

**MIETER  
VEREINIGUNG  
ÖSTERREICH**

1198/SN-12917

**Mietervereinigung  
Österreichs**

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
Telefon 40 185/18  
Telefax 40 185/33

An die  
Parlamentsdirektion

Parlament  
Dr. Karl Renner - Ring 3  
1017 Wien

REPUBLIK ÖSTERREICH PARLAMENTS DIREKTION
Eingel. 2000 -05- 08
Zl. 13080.0060/30-L1.3/2000
Bl. _____

Beiliegend übermitteln wir Ihnen in dreifacher Ausfertigung die Stellungnahme der Mietervereinigung Österreichs betreffend die Wohnrechtsnovelle 2000 zur Weiterleitung an den Bauenausschuss.

Mit vorzüglicher Hochachtung

*Doris Bures*

Doris Bures  
Präsidentin der Mietervereinigung



**Mietervereinigung  
Österreichs**

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
Telefon 40 185/18  
Telefax 40 185/33

An die  
Parlamentsdirektion

Parlament  
Dr. Karl Renner - Ring 3  
1017 Wien

Wien, am 5. Mai 2000

Betrifft: Antrag  
der Abgeordneten Mag. Tancsits, Mag. Firlinger, Dr. Ofner, Dr. Fekter  
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeits-  
gesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das  
Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden und  
das Hausbesorgergesetz aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN  
2000);

Stellungnahme der Mietervereinigung Österreichs.

Bezug: GZ 13080.0060/2 L1.3/2000

Zu dem mit Schreiben vom 6. April 2000 übermittelten Antrag einer Wohnrechtsnovelle 2000  
wird wie folgt Stellung genommen:

I. Allgemeines

Wie den erläuternden Bemerkungen zur Wohnrechtsnovelle 2000 entnommen werden kann,  
sollen damit vordringliche Anliegen, nämlich die Neugestaltung des Befristungswesens und  
die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes realisiert werden.

Nach Ansicht der Mietervereinigung gehen die Reformbestrebungen in beiden Punkten  
diametral in die falsche Richtung.

Die behauptete Liberalisierung, Vereinheitlichung und Vereinfachung der zulässigen  
Befristungen dient ausschließlich dem Interesse des Hauseigentümers, für den Mieter  
bedeutet die Neuregelung eine de facto Beseitigung seiner Möglichkeiten, die im Mietrecht  
verankerten Rechte wahrzunehmen.

Vor allem wird der Wegfall der Höchstbefristung von 10 Jahren zu Kettenmietverträgen  
führen und bewirken, dass sich viele Mieter nicht getrauen werden, ihre zentralen Rechte

(Mietzins- bzw. Betriebskostenüberprüfungen, Erhaltungsarbeiten) durchzusetzen - denn ein Rechtsstreit mit dem Vermieter beseitigt die Chance auf eine Vertragsverlängerung.

Das Zusammenspiel aus der Schaffung des einheitlichen Befristungstyps mit dem einheitlichen Mietzinsabschlag von 25% wird in absehbarer Zeit wieder zu der angespannten Wohnungssituation führen, wie sie vor der Novelle 97 bestanden hat, herbeigeführt durch den 3 Jahresfristvertrag.

Der gestaffelten Befristungsabschlag bewirkte einen Anreiz für eine längere Befristungsdauer, dieser fällt nun vollends weg.

Bezüglich der weiteren Schwerpunkte der Novelle, nämlich eine Mietensenkung durch Abschaffung des Hausbesorgers herbeizuführen, wird nachstehend ausführlich eingegangen werden.

Unser Resümee lautet daher: Diese Reform verfehlt ihren Sinn, da die durch die Novelle 97 beseitigte, angespannte Wohnungssituation wieder eintreten wird (Wohnungsengpässe, Stadtnomadentum), hinzukommt, dass neue Konfliktfelder geschaffen werden, und somit ein Rückschritt hinter der Novelle 97 vorliegt - eine Vereinfachung ist nicht ersichtlich.

Unsererseits wird aus nachstehend angeführten Kritikpunkten der eingehende Appell gestellt, die Novelle in dieser Form keinesfalls umzusetzen.

## II. Zu den einzelnen Bestimmungen

### Artikel 1 (Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)

Zu Z 2 (§ 14 Abs. 5a WGG):

Der Einführung von „Contracting“ - Maßnahmen“ stehen wir äußerst kritisch gegenüber, da die aus Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu finanzierenden Kosten unmittelbar über „fiktive“ Betriebskosten auf die Mieter überwältzt werden.

Außerdem können Mieter dem gegenwärtigen Modell zufolge nicht aus der zu erwartenden Liberalisierung des Strom- und Gasmarktes profitieren.

Nach unserer Ansicht sollten Contracting - Modelle ausschließlich dort aufgegriffen werden können, um § 14 Abs. 2 WGG -Verfahren hintanzuhalten.

Zu Z 4 (§ 14a Abs. 2 Z 7 WGG):

Wir lehnen diese Bestimmung ab, da damit typische Verbesserungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten klassifiziert werden. Damit sind für Mieter zahlreiche Nachteile verbunden, insbesondere nimmt man diesen die Überprüfbarkeit gem. § 14d Abs. 4a WGG.

Zu Z 5 (§ 15b Abs. 1 WGG):

Die Eigentumserwerbsoption des Mieters bringt in der novellierten Fassung eine eindeutige Schlechterstellung gegenüber der derzeitigen Regelung.

Gegenwärtig wählen viele Mieter Wohnungen mit Finanzierungsbeiträgen, da zahlreiche Institutionen Eigenmittlersatzdarlehen anbieten - somit kommen Mieter trotz der Finanzierungsbeiträge zu günstigen, laufenden Benützungsentgelten.

Die neue Kaufoption wird jedenfalls dazu führen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen, die Mieten erhöhen werden, wenn sie Eigentum vermeiden wollen – dies wird zu einer Verteuerung des Wohnens, statt zu einer Verbilligung führen.

Zu Z 8 (§ 17 Abs. 1 und 2 WGG):

Diese Neuregelung wird von uns natürlich begrüßt, da wir die bestehende Rechtslage, durch die der Mieter das Risiko der Weitervermietbarkeit getragen hat, immer kritisiert haben.

Artikel 2 (Änderungen des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 2 und Z 3 (§ 16 Abs. 7, 7a und 7b MRG):

In dem einheitlichen Befristungsabschlag von 25% kann aus Mietersicht kein Vorteil erblickt werden, zumal gegenwärtig ein höherer, nämlich 30%iger Abschlag angeordnet ist.

Die behauptete Vereinfachung des Befristungsrechts ist für die Mietervereinigung nicht erkennbar - der bisherige, je nach Befristungsdauer unterschiedliche Abschlag war auch nach Ansicht der Vermieter klar nachvollziehbar gestaltet - darüber hinaus haben Erhebungen der letzten Jahre gezeigt, dass das Ziel der Novelle 97 in diesem Punkt erreicht wurde: Der bei längerer Vermietung geringer werdende Befristungsabschlag war für die Vermieter ein Anreiz, (zumindest) eine längere Befristung einzugehen.

Durch den Wegfall dieses Anreizes ist keinerlei Grund mehr für Vermieter gegeben, eine längere als die Mindestbefristungsdauer einzugehen – damit ist, zusammen mit der nunmehr geplanten Untergrenze der Befristung von drei Jahren absehbar, dass dieser Vertrag der Standardmietvertrag werden wird.

Diese Regelung ist ein weiterer Schritt in Richtung Aushöhlung der Mieterschutz - bestimmungen und wird daher (zusammen mit dem Entfall der Höchstbefristungsgrenze) strikt abgelehnt.

Wenn in den erläuternden Bemerkungen davon die Rede ist, dass der Befristungsabschlag nunmehr auf sämtliche Mietobjekte Anwendung findet, für die das MRG eine Reglementierung des Mietzinses vorsieht, so ist dies falsch.

Da § 16 Abs. 7 MRG ausschließlich auf die in § 16 Abs. 1 MRG angeführten Objekte Bezug nimmt, werden die in § 46c MRG angeführten Wohnungen mit Standardanhebungen ausgenommen. Da diese aber die bei weitem größte Gruppe, der Mietobjekte mit

angemessenem Mietzins ausmachen, fordern wir auch eine Ausdehnung auf § 46c MRG Objekte.

Ergänzend muss bei dieser Gelegenheit darauf hingewiesen werden, dass Befristungsabschläge nicht zum Tragen kommen, solange unklare Mietzinsobergrenzen beibehalten werden. Aus diesem Grund wird diese Neuregelung den deklarierten Zweck der Novelle, nämlich Mietensenkung herbeizuführen, nicht erreichen

Zu der ziffernmäßigen Gegenüberstellungsobligation ist anzumerken, dass damit eine ungenügende Sanktion verbunden ist. Gewollt ist scheinbar, dass Vermieter hinfort eine ziffernmäßige Gegenüberstellung vornehmen sollen, um damit ihre Abschlagsverpflichtung klar zum Ausdruck zu bringen. Sanktioniert wird eine diesbezügliche Unterlassung aber erst im Falle einer Umwandlung, sodass bei dem Unterbleiben einer solchen, der Regelungszweck nicht zu tragen kommt.

Um den Regelungszweck zu erreichen, sollte daher die ziffernmäßige Gegenüberstellung als Formgebot für den befristeten Vertrag eingeführt werden, ein Verstoß sollte dann eine undurchsetzbare Befristung, de facto also einen unbefristeten Vertrag zur Folge haben.

Zu Z 4 (§ 16 Abs. 8 MRG):

Da das neue Befristungssystem in Hinkunft eine unendlich lange Perpetuierung der befristeten Mietverträge bewirken wird, müsste die 10-jährige Verjährungsfrist jedenfalls aus verfassungsrechtlichen Überlegungen entfallen und statt dessen die Rückforderbarkeit der Überschreitungsbeträge für die Gesamtlaufzeit aller befristeten Verträge normiert werden. Die Geltendmachung dürfte frühestens sechs Monate nach Beendigung des letzten verlängerten Vertrags oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis enden.

Eine gleichlautende Bestimmung müsste auch im Zusammenhang mit der Rückforderbarkeit überhöhter Betriebskosten eingeführt werden.

Zu Z 12 und Z 13 (§ 26 Abs. 3 und Abs. 4 MRG):

Das zu Z 2 und Z 3 ausgeführte gilt auch in diesem Zusammenhang.

Zu Z 14, Z 15 und Z 16 (§ 29 Abs. 1 Z 3, Abs. 2, Abs. 4 MRG):

Aus Mietersicht erweist sich der neue Befristungstyp, dabei insbesondere die Gleichbehandlung von Eigentums- mit Mietwohnungen hinsichtlich der nunmehr weggefallenen 10-jährigen Obergrenze, als zutiefst nachteilig - mit dieser Regelung wird der befristete Mietvertrag als echte Alternative zum unbefristeten Mietvertrag gefördert.

Zusammen mit dem einheitlichen Befristungsabschlag ist scheinbar gewollt, dass der Dreijahresfristvertrag zum Standardmietvertrag werden soll.

Unsere Hauptkritik dabei betrifft natürlich den Umstand, dass hinfort Kettenmietverträge gefördert werden und Mieter, solange sie Interesse an einer Vertragsverlängerung haben, ihre ihnen zustehenden Rechte nicht geltend machen werden.

De facto bewirkt diese Veränderung im Befristungsbereich somit die Abschaffung des ganzen Mieterschutzsystem.

Seit der Schaffung des MRG hat man insbesondere zwischen Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden und man hielt daran fest, dass im Bereich der Mietwohnungen der befristete Mietvertrag die Ausnahme zum unbefristeten Mietvertrag darstellen sollte. Der Grund liegt darin, dass für den Vermieter von Mietwohnungen diese Wirtschaftsobjekte sind und der bei Eigentumswohnungen für die Befristungsmöglichkeit anerkannte Eigenbedarf (in der Regel) nicht besteht. Durch die deutliche Abschlagsverpflichtung von 30% kam klar zum Ausdruck, dass der befristete Mietvertrag den schlechteren Mietvertrag darstellt.

Die Ausdehnung der Befristungsmöglichkeit bei Mietwohnungen von fix 3 (seit dem 3. WÄG), auf maximal 10 Jahre erfolgte in erster Linie als Korrektur der zu erwartenden Negativfolgen der Dreijahresverträge, keinesfalls wollte man vom Ausnahmecharakter des Fristvertrags abgehen!

Für den Vermieter ergab sich durch diese großzügige Befristungsmöglichkeit die Möglichkeit, einen eigenen Bedarf zu steuern.

Wir lehnen den Entfall einer Höchstfrist der Vermietung jedenfalls ab, da dieser eine Schlechterstellung im Vergleich zur gegenwärtigen Rechtslage darstellt.

Die Mietervereinigung lehnt die Einführung einer Befristungsmöglichkeit für Geschäftsraummieten ab, denn wir sind dagegen, dass Mietern eine Probezeit abverlangt wird, und diese im Falle einer „erfolgreichen“ Geschäftsentwicklung mittels höherer Miete bzw. Umsatzmiete erpressbar wären.

Gegen die Einführung einer Befristungsmöglichkeit für Geschäftsraummieten spricht des weiteren, dass die Nahversorgung gefährdet, der (hohe) Investitionsgrad der Geschäftsraummieter sinken, außerdem der bestehende § 12a MRG außer Kraft gesetzt wird.

Einen vorteilhaften Ansatz in Richtung Mieterschutz erblicken wir (grundsätzlich) in der Ausweitung der dreijährigen Mindestbefristungsdauer, sowie dem vorzeitigen Kündigungsrecht.

Zu Z 17 (§ 29 Abs. 4a bis 4c MRG):

Die Verlängerungsoption für Mieter muss beibehalten werden, da sie in den Erkenntnissen fußte, die man im Zusammenhang mit der Beendigung der Dreijahresverträge anno 97 gewonnen hatte.

Damals wurden Mieter bis kurz vor Beendigung des Mietvertrags im Unklaren darüber gelassen, ob sie weiterhin in der Wohnung verbleiben durften. Da - wie jetzt schon mehrfach angesprochen - bei Umsetzung dieser neuen Befristungsregelung ähnliche Spannungen drohen, wie 1997 zumindest gedroht haben, muss zum Schutz der Mieter eine Verlängerungsoption jedenfalls beibehalten werden!

Zu Z 9 und Z 11 (§ 21 Abs. 1 Z 8 und § 23 MRG):

Gerade in punkto Hausbesorger wird die Wohnrechtsnovelle dem Leitgedanken der Vereinfachung keinesfalls gerecht, denn es werden keine praxistauglichen Alternativen zum Entfall des Hausbesorgergesetzes geboten – der Verweis auf die Anwendung der einschlägigen Arbeitsrechtsbestimmungen ist angesichts der bekanntlich äußerst undurchsichtigen Materie nicht geeignet, das Hausbesorgergesetz, ein arbeitsrechtliches Sondergesetz, zu ersetzen.

Die immer wieder kolportierte (massive) Wohnkostensenkung durch Beauftragung von Werkunternehmern erscheint indes nicht nachvollziehbar, da die vielfältigen Tätigkeiten des Hausbesorgers fortan von eigenen Firmen getätigt werden müssen, die ebenfalls verdienen wollen. Daher würde die Neuregelung entweder eine Steigerung der Kosten, oder einen Qualitätsverlust herbeiführen.

Durch die neue Bestimmung wird das in der Praxis bestehende Problem der Verrechenbarkeit von überhöhten Reinigungskosten (fiktives Hausbesorgerentgelt) nicht gelöst, statt dessen werden Umgehungsgeschäfte gefördert.

Während es gegenwärtig genaue Bestimmungen gibt, welche Tätigkeiten des Hausbesorgers vom Mieter als Betriebskosten zu begleichen sind, wird nun der unbestimmte Gesetzesbegriff der „Angemessenheit“ eingeführt.

Das Gesetz selbst gibt keinerlei Auskunft, was unter der Angemessenheit zu verstehen ist, die in den erläuternden Bemerkungen angeführte Höchstgrenze, nämlich die bisherigen „fiktiven Hausbesorgerkosten“ wird zu keiner Kostensenkung führen, da die gegenwärtig kritisierten Höchstbeträge weiterhin relevant bleiben.

Spätestens wird aber durch die Einführung von Mischformen die Kostenbelastung für Mieter steigen.

Besondere Kritik gebührt § 23 Abs. 2 lit c): Es ist absolut ungerechtfertigt, dem Vermieter die Verrechenbarkeit von fiktiven Hausbesorgerkosten in punkto Dienstgeberanteil zu ermöglichen.

### Artikel 3 (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975)

Der Wegfall der Hausbesorgerdienstwohnungen wird im Zusammenhang mit notwendig werdenden Nutzflächenberechnungsverfahren zusätzliche Kosten (Sachverständige, Grundbuchseintragungsgebühren) verursachen.

Der Entfall der Wortfolge „... oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen“ könnte dazu führen, dass diesbezüglich Wohnungseigentum begründet werden könnte. Da dies ausschließlich Nachteile für etwaige andere Wohnungseigentümer bedeuten könnte, erachten wir einen Entfall als nachteilig und lehnen diese Änderung ab.

#### Artikel 6 (Abschaffung des Hausbesorgergesetzes)

Statt einer Abschaffung des Hausbesorgers wäre es angebracht - wie im Regierungsübereinkommen verankert - das Hausbesorgergesetz zeitgemäß zu reformieren.

Auch scheint die sich aus der Abschaffung des Hausbesorgergesetzes ergebende Konsequenz, nämlich dass auf nach dem Stichtag abgeschlossene Dienstverträge die allgemeinen arbeitsrechtlichen Vorschriften Anwendungen finden sollen, nicht durchdacht.

Die allgemeinen arbeitsrechtlichen Vorschriften, insbesondere das Arbeitszeitgesetz, das Arbeitsruhegesetz, das Frauennachtarbeitsgesetz werden den speziellen Anforderungen, die mit den Tätigkeiten des Hausbesorgers verbunden sind, nicht gerecht, denn diese (Reinigung des Hauses, Bestreuung des Gehsteigs bei Glatteis, Schneeräumung, Sorge für die Beleuchtung des Hauses, Wartung der Wasserleitung, Zu- und Aufsperrn des Haustores, Aufzugswart.....) erfordert eine flexible Arbeitszeitregelung.

Die vorgeschlagene Lösung des Problems der Ausgestaltung der Rechte und Pflichten von Hausbesorgern, insbesondere hinsichtlich der Arbeitszeit, durch Kollektivvertrag oder Arbeitsvertrag erscheint nicht geeignet, zumal die Konstituierung einer kollektivvertraglichen Arbeitgebervereinigung keinesfalls bis zum geplanten Außerkrafttreten des HBG nicht möglich sein wird.

Insgesamt muss also festgestellt werden, dass die Wohnrechtsnovelle 2000 das auf die arbeitsrechtlichen Anforderungen des Hausbesorgers abgestimmte Gesetz abschafft, aber einen diesbezüglich sachgerechten und zukunftstauglichen Lösungsvorschlag nicht anzubieten vermag.

Gefordert wird daher eine zeitgemäße Fortentwicklung des Hausbesorgergesetzes, statt einer ersatzlosen Abschaffung.