittl
BW-Abteilung
Wp-Abteilung
Presseabteilung
Präsidialabteilung (28f)
GS Stummvoll
FWV
RfW

PräsNR (25f.)

BEZUGSNUMMER	65-GE/10
65-GE/10	96
Datum:	17. OKT. 1996
Verfasser:	18.10.96 Per

A. Bauer



Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Wiedner Hauptstraße 63
Postfach 195
A-1045 Wien
Telefon (0222) 50105DW
Telefax (0222) 50206259

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
7.129/24-I.7/1996 26.7.1996	Rp 333/96/Ko/AHj	4294	1.10.1996

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

Zu dem übermittelten Entwurf erlaubt sich die Wirtschaftskammer Österreich folgende Stellungnahme:

Die im Entwurf vorgeschlagenen Regelungen werden grundsätzlich akzeptiert. Allerdings sollte eindeutig festgelegt werden, daß im Falle der Beendigung eines Altmietverhältnisses der Umstieg von der Nutzflächenabrechnung auf die Abrechnung nach Miteigentumsanteilen erst mit dem nächstfolgenden Kalenderjahr beginnen sollte (§§ 17 MRG und 16 WGG). Dadurch könnten arbeitsaufwendige unterjährige Brüche in den Abrechnungsmethoden verhindert werden.

Ernsthaft kritisiert wird die Methode, in einer Novelle zum Mietrechtsgesetz etc. lediglich die derzeit zur Begutachtung vorgelegten Normen zu behandeln. Bereits im vorbereitenden Arbeitskreis, zu dem die WKÖ bedauerlicherweise nicht eingeladen worden war, wurde nämlich vom Vertreter der Bundesinnung der Immobilienrentner auf dringend anstehende Rechtsfragen hingewiesen. Zur Erinnerung darf in der Anlage eine Stellungnahme der Bundesinnung übermittelt werden, in der ein Katalog der wichtigsten Fragen aufgelistet ist. Dabei ist besonders auf das Problem des Auslaufens der 3-Jahres-Mietverträge und auf die Folgen der jüngsten Änderungen steuerrechtlicher Vorschriften zur Hauptmietzinsreserve zu verweisen.

Mit allem Nachdruck muß seitens der Wirtschaft daher gefordert werden, sich den praktisch relevanten Fragen zuzuwenden, und nicht zu weniger wichtigen Problemen ein Begutachtungsverfahren durchzuführen, um die eigentlich wichtigen Punkte danach - daher ohne Begutachtungsverfahren - zu erledigen.

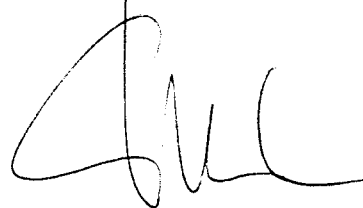
Die WKÖ spricht sich dafür aus, einen entsprechend besetzten Arbeitskreis mit den aufgeworfenen Fragen zu befassen und die Summe der dabei gesammelten Erfahrungen in einem neuen, umfassenden Entwurf eines Bundesgesetzes einzubringen, der dann einem ordnungsmäßigen Begutachtungsverfahren zuzuführen wäre.

Abschließend teilen wir mit, daß wir wunschgemäß 25 Ausfertigungen unserer Stellungnahmen dem Präsidium des Nationalrates übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Leopold Maderthaner
Präsident



Dr. Günter Stummvoll
Generalsekretär

Anlage



Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und das Wohnungseigentumsgesetz geändert werden

Zum vorliegenden Entwurf des Bundesministeriums für Justiz muß die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder mit Bedauern feststellen, daß der Entwurf zwar einseitige Verbesserungen für die Mieterseite beinhaltet, daß jedoch genau jene Punkte, bei denen derzeit tatsächlich Handlungsbedarf besteht, nicht geregelt sind. Obgleich eine Diskussion über die wesentlichen Punkte - die auch im politischen Spannungsfeld stehen und sowohl die Mieter als auch die Vermieterseite betreffen - vor den am 13. Oktober 1996 stattfindenden Wahlen wohl nur sehr schwer auf sachliche Ebene zu führen sein wird, müssen wir dennoch darauf hinweisen, daß durch diese Vorgangsweise das der Wirtschaftskammer zustehende Begutachtungsrecht ihren Sinn weitgehend verliert.

Ergänzend wollen wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, daß durch eine ähnliche Vorgangsweise im Zuge der Erlassung der Immobilienmaklerverordnung aufgrund der nachträglichen Streichung des Sockelbetrages in der ImmobilienmaklerVO erst kürzlich ein Schaden für die Immobilienmakler deshalb entstanden ist, weil das gesetzlich vorgesehene Begutachtungsrecht nicht wahrgenommen worden ist.

Unseres Erachtens steht derzeit die Lösung zweier Fragen im Vordergrund, nämlich

- einerseits die Verlängerung der Dreijahresfristverträge gem. § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG und
- andererseits die Neuregelung der Hauptmietzinsabrechnung gem. § 20 MRG, die durch das Sparpaket 1996 erforderlich geworden ist.

Auslaufen der Dreijahresmietverträge

Bekanntlich wurde mit Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. März 1994 die Möglichkeit geschaffen, Wohnungen in Zinshäusern gem. § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG befristet auf drei Jahre zu vermieten. Erfolgt hier keine Änderung der Rechtslage, so hat dies folgende Konsequenzen:



Einerseits besteht die Möglichkeit, den befristeten Mietvertrag in einen unbefristeten Mietvertrag umzuwandeln, andererseits werden jene Vermieter, die in absehbarer Zeit über diesen Mietgegenstand wieder verfügen wollen, gezwungen sein, diese Dreijahresmietverträge zu beenden.

Dies ist weder für den Mieter noch für den Vermieter erfreulich: Der Vermieter hat sein Objekt einige Zeit leer stehen und überdies hat er dann, wenn er die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand übergeben möchte, auch schon nach dreijähriger Mietdauer beträchtliche Aufwendungen für Ausbesserungsarbeiten zu tragen.

Andererseits hat der Mieter eine neue Wohnung zu suchen. In diesem Zusammenhang kommen alle jene Kosten auf ihn zu, die mit der Übersiedlung verbunden sind, abgesehen von den Unannehmlichkeiten und Mühseligkeiten einer ansonsten vermeidbaren Übersiedlung.

Allein in Wien sind davon etwa 11.000 Haushalte und damit ca. 26.500 Personen betroffen (Berechnung: Geht man von 220.000 Mietwohnungen im privaten Bereich aus und legt eine durchschnittliche 20-jährige Bestandsdauer zugrunde, so bedeutet dies, daß pro Jahr etwa 11.000 Wohnungen aus diesem Segment zur Neuvermietung gelangen. Eine Studie der Landesinnung Wien hat ergeben, daß etwa ein Drittel der Mietverhältnisse befristet und etwa zwei Drittel der Mietverhältnisse unbefristet abgeschlossen werden. Somit werden im März 1997 etwa 11.000 Wohnungen auf drei Jahre befristet vermietet sein, legt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen zugrunde [Lugger: Österreichisches Wohnhandbuch, Studienverlag, Seite 20] so betrifft dieses Befristungsproblem also etwa 26.500 Personen).

Nicht nur im Interesse dieser Personen, sondern schon aus grundsätzlichen Überlegungen sollten die Befristungsmöglichkeiten erweitert werden. Dies entspricht zwar nicht dem Wunsch der Mietervertreter und Konsumenteninformationen, jedoch dem Willen der betroffenen Mieter.

Über Auftrag der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder hat das Institut für Strategische Markt- und Meinungsforschung ISMA im Dezember 1995 und Jänner 1996 2.900 Telefoninterviews in der Bundeshauptstadt (N = 500 Fälle) und in den Landeshauptstädten (N=300 Fälle) durchgeführt. Die Auswahl der Betroffenen erfolgte nach dem Zufallsprinzip (at random).



Zur Frage der Befristung wurden folgende Vorschläge abgefragt:

- a) Die Dauer einer Befristung sollte zwischen Mieter und Vermieter frei vereinbar sein.
- b) Ein befristeter Mietvertrag sollte in Absprache mit dem Eigentümer bzw. der Hausverwaltung immer wieder neu verlängerbar sein.
- c) Für neu verlängerte Mietverträge sollten unbedingt die gleichen Bedingungen wie vorher gelten.
- d) Finden Sie es gerechtfertigt, daß die Befristung die Mietzinshöhe beeinflußt?
- e) Befristungen sollten generell verboten werden.

90% der Befragten begrüßten eine frei vereinbarte Befristungsmöglichkeit, 89% sprachen sich für eine Verlängerungsmöglichkeit bei befristeten Verträgen aus, wobei 60% eine Verlängerung zu gleichen Bedingungen befürworteten. 27% sprachen sich dafür aus, daß die Befristung die Mietzinshöhe beeinflußt und lediglich 36% beantworteten die Frage nach einem generellen Befristungsverbot mit "Ja".

In Wien wurde die Frage a) von 86%, die Frage b) von 83%, die Frage c) von 65%, die Frage d) von 21% und die Frage e) von 47% befürwortet, wobei allerdings hier auffallend ist, daß jene Personen, die derzeit ein befristetes Mietverhältnis haben, den Fragen nach einer Liberalisierung der Befristungsmöglichkeiten tendenziell positiver gegenüber gestanden sind, als jene Personen, die davon nicht betroffen sind.

Dem Auftrag der öffentlichen Meinung folgend, der sich aus dieser Umfrage widerspiegelt, sollten daher die Befristungsbestimmungen weitgehend liberalisiert werden. Zu erinnern ist dabei daran, daß im Zuge der Verhandlungen zum 3. WÄG zunächst Einigkeit darüber erzielt wurde, zwar eine Mindestfrist im Ausmaß von drei Jahren vorzusehen, eine Höchstbefristung jedoch nicht in das Gesetz aufzunehmen.



Dieses Vorhaben sollte nunmehr - zwar mit Verspätung - aber schlußendlich doch umgesetzt werden. Sollte dieses Vorhaben nicht gelingen, so sollten die Befristungsmöglichkeiten in Zinshäusern gleich geregelt werden, wie dies derzeit für Neubaueigentumswohnungen gilt. Allenfalls wäre auch vorstellbar, eine dreijährige Mindestbefristung bestehen zu lassen und die Höchstfrist mit zumindest zehn Jahren vorzusehen.

Es sei an dieser Stelle daran erinnert, daß im Interesse der Mieter darauf zu achten wäre, daß seitens des Finanzministers für den Fall der Verlängerung eines zumindest drei Jahre dauernden Mietverhältnisses Gebührenfreiheit vorgesehen wird.

Diese Forderung erscheint insofern billig und gerechtfertigt, als bekanntlich im Falle des Abschlusses eines unbefristeten Mietvertrages ebenfalls nur eine Dreijahresdauer als Grundlage für die Gebührenbemessung dient.

Verhältnismäßig wenig würde eine neuerliche Dreijahresfrist bringen, weil Mieter und Vermieter in drei Jahren vor dem gleichen Problem wie jetzt stehen.

Kategorisch abzulehnen wäre jedenfalls eine zwangsweise Umwandlung von befristeten Mietverhältnissen in unbefristete Mietverhältnisse. Diesbezügliche Vertragseingriffe würden nicht nur gegen den Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit verstoßen, das Vertrauen in den Gesetzgeber würde bei den Betroffenen vollends verloren gehen. Überdies wäre diese Regelung unverhältnismäßig und daher verfassungswidrig, weil sich die Situation für Mieter und Wohnungssuchende in den vergangenen drei Jahren nicht verschlechtert, sondern sogar wesentlich verbessert hat.

Diskussionswürdig erscheint es auch, eine stillschweigende Vertragsverlängerung auf bestimmte Zeit, beispielsweise auf jeweils ein weiteres Jahr befristet zu zulassen, wenn das Mietverhältnis nach Fristablauf fortgesetzt wird.

Diese in anderen Bereichen (z.B. Versicherung) durchaus übliche Fristverlängerung sollte im Bereich des Wohnrechts jedenfalls ernsthaft diskutiert werden.

In diesem Zusammenhang sei auch in Erinnerung gebracht, daß die Befristungsmöglichkeiten für Geschäftsräumlichkeiten derzeit unbefriedigend geregelt sind. In Hinblick darauf, daß für Geschäftsräumlichkeiten an sich kein derartiges Schutzbedürfnis besteht und daß überdies derzeit ein großes Vermietungsüberangebot am Markt ist, besteht unseres Erachtens kein allgemein anzuerkennendes Schutzbedürfnis, das das Aufrechterhalten dieses Befristungsverbotes sachlich rechtfertigen würde.

Hauptmietzinsreserve

Der dringendste Handlungsbedarf des Gesetzgebers besteht aufgrund des Strukturanpassungsgesetzes zu § 20 MRG. Hier ist eine gesetzliche Änderung bis 31.12.1996 erforderlich, da ansonsten eine Anfechtung des MRG wegen Verstoßes gegen Art. 1 des Zusatzprotokolls zur Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Verletzung des Eigentumsschutzes) größte Aussichten auf Erfolg hätte.

Es sei in diesem Zusammenhang auf den vom Bundesministerium für Justiz wiederholt zitierten Fall Mellacher verwiesen (EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213), wo eine Rechtsverletzung im zweiten Rechtsgang nur mit zwölf gegen fünf Stimmen verneint worden ist. Die damalige Rechtfertigung Österreichs könnte nach dem Entfall des steuerfreien Betrages gem. § 28 Abs. 5 EStG nicht mehr aufrechterhalten werden.

Unseres Erachtens erscheint es nicht sinnvoll, Gespräche mit dem Finanzministerium abzuwarten, da davon wohl kaum ein Erfolg zu erwarten ist, sodaß § 20 MRG den durch das Sparpaket geänderten Umständen wie folgt anzupassen ist:

1. 50% der Hauptmietzinseinnahmen müssen künftig verrechnungsfrei sein:
Jeder andere Prozentsatz würde gegebenenfalls nicht ausreichen, ein tatsächlicher Nachweis der Höhe der Steuerzahlung würde andererseits das Steuergeheimnis verletzen.
2. Für die Steuernachzahlung, die durch die Auflösung der Rücklage im Jahr 1998 ausgelöst wird, ist ebenfalls vorzusehen, daß die Steuernachzahlung aus der Rücklage pauschaliert als weitere Ausgabe angesetzt werden kann.



Weiters wird vorgeschlagen, den Dachbodenausbau in § 4 Abs. 2 MRG unter Ziffer 6 zu erfassen. Dadurch könnten die gesamten für den Dachbodenausbau erforderlichen Investitionen gem. § 28 Abs. 3 Zi. 1 EStG auf fünfzehn Jahre gleichmäßig verteilt abgesetzt werden.

Es würde damit die Notwendigkeit entfallen, zwischen fiktiven Instandsetzungsaufwendungen und Herstellungsaufwendungen zu splitten.

Im Gegenzug dazu wäre allenfalls vorstellbar, daß die Mieten, die durch die Vermietung des ausgebauten Dachbodens lukriert werden, gem. § 20 MRG verrechnungspflichtig sind.

Unakzeptabel und daher dringend zu ändern sind die unterschiedlichen fiktiven Beträge die in der HMZ-Reserve anzusetzen sind. So ist es sachlich nicht zu rechtfertigen, daß sich ein Hauseigentümer oder ein schlichter Miteigentümer den Richtwertmietzins (oder einen Anteil davon) in der HMZ-Reserve anrechnen lassen muß und während für Wohnungseigentümer der jeweilige Kategoriebetrag anzusetzen ist.

Ebenso ungerechtfertigt ist mittlerweile der 50% Zuschlag für den Fall der Leerstehung, weil sich der Wohnungsmarkt mittlerweile geändert hat und die Hortung von Wohnungen in der Realität kaum erfolgt.

Im Interesse der Verwaltungsvereinfachung sollte in Angleichung an die Frist für die bestimmungsgemäße Verwendung zum Zweck der Auflösung der gem. § 28 Abs. 5 EStG 1988 gebildeten steuerfreien Beträge, die nach dem Strukturanpassungsgesetz bis Ende 1997 verwendet werden müssen, auch die Frist für den Verbrauch des EVB alt, die für den Fall der Abgabe einer Verpflichtungserklärung zur bestimmungsgemäßen Verwendung bis 31. 12. 1996 festgelegt worden ist, auf ein Jahr, also bis 31. 12. 1997 erstreckt werden. Damit würde der Zeitpunkt, zu dem die Verwendung nach mietrechtlichen und nach steuerrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen hat, harmonisiert.

Weitere Änderungsvorschläge

1. Im Zusammenhang mit der nachträglichen Errichtung von Dachbodenausbauten wurde aus Tirol der Vorschlag an uns herangetragen, die Regelung des § 18c MRG auch auf mitvermietete Dachbodenflächen auszudehnen.

Gem. § 18c Abs. 2 MRG besteht eine Duldungspflicht im Fall des Dachbodenausbaus nur dann, wenn es sich um Rechte der Mieter an **allgemeinen** Teilen handelt. Hier müßte eine analoge Regelung für mitvermietete Flächen vorgesehen werden, da die Duldungsrechte gem. § 8 Abs. 2 MRG nicht ausreichend sind und das Rechtsinstitut der Teilkündigung gem. § 31 MRG in seiner derzeitigen Form untauglich ist. In Hinblick darauf, daß eine Teilkündigung für den Mieter nicht jene nachteiligen Folgen wie eine Kündigung mit sich bringen kann, müßte der Gesetzgeber bei den Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Teilkündigung und jenen einer Kündigung wohl differenzieren. Insbesondere müßte eine Teilkündigung zur Realisierung von Um- und Ausbaumaßnahmen, ebenso auch zum Zweck der Neuschaffung von Wohnraum durch den Entfall der Voraussetzung des dringenden Wohnbedürfnisses wesentlich erleichtert werden.

2. Aufgrund der festgefahrenen und unzeitgemäßen Judikatur zu den wichtigen Kündigungsgründen sollte eine umfassende Überarbeitung des § 30 MRG vorgenommen werden. Dies betrifft nicht nur die Definition des "dringenden Wohnbedürfnisses", die heute nicht mehr sachlich gerechtfertigt werden kann. Erweitert sollte auch die Möglichkeit der Vereinbarung eines Kündigungsgrundes gem. Zi. 13 werden. Hier sollte es möglich sein, all jene wichtigen Kündigungsgründe zu vereinbaren, die in der Interessensphäre des Vermieters gelegen sind. So sollte beispielsweise die Rechtswirksamkeit eines vereinbarten Kündigungsgrundes für den Fall des Verkaufs des Hauses nicht von der Anzahl der Mietobjekte abhängig sein.

3. Auch § 30 Abs. 2 Zi 6 MRG müßte weitgehend abgeändert werden, sodaß der Kündigungstatbestand der Nichtbenutzung auch in der Praxis zur Anwendung kommen kann.

Derzeit scheitert die erste Kündigung bereits daran, daß der Mieter der das Objekt tatsächlich nicht benützt hat, im Verfahren behauptet, daß er die Wohnung künftig wieder regelmäßig benutzen wird.

4. Im Zuge des 3. WÄG wurde der Hauptmietzins für den Fall der Ausübung des Eintrittsrechts mit dem Richtwertmietzins, höchstens jedoch mit Kat. A begrenzt. Zur Vermeidung der Aufrechterhaltung einer "Zwei-Klassen-Gesellschaft" sollte künftig eine Anhebung bis zur jeweiligen Höhe des Richtwertmietzins zulässig sein.



5. Im Zuge der geplanten Novellierung wird ferner ersucht, § 37 Abs. 3 Zi. 11 MRG dahingehend klarzustellen, daß im Außerstreitverfahren auch der Immobilienverwalter legitimiert ist.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich lediglich um eine Klarstellung, die künftig die mühselige und wiederholt erforderliche Beantwortung diesbezüglicher Anfragen entbehrlich erscheinen könnte.

6. Ein weiterer Punkt, der im Rahmen einer Novellierung zu diskutieren sein wird, ist der Betriebskostenkatalog des § 21 MRG. Das Wegführen des Schnees und das Abschöpfen des Daches, insbesondere im Innenstadtbereich, ist eine regelmäßig wiederkehrende Arbeit, die künftig in den Betriebskostenkatalog aufzunehmen ist.

Auch ist im Falle des Betriebes einer Ölheizung eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung unbedingt zu den Grundversicherungen einzureihen, weil sich gezeigt hat, daß gerade dieses Risiko für den Eigentümer existenzbedrohend sein kann.

Ebenso sollte auch die Kanalanschlußgebühr als Betriebskostenpost - allenfalls verteilt auf einige Jahre - verrechenbar sein.

Zu den besonderen Aufwendungen gem § 21 MRG sollten auch Gartengeräte und Pflanzen gehören.

Ebenfalls zu erwähnen sind die Bankspesen, die bereits anlässlich des 3. WÄG in § 22 MRG aufgenommen werden hätten sollen, doch ist dies im letzten Augenblick gescheitert. Wir schlagen daher vor, daß künftig die Bankspesen, die dem Eigentümer oder dem Verwalter durch den Verrechnungsverkehr entstehen, zusätzlich zum Pauschalbetrag gem. § 22 MRG geltend gemacht werden können.

Überdies sollte auch vorgesehen werden, daß § 23 MRG dahingehend erweitert wird, daß die Kosten der Reinigung auch dann angesetzt werden können, wenn sie über die für den Hausbesorger vorgesehenen Kosten hinausgehen. Ebenso sollte es auch möglich sein die erforderlichen Bewachungskosten den Mietern als Betriebskosten weiterzuverrechnen.

7. Im Zuge des 3. WÄG wurde in § 1 Abs. 5 MRG die Geltung des § 14 MRG bestimmt. Offensichtlich war jedoch § 12a MRG gemeint. Dies sollte richtiggestellt werden. Ebenso könnte - der korrigierenden Judikatur folgend - in § 1 Abs. 4 MRG auch die Anwendung des § 2 Abs. 1 MRG dritter und vierter Satz bestimmt werden.

8. Im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes sollte die Aufbewahrungsfrist für Unterlagen auf jenen Zeitraum beschränkt werden, wie er im Abgabeverfahren besteht. Dies würde zu einer Entlastung der Mitgliedsbetriebe, also zu einer Verwaltungsvereinfachung führen.

9. Im Bereich des Wohnungseigentums sollte vorgesehen werden, daß die Instandhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb des WE-Objektes vom jeweiligen Miteigentümer und nicht von der Gemeinschaft zu tragen sind.

Anmerkungen zum Begutachtungsentwurf

Zu den im Begutachtungsentwurf angeführten Gesetzesänderungen darf aus unserer Sicht nachstehendes bemerkt werden:

Artikel I

1. § 17 MRG

Gegen die Änderung des § 17 MRG (Angleichung an das WEG und WGG) bestehen keine Einwendungen.

2. § 21 Abs. 6 MRG

Im Zuge der EDV-mäßigen Bearbeitung der ÖNORM B 4000 (Erstellen der Hausverwalterprogramme) hat sich gezeigt, daß die ÖNORM B 4000 insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Umsatzsteuersätze derzeit nur mit größten Schwierigkeiten und hohen Kosten umgesetzt werden kann.

Aufgrund dieses Umstandes erscheint es notwendig, daß die in Rede stehende Bestimmung des § 21 Abs. 6 MRG jedenfalls erst dann beschlossen wird, wenn die derzeit in Fachkreisen diskutierten Probleme gelöst sind.

Grundsätzlich muß man sich im Klaren darüber sein, daß die ÖNORM den vielfach beteuerten Bemühungen um Verwaltungsvereinfachung entgegenläuft, sodaß darüber nachgedacht werden sollte, ob diese Maßnahme insbesondere im Anwendungsbereich des MRG überhaupt sinnvoll ist:

Gerade im Anwendungsbereich des MRG hat die Hauptmietzinsabrechnung schon bisher kaum Probleme in der Praxis aufgeworfen, weil immer dann, wenn die Höhe der HMZ-Reserve für die Mieter eines Zinshauses von Bedeutung sein kann, ohnehin im Wege des § 6 MRG, sowie der § 18 ff MRG eine behördliche Überprüfung zwingend zu erfolgen hat. Durch die Gleichstellung des EVB mit dem Hauptmietzins durch das 3. WÄG ist die Hauptmietzinsabrechnung für die Mieter in der Regel völlig uninteressant geworden.

Geht man nun davon aus, daß durch die Gesetzwerdung des § 21 Abs. 6 MRG der Immobilienverwalter im Interesse der eigenen Absicherung dazu verhalten werden soll, nach ÖNORM abzurechnen (denn in diesem Fall ist die Abrechnung jedenfalls formell ordnungsgemäß) so bedeutet dies einen zusätzlichen Arbeitsaufwand, zumal der Abrechnungsinhalt der ÖNORM über die §§ 20 ff MRG hinausgeht.

Es sei auch darauf verwiesen, daß die ÖNORM sowohl über eine Kurz- als auch über eine Langfassung verfügt und - zumindest nach restriktiver Interpretation des § 21 Abs. 6 MRG - die Verordnungsermächtigung des Justizministers im derzeit vorgesehenen Wortlaut nicht ausreicht, daß nur ein Teil der ÖNORM B 4000, also die Kurzfassung, als formell ordnungsgemäße Abrechnung verordnet wird.

Festzuhalten ist überdies, daß im Anwendungsbereich des MRG bereits ein Aushang am Schwarzen Brett ausreicht und daß dies auch für die Abrechnung nach der ÖNORM zu gelten hat.

Zu guter Letzt ist darauf hinzuweisen, daß die Abrechnung nach der ÖNORM einerseits durch teure Programmier- bzw. Softwarekosten (selbst dann, wenn die umsatzsteuerliche Behandlung - wie oben bereits dargestellt - maßgeblich erleichtert wird), andererseits jedoch auch durch die erforderliche Mehrarbeit in unseren Hausverwaltungskanzleien zu einer zusätzlichen Steigerung der Verwaltungsaufwendungen unserer Mitgliedsbetriebe führt, die im derzeitigen Verwaltungskostenpauschale gem. § 22 MRG keine Deckung finden.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auch darauf hin, daß wir anläßlich der Einführung des Kollektivvertrages für Angestellte bei Immobilienverwaltern und der damit in Zusammenhang stehenden Angleichung des Verwaltungskostenpauschales gem. § 22 MRG darauf hingewiesen haben, daß mit dem Betrag von ÖS 32,80 pro m² Nutzfläche und Jahr, lediglich die Kostenschere geschlossen worden ist, in der sich die Kollegen seit dem Inkrafttretenstermin des MRG im Jahr 1982 befunden haben (die sich daraus ergibt, daß die Personalaufwendungen in den Hausverwaltungsbetrieben, die zwischen 70 und 80% des Gesamtaufwandes ausmachen, durch die Erhöhung nach dem VPI nur teilweise ausgeglichen worden sind, daß jedoch damit nicht die Mehraufwendungen aufgrund zusätzlicher Abrechnungsbestimmungen abgegolten werden können.

Wir schlagen daher vor

- a) in § 22 MRG einen zusätzlichen Pauschalbetrag für den Fall der Abrechnung nach der ÖNORM vorzusehen, in eventu
- b) die Verordnungsermächtigung des § 21 Abs. 6 MRG dahingehend zu erweitern, daß diese auch die Möglichkeit vorsieht, daß der Justizminister entsprechende zusätzliche Beträge für Abrechnungen, die nach der ÖNORM erfolgen, vorsehen kann.

3. § 37 MRG

Gegen die Änderung des § 37 Abs. 1 MRG bestehen keine Bedenken. In § 37 Abs. 2a MRG sollte die Antragslegitimation für die Verteilung der Gesamtkosten und des Anteiles eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten, sowie für Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, besondere Aufwendungen, nur den Mietern und Wohnungseigentümern zustehen, nicht jedoch den sonstigen Miteigentümern.

Dies scheint zwar - wie aus den Erläuterungen hervorgeht - gemeint zu sein, ist jedoch aus dem Gesetz nicht herauszulesen.

Gegen § 37 Abs. 3 Zi. 2 bestehen keine Bedenken.

§ 37 Abs. 3 Zi 20a des Entwurfes ist eine Bestimmung, die einseitig den Interessen der Mieter entgegenkommt. Eine Erweiterung der Rechtskraftwirkung des Feststellungsbegehrens erscheint aus unserer Sicht zwar nicht notwendig, doch könnten wir uns unter der Voraussetzung, daß die übrigen Anregungen - insbesondere Befristungsregelung und HMZ - in unserem Sinne erledigt werden, mit einer Paketlösung die dies beinhaltet, einverstanden erklären.

Artikel III. Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

1. § 17 Abs. 6a WEG

Zur geplanten Einfügung des § 17 Abs. 6a WEG wird darauf hingewiesen, daß aus dieser Verordnungsermächtigung nicht hervorgeht, ob die Verordnungsermächtigung auch die Bezeichnung einzelner Teile der ÖNORM als im besonderen Maß geeignet bezeichnen kann, das Vorliegen der Voraussetzung für eine ordentliche Abrechnung festzustellen.

2. Zu § 19 Abs. 1 WEG

§ 19 Abs. 1 WEG soll die Frage klären, welcher Verteilungsschlüssel zur Anwendung gelangt, solange zumindest ein Altmietverhältnis (ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmietverhältnis) besteht.

Die Beratungen des Arbeitskreises im Justizausschuß haben sich damit befaßt, welcher Verteilungsschlüssel während dieser Zeit - also bis zur Beendigung des letzten Altmietverhältnisses - gelten soll. Insoweit ist § 19 Abs. 1 mißverständlich formuliert, als aus dieser Bestimmung geschlossen werden könnte, daß dieser Verteilungsschlüssel auch dann aufrecht bleibt, wenn der letzte Altmietverhältnis beendet. Aus der Textierung geht nicht eindeutig hervor, daß nach Wegfall des Altmietvertrages der erste Satz des § 19 Abs. 1 zur Anwendung gelangt, weil der zweite Satz nur auf den Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung abstellt.

Dies ist lediglich in den Erläuterungen zu § 19 auf Seite 17 im ersten Satz des dritten Absatzes enthalten.



Anzumerken ist überdies, daß durch die Einführung eines zweiten Verteilungsschlüssels (Betriebskosten nach Nutzfläche, die Rücklage, sowie Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach Nutzwert) das Ziel der Vereinfachung der Abrechnung in gemischten Häusern durch das Gesetz nicht erreicht wird, sodaß es dafür wiederum einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

Im Gesetz müßte überdies auch eine Meldepflicht des Wohnungseigentümers über die Beendigung des Altmietverhältnisses vorgesehen werden: Sollte einem Verwalter diese Information vorenthalten werden, so hätte er nämlich ohne eine solche Meldepflicht überhaupt kein Instrument, sich über das Vorliegen eines Altmietverhältnisses Kenntnis zu verschaffen.

Schließlich betrifft das Altmietverhältnis nach Begründung von Wohnungseigentum nicht mehr den Eigentümer oder die Gemeinschaft der Eigentümer, sondern obliegt der Abschluß und die Aufkündigung des Mietverhältnisses über ein WE-Objekt gem. § 13 WEG jenem Wohnungseigentümer, dessen Mindestanteil mit dem Nutzungsrecht an dieser Wohnung verbunden ist.

Wird keine Meldepflicht vorgesehen, so wird der Verwalter nur in Ausnahmefällen in der Lage sein, den Zeitpunkt der Beendigung des Altmietverhältnisses rechtzeitig zu erkennen.

Ein weiteres Problem wird sich dann ergeben, wenn nach Wohnungseigentumsbegründung neben den Altmietern auch ein Neumieter ein Objekt bewohnt und keine Vereinbarung hinsichtlich des Verteilungsschlüssels getroffen wird. Hier bleibt unklar, ob nach Wegfall des letzten Altmietverhältnisses gegenüber dem neuen Mieter auf die Verteilung nach Nutzwerten umgestellt werden kann.

Weiters möchten wir darauf hinweisen, daß nach der derzeitigen Formulierung in Mischhäusern die Annuitätenzahlungen nicht nach dem Nutzwert, sondern nach der Nutzfläche aufzuteilen sind. Dies steht im Widerspruch zur Aufteilung der Kosten für Instandhaltung und Verbesserung, sowie der Beiträge für die Rücklagen, die nach Nutzwertanteilen verrechnet werden.

Geht man davon aus, daß zwei Verteilungsschlüssel bestehen können, so erscheint es sinnvoll, ausdrücklich jene Kostenarten unter Verwendung der im § 21 MRG verwendeten Diktion anzuführen, für die eine Verteilung nach Nutzfläche vorgesehen wird.



Artikel IV: Übergangsbestimmungen

Im Hinblick darauf, daß nach derzeitigem Stand der Dinge nicht zu erwarten ist, daß diese Novelle bereits im Jahr 1996 umgesetzt wird, sollte diese Novelle erst auf jene Abrechnungen Anwendung finden, deren Abrechnungsperiode erst nach dem 31.12.1997 beginnt.