

1193/SN-1291A

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG

**GZ: 13/01 2000/2553**

An die
Republik Österreich
Parlamentsdirektion

REPUBLIK ÖSTERREICH	
PARLAMENTSDIREKTION	
Eingel.	2000 -05- 05
Zl.	13080.0060/25 -L1.3/2000
Bl.

Referent: Dr. Michael AUER, Rechtsanwaltskammer Wien**ZI. 13080.0060/2-L1.3/2000**

BG, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden und das Hausbesorgergesetz aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000)

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,
sehr geehrter Herr Dr. Saurugger,

grundsätzlich begrüßt der Österreichische Rechtsanwaltskammertag die wesentlichste Änderung dieser Novelle, wonach sämtliche Mietverträge, seien es Haupt- oder Untermietverträge, seien es Wohnraum- oder Geschäftsmieten, befristet werden können.

Wie tieferstehend detailliert ausgeführt ist, wird der einheitliche Befristungsabschlag von 25 % und das praktisch allgemein gültige einseitige vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters nachdrücklich abgelehnt.

Eingangs wird kritisiert, daß es sich bei dieser Novelle erneut nur um Stückwerk handelt, obwohl seit Jahren die Erneuerung des gesamten Wohnrechtes geplant und leider bis heute nicht umgesetzt ist. Verwiesen sei auf das Symposium des Bundesministeriums für Justiz vom 11. und 12. November 1999 im Schloß Laxenburg, das als Auftakt und Impulsgeber für dieses Projekt anzusehen ist. Die Aufgabe dieser Veranstaltung war, für dieses Reformvorhaben die rechtsdogmatische und rechtspolitische Grundlage aufzubereiten, ohne erneut in der Form einer fast jährlichen Novelle für eine weitere Komplizierung und Unverständlichkeit dieser Materie zu sorgen. Allein die Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000 in § 49 c zeigt, daß der Norm-adressat haltlos überfordert wird.

 Wir sprechen für Ihr Recht.
DIE ÖSTERREICHISCHEN
RECHTSANWÄLTE

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG, 1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 13, TEL. (01) 5351275, FAX (01) 5351275/13

Offensichtlich ist auch, daß die finanziellen Auswirkungen dieser Gesetzesnovelle nicht berechnet wurden. Zum einen wurde der Aspekt vermehrter Außerstreitverfahren zur Klärung der Frage was ein angemessener Werklohn ist, der vom bestellten Werkunternehmer als Aufwendung für die Hausbetreuung verrechnet werden darf, nicht bedacht. Zum anderen stellt sich im Rahmen dieser Novelle die Frage, welche Kosten außerhalb der Verwaltung bei Vermietern und auch Mietern im Zusammenhang mit dem Vollzug dieser Novelle entstehen.

Besonders kritisiert wird, daß erneut in den § 15 b Abs 1 WGG, § 16 Abs 7 MRG, aber auch § 6 RichtWG gesetzliche Preisregulierungen statuiert werden, die weder zeitgemäß, noch sinnvoll sind und auch das Vertrauen der beteiligten Verkehrskreise in den Gesetzgeber nachhaltig erschüttern. Überaus bedauerlich ist, daß in schon fast jährlicher Übung bewußt in Marktverhältnisse eingegriffen und überdies neuerlich die Klärung wesentlicher Wohnrechtsfragen der Judikatur überlassen wird. Das bewirkt Unsicherheit und verhindert eine stabile wirtschaftliche Fortentwicklung der beteiligten Bevölkerungskreise.

ad Artikel 1

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

§ 15 b Abs 1

Aufgrund dieser Bestimmung erhält der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 30.6.2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer das Recht einen Antrag auf nachträgliche Übertragung des Objektes in das Wohnungseigentum zu stellen, wenn die Bauvereinigung die auf dieses Objekt entfallenden gesamten Herstellungskosten auch durch Grund- und Baukostenbeiträge im Ausmaß von mehr als ATS 688,02 (€ 50,-) je Quadratmeter Nutzfläche dieses Objektes finanziert hat.

Grundsätzlich ist die Möglichkeit, Mietobjekte im Wohnungseigentum zu erwerben, zu begrüßen.

Bei dem hier vorliegenden gesetzlich statuierten Entgelt handelt es sich jedoch um nichts anderes als um eine behördliche Preisregelung, die abgelehnt wird. Zum einen trifft diese nicht marktkonforme Vorgangsweise nur einen Teil der Marktteilnehmer, nämlich die Gemeinnützigen Wohnbauträger, womit gegenüber den gewerblichen Wohnbauträgern für eine erhebliche Wettbewerbsverzerrung gesorgt wird, zum anderen besteht aus der Sicht des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages nicht der geringste Grund oder soziale Anlaß für ein derartiges Preisdumping. Dieser bewußt gesteuerte Eingriff in den Wettbewerb ist verfassungswidrig, weil damit der Gleichheitsgrundsatz und der Grundsatz der freien Verfügbarkeit über Liegenschaftseigentum verletzt werden.

ad Artikel 2
Änderungen des Mietrechtsgesetzes

§ 16 Abs 7

Der quasi einheitliche Befristungsabschlag von 25 % netto wird abgelehnt. Damit handelt es sich gleichfalls um einen verfassungswidrigen Eingriff in die Privat- und Vertragsautonomie der beteiligten Verkehrskreise. Nicht nur, daß der Grundsatz der Vertragsfreiheit im Mietrecht erneut per Gesetz aufgehoben wird, wozu in diesem besonderen Fall überhaupt kein Anlaß ist, bleibt völlig unbedacht, daß dieser Abschlag wieder nur für eine bestimmte Gruppe von Bestandobjekten und nicht für alle, aber zusätzlich auch wieder nicht für alle befristeten Verträge gilt! Diese Maßnahme ist gleichheitswidrig und zielt nur darauf ab, den Abschluß befristeter Verträge hintanzuhalten. Überdies bedeutet diese Maßnahme einen erneuten Eingriff in den Wohnungsmarkt, verschärft durch die Änderung des § 6 Richtwertgesetz.

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag sieht sich veranlaßt, dazu aufzurufen, das Wohnrecht endlich gesamtheitlich zu regeln und dabei von Eingriffen in die Marktverhältnisse bezogen auf bestimmte Arten von Bestandobjekten für immer Abstand zu nehmen. Die per Gesetz statuierte Benachteiligung bestimmter Hauseigentümer ist durch nichts gerechtfertigt, weil jeder Mieter in Österreich in jedem Bundesland und an jedem Ort in der Lage ist, seine Wohnung frei zu wählen. Ein Eingriff in die Miethöhe aber auch in die Dauer, selbst wenn es sich um die Mindestdauer eines Vertrages handelt, ist weder rechtlich noch sachlich gerechtfertigt. Der Gleichheitsgrundsatz wird auch mit dieser Bestimmung eklatant verletzt.

Dazu kommt, daß mit dieser Bestimmung eine Unsicherheit für investierende Hauseigentümer geschaffen wird, die die Grenze des Erträglichen bereits weit übersteigt.

Der Befristungsabschlag war bisher nur für Richtwertwohnungen und Wohnungen der Kategorie D in Kauf zu nehmen. Nun sollen davon auch Vereinbarungen betroffen sein, die auf der Basis des angemessenen Mietzinses abgeschlossen werden könnten, was im wesentlichen nichts anderes als eine Teilenteignung darstellt. Die Erweiterung des Befristungsabschlages auf angemessene Mietzinse entspricht nicht dem System des Mietrechtes, wonach bestimmte Tatbestände, wie z.B. der Geschäftsräumlichkeit oder der Baubewilligung nach dem 8.5.1945, oder die Investition des Vermieters zur Verbesserung der Wohnung, die Angemessenheit rechtfertigen. Diese Angemessenheit nunmehr wieder einzuschränken bedeutet, daß der Vermieter Investitionen, die er im Vertrauen auf das Gesetz vorgenommen hat, nicht mehr honoriert erhält. Es fragt sich auch, worin die soziale Rechtfertigung eines solchen Abschlages z.B. für Wohnungen über 130 m² liegen soll.

Besonders zu kritisieren ist auch, daß von diesem Mietzinsabschlag auch Neubauten bzw. neu errichtete Mietgegenstände gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG, aber auch denkmalgeschützte Objekte gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG betroffen sind. Offensichtlich wurde nicht berücksichtigt, daß der Hauptanwendungsfall für den neu geschaffenen Mietgegenstand (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG) der nachträgliche Ausbau des Dachbodens im Althaus bzw. im geförderten Gebäude ist. Alle Hauseigentümer, die schon das enorme Risiko eines Dachbodenausbaus im Althaus auf sich genommen haben,

werden völlig überraschend nun damit konfrontiert, daß sie für ihre Investitionen nicht einmal den angemessenen Mietzins erhalten, obwohl ihnen für derartige Investitionen ein freier Mietzins gebühren würde! Ein gesetzlich statuerter Preisabschlag von netto 25 % ist für keinen Unternehmer verkraftbar!

Bei denkmalgeschützten Objekten und der Verwendung erheblicher Eigenmittel des Vermieters zur Erhaltung des Gebäudes nach dem 8.5.1945 gilt gleiches. Zu bedenken ist, daß der Hauseigentümer gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG als Eigenmittel nur solche Mittel verwenden durfte, die aus seinem eigenen Vermögen und nicht aus der verrechnungspflichtigen Hauptmietzinsreserve stammen. Um dies nachweisen zu können, ist dem Hauseigentümer auferlegt, die widmungsgemäße Verwendung der Hauptmietzinsreserve im relevanten Zeitraum zu belegen. Die Kosten dürfen auch nicht nachträglich als Mietzinspassivum verrechnet sein. Nun würden durch diese Novelle auch jene Hauseigentümer, die sämtlichen Erfordernissen dieser Bestimmung entsprachen und aus eigenem oder durch Aufnahme von Krediten erhebliche Eigenmittel investiert haben, in ihrer Einnahmenerwartung nachhaltig enttäuscht. Diese Maßnahme wäre wirtschafts- und eigentumsfeindlich und überdies ohne jede soziale Rechtfertigung.

Gleiches gilt für die Vermietung zu Geschäftszwecken gemäß § 16 Abs 1 Z 1. In diesem besonderen Fall ist zu ergänzen, daß ein Nettomietzinsabschlag von 25 % nichts anderes als eine direkte Subventionierung des Geschäftsraummieters durch den Vermieter bedeutet. Geschäftsraummieter sind in aller Regel Kaufleute, die ihre Investitionen und die Dauer des abzuschließenden Mietvertrages genau planen und kalkulieren. Zu begrüßen ist, daß auch die Dauer einer Geschäftsraummieta in Hinblick der Parteienautonomie obliegt. Nicht einzusehen ist, daß die wirtschaftliche Erwartung eines solchen Vertrages schon per Gesetz zu Lasten des Vermieters mit einem Nettoabschlag von 25 % seiner Einnahmen im vorhinein und ohne Grund verkürzt wird. Dabei wird vom Gesetzgeber offenbar übersehen, daß gerade dem Vermieter diverse Anpassungsarbeiten des Bestandobjektes zielgerichtet auf die Bedürfnisse des Mieters und damit nicht unerhebliche Investitionen vom Mieter oft auferlegt werden, für die er nun noch mit einem Abschlag von 25 % gesetzlich bestraft wird.

Was den Richtwertzins anlangt, bedeutet dieser Abschlag, daß der Hauseigentümer im Falle eines befristeten Mietvertrages Mietzinse zu vereinbaren verpflichtet wird, die regelmäßig unter der „Kostenmiete“ liegen. Dies insbesondere dann, wenn der Vermieter zur besseren Vermietbarkeit der Objekte Investitionen in die Liegenschaft und die Bestandobjekte vorgenommen hat. Die Standardisierung eines Bestandobjektes auf Kategorie A erfordert je nach Zustand Ausbaukosten zwischen S 6.000,- bis S 8.000,- pro Quadratmeter Nutzfläche. Derart ausgestattete Wohnung können in Zukunft befristet jedenfalls nur mehr unter den Selbstkosten vermietet werden, was die Gefahr des Wiederauflebens von Umgehungsgeschäften automatisch mit sich bringt.

Ein einheitlicher Befristungsabschlag von netto 25 % wird daher nachdrücklich abgelehnt.

§ 17 Abs 1a

Wenn die Hausbesorgerwohnung in Zukunft bei der Nutzflächenberechnung nicht mehr berücksichtigt wird, so sollte klargestellt sein, daß dies nicht unbedingt zur Einbeziehung zur Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung in die Berechnungsgrundlage führen muß. Einerseits wird von Fall zu Fall zu klären sein, ob die Hausbesorgerwohnung tatsächlich vermietbar ist. Andererseits würde es sich in vielen Fällen als notwendig erweisen, einen Raum für die Hausbetreuung zu schaffen, welcher Raum Reinigungsmittel, Reinigungsgeräte, eine Wasserentnahmestelle, gegebenenfalls ein WC für den Reinigenden zu enthalten haben wird. Dieser Reinigungsraum darf jedenfalls nicht in die Nutzfläche einbezogen werden. Was jetzt tatsächlich Nutzfläche des Hauses darstellt oder nicht, wird wieder in aufwendigen Außerstreitverfahren zu klären sein. Jeder trägt seine Kosten und der Staat ist mit weiteren Verfahren belastet.

§ 18 Abs 5 Z 2

Auch hier wird die Tendenz, den Abschluß befristeter Mietverträge zu bestrafen verstärkt. Bisher galt die Mindestbefristung von vier Jahren bloß für sonstige Wohnungen nach § 29 Abs 1 Z 3 lit. c oder für die sogenannte Alteigentumswohnung, also ein Objekt gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit. b MRG. Die Mindestdauer von vier Jahren Befristung wird nun auf sämtliche Objekte des § 29 Abs 1 Z 3 ausgedehnt, ansonsten der Hauseigentümer einer Erhöhungsmöglichkeit des Mietzinses gemäß § 18 MRG auch für diese Objekte verlustig geht. Das ist nicht sachgerecht!

§ 21 Abs 1 Z 8

Bei den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung wird wieder im Außerstreitverfahren zu klären sein, was im einzelnen angemessen ist und was nicht. Gleiches gilt für den angemessenen Werklohn des gemäß § 23 Abs 2 vom Vermieter bestellten Werkunternehmer. Auch dieser angemessene Werklohn wird im Außerstreitverfahren und daher kostenintensiv geklärt werden müssen. Wenn in der Begründung zu § 23 Abs 2 ausgeführt wird, daß von einer Angemessenheit der getätigten Aufwendungen jedenfalls dann nicht mehr gesprochen werden kann, wenn diese den Betrag, der sich nach bisherigem Recht als „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ nach § 21 Abs 1 Z 8 und § 23 MRG in der bisherigen Fassung im Zusammenhalt mit dem Hausbesorgergesetz ergäbe, übersteigen, so muß dem mit Nachdruck widersprochen werden.

Aufwendungen für die Hausbetreuung werden auch jene sein, die für die Betreuung von hauseigenen Grünanlagen oder für die Reinigung von nur schwer zugänglichen Gartenwegen notwendig sind. Auch die höheren Reinigungskosten für durchgängig verglaste Stiegenhäuser werden Teil der Betriebskosten sein müssen. Wenn die Angemessenheit jeweils nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen ist, so wird es Einzelfälle geben, deren angemessene Aufwendungen den „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ nach dem bisherigen Recht übersteigen! Es wird daher ersucht, die nicht zutreffende Begründung aus den erläuternden Bemerkungen zu streichen.

Zu den Betriebskosten ist allgemein anzumerken, daß die vorliegende Novelle verabsäumt, eine Anpassung der Betriebskostenakonti für das verbleibende Jahr 2000 anzuordnen. Es sollte nicht so sein, daß die vom Vermieter ab 1.1.2000 vorgenommene Bildung einer Rückstellung für die Hausbesorgerabfertigung erst mit der bis 30.6.2001 zu legenden Abrechnung (zum übernächst folgenden Zinstermin) Wirkung hat.

§ 29 Abs 1 Z 3

Sehr zu begrüßen ist die Möglichkeit, auch Mietverträge über Geschäftsräume befristet abzuschließen.

Der Grundsatz der Vertragsfreiheit sollte sich im Mietrecht durchsetzen und vom Gesetzgeber nachhaltig getragen werden. Unverständlich bleibt in diesem Zusammenhang, warum die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre betragen muß. Dies vor allem auch hinsichtlich der Regelung des § 29 Abs 2, womit dem Mieter nach Ablauf eines Jahres ohnehin eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit eingeräumt wird. Dies sogar nach dem Gesetzesvorschlag auch in den Fällen des Abs 1 Z 3, also auch im frei finanzierten Neubau nach 1967, bei Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaus, bei Mietgegenständen in einem Wirtschaftspark, bei Wohnungen im Wohnungseigentum, die nach dem 8.5.1945 errichtet wurden, bei als Geschäftsräumlichkeit genutzte sonstige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum besteht, bei Eigentumsräumlichkeiten im frei finanzierten Neubau nach 1967 sowie bei Geschäftsräumlichkeiten überhaupt, beruflichen Zweitwohnungen und Untermietwohnungen.

Der Abschluß von befristeten Bestandverträgen wird damit nicht nur einer finanziellen Einbuße von 25 % Nettoabschlag unterzogen, sondern durch die Einführung dieses extensiven einseitigen Kündigungsrechtes des Mieters vollkommen ad absurdum geführt. Offensichtlich ist, daß der Gesetzgeber wieder die finanziellen Auswirkungen eines solchen vorzeitigen Kündigungsrechtes nicht bedacht hat.

Dem Vermieter entsteht in diesen Fällen, insbesondere bei mieterbezogener Adaption des Bestandobjektes und z.B. durch das theoretisch jährliche Neuausmalen des Bestandobjektes ein Schaden, der von vornherein in die Miete einkalkuliert werden muß. Dies ist dem Vermieter aber bei einem 25 %-igen Nettoabschlag per Gesetz verwehrt. Der Effekt ist der, daß befristete Bestandverhältnisse offensichtlich politisch nicht gewollt, ungeheuren Restriktionen unterworfen und damit schon an und für sich bestmöglichst verhindert werden.

Dies aber widerspricht dem Grundgedanken der vorliegenden Novelle, die von einer Harmonisierung aber nicht von einer Verhinderung von befristeten Bestandverhältnissen ausgeht. Es hilft auch nicht weiter, den Vertragstypus des Studentenmietvertrages (bisheriger § 29 Abs 2) einfach für obsolet zu erklären, wenn man im gleichen Zuge der Studentenschaft befristete Verträge de facto entzieht. Der vorliegende Novellenentwurf wäre nur dann schlüssig, wenn der 25 %-ige Nettoabschlag des § 16 Abs 7 sowie das vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters nach einem Jahr gemäß § 29 Abs 2 ersatzlos entfällt. Nur dann würde gleiches Recht für sämtliche beteiligten Vertragsparteien gelten und nicht von neuem ein bewußtes Ungleichgewicht zu Lasten der Vermieter geschaffen werden.

§ 49 c**„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000“**

Offenbar führen die am 30.6.2000 bereits leerstehenden Hausbesorgerwohnungen zur Notwendigkeit, den Nutzflächenschlüssel ab 1.7.2000 zu ändern. Diese Änderung innerhalb eines Kalenderjahres hat für die Mieter eines Hauses nur äußerst geringfügige Auswirkungen, als der damit verbundene Aufwand gerechtfertigt wäre. Es wäre daher vorzusehen, daß eine Änderung des Nutzflächenschlüssels frühestens mit 1.1.2001 vorzunehmen ist.

§ 49 c Abs 6 enthält einen rückwirkenden Eingriff in bestehende befristete Mietverträge und ist schon aus diesem Grunde abzulehnen.

Damit würde dem Mieter rückwirkend auch für vor dem 1.7.2000 abgeschlossene Bestandverhältnisse, wie sie nach § 29 Abs 1 Z 3 oder § 29 Abs 2 (Ausbildungsmietverträge) begründet wurden, jeweils das vorzeitige Kündigungsrecht zugute kommen. Das ist weder tunlich noch sachgerecht und sollte vor allem im Sinne einer gesamten Neuregelung des Wohnrechtes unterbleiben.

ad Artikel 4**Änderung des Richtwertgesetzes**

In diesem Zusammenhang wird auf das zuvor Gesagte verwiesen. Wenn im § 6 die Zahl „10“ durch die Zahl „25“ ersetzt wird, so bedeutet dies nichts anderes, als daß die in Bälde anstehende Neufestsetzung der Richtwerte bewußt hinausgeschoben wird und damit der Vermieter erneut um eine Erhöhung der Mieteingänge verkürzt wird, mit denen er aber bei Vornahme seiner Investitionen bereits aufgrund des Richtwertgesetzes gerechnet hat!

Nachdem aufgrund der Marktverhältnisse von Zuschlägen ohnehin nicht mehr die Rede sein kann, sind die Vermieter auf die Neufestsetzung der Richtwerte im Sinne der gestiegenen Baukosten und Verbraucherpreisindizes angewiesen. Ein Hinauschieben der Neufestsetzung der Richtwerte bedeutet nichts anderes als reale Einkommensverluste der Vermieter.

Im übrigen handelt es sich dabei um eine nicht sachgerechte und erneute Zwangsbewirtschaftung bei Richtwertwohnungen, die gerade im Interesse einer neuen Gesamtregelung des Wohnrechtes unterbleiben sollte. Das Argument, daß sich der Bund den finanziellen Aufwand, der mit der Bildung und Tätigkeit des Beirates verbunden ist, ersparen will, greift nicht. Darauf hätte bereits bei Inkrafttreten des Richtwertgesetzes im Dezember 1993 Bedacht genommen werden müssen, weil diese Anpassung bereits vor weniger als sieben Jahren absehbar war. Diese Anpassung der Richtwerte nun nicht vorzunehmen und bewußt hinauszuschieben erschüttert das Vertrauen in den Gesetzgeber nachhaltig.

Es darf daher nicht verwundern, daß das fortschreitende planwirtschaftliche Agieren im Wohnrecht laufend massiver Kritik unterzogen wird. Ein solches Vorgehen überzeugt schon seit Jahrzehnten nicht mehr.

Wien, am 5 Mai 2000

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Dr. Klaus HOFFMANN
Präsident