

05/05 '00 FR 14:24 FAX 43 1 4000 99 89980 STAEBUND WIEN

001

11941SN-1291A

\\STB2\DATEN\Referenten\Forchtnr\Forchtnr\Stellungn. zur WohnNov 2000_1.doc



Österreichischer Städtebund

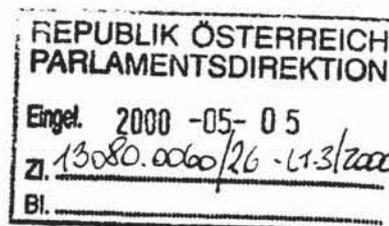
Rathaus
1082 Wien
Telefon ++43-1-4000
Auskunft: Dw. 89980
Telefax: ++43-1-4000-7135

Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2000
Ihre Zl: 13080.0060/2-L1.3/2000

Wien, 4. Mai 2000
Dr. Slovak/Mag. Fo
620/527/00

An die
Parlamentsdirektion

Parlament
1010 Wien



Mit Schreiben vom 6. April 2000 wurde dem Österreichischen Städtebund der Initialantrag einer Wohnrechtsnovelle 2000, mit der das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz, zuletzt geändert mit der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147, geändert werden, zur Begutachtung übermittelt.

Der Österreichische Städtebund dankt für die Einbindung in die parlamentarischen Beratungen und erlaubt sich, nachfolgende Stellungnahme zu übermitteln:

Prinzipiell wird im Vorhinein angemerkt, daß trotz der erst per 1.9.1999 in Geltung gesetzten Wohnrechtsnovelle 1999 nunmehr wiederum gravierende Änderungen in einer "Ho-ruck"-Aktion geplant sind, obwohl nicht einmal die Auswirkungen der oberwähnten Novelle 1999 abgewartet wurden und eine hinreichende Prüfung der rechtlichen und wirtschaftlichen Konsequenzen der Wohnrechtsnovelle 2000 sicherlich nicht erfolgt ist. In der Begründung des Gesetzesentwurfs ist davon die Rede, daß einige sehr vordringliche Anliegen der Erneuerung des Wohnrechts in kurzer Zeit realisiert werden sollen und nach

Internet-Adresse: <http://staedtebund.wien.at/>
E-Mail-Adresse: post@stb.or.at

05/05 '00 FR 14:24 FAX 43 1 4000 98 89980 STAEBEBUND WIEN

002

S:\Referenten\Forchtner\Forchtner\Stellungn. zur WohnRNov 2003.doc

Abschluß dieser Gesetzgebungsschritte noch in dieser Legislaturperiode das Gesamtprojekt "Erneuerung des Wohnrechts" umgesetzt werden soll. Mit dieser Novelle wird die Chance auf eine völlige und dringend gebotene sowie gründlich überlegte Neuregelung des gesamten Miet- und Wohnrechts nicht wahrgenommen und somit bleiben weiterhin ungelöste Probleme (z.B. gespaltene Mietrechtsverhältnisse) bestehen. Teilregelungen - nur der Optik des raschen Handelns wegen - sind bedenklich, weil ihre Rückwirkungen auf andere Bereiche, die noch nicht neu geregelt sind, sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich nicht genügend geprüft sind.

zu Artikel 1: Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Zu Ziffer 1:

Die Erweiterung des Geschäftskreises der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Bereich des sogenannten "Facility Managements" ist im Hinblick auf die Beseitigung der Berufsgruppe der Hausbesorger zweifelhaft, zumal auch der Umfang der "wohnungsbefugten Dienstleistungen" nicht eindeutig aus dem Gesetzestext herauslesbar ist.

Zu Ziffer 2:

Die Schaffung und Förderung von Energieeinsparungspotentialen ist zu begrüßen (wie bereits die in der Wohnrechtsnovelle 1999 eröffnete Möglichkeit der verbrauchsabhängigen Wasserkosten), aber es ist den Nutzungsberechtigten nicht unbedingt erklärbar, daß die Kosten für die Herabsetzung wiederum auf das Nutzungsentgelt des § 14 WGG bis längstens 15 Jahre bis auf die ursprüngliche Höhe der Kosten ohne Energieeinsparung aufgerechnet werden dürfen. Es ist nicht einsichtig, warum für solche Maßnahmen nicht bestehende Reserven herangezogen werden können, weil es sich doch meistens um mit Erhaltungsarbeiten verbundene Maßnahmen handelt.

05/05 '00 FR 14:25 FAX 43 1 4000 99 89980 STAEBUND WIEN

003

S:\Referenten\Forchtner\Forchtner\Stellungn. zur WohnRNov 2000.doc

Zu Ziffer 5:

Im Bereich der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung ist bekannt, daß die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum in Mietshäusern, vor allem in den dann entstehenden Mischhäusern, hinsichtlich der Schaffung und der Verwaltung sehr problematisch und die unterschiedlichen rechtlichen Vorschriften nach wie vor relativ unharmonisiert und konfliktträchtig sind. Insbesondere wird die geplante Schaffung der diversen Kaufoptionen von mit Grund- und/oder Baukostenbeiträgen finanzierten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß § 17 WGG mit großer Zurückhaltung und Skepsis betrachtet. Einerseits gibt es massive verfassungsrechtliche Bedenken, derartige Zwangsverkäufe nur bei gemeinnützigen Mietwohnungen, nicht jedoch bei gewerblichen oder privaten Wohnungen (auch gefördert) vorzuschreiben. Andererseits ist der "Schwellwert" von 50 Eur/m² in seiner Höhe zu überdenken, da bei einem "Baukostenzuschuß" unter 50 Eur/m² (und somit der Verhinderung einer Kaufoption durch den Mieter) massive Erhöhungen der Mieten die Folge wären oder bei "Gerade-noch"-Erfüllung des Wertes von 50 Eur/m² kein hinreichender Deckungsfond für eventuelle Beschädigungen, Todesfälle ohne eingetretene Erben oder Mietzinsausfälle gegeben wäre. Diesbezüglich wäre eine Anhebung des Schwellwertes auf zumindest 80 Eur geboten. Die möglichen sozial- und strukturpolitischen Auswirkungen von Mietwohnungsverkäufen, gerade im Bereich städtischer gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften und im Bereich sozial schwacher werden mit großer Sorge betrachtet. Die Wohnungsversorgung sozial schwacher Bürger sollte im Auge behalten werden.

Zu Ziffer 8:

Gegenüber der bisherigen Regelung, daß der scheidende Mieter seine einbezahlten Eigenmittel abzüglich 2 % p.a. binnen 8 Wochen von der GBV und nur zuzüglich einer Indexaufwertung

S:\Referenten\Forchtner\Forchtner\Stellungn. zur WohnRNov 2000.doc

bei Vorhandensein eines neuen Mieters innerhalb von 6 Monaten bzw. bei tatsächlicher Leistung durch den Nachfolgemietler erstattet bekam, ist die Neuregelung, daß der ausscheidende Mieter in jedem Falle einen Anspruch auf Ausbezahlung seines Eigenmittelanteiles hat, eine positive Änderung.

Zu Ziffer 11:

Die Möglichkeit des Ersatzes der bereits einbezahlten Eigenmittel der Nutzungsberechtigten durch Eigenmittel der GBV oder Fremdmittel birgt die Gefahr des Ansteigens der Nutzungsgebühr, da in vielen Fällen die Rückzahlung der Eigenmittel durch Kredite der Mieter lukrativer sein wird als eine Eigentumsbegründung durch diese. Es sollte daher in bestehenden Nutzungsverträge nicht eingegriffen werden und die daher Möglichkeit der Eigentumsbegründung auf Wohnungen nach dem neuen § 15 b Abs. 1 WGG beschränkt werden.

Artikel 2: Änderungen im Mietrechtsgesetz

Zu Ziffer 2:

Eine generelle und einheitliche Verminderung des höchstzulässigen Hauptmietzinses bei befristeten Mietverträgen dient zwar einer Vereinheitlichung der MRG ist aber im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen umstritten. Auch die Eigeninitiative für Verbesserungen durch den Mieter innerhalb der Wohnung wird sich in Grenzen halten, weil er ja nicht weiß, ob sein Mietvertrag verlängert werden wird. Zudem werden die kurzfristigen Mietverträge bis vier Jahre auf Grund des neuen finanziellen Anreizes für Vermieter bedauerlicherweise in größerem Maße zunehmen. Die Vereinheitlichung der Befristungsabschläge dienen nicht gerade einer Verbesserung der Wohnungssituation bzw. einer Verbesserung des Befristungsverhältnisses, sondern lediglich den Interessen privater Vermieter.

, 05/05 '00 FR 14:28 FAX 43 1 4000 99 89980 STAEBUND WIEN

005

S:\Referenten\Forchtner\Forchtner\Stellungn. zur WohnRNov 2000.doc

Die Folge wird sein, daß sich der private Wohnungssektor die "guten" Mieter behalten wird und die öffentlichen Wohnungsvermieter, also Städte und Gemeinden, solche Mieter wohnversorgen wird müssen, die die entsprechenden finanziellen Mittel nicht aufbringen können. Die Gemeinden werden daher vermehrt zu ihren Wohnhäusern finanzielle Mittel hinschießen müssen, die sie aber vom Mieter nicht hereinbekommen werden.

Zu Ziffer 7:

Wieso beim § 18 Abs. 5 Z 2 MRG bei der Aufteilung des vom Gericht erhöhten Hauptmietzinses bei Sanierungsmaßnahmen eine Mindestlaufzeit von 4 Jahren bei befristeten Mietverhältnissen erforderlich ist, erscheint unklar. Dies umso mehr als durch die WRN 2000 befristete Mietverhältnisse nur mehr mit mindestens drei Jahren Laufzeit abgeschlossen werden dürfen, weshalb diesbezüglich eine Anpassung oder ein gänzliche Wegfall dieser Bestimmung zu überdenken wäre.

Kritisch wird angemerkt, daß die bisher verbotenen "Kettenmietverträge" legalisiert werden sollen und wiederum Druck der "Nichtverlängerung des Hauptmietvertrages" auf die Mieter entstehen wird.

Zu Artikel 6: Änderung des Hausbesorgergesetzes

Das Gesetzesvorhaben kommt der künftigen, laufenden und kontinuierlichen Abschaffung des Hausbesorgerwesens aus "Gründen" der Reduktion der Kosten für den "Beitrag zu den Hausbesorgerarbeiten" gleich. Aufgrund verschiedenster Stellungnahmen wird die Institution des Hausbesorgers von vielen Mietern sehr geschätzt. Eine Modernisierung des Hausbesorgerwesens sowie Reorganisation der Entlohnungsrechts statt der Beseitigung eines Berufsstandes, der auch soziale Aufgaben erfüllt, könnte mehr zu einer Verbesserung der Situation beitragen. Auch ist die beabsichtigte Reduzierung der Kosten für die Hausbetreuung nicht unbedingt nachvollziehbar, da derzeit die

- 05/05 '00 FR 14:26 FAX 43 1 4000 99 89980 STAEBUND WIEN

006

S:\Referenten\Forchtner\Forchtner\Stellungn. zur WohnRNov 2000.doc

Kosten für die Reinigung des Hauses durch gewerbliche Reinigungsfirmen oft aufgrund der größeren Anzahl der zu pflegenden Objekte und durch Verhandlungsgeschick gesenkt werden konnten bzw. der Umfang der entsprechend dem HBG zu entrichtenden Arbeiten reduziert wurde. Zudem ist bei Anstellung eines Hausbetreuers durch den Hauseigentümer jenem ein angemessenes Entgelt zu leisten, sodaß in diesen Fällen die "Angemessenheit" wiederum auf Basis von Mindestlohntarifen zu überprüfen ist. Die Problematik des Urlaubsanspruches, der Ruhezeiten, der Vertretung im Krankheitsfall und der Arbeitszeitregelungen bleibt weiterhin bestehen.

Des Weiteren ist auf die eminent wichtige soziale Funktion des Hausbesorger für ältere und hilfsbedürftige Mitbewohner hinzuweisen, die bei Betreuung durch eine Reinigungsfirma komplett verloren ginge. Im Gegensatz dazu ist auf die zusätzliche Aufgabe der Überwachung der Tätigkeiten der Hausbetreuungsfirma hinzuweisen.

Artikel 4: Änderung des Richtwertgesetzes

Durch die Erhöhung der Indexschwelle von 10 auf 25 vH im § 6 RichtWG wurde lediglich die Problematik des von Mieter- und Vermieterseite ungeliebten Gesetzeswerkes hinausgeschoben sowie die Kosten für die Erstellung des Richtwertes reduziert.

i.V.



Dr. Friedrich Slovak
Senatsrat