

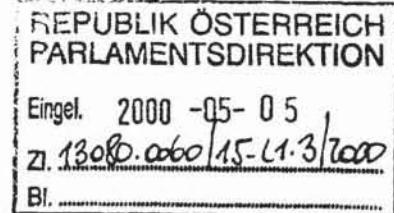
# MIG

1184/SN-12917  
Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs

1020 Wien, Taborstraße 44  
Tel. 216 16 93, Fax 216 16 95

Bankverbindung: BAWAG, BLZ 14.000, Kto.-Nr. 04010 600 516

An die  
Republik Österreich  
Parlamentsdirektion  
z.H. des Bautenausschusses  
Dr. Karl Rennerring 3  
**1010 Wien**



Wien, 2000.05.04/Sch

**Betrifft:** Stellungnahme der MIG zur Wohnrechtsnovelle 2000

Sehr geehrte Damen und Herren!

Anbei legen wir Ihnen gem. Ihrem Schreiben vom 2000-04-06 unsere Stellungnahme zur Wohnrechtsnovelle 2000 zur Weiterleitung an den Bautenausschuß in 4facher Ausfertigung vor.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Schneider

4 Beilagen

## **Stellungnahme der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs zur Wohnrechtsnovelle 2000**

### **Artikel 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**

Zu den Änderungen für die Hausbesorger siehe die Stellungnahme zum Mietrechtsgesetz, die auch für Genossenschaftsmieter/innen gilt.

Durch die Änderungen im WGG soll die vermehrte Eigentumsbegründung im geförderten Wohnbau unterstützt werden. Gerade der geförderte Wohnbau sollte Wohnungen für sozial Schwächere zur Verfügung stellen. Dies wurde bereits in Vergangenheit durch die hohen Einstiegspreise und auch Mieten nicht erreicht, aber durch die Überlassung dieser Wohnungen an Private gehen die mit Steuereldern errichteten Wohnungen als Steuerungsmöglichkeit gänzlich verloren. Diese Wohnungen stehen dann der Spekulation zur Verfügung, werden von Anlegern um teures Geld weitervermietet etc. Außerdem ist seit einigen Jahren im Althausbereich sichtbar geworden, daß die Parifizierung von Häusern enorme Probleme bringt. Die Mehrheitseigentümer treiben ihr Spiel gegenüber den Wohnungskäufern. Die ordentliche Verwaltung gemischter Häuser ist fast nicht möglich. Eine solche Entwicklung wie sie im Altbau bereits Realität ist, würde durch die Zerstückelung der geförderten Wohnbauten auch dort Einzug halten. Da dies nicht wünschenswert ist und vor allem für die Mieter/innen Nachteile bringt, sprechen wir uns gegen die Möglichkeit der Eigentumserwerbes im geförderten Wohnbau aus.

### **Artikel 2 Mietrechtsgesetz (MRG)**

Das MRG soll in zwei wichtigen Punkten geändert werden. Zum einen wird das Hausbesorgergesetz abgeschafft und im dazugehörigen Betriebskostenposten eine angemessene Entlohnung der Hausbetreuung eingeführt. Auf der anderen Seite werden befristete Mietverträge auch über 10 Jahre hinaus möglich.

#### **Hausbesorgergesetz**

Neben den dienstrechtlichen Nachteilen für die Hausbesorger, auf die hier als Mieterorganisation nicht eingegangen werden kann, wird sich die Abschaffung der Hausbesorger auf die Mieter/innen als Verteuerung der Reinigungskosten auswirken. Denn die bisherige genau bestimmbare Obergrenze des Hausbesorgerentgelts wird nunmehr durch den nicht faßbaren Begriff der Angemessenheit ersetzt. Bereits seit einigen Jahren zeigt sich, daß die vermehrt auftretenden Reinigungsfirmen eine Gebühr in zumindest der Höhe des gesetzlichen Hausbesorgerentgelts verrechnen, meist liegt sie aber darüber. Die Leistungen sind aber weit weniger als ein im Haus wohnender Hausbesorger. Etwa wird die Haustorsperre dadurch oft nicht eingehalten. Eine Überprüfung des angemessenen Entgelts erfolgt gerichtlich durch Sachverständige, die, wie Mietzinsverfahren zeigen, aus der Immobilienbranche kommen. Da viele Hausverwaltungen bereits Reinigungsfirmen betreiben, ist zu befürchten, daß diese dann auch in Gerichtsgutachten ihre eigenen Reinigungshonare bestimmen. Da das Entgelt für die Hausreinigung als Betriebskostenpost nur ein Durchlaufposten für die Hausinhabung bzw. die Hausverwaltung ist, ist es diesen naturgemäß gleichgültig, wieviel dafür verrechnet wird. Da die genaue Überprüfung des Hausbesorgerentgelts durch einen Angemessenheitsbegriff nicht mehr möglich sein wird, kann daher nur von einer Verschlechterung für die Mieter/innen gesprochen werden.

## Befristungen

Zu begrüßen ist, daß eine Vereinheitlichung der Befristungsbestimmungen für alle Mietverhältnisse begonnen wird. Verbunden damit ist aber auch die Ausweitung der Befristungen. Als Mieterorganisation sind wir immer für eine möglichste Reduzierung von erlaubten Befristungen eingetreten, da diese fast ausschließlich zum Vorteil der Vermieter sind. Die Mieter/innen werden dadurch genötigt, sich wohl zu verhalten, um eine weitere Mietvertragsverlängerung zu bekommen. Durch die Ausweitung der Befristung auf jede beliebige Zeit ohne Höchstgrenze, wird die Hürde, daß Mieter/innen ein Verfahren zur Mietzinsreduzierung oder zur Rückforderung einer Ablöse einleiten, weiter erhöht. Da mehr als die Hälfte der Mietverträge eben befristet abgeschlossen werden, zeigt das, wie viele davon betroffen sind. Ebenfalls gegen die Mieter/innen wirkt sich die geplante Abschaffung der einjährigen Verlängerungsoption aus, die zumindest in manchen Fällen eine gewisse Hilfe ist.

Nachteilig auf die Dauer der Befristungen wird sich die Vereinheitlichung des Abschlages auswirken. Die Vermieter sollen keine Belohnung mehr für eine längere Befristungsdauer bekommen. Auswirkung davon wird die vermehrte Vergabe von Wohnungen nur mehr auf drei Jahre sein. Offenbar ist dieser Zustand vom Gesetzgeber so gewollt, eine Manövriermasse für die Vermieter zu haben in Zeiten einer Stagnation im Vermietungsbereich.

Auch die Einführung von Befristungen für Geschäftslokale kann nicht positiv beurteilt werden. In Wien sind viele Viertel entstanden, in denen das Geschäftssterben in den vergangenen Jahren zu einer Ausdünnung der Einkaufsmöglichkeiten geführt hat. Wir befürchten, daß es durch diese Maßnahme zu einem weiteren Druck auf Geschäftsleute kommen wird. Viele werden sich Investitionen in Geschäftslokale bei einem Dreijahresvertrag überlegen, denn gerade im Geschäftsbereich, ist auch die Rückforderung für den Ersatz von Investitionen ein Problem.

Die Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs spricht sich daher gegen die Ausweitung der Befristungen aus und fordert demgegenüber eine deutliche Einschränkung von Befristungen und eine rechtliche Stärkung der unbefristeten Mietverträge.

Wien, 2000-05-04

## **Stellungnahme der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs zur Wohnrechtsnovelle 2000**

### **Artikel 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**

Zu den Änderungen für die Hausbesorger siehe die Stellungnahme zum Mietrechtsgesetz, die auch für Genossenschaftsmieter/innen gilt.

Durch die Änderungen im WGG soll die vermehrte Eigentumsbegründung im geförderten Wohnbau unterstützt werden. Gerade der geförderte Wohnbau sollte Wohnungen für sozial Schwächere zur Verfügung stellen. Dies wurde bereits in Vergangenheit durch die hohen Einstiegspreise und auch Mieten nicht erreicht, aber durch die Überlassung dieser Wohnungen an Private gehen die mit Steuereldern errichteten Wohnungen als Steuerungsmöglichkeit gänzlich verloren. Diese Wohnungen stehen dann der Spekulation zur Verfügung, werden von Anlegern um teures Geld weitervermietet etc. Außerdem ist seit einigen Jahren im Althausbereich sichtbar geworden, daß die Parifizierung von Häusern enorme Probleme bringt. Die Mehrheitseigentümer treiben ihr Spiel gegenüber den Wohnungskäufern. Die ordentliche Verwaltung gemischter Häuser ist fast nicht möglich. Eine solche Entwicklung wie sie im Altbau bereits Realität ist, würde durch die Zerstückelung der geförderten Wohnbauten auch dort Einzug halten. Da dies nicht wünschenswert ist und vor allem für die Mieter/innen Nachteile bringt, sprechen wir uns gegen die Möglichkeit der Eigentumserwerbes im geförderten Wohnbau aus.

### **Artikel 2 Mietrechtsgesetz (MRG)**

Das MRG soll in zwei wichtigen Punkten geändert werden. Zum einen wird das Hausbesorgergesetz abgeschafft und im dazugehörigen Betriebskostenposten eine angemessene Entlohnung der Hausbetreuung eingeführt. Auf der anderen Seite werden befristete Mietverträge auch über 10 Jahre hinaus möglich.

#### **Hausbesorgergesetz**

Neben den dienstrechtlichen Nachteilen für die Hausbesorger, auf die hier als Mieterorganisation nicht eingegangen werden kann, wird sich die Abschaffung der Hausbesorger auf die Mieter/innen als Verteuerung der Reinigungskosten auswirken. Denn die bisherige genau bestimmbare Obergrenze des Hausbesorgerentgelts wird nunmehr durch den nicht faßbaren Begriff der Angemessenheit ersetzt. Bereits seit einigen Jahren zeigt sich, daß die vermehrt auftretenden Reinigungsfirmen eine Gebühr in zumindest der Höhe des gesetzlichen Hausbesorgerentgelts verrechnen, meist liegt sie aber darüber. Die Leistungen sind aber weit weniger als ein im Haus wohnender Hausbesorger. Etwa wird die Haustorsperre dadurch oft nicht eingehalten. Eine Überprüfung des angemessenen Entgelts erfolgt gerichtlich durch Sachverständige, die, wie Mietzinsverfahren zeigen, aus der Immobilienbranche kommen. Da viele Hausverwaltungen bereits Reinigungsfirmen betreiben, ist zu befürchten, daß diese dann auch in Gerichtsgutachten ihre eigenen Reinigungshonare bestimmen. Da das Entgelt für die Hausreinigung als Betriebskostenpost nur ein Durchlaufposten für die Hausinhabung bzw. die Hausverwaltung ist, ist es diesen naturgemäß gleichgültig, wieviel dafür verrechnet wird. Da die genaue Überprüfung des Hausbesorgerentgelts durch einen Angemessenheitsbegriff nicht mehr möglich sein wird, kann daher nur von einer Verschlechterung für die Mieter/innen gesprochen werden.

## Befristungen

Zu begrüßen ist, daß eine Vereinheitlichung der Befristungsbestimmungen für alle Mietverhältnisse begonnen wird. Verbunden damit ist aber auch die Ausweitung der Befristungen. Als Mieterorganisation sind wir immer für eine möglichste Reduzierung von erlaubten Befristungen eingetreten, da diese fast ausschließlich zum Vorteil der Vermieter sind. Die Mieter/innen werden dadurch genötigt, sich wohl zu verhalten, um eine weitere Mietvertragsverlängerung zu bekommen. Durch die Ausweitung der Befristung auf jede beliebige Zeit ohne Höchstgrenze, wird die Hürde, daß Mieter/innen ein Verfahren zur Mietzinsreduzierung oder zur Rückforderung einer Ablöse einleiten, weiter erhöht. Da mehr als die Hälfte der Mietverträge eben befristet abgeschlossen werden, zeigt das, wie viele davon betroffen sind. Ebenfalls gegen die Mieter/innen wirkt sich die geplante Abschaffung der einjährigen Verlängerungsoption aus, die zumindest in manchen Fällen eine gewisse Hilfe ist.

Nachteilig auf die Dauer der Befristungen wird sich die Vereinheitlichung des Abschlages auswirken. Die Vermieter sollen keine Belohnung mehr für eine längere Befristungsdauer bekommen. Auswirkung davon wird die vermehrte Vergabe von Wohnungen nur mehr auf drei Jahre sein. Offenbar ist dieser Zustand vom Gesetzgeber so gewollt, eine Manövriermasse für die Vermieter zu haben in Zeiten einer Stagnation im Vermietungsbereich.

Auch die Einführung von Befristungen für Geschäftslokale kann nicht positiv beurteilt werden. In Wien sind viele Viertel entstanden, in denen das Geschäftssterben in den vergangenen Jahren zu einer Ausdünnung der Einkaufsmöglichkeiten geführt hat. Wir befürchten, daß es durch diese Maßnahme zu einem weiteren Druck auf Geschäftsleute kommen wird. Viele werden sich Investitionen in Geschäftslokale bei einem Dreijahresvertrag überlegen, denn gerade im Geschäftsbereich, ist auch die Rückforderung für den Ersatz von Investitionen ein Problem.

Die Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs spricht sich daher gegen die Ausweitung der Befristungen aus und fordert demgegenüber eine deutliche Einschränkung von Befristungen und eine rechtliche Stärkung der unbefristeten Mietverträge.

Wien, 2000-05-04

## **Stellungnahme der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs zur Wohnrechtsnovelle 2000**

### **Artikel 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**

Zu den Änderungen für die Hausbesorger siehe die Stellungnahme zum Mietrechtsgesetz, die auch für Genossenschaftsmieter/innen gilt.

Durch die Änderungen im WGG soll die vermehrte Eigentumsbegründung im geförderten Wohnbau unterstützt werden. Gerade der geförderte Wohnbau sollte Wohnungen für sozial Schwächere zur Verfügung stellen. Dies wurde bereits in Vergangenheit durch die hohen Einstiegspreise und auch Mieten nicht erreicht, aber durch die Überlassung dieser Wohnungen an Private gehen die mit Steuereldern errichteten Wohnungen als Steuerungsmöglichkeit gänzlich verloren. Diese Wohnungen stehen dann der Spekulation zur Verfügung, werden von Anlegern um teures Geld weitervermietet etc. Außerdem ist seit einigen Jahren im Althausbereich sichtbar geworden, daß die Parifizierung von Häusern enorme Probleme bringt. Die Mehrheitseigentümer treiben ihr Spiel gegenüber den Wohnungskäufern. Die ordentliche Verwaltung gemischter Häuser ist fast nicht möglich. Eine solche Entwicklung wie sie im Altbau bereits Realität ist, würde durch die Zerstückelung der geförderten Wohnbauten auch dort Einzug halten. Da dies nicht wünschenswert ist und vor allem für die Mieter/innen Nachteile bringt, sprechen wir uns gegen die Möglichkeit der Eigentumserwerbes im geförderten Wohnbau aus.

### **Artikel 2 Mietrechtsgesetz (MRG)**

Das MRG soll in zwei wichtigen Punkten geändert werden. Zum einen wird das Hausbesorgergesetz abgeschafft und im dazugehörigen Betriebskostenposten eine angemessene Entlohnung der Hausbetreuung eingeführt. Auf der anderen Seite werden befristete Mietverträge auch über 10 Jahre hinaus möglich.

#### **Hausbesorgergesetz**

Neben den dienstrechtlichen Nachteilen für die Hausbesorger, auf die hier als Mieterorganisation nicht eingegangen werden kann, wird sich die Abschaffung der Hausbesorger auf die Mieter/innen als Verteuerung der Reinigungskosten auswirken. Denn die bisherige genau bestimmbare Obergrenze des Hausbesorgerentgelts wird nunmehr durch den nicht faßbaren Begriff der Angemessenheit ersetzt. Bereits seit einigen Jahren zeigt sich, daß die vermehrt auftretenden Reinigungsfirmen eine Gebühr in zumindest der Höhe des gesetzlichen Hausbesorgerentgelts verrechnen, meist liegt sie aber darüber. Die Leistungen sind aber weit weniger als ein im Haus wohnender Hausbesorger. Etwa wird die Haustorsperre dadurch oft nicht eingehalten. Eine Überprüfung des angemessenen Entgelts erfolgt gerichtlich durch Sachverständige, die, wie Mietzinsverfahren zeigen, aus der Immobilienbranche kommen. Da viele Hausverwaltungen bereits Reinigungsfirmen betreiben, ist zu befürchten, daß diese dann auch in Gerichtsgutachten ihre eigenen Reinigungshonare bestimmen. Da das Entgelt für die Hausreinigung als Betriebskostenpost nur ein Durchlaufposten für die Hausinhabung bzw. die Hausverwaltung ist, ist es diesen naturgemäß gleichgültig, wieviel dafür verrechnet wird. Da die genaue Überprüfung des Hausbesorgerentgelts durch einen Angemessenheitsbegriff nicht mehr möglich sein wird, kann daher nur von einer Verschlechterung für die Mieter/innen gesprochen werden.

## Befristungen

Zu begrüßen ist, daß eine Vereinheitlichung der Befristungsbestimmungen für alle Mietverhältnisse begonnen wird. Verbunden damit ist aber auch die Ausweitung der Befristungen. Als Mieterorganisation sind wir immer für eine möglichste Reduzierung von erlaubten Befristungen eingetreten, da diese fast ausschließlich zum Vorteil der Vermieter sind. Die Mieter/innen werden dadurch genötigt, sich wohl zu verhalten, um eine weitere Mietvertragsverlängerung zu bekommen. Durch die Ausweitung der Befristung auf jede beliebige Zeit ohne Höchstgrenze, wird die Hürde, daß Mieter/innen ein Verfahren zur Mietzinsreduzierung oder zur Rückforderung einer Ablöse einleiten, weiter erhöht. Da mehr als die Hälfte der Mietverträge eben befristet abgeschlossen werden, zeigt das, wie viele davon betroffen sind. Ebenfalls gegen die Mieter/innen wirkt sich die geplante Abschaffung der einjährigen Verlängerungsoption aus, die zumindest in manchen Fällen eine gewisse Hilfe ist.

Nachteilig auf die Dauer der Befristungen wird sich die Vereinheitlichung des Abschlages auswirken. Die Vermieter sollen keine Belohnung mehr für eine längere Befristungsdauer bekommen. Auswirkung davon wird die vermehrte Vergabe von Wohnungen nur mehr auf drei Jahre sein. Offenbar ist dieser Zustand vom Gesetzgeber so gewollt, eine Manövriermasse für die Vermieter zu haben in Zeiten einer Stagnation im Vermietungsbereich.

Auch die Einführung von Befristungen für Geschäftslokale kann nicht positiv beurteilt werden. In Wien sind viele Viertel entstanden, in denen das Geschäftssterben in den vergangenen Jahren zu einer Ausdünnung der Einkaufsmöglichkeiten geführt hat. Wir befürchten, daß es durch diese Maßnahme zu einem weiteren Druck auf Geschäftsleute kommen wird. Viele werden sich Investitionen in Geschäftslokale bei einem Dreijahresvertrag überlegen, denn gerade im Geschäftsbereich, ist auch die Rückforderung für den Ersatz von Investitionen ein Problem.

Die Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs spricht sich daher gegen die Ausweitung der Befristungen aus und fordert demgegenüber eine deutliche Einschränkung von Befristungen und eine rechtliche Stärkung der unbefristeten Mietverträge.

Wien, 2000-05-04