

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG



26/SN-65/ME

Zl. 13/01 96/260

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 W i e n

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. <u>65</u>	-GE/19 <u>P6</u>
Datum: 28. OKT. 1996	
Verteilt <u>28. Okt. 1996</u> <i>Bd</i>	

A. Bauer

Betrifft: GZ: 7.129/24-I.7/1996
Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz,
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigen-
tumsgesetz 1975 geändert werden;
Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Grundsätzlich begrüßt der Österreichische Rechtsanwaltskammertag jene mit der Novelle vorgenommenen Neuregelungen.

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

§ 21/Abs 6

Mit dieser neuen Bestimmung soll eine dem § 25 Abs 5 HeizKG entsprechende Bestimmung zur Erleichterung der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten im MRG geschaffen werden. Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die im besonderen Maß geeignet sind, Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung festzustellen. Selbst wenn eine Pflicht zur Anwendung der ÖNORMEN durch eine solche Verordnung nicht begründet werden soll, so wird doch die ÖNORM den verbindlichen Maßstab festlegen. Im derzeit vorliegenden Entwurf der ÖNORM A4000 ist nichts revolutionierendes Neues zu erkennen. Die ÖNORM faßt im wesentlichen neben Begriffsbestimmungen Musterbeispiele einer Betriebskostenabrechnung, Hauptmietzinsabrech-



Wir sprechen für Ihr Recht.
DIE ÖSTERREICHISCHEN
RECHTSANWÄLTE

nung, Abrechnung von Bewirtschaftungskosten und Abrechnung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen jeweils in Lang- und Kurzfassung zusammen. Ob durch eine solche schematisierte und vorformatierte Abrechnung auch tatsächlich eine Erleichterung bei der Abrechnung erzielt wird, bleibt abzuwarten.

§ 37 (3) Zif 20 a

Die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren erstreckt sich gemäß dieser Bestimmung auf alle Hauptmieter (und Wohnungseigentümer) die vom Verfahren zu verständigen sind. Auch in diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten, ob damit die erhoffte Seriosität bei der Abrechnung von Bewirtschaftungskosten erreicht wird. Festgehalten sei, daß mit der Entscheidung über ein Feststellungsbegehren die Verpflichtung zur Rückzahlung in der Form eines Leistungsbegehrens nicht verbunden ist.

Obwohl über die Presse weitere Änderungen bei der steuerlichen Behandlung der Mietzinsreserve und bei den dreijährigen Befristungen (vgl. Kurier vom 3.8.1996) angekündigt wurden, findet sich im vorliegenden Gesetzesentwurf dazu nichts.

Festzuhalten ist, daß vordringlich nachstehende Probleme vom Gesetzgeber zu lösen sind.

- 1) Die Bestimmung des § 28 Abs 3 EStG 1988 in der Fassung des Struktur- anpassungsgesetzes 1996 ermöglicht dem Hauseigentümer die steuerliche Absetzung des Herstellungsaufwandes gemäß §§ 3 bis 5 MRG auf 10 bis 15 Jahre. Gemäß § 116 Abs 2 EStG ist von 1996 bis 1998 dem Hauseigentümer das Recht eingeräumt, Herstellungsaufwendungen gemäß §§ 3 bis 5 MRG im verrechnungspflichtigen Gebäude, aber auch objektübergreifend, mit steuerfreien Mietzinsrücklagen gegenzurechnen. Um diese steuerfreien Mietzinsrücklagen auch für einen Dachbodenausbau verwenden zu können, müßte das MRG auch in dieser Hinsicht rasch novelliert werden. In der Literatur wurde dazu eine taugliche Novellierung des § 4 Abs 2 MRG vorgeschlagen, damit auch der Ausbau eines Dachbodens als Neuschaffung eines Mietgegenstandes gilt.

Um den Liegenschaftseigentümern, wie auch der Bauwirtschaft eine solche Chance einzuräumen, müßte diese Novelle jetzt erfolgen, damit bis 31.12.1998 weiterer Wohnraum in der Form von Dachbodenausbauten geschaffen werden kann (vgl. Stingl, Österreichische Immobilienzeitung 1996, 348).

- 2) Die Möglichkeit der Bildung von Mietzinsrücklagen in der Form steuerfreier Beträge wurde durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 ersatzlos abgeschafft. Vollständig der Besteuerung unterliegende Mietzinsrücklagen müssen gleichzeitig mietrechtlich zur Gänze in die Mietzinsreserve eingestellt werden.

Diesen Widerspruch läßt der vorliegende Gesetzesentwurf vollkommen unberücksichtigt. Den Erläuternden Bemerkungen ist zu entnehmen, daß das Problem dem Justizministerium bewußt ist. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, eine Harmonisierung des § 20 MRG mit den einkommensteuerrechtlichen Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes 1996 vorzuziehen. Der jetzt vorgelegte Entwurf bleibt leider bewußt unvollständig.

Dabei sollte bedacht werden, daß die derzeit in Geltung stehenden gesetzlichen Bestimmungen einem Eigentumsentzug gleich kommen und damit der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten widersprechen.

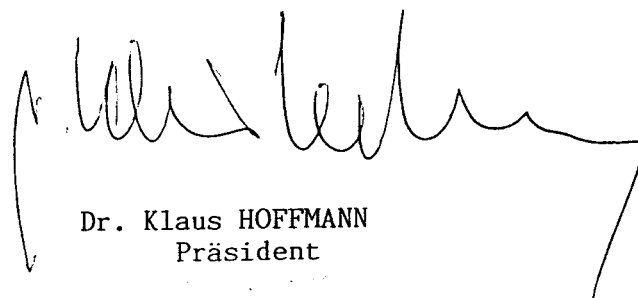
- 3) Die Bestimmung des § 16 (1) 4 MRG, wonach nur bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B und einer Wohnungsnutzfläche über 130 m² ein angemessener Mietzins begehrt werden darf, ist nicht sinnvoll. Ein Herabsetzen dieser Grenze auf 90 m² würde nicht nur einen wirtschaftlichen Impuls und damit eine Belebung der zum Erliegen gekommenen Investitionstätigkeit bedeuten, sondern auch eine Sanierung des Althausbestandes ermöglichen.

Angeregt wird, mit der Aufnahme geeigneter Bestimmungen schon diese Wohnrechtsnovelle auch volkswirtschaftlich interessant zu gestalten.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme wurden dem Präsidium des Nationalrates übersendet.

Wien, am 24.9.1996

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG



Dr. Klaus HOFFMANN
Präsident