

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



An das
Parlament
Parlamentdirektion
Dr. Karl Renner Ring
1017 Wien

Wien, 5. Mai 2000

Betrifft: Stellungnahme Wohnrechtsnovelle 2000
ZL. 13080.0060/2-L1.3/2000

REPUBLIK ÖSTERREICH PARLAMENTS DIREKTION
Einzel. 2000 -05- 05
Zl. <u>13080.0060/11-L1.3/2000</u>
Bl.

Sehr geehrte Herren!

In der Beilage übermitteln wir Ihnen 5 Stück unserer schriftlichen Stellungnahme und ersuchen um Weiterleitung an den Bautenausschuß.

Wir verbleiben mit dem Ausdruck unserer

vorzüglichen Hochachtung

Präsident:
Dr. Johannes Ruckebauer

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



Stellungnahme zur Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000)

Generell ist jeder Versuch zu begrüßen, der eine Vereinfachung der immer komplizierter werdenden Materie des Wohnrechts mit sich bringt. Dazu ist allerdings zu sagen, daß jede Vereinfachung nur dann wirklich zielführend sein kann, wenn sie einen Schlußstrich unter alte Regelungen bringt, nicht aber, wenn sie einer Vielzahl von Regulierungen weitere hinzufügt. Dennoch muß dieser Entwurf einer Novelle als ein Versuch einer Vereinfachung gewürdigt werden, wenn er auch in weiten Teilen keine Zustimmung bei den Interessenvertretungen der Hausbesitzer in Österreich finden kann.

Innerhalb Österreichs läßt sich hinsichtlich der Stellungnahmen, die hier zusammengefaßt werden sollen, ein Ost-West-Gefälle feststellen: Je weiter man sich nach Westen richtet, um so deutlicher wird eine Befristung ohne Mindest- und Höchstfristen gefordert.

Zu Artikel 2 – Änderungen des Mietrechtsgesetzes

ad 2) Befristungsabschlag:

Die Absicht, die Staffelung der Befristungsabschläge durch einen einheitlichen Befristungsabschlag zu ersetzen, ist zu begrüßen, da dies eine Vereinfachung bedeutet.

Allerdings ist der Betrag von 25 % eindeutig überhöht. Er entspricht einer „Bestrafung“ des Vermieters für den Abschluß eines Fristvertrages. Ein Abschlag sollte aber vielmehr dem Vermieter einen Anreiz bieten, im Zweifelsfall einen unbefristeten Vertrag abzuschließen. Dazu bedarf es aber nicht einer Mietzinsreduzierung um ein Viertel. Im Gegenteil: Ein Vermieter, der in der Hauptmietzinshöhe dermaßen beschränkt wird, wird im Zweifelsfall gar nicht vermieten, sondern das Objekt leerstehen lassen, weil es für ihn unrentabel ist, bedenkt man den Aufwand, der durch die Vermietung entsteht (Sanierungsarbeiten, Risiko daß ein Mieter nicht zahlt oder nicht fristgerecht auszieht etc).

Es wird daher vorgeschlagen, den Befristungsabschlag einheitlich mit dem Betrag von 15 % des höchstzulässigen Hauptmietzinses festzusetzen.

Weiters sehr heftig kritisiert werden muß die Tendenz, nunmehr sämtliche Hauptmietzinsvereinbarungen mit einem Befristungsabschlag zu belegen.

Als vertretbar erscheint ein derartiger Abschlag nur dort, wo der Kategorie-D-Zins oder der Richtwertzins zu gelten hat.

In Hinsicht auf Objekte, bei denen ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werden darf, ist ein Abschlag abzulehnen.

Der angemessene Mietzins gilt für Objekte, bei denen der Gedanke des Mieterschutzes aus gutem Grund gegenüber einer Preisgerechtigkeit zurückzutreten hat. Diese begründete Besserstellung des Vermieters soll nun hinsichtlich der Mietzinsbildung verwässert werden.

Unabhängig von dieser Überlegung erscheint ein derartiger Befristungsabschlag auch äußerst unpraktikabel:

Der Befristungsabschlag beim angemessenen Hauptmietzins birgt die Gefahr der erhöhten Inanspruchnahme der Gerichte samt Sachverständigen für die Feststellung der Angemessenheit in sich: Der Mieter wird sich auf den Standpunkt stellen, daß der angemessene Hauptmietzins zu hoch sei, um durch Abschlag ein mäßiges Mietzinsniveau zu erreichen.

Dies betrifft insbesondere Geschäftsräumlichkeiten, wenn die Vermietung etwa auf Wunsch des Mieters auf bestimmte Zeit erfolgt und dieser dann die Höhe des Mietzinses bekämpft.

Bei der Festsetzung des angemessenen Hauptmietzinses wird ein Richter kaum ohne Sachverständigen auskommen, beim Richtwertmietzins allenfalls schon.

ad 12) – Befristungsabschlag für Untermietverträge

Der Gedanke, daß ein Untermieter gegenüber einem Hauptmieter wesentlich weniger schützenswert erscheint, kommt in den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes wiederholt zum Ausdruck. Das zu Pkt 2) Gesagte hat daher verstärkt für Untermietverträge zu gelten. Auch hier ist daher der Befristungsabschlag mit 15 % anzusetzen.

ad 14) – Zeitverträge

Das vorgesehene Befristungsmodell ist aus zweierlei Gründen abzulehnen:

Erstens, weil in die Beschränkungen Objekte einbezogen werden sollen, die sogar in Zeiten der stärksten Reglementierungen dem Vermieter und auch dem Mieter eine flexible Handhabung der Befristungsmöglichkeiten eingeräumt haben. Warum jetzt auf einmal auch Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen (unabhängig von der Zeit ihrer Errichtung) und nach 1967 ohne öffentliche Mittel errichtete Objekte von den Beschränkungen in gleicher Weise wie „Zinswohnungen“ betroffen werden sollen, ist unerklärlich. Man muß sich doch immer vor Augen halten, daß der Vermieter einer Eigentumswohnung, eines Einfamilienhauses und eines jüngst mit eigenen Mitteln errichteten Objektes ein wesentlich größeres Nahverhältnis zu seinem Objekt hat als der Eigentümer eines Zinshauses. Das Nahverhältnis bedeutet, daß der mögliche eigene Bedarf oder der Bedarf naher Angehöriger bei jeder Vermietung mitberücksichtigt werden muß. Dazu ist aber eine äußerst flexible Möglichkeit, Fristverträge abzuschließen, erforderlich. Jegliche Beschränkung (insbesondere durch eine vorzeitige Ausstiegsmöglichkeit des Mieters – siehe ad 15) - muß zu einem geringeren Angebot derartiger Objekte führen, da der Vermieter sie lieber leerstehen lassen wird, wenn ihm die Möglichkeit ge-

nommen wird, die Befristung entsprechend seinen eigenen Bedürfnissen vorzunehmen.

Eine Einbindung derartiger Objekte in die allgemeinen Befristungsregelungen kann daher nur in Zusammenhang mit einer extremen Lockerung der Kündigungsbeschränkungen im Eigenbedarfsfall einhergehen. Da dies aber zumindest derzeit nicht geplant ist, muß die Einbindung dieser Objekte abgelehnt werden.

Die Möglichkeit, befristete Verträge auch für Geschäftsräumlichkeiten abzuschließen, ist zu begrüßen. Bedenkt man, daß in der heutigen Zeit viele geschäftlich zu nutzende Objekte leerstehen, hat der Mieter durchaus auch genügend Auswahl, sodaß von einer „Zwangslage“ nicht die Rede sein kann. Außerdem sind unter diesen Voraussetzungen die meisten Vermieter froh, wenn sie ihre Geschäftslokale vermieten können. Wenn jemand nur befristet vermieten will, wird er dafür auch seine Gründe haben.

Eine weitere Kritik ist anzubringen gegenüber der Tatsache, daß eine Mindestzeit von drei Jahren bei der Befristung einzuhalten ist. Wenn ein Vermieter sein Objekt nur kurzfristig vermieten will, hat er sicherlich Gründe dafür – und wenn es auch nur der Grund ist, daß er sich darüber vergewissern will, daß der Mieter sich an die von ihm gemachten Zusagen hält, nachdem er das Objekt bezogen hat.

Abschließend ist zur Problematik der Fristverträge noch folgendes anzumerken:

Man muß sich endlich von dem Gedanken befreien, daß ein Vermieter nichts anderes im Sinn hat, als seine Mieter loszuwerden – sei es durch eine Kündigung oder sei es durch einen möglichst kurzfristigen Zeitvertrag. Jeder Vermieter, der ein Objekt zur Vermietung anbietet, wird das Interesse haben, einen Mieter möglichst lange zu halten, sofern der Mieter sich ordentlich verhält und seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nachkommt (insbesondere den vereinbarten Mietzins bezahlt).

Unter diesen Voraussetzungen wird ein Vermieter in der Regel nur dann den Vertrag beenden wollen, wenn er das Objekt dringend benötigt. Ansonsten wird der Vermieter nur dann bestrebt sein, das Vertragsverhältnis möglichst bald zu lösen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen nicht einhält. In beiden Fällen sind die berechtigten Interessen des Vermieters zu respektieren.

Man kann unter normalen Voraussetzungen keineswegs davon ausgehen, daß ein Vermieter einen Mietvertrag nur deswegen abschließt, um ihn möglichst bald wieder zu beenden. Die gesetzlichen Mindestfristen für Zeitverträge erscheinen daher völlig unnötig. Dies umso mehr, als dem Mieter andererseits die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Zeitvertrages eingeräumt wird.

Eine flexible Zeitvertragsregelung ist notwendig. Einerseits wegen der rigorosen Kündigungsschutzbestimmungen, durch welche der Hauseigentümer nur bei grobem Fehlverhalten des Mieters die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung hat. Befristungsmöglichkeiten bewirken aber andererseits auch, daß dadurch eine erhebliche Anzahl von Wohnungen und Geschäftsräumen für geraume Zeit auf den Markt kommt. Auch wenn sie der Vermieter

nach einer bestimmten Zeit wieder benötigt, so werden diese Objekte für gewisse Zeit der Vermietung zugeführt.

Sowohl die Mindestfrist als auch der Befristungsabschlag und auch besonders die jeweils auf drei Jahre vorgesehene Verlängerungsfrist werden einen negativen Einfluß haben. Es soll niemals darauf abgestellt werden, daß bei Bedarf des Mieters nach einem kürzerfristigen Zeitvertrag auf die Möglichkeit verwiesen wird, daß dieser ja kündigen könne. Diese Möglichkeit steht nämlich allein dem Mieter zu. Die Kündigungsmöglichkeit sollte aber immer für beide Vertragspartner gleichermaßen gelten. Ebenso sollen Zeitverträge grundsätzlich von beiden Seiten eingehalten werden.

Wenn man (siehe Luggner, Wohnhandbuch, 50) davon ausgeht, daß es 1995 in Österreich 1.370.000 Miet-, Genossenschafts- und Untermietverträge gegeben hat, dann ist pro Jahr mit einem Mieterwechsel von 3 % (39.000 Wohnungen) zu rechnen. Davon wird aber der überwiegende Teil auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nur ein geringer Anteil wird befristet vermietet.

ad 15) Vorzeitige Vertragsbeendigung

Festzustellen ist, daß der Studentenmietvertrag durch diese Wohnrechtsnovelle beseitigt werden soll. Es sind daher auch hier die neuen Bestimmungen über Fristverträge anzuwenden.

Die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung durch den Mieter wird von Seite der Hauseigentümerversammlungen entschieden abgelehnt. Diese Regelung bedeutet eine Bevorzugung des Mieters gegenüber dem Vermieter, ohne daß dies in irgendeiner Weise gerechtfertigt erscheint. Auch hier geht der Gesetzgeber davon aus, daß sich der Vermieter jedenfalls in der besseren wirtschaftlichen Position befindet. Diese Annahme scheint vor allem bei Mietern von Geschäftslokalen oder größeren Wohnungen in keiner Weise gerechtfertigt. Bedenkt man, daß der Mieter darüber hinaus bei Abschluß eines Zeitvertrages auch noch in den Genuß eines Abschlages von 25 % des Hauptmietzinses kommen soll, so muß man geradezu von einer Diskriminierung des Vermieters sprechen.

Außerdem ist zu bedenken, daß dieser Gesetzesentwurf dem Vermieter nicht einmal die Möglichkeit gibt, ein Mietverhältnis auf die Dauer eines Jahres abzuschließen (und auf diese Weise das Vertragsverhältnis den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten), dem Mieter aber trotz Mindestfrist von drei Jahren die Möglichkeit einräumt, nach einem Jahr aus dem Vertrag auszusteigen.

Es muß hier zumindest gefordert werden, daß eine Mieterkündigung nur dann möglich ist, wenn die gesetzlichen Mindestfristen der Vermietung bei der ursprünglichen Vereinbarung oder bei der Verlängerung überschritten werden. Außerdem müßte der Mieter verpflichtet werden, bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages die Differenz von 25 % auf den höchstzulässigen Hauptmietzins nachzubezahlen, da er sonst ohne jegliche Bindung seinerseits in den Genuß eines Mietzinsabschlages kommen würde.

Entsprechend den oben angeführten Kritikpunkten wird vorgeschlagen, daß im Falle einer Novellierung die folgenden Bestimmungen wie folgt lauten:

Artikel 2 Z 2:

§16 Abs 7 lautet:

„ (7) Der nach Abs 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Falle eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs 1 Z 3) um **15 v.H.** Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs 2 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern die im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.“

Artikel 2 Z 12:

§ 26 Abs 3 lautet:

„(3) der nach Abs 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Untermietvertrages (§ 29 Abs 1 Z 3) um **15 v.H.** Wird der befristete Untermietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Untermietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Untermietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Untermietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.“

Artikel 2 Z 14:

in § 29 Abs 1 lautet die Z 3:

„ 3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn
a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und
b) **wenn es sich um einen Mietvertrag handelt, bei welchem die Höhe des Hauptmietzinses in § 16 Abs 2 bis 6 oder die Höhe des Untermietzinses in § 26 geregelt ist,**

die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer mindestens drei Jahre oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs 4) jeweils mindestens **ein** Jahr beträgt.“

Artikel 2 Z 15:

§ 29 Abs 2 lautet:

(2) in den Fällen des Abs 1 Z 3 hat der Mieter nach Ablauf **von drei Jahren** der ursprünglich vereinbarten, **oder eines Jahres ab der verlängerten** Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Macht der Mieter von dem Recht auf vorzeitige Kündigung Gebrauch, so hat er rückwirkend ab Vertragsabschluß die Differenz zu dem höchstzulässigen Hauptmietzins zu bezahlen, der im Falle eines unbefristeten Hauptmietvertrages zulässig gewesen wäre.

Artikel 2 Z 16:

§ 29 Abs 4 lautet:

„ (4) **Nach Abs 1 Z 3 a befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede Vertragsdauer erneuert werden, die in Abs 1 Z 3 b genannten befristeten Mietverträge aber nur jeweils um eine, ein Jahr nicht unterschreitende Vertragsdauer erneuert werden.“**

Zu Art 6) Änderungen des Hausbesorgergesetzes

Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, daß der Schutz des Hausbesorgers gegenüber anderen vergleichbaren Arbeitnehmern für diese Arbeitnehmer zu einer Vielzahl von Privilegien geführt hat, obwohl die Durchführung der Arbeit durch die Entwicklung der Technik wesentlich einfacher geworden ist (Haustorsprechanlagen, Minutenlichtanlagen).

Kritisiert wird einerseits die de facto Unkündbarkeit eines Hausbesorgers, der eine Dienstwohnung innehat und andererseits der übermäßige Entgeltanspruch vor allem bei Großhausanlagen und bei Lift- oder Zentralheizungswartung etc. Das übermäßige Entgelt rührt einerseits daher, daß die Bemessungsgrundlage (Nutzfläche) mit dem tatsächlichen Arbeitsaufwand überhaupt nichts zu tun hat. Andererseits wird für bestimmte Arbeitsleistungen (vor allem solche, die nach Mindestlohn zu entlohnen sind) ein übermäßig hoher Tarif festgesetzt. Darüber hinaus waren durch die bisher jährlich stattfindenden Lohnerhöhungen den Hausbesorgern Ansprüche entstanden, die in keiner Relation zu der geleisteten Arbeit stehen.

Fraglich ist aber, ob man diesen Mißständen durch eine generelle Abschaffung des Hausbesorgergesetzes begegnen muß.

Wäre es nicht einfacher, den Begriff der Dienstwohnung durch Streichung des § 13 Hausbesorgergesetz entfallen zu lassen, sodaß das Hausbesorger-Dienstverhältnis nicht mehr gerichtlich gekündigt werden muß?

Darüber hinaus könnten kollektivvertraglich realitätsbezogene Entgeltansprüche festgesetzt werden.

Durch eine ersatzlose Streichung des Hausbesorgergesetzes würde nämlich eine Fülle von Fragen aufgeworfen, die dann wieder in anderen Gesetzen geregelt werden müßten (z B die Frage, ob die Abfertigung zu den – an sich taxativ aufgezählten – Betriebskosten zählt).

Mit dem Ausdruck vorzüglichster

Hochachtung



Präsident

Dr. Johannes Ruckebauer