

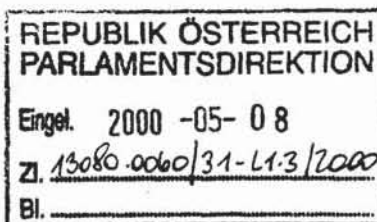
08/05 '00 MO 09:49 FAX 0043150105243

WKÖ-Rp-Abt.



1199/SN-1291A

Parlament
Parlamentsdirektion
Vorlage im Bautenausschuss
1010 Wien



Wiedner Hauptstraße 63
Postfach 195
1045 Wien
Telefon 50105-DW
Telefax 50105-243
Internet: <http://www.wko.at/rp>
E-Mail: hajekA@wko.wk.or.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13080.0060/2-L1.3/00
6.4.2000

Unser Zeichen, Sachbearbeiter
Rp 665/00/Ko/AHj

Durchwahl
4294

Datum
04.05.00

Initiativantrag Wohnrechtsnovelle 2000

Die Wirtschaftskammer Österreich protestiert gegen die gewählte Vorgangsweise, Gesetzesinitiativen, die vom zuständigen Fachministerium ausgearbeitet werden, unter dem formalen Kleid eines Initiativantrages zur Behandlung zu bringen, um auf diese Weise das gesetzlich vorgesehene Begutachtungsrecht unter anderem der Wirtschaftskammer Österreich auszuschalten.

Da somit ein überschaubares und geordnetes Begutachtungsverfahren nicht möglich war, konnten nur die großen Linien einer Meinungsbildung im Kammerbereich erarbeitet werden, die in den folgenden Absätzen enthalten sind:

Zu Art 1 (WGG) Z 2

Die Ermöglichung sogenannter Contracting-Modelle wird allgemein begrüßt und es wird zur Überlegung gestellt, derartige gesetzliche Regelungen auch für das MRG und WEG zu erarbeiten.

Zu Art 2 (MRG) - Hausbesorger

Allgemein werden die Regelungen, die auf ein Auslaufen der heutigen Hausbesorgerregelung angelegt sind, als generell kostensenkend begrüßt. Hinsichtlich des § 21 Abs 1 Z 8 wäre jedoch eine etwas präzisere Formulierung als „angemessene Aufwendungen“ wünschenswert, um Missbrauch und Willkür zu verhindern.

08/05 '00 MO 09:49 [SE/EM NR 5385]

08/05 '00 MO 09:49 FAX 0043150105243

WKÖ-Rp-Abt.

002

- 2 -

Befristete Mietverträge

An der Regelung des § 29 Abs 1 Z 3 entzündete sich die heftigste Diskussion. Überwiegend wird von den Landeskammern die generelle Anerkennung befristeter Mietverträge für Geschäftsräumlichkeiten und die Aneinanderreihung derartiger Verträge begrüßt. Besonders hervorgehoben wird dabei der Grundsatz der Vertragsautonomie sowie die Klarheit schaffende Wirkung der neuen Regelungen. Seitens der Wirtschaftskammer Wien wird jedoch eine abweichende Meinung in diesem Punkt vertreten, die wir gemäß § 59 Abs 4 WKG als Minderheitsvotum in der Anlage weiterleiten. Im Grundsatz wird dabei bemängelt, dass wegen längerfristiger Sicherheit des Vertrages die Investitionen in Geschäftslokale behindert bzw die Gefahr laufender Erhöhungen der Miete und somit der Kosten nach Ablauf jeweils kurzfristiger Mietverträge gegeben sind.

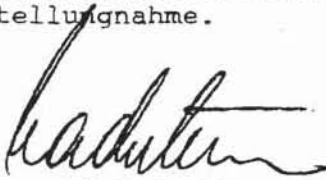
Zum Teil wird auch bei einzelnen Landeskammern Skepsis an der Sinnhaftigkeit einer Mindestdauer geäußert.

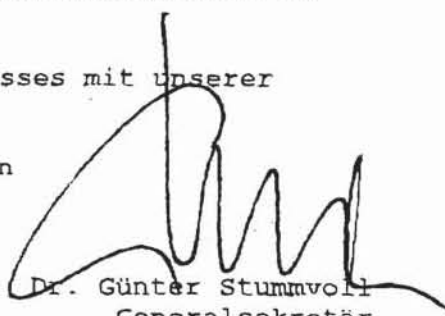
Einhellig abgelehnt wird die Neuregelung des § 29 Abs 2 mit der Möglichkeit des vorzeitigen Ausstieg des Mieters aus bestehenden Mietverträgen - insbesondere bei Geschäftsräumlichkeiten. Dadurch wird die Errichtung von Geschäftszentren für gewerbliche Investoren in manchen Fällen zu einer extrem risikobehafteten Investition. Dies wiederum würde zu einer Zurückhaltung der Investoren zur Errichtung derartiger wirtschaftlich sinnvoller Projekte führen.

Zur Übergangsregelung der Z 25 ist festzuhalten, dass sie sehr schwierig zu lesen und zu überschauen ist. Dadurch wird der negative Ruf des MRG, kasuistisch und benutzerunfreundlich zu sein, weiter gefördert.

Wir ersuchen um Befassung des Bautenausschusses mit unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen


Leopold Maderthaler
Präsident


Dr. Günter Stummvoll
Generalsekretär

.Anlage

08/05 '00 MO 09:49 [SE/EM NR 5385]

08/05 '00 MO 09:49 FAX 0043150105243

WKÖ-RP-Abt.

41003



Wirtschaftskammer Österreich
Abteilung für Rechtspolitik

Wiedner Hauptstraße 63
Postfach 195
1045 Wien

K. P. BUCHINGER		RP	
fach	03. April 2000		BIB:
Zuw.			

Wirtschaftskammer Wien

Stubenring 8-10
A-1010 Wien
Telefon 514 50-1276
Telefax 514 50-1483
E-Mail: RGPABT2@wkw.at

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
Rp 665/00/Ko/Ahj

Unsere Zeichen
0020/182/2000/Dr. Buchinger/mi

Durchwahl
1275

Datum
3.4.2000

Wohnrechtsgesetznovelle 2000, Initiativantrag-Begutachtung

Zu dem vorliegenden Initiativantrag, der von der Wirtschaftskammer Wien namens der von ihr zu vertretenen Mieter-, aber auch Vermieterinteressen abgelehnt wird, nehmen wir wie folgt Stellung:

A) Allgemeines

Wie die Wirtschaftskammer Österreich in ihrer Aussendung bereits angedeutet hat, ist die Vorgangsweise des Justizministeriums im Gegenstand in höchster Weise befremdlich.

Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass die – unter anderem – vorgesehene Neugestaltung des Rechtes für Geschäftsmieten von essentieller Bedeutung für die Wirtschaft ist. Gerade in Wien sind 80% der Unternehmer auf der Rechtsbasis einer Miete tätig und durch eine weitere Durchlöcherung des Kündigungsschutzes existentiell betroffen. Der mit der generellen Zulassung befristeter Mietverträge verbundene Wegfall der Verwertungsmöglichkeit eines Unternehmens im Fall fehlender Zustimmung des Vermieters würde in absehbarer Zeit die Existenzmöglichkeit von Nahversorgungsbetrieben strukturell gefährden und konterkarieren drastisch sämtliche Nahversorger-Unterstützungsaktionen der letzten Zeit.

Wenn trotz dieses evidenten Interesses der Wirtschaft an der Materie der Wirtschaftskammer keine Gelegenheit zur offiziellen Vertretung ihrer Interessen geboten wird, ist dies äußerst bedenklich und beraubt die Verantwortlichen überdies der Möglichkeit, über die Ratschläge bestimmter Lobbyisten hinaus auch die fachkundige Meinung der Betroffenen zu hören. Die vorliegende inoffizielle Begutachtung ermöglicht es infolge der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht, eine seriöse Überprüfung einer so komplexen und schwierigen Materie vorzunehmen. Es ist bedauerlich, dass man aus den Fehlern der Vergangenheit nichts gelernt hat und neuerlich eine unzulänglich vorbereitete Mietrechtsnovelle als Initiativantrag in den Nationalrat einbringt.

Es ist der Wirtschaftskammer Wien bewusst, dass die besondere Mitgliederstruktur in diesem Bundesland zu differenten Auffassungen auch innerhalb der Wirtschaftskammerorganisation

DVB-0043036

Partnerschaft macht stark

08/05 '00 MO 09:49 [SE/EM NR 5385]

08/05 '00 MO 09:50 FAX 0043150105243

WKÖ-Rp-Abt.

004

führen kann. Falls die Wirtschaftskammer Österreich sich mit der Stellungnahme der Wirtschaftskammer Wien nicht identifizieren kann, ersucht die Wirtschaftskammer Wien daher, zur Sicherstellung des gesamten Meinungsspektrums ihr Gutachten als *Minderheits-Votum* (§59 Abs 4 WKG) weiterzuleiten.

Besonderer Stein des Anstoßes ist also, dass der Entwurf entgegen zuletzt anders lautender Pressemeldungen auch sämtliche Geschäftslokaltäten im Althausbestand den Befristungsmöglichkeiten des § 29 Abs.3 MRG unterwirft, ohne auch nur ansatzweise einen Interessenausgleich zwischen Vermieterinteressen und den Interessen der standortgebundenen Geschäftsmieter als Eigentümer wertvoller und in oft mühseliger Arbeit aufgebaute Unternehmenssubstanz anzustreben. Auch in den Erläuterungen findet sich nicht der geringste Hinweis auf diese grundsätzliche Problematik, um die sich der Gesetzgeber und die Judikatur bisher stets angenommen haben (s. „gespaltenes Mietverhältnis“ des MG, § 12 Abs.3 bzw. § 12a MRG).

Eine derartige Preisgabe von Geschäftsmieterinteressen ist selbst international bemerkenswert, da es in Staaten mit noch funktionierender Nahversorgungsstruktur durchaus Regelungen zur Unternehmenserhaltung z.B. Verlängerungsoptionen (Frankreich: Schutz des fonds de commerce) gibt. Es ist bedauerlich, dass man – wenn man schon unbedingt eine Gesetzesänderung für notwendig erachtet – sich weder die Mühe, noch die Zeit genommen hat, Modelle für einen derartigen Interessenausgleich zu studieren geschweige denn aufzugreifen. Gesetzesvereinfachungen dürfen nicht dazu führen, ungleiche Sachverhalte (Geschäftsmiete-Wohnungsmiete) über einen Kamm zu scheren.

Der Entwurf eines Initiativantrages wird daher von der Wirtschaftskammer Wien schon aus diesem Grund mit allem Nachdruck abgelehnt.

Aber selbst die Immobilienwirtschaft – die der Einführung zusätzlicher Befristungsmöglichkeiten naturgemäß positiver gegenübersteht – hat den Initiativantrag überaus kritisch beurteilt. Die entsprechenden Passagen werden unten zu den einzelnen Bestimmungen wiedergegeben. Unsere Landesinnung der Immobilientreuhänder wendet sich dagegen, dass anstelle einer wohl vorbereiteten grundlegenden Reform des Wohnrechtes unzulängliche punktuelle Maßnahmen angestrebt werden, die mit Experten und Praktikern in keiner Weise erörtert wurden.

Schließlich hat unsere Finanzpolitische Abteilung zurecht darauf hingewiesen, dass die Gelegenheit einer Wohnrechtsnovelle jedenfalls wahrgenommen werden müsste, um die seinerzeit im Zusammenhang mit dem Sparpaket 1996 abgeschaffte Möglichkeit der Bildung steuerfreier Mietzinsrücklagen wieder einzuführen. Damit würde nicht nur wieder der zivilrechtlichen Verpflichtung der Mietzinsreservenbildung in steuerlicher Hinsicht entsprochen, sondern – wie die Erfahrung gezeigt hat – auch ein entscheidender Impuls zur Renovierungs- und Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer und damit auch ein Beitrag zur Förderung der Bauwirtschaft geleistet werden.

B) Detailbestimmungen

Im Detail nehmen wir zu den Einzelbestimmungen entsprechend dem Aufbau des Initiativantrages wie folgt Stellung:

08/05 '00 MO 09:50 FAX 0043150105243

WKÖ-Rp-Abt.

005

Zu Art.1 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) hat unsere Landesinnung der Immobilienreuhänder folgendes angeführt:

Über die Wohnungsgemeinnützigkeit und ihren rechtlichen Bezugsrahmen wird eine umfassende Debatte stattfindend haben. In dem Zusammenhang zu diskutieren sind. Wie weit eine Wohnungsgemeinnützigkeit die Bedürfnisse nach Wohnen der Wohnungsgemeinnützigkeitsentsprechen, sei an dieser Stelle nur die Frage angewandt. Es ist jedenfalls nicht ausgeschlossen, von Änderungen der Bestimmungen über den Geschäftskreis des GBV oder in der Wohnungsgemeinnützigkeit notwendige grundsätzliche Reformen vorzunehmen.

zu Art. 2 Z. 1 (Z. 1 Abs. 5) MRG

Die vorgesehene wohnzweckliche Ermöglichung von "Co-Living-Modellen" wird ausdrücklich bejaht. Es ist jedoch nicht erkennbar, warum diese Modelle nicht auch in das MRG und BEG integriert werden sollten. Zudem in den letzten Jahren erhebliche Bemühungen im Nachbarbereich um ähnlichen Modellen zu ermöglichen und "Co-Living-Modelle" darüber auch im Altbaubereich attraktiv sind, sondern nur eine inhaltliche Ausdehnung der Bestimmungen auf das MRG und das WEG.

Zu Art.2 (Z.2 § 16 Abs.7)

Diese bisher nur für Wohnungen anwendbare Regelung über den Hauptmietzinsabschlag im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages würde in Hinkunft auch für neu befristet vermietete Geschäftsräumlichkeiten gelten. Trotz der theoretischen Mietzinsobergrenze des § 16 Abs.1 MRG wird ein Geschäftsmietzins zwischen Vermieter und Mieter de facto frei vereinbart, zumal eine Anfechtung nach Übergabe des Mietobjektes nicht mehr möglich ist. Mangels einer feststehenden Mietzinsobergrenze ist daher auch ein Abschlag illusorisch. Vielmehr wird in den Mietverträgen eher willkürlich ein überhöhter „angemessener Mietzins“ angegeben werden, da sich am derzeitigen Mietzinsniveau auch bei Abschluss befristeter Mietverträge kaum etwas ändern wird. Dieser Wert würde später allerdings im Fall einer Mietvertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit zum Tragen kommen. Der Anreiz für den Vermieter, zunächst jedenfalls einen befristeten Vertrag – mit all seinen Nachteilen für den Geschäftsmieter – abzuschließen, würde dadurch noch wesentlich verstärkt werden.

Darüber hinaus hat sich auch die Immobilienwirtschaft strikt gegen die Regelung ausgesprochen:

Ein einheitlicher Befristungsabschlag von 25% für alle Mietobjekte im Vollmietbereich des MRG stellt gegenüber der geltenden Regelung eine generelle Verschärfung des Abschlags dar, da bereits werden nur noch alle Objekte, die zum angemessenen Mietzins vermietet werden, in das Abschlagssystem miteinbezogen und ersichtlich ein Abschlag von 25% auch für die bisher unter dem Befristungsabschlag fallenden Objekte einer weiteren Herabsetzung des Mietzinses über nur über 1997, in denen Rechtslage nach einer der Bestimmung des passiv geltenden Befristungsabschlag hat sich in der Praxis nur auf 10% Befristungen in der Regel von sieben Jahren oder mehr) oder 20% (Befristungen von mindestens vier bis weniger als sieben Jahren) bzw. auf Bewirtung Befristungen von weniger als vier Jahren, die mit einem Abschlag von 30% verbunden sind, wurden in den letzten Jahren praktisch nicht vereinbart.

Mit einem generellen Abschlag (von einem ohnehin schon mietrechtlich hochräkter Mietzins) im Ansatz von 25% könnten in vielen Fällen Objekte nicht mehr wirtschaftlich vermietet werden. Wenn auch nunmehr die befristete Vermietung befristeten Mietobjekten aufgegeben sollte, würde sie gleichzeitig mit einem derartigen Befristungsabschlag in praktischer Hinsicht gehindert werden, mit allen negativen Marktfolgen. Für die Fälle hingegen, in denen sich der Bestandgeber dennoch auf befristete Mietverhältnisse einlässt, vermag der gegenständliche Antrag keinerlei Anreiz für bessere Mietverhältnisse zu schaffen. Die vorgesehene Regelung über den Befristungsabschlag wird daher vollständig abgedeckt.

Zu Art.2 Z.9 (§21 Abs.1 Z.8)

Da auch Geschäftsmieter die Betriebskosten anteilmäßig mitzutragen haben, ist die Neuregelung der Betriebskostenpost „angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung“ für sie von bedeutender Relevanz. Während bisher diese Kosten durch § 23 MRG nach oben hin eindeutig limitiert waren, ermöglicht § 23 Abs.2 lit.b. die Bestellung von selbständigen Unternehmen mit sehr unpräzise umschriebenem Aufgabenfeld, deren „angemessener Werklohn“ von den Mietern zu tragen wäre. Die Erläuterungen führen zwar aus, dass nach den Intentionen der Novelle von einer Angemessenheit der Aufwendungen dann nicht mehr gesprochen werden kann, wenn sie die fiktiven Beträge für die bisherigen Hausbesorgerarbeiten übersteigen. Dem Gesetzestext ist diese Auslegungsregel aber in keiner Weise zu entnehmen und wohl in Zukunft schon deshalb irrelevant, weil der Maßstab des reglementierten Hausbesorgerentgeltes nach dem Wegfall des Hausbesorgergesetzes bald abhanden kommen wird. Da der Werklohn eines Selbständigen deutlich über dem bisherigen Hausbesorgerentgelt für die gleiche Tätigkeit liegt (z.B. für Schneeräumung), ist zu befürchten, dass die Betriebskosten unter diesem Titel beträchtlich ansteigen werden, ja müssen. Dazu kommt, dass nur Vermieter, die selbst am Betriebskostenschlüssel beteiligt sind, ein eigenes Interesse haben, die Betriebskosten möglichst niedrig zu halten; bei allen anderen könnte – im Rahmen phantasievoller Konstruktionen – sehr wohl ein beträchtliches Interesse daran bestehen, möglichst hohe Hausbetreuungskosten auf die Mieter überwälzen zu können. Als Nebeneffekt sei erwähnt, dass § 23 Abs.3 MRG einen gewissen Anreiz bietet, Hausbesorgerdienstverhältnisse zum Nachteil des Arbeitsmarktes zu beenden.

Die Argumentation der Landesinnung Wien der Immobilienreuhänder siehe zu Z.11.

Zu Art.2 Z.11 (§23 MRG):

Unsere Landesinnung Wien hat hiezu angeführt:

Das erklärte Ziel des Entwurfs, die Entgelte für Hausbetreuung und Hausreinigung zu senken, wird nicht erreicht, da ab dem 1. Juli 2000 die Neubegründung von Hausbesorgerdienstverhältnissen durch das Hausbesorgergesetz nicht mehr möglich ist. Soll eine angesehene, die bisherige Art der Hausbetreuungskosten (aus der Hausmietreserve bzw. als Bewirtschafterkosten) nur für bis zum Auslaufen der bestehenden alten Dienstverträge gelten soll.

Mit der Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes auf Mietverhältnisse erfüllt auch der Rechtsanspruch des Dienstnehmers auf eine unentgeltliche Dienstwohnung (bzw. auf Rückzahlung des Sachbezugswertes bei Verzicht auf diesen Anspruch).

Damit scheidet die Dienstwohnung aus der allgemeinen Regel der Haftung des Mieters aus, mit welcher die Einhaltungspflicht gemäß § 3 Abs.2 Z.1 MRG für die Hausmietreserve ein finanzielles Darlehen darstellt, sondern allerdings keine tatsächliche Einsetzung in der Hausmietreserve, weil die Einhaltungspflicht auch bei Dienstwohnung des bisherigen Dienstnehmers besteht (Bebauung, Instandhaltung, Bewirtschaftung vor Verrechnung).

Mit der Dienstwohnung verbunden sind die Kosten für das Anhalten angemessenen Zustandes sowie für ein monatliches Lichtinschale im Nennwert des Preises für 16 kWh Haushaltsstrom.

Diese beiden Betriebskosten verbunden Aufwendungen sollen künftig ebenfalls wenig an die Mieter bzw. Wohnungseigentümer weitergereicht werden können wie die anteilig auf die Dienstwohnung entfallenden Hausbetriebskosten.

Gleiches gilt für den Betrag, welcher einem Hausbesorger bei Verzicht auf die Dienstwohnung an Stelle des Normalbezugs zusteht (gemäß Artikel des Hauses S.13 – S.16 S.29).

Die Erläuterungen betonen zudem, dass es dem Dienstgeber auch künftig frei stehen könnte, einen mit der

08/05 '00 MO 09:55 FAX 0043150105243

WKÖ-RP-Abt.

007

Hausbetreuung bei einer Dienstwohnung als Wohnung im Haus enthält die Unterhaltung der Wohnung. Wenn die Hausbetreuungskosten müsste der Hausbesitzer, jedoch als seinen Wohnort in der Wohnung. Eine Wohnungseinrichtung muss die Möglichkeit einer Dienstwohnung eines entsprechenden Beschäftigten (wesentlich nur bei einstimmiger Zustimmung) oder eine Entscheidung über die Zulässigkeit bzw. Kostensumme beauftragen.

In weiterer Folge schiedet die Dienstwohnung als geeigneter Ort für die Ausfertigung von Bescheiden, etc.

Bei Übertragung der Hausbetreuung auf einen Dienstverpflichteten soll künftig das dieser während der Dienstzeit zugehörige Dienstverhältnis des Sozialversicherungsbeitrags sowie die Kosten der erforderlichen Geräte (z.B. Mähdrescher) oder Betriebskosten durchzuführen, abgesehen von den bei der Dienstwohnung vorzunehmenden Anwendungen, Wenden, Wenden, Kosten für die Abfertigung bzw. die Dotation der dort geschaffenen Übergangsräume ebenso entfallen wie Materialkostenersatz, Kosten des Arbeitsnehmers (Arbeitsplatz, Unterbringung) und Lohnersatz bzw. bei Hausdiensten die Wiedereinstellung.

Bei Hausbetreuung durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer soll künftig der angemessene Werklohn maßgebend sein, der nach den Erfüllungsbedingungen der jeweiligen Hausbesitzerkosten aufzulegen dürfte. Bei Durchführung der Hausbetreuung durch den Vermieter selbst sind die in der Nebenbestimmung des § 21 Abs. 10a vorgesehene induzierten Kosten für einen Dienstverpflichteten anzuwenden.

Außer dem ersten Blick würden die Maßnahmen zweifellos zu einer Verringerung der im Betriebskosten verrechneten Hausbetriebsaufwendungen führen. Tatsächlich ist es jedoch eine solche Verringerung, jedoch in der Praxis kaum anzunehmen, da der Vermieter bzw. auch die Wohnungsgenossenschaft (Gemeinschaft) mit einem einzigen Dienstverpflichteten nicht das Ansehen haben wird. (z.B. zeitliche bei Stille- und Chassis, Ersatzarbeiten bei Krankheit oder Urlaubsumständen für unerschwingbare Schreibräume- und Wartungsarbeiten bzw. Liebetreuer). Bei der dann zunächst notwendigen Aufteilung der Arbeiten auf selbstständige und ansichtsständige Hausbetreiber ist eine Kostensenkung nicht zu erwarten.

Zu Art 2 Z. 12 (§26 Abs. 3):

Statt „Mietvertrag auf unbestimmte Zeit“ muss es wohl „Untermietvertrag auf unbestimmte Zeit“ heißen.

Die zu § 16 Abs. 7 von der Innung geäußerte Kritik gilt für den Untermietzins sinngemäß.

Zu Art 2 Z. 14 (§29 Abs. 1 Z. 3)

Mit der gewiss wünschenswerten Vereinheitlichung der unübersichtlich gewordenen Befristungsmöglichkeiten des Mietrechtsgesetzes soll auch die Möglichkeit der Befristung von Geschäftsmietverträgen im Althausbestand geschaffen werden. Es entspricht dies einem verständlichen Wunsch der Vermieterseite, der regelmäßig damit begründet wurde, dass viele Vermieter Lokale nur wegen des bestehenden Kündigungsschutzes bei unbefristeten Verträgen leerstehen lassen.

Von den Fällen eines angestrebten Hausabbruches oder einer beabsichtigten Eigennutzung abgesehen, erweist sich freilich dieses Argument nicht als stichhaltig. Vielmehr sind es die geänderte Wirtschaftsstruktur (Unattraktivität von Nebenlagen) und teilweise überhöhte Preisvorstellungen, die das berüchtigte Geschäftssterben in mäßigeren Lagen verantworten.

Im Rahmen unbefristeter Verträge ist derzeit sowohl ein angemessener Mietzins als auch dessen spätere Anpassung gewährleistet. Ein finanzielles Interesse an befristeten Verträgen kann ein Vermieter nur dann haben, wenn er auf zusätzliche Einnahmen anlässlich der Vertragsverlängerungsverhandlungen hofft.

Die Praxis hat gezeigt, dass seit der Einführung befristeter Mietverträge bei Wohnungen, trotz der Abschlagsregelung überwiegend nur noch solche angeboten werden. Eine ähnliche Entwicklung wäre bei Geschäftsmietern zu befürchten. Auf diese Weise könnte der Kündigungsschutz für Geschäftsmieter mit seiner mühsamen Interessenausgleichsregelung des § 12a, 46a MRG mühelos unterlaufen werden.

Für einen zukunftsorientierten standortabhängigen Neumieter ergibt sich das Problem, dass er nach Ablauf einer Mietvertragsbefristung bei Nichteinigung mit dem Vermieter seine Geschäftsräumlichkeiten aufgeben müsste, ohne dass er sein Unternehmen wirtschaftlich verwerten könnte (z.B. Verkauf, Schenkung an Verwandte, Erbfolge, Verpachtung etc.). Erfahrungsgemäß neigen viele Vermieter dazu, sich alle Formen einer notwendigen Zustimmung – also auch jene einer Vertragsverlängerung – entsprechend honorieren zu lassen. Dies müsste zwangsläufig dazu führen, dass jeder Vermieter an einem allfälligen Unternehmensverkauf finanziell mindestens mitpartizipieren wird.

Nicht selten wird der Unternehmer zur Übersiedlung bzw. gar Liquidation seines Unternehmens gezwungen sein, was nicht nur negative Auswirkungen für den Unternehmenseigner selbst, sondern durch den möglichen Verlust von Arbeitsplätzen und Ausfall von Steueraufkommen auch für die gesamte Volkswirtschaft hätte.

Auch in strukturpolitischer Hinsicht liegt es auf der Hand, dass die Investitionsbereitschaft von Geschäftsmietern mit Ablaufdatum nur sehr beschränkt sein wird, was die Attraktivität von Geschäftsstraßen weiter verschlechtern wird.

Jungunternehmer, die an der späteren Verwertung ihres Unternehmens (noch) nicht interessiert sind, hätten genügend Möglichkeiten, die von ihnen angestrebten befristeten Mietverträgen im Rahmen bestehender Rechtsgrundlagen (Untermiete, Pacht, Neubauten ab 1968, Wirtschaftsparks) abzuschließen. Auch diese Möglichkeiten werden im übrigen schon jetzt keineswegs ausgeschöpft.

Die Wirtschaftskammer Wien hat sich aus all diesen Gründen seit jeher vehement gegen eine völlige Freigabe befristeter Mietverhältnisse ausgesprochen und hält an diesem Standpunkt fest. Die Ausweitung der Kündigungsmöglichkeiten des Mieters gemäß § 29 Abs.2 auch auf Geschäftsmieter entschärft nur die Randproblematik der Vertragsbindung für eine bestimmte Mindestzeit, trifft jedoch nicht den Kern des Problems – den weitgehenden Verlust der Verwertungs- bzw. Weitergabemöglichkeit für Unternehmen.

Die Landesinnung Wien der Immobilienreuhänder begrüßte naturgemäß neue Befristungsmöglichkeiten als Erfüllung einer langjährigen Forderung, sieht sie aber durch den generellen Befristungsabschlag als neutralisiert:

Die nicht recht zulässige Befristung von Mietverträgen in der Wohnungsmarktsituation durch unzumutbare Mietpreiserhöhungen unterlaufen werden, weshalb ein solcher unter diesem Punkt unter Abweisung im Art 7 in die Vertragsdepotierung müssen.
Es ist völlig unverständlich, warum eine befristete Mietbefristung auch bei diesen Umständen eingeführt werden soll, die bisher überaus erfolgreich unter Umgehung des § 12a, 46a MRG (z.B. durch Zweckverleihung, Nebenwohnungsverträge, etc.) mit Erfolg umgangen ab 1.1.1968 (z.B. durch Zweckverleihung). Im Hinblick auf die Befristungsmöglichkeiten, die durch private Mietverträge bei Familienmietern und Linienauswohnungen erfüllt sind, die Befristung von Geschäftsräumlichkeiten ist diese Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten sachlich nicht gerechtfertigt und wird daher abgelehnt.

Die anfänglich als Höchstpreisgrenze und als einseitige Regelung im Mietrecht...

Zu Art.2 Z.15 (§ 29 Abs.2 MRG):

Im folgenden geben wir die ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters ablehnende Stellungnahme der Landesinnung Wien der Immobilientreuhänder wieder, der wir uns allerdings hinsichtlich der Geschäftsmieter schon wegen des mit der Neugründung eines Unternehmens verbundenen Erfolgsrisikos nicht ausschließen können:

Die dem Willigen im Zitiertgesetzliche Konstruktion des vorzeitigen Kündigungsrechts eines der beiden Vertragspartner bei Vorliegen eines abseitigen Geschäftsverhältnisses...

Nunmehr sollen die befristeten Mietverträge nach Abschluss der- und Zweifamilienhäuser über die am 30.12.1967 über Finanzien errichtete Objekte und über Geschäftsmöglichkeiten...

Wie lehnen die Ausdehnung des Kündigungsrechts des Mieters auf befristeten Mietverträge auf Verträge über Ein- und Zweifamilienhäuser über geltenden am 12.1967...

Im Übrigen sollte ein abfälliges Kündigungsrecht des Mieters bei befristeten Mietverhältnissen...

Zur Ablehnung der mit Art.2 Zitiert im Zusammenhang stehenden Übergangsvorschriften des Art.2 Zitiert...

Zu Art.2 Z.25 (§ 49c MRG):

Der in Abs. 1 des § 49c MRG vorgesehene Eingriff in bestehende Mietverträge ist absolut intolerabel...

08/05 '00 MO 10:05 FAX 0043150105243

WKÖ-Rp-Abt.

011

wird durch den technischen Fortschritt verändert. Das Ergebnis für die Zersplitterung der Wohnungsbaukosten ist im günstigsten Fall ein Anstieg um ca. 10% bei Holzkonstruktion, bei gemauerten Gebäuden und mehrmalige Kostensteigerungen bei Betonbauten. Die Kosten für die Energieerzeugung sind durch die Erhöhung der Energiepreise für die Heizungsanlagen noch stärker ansteigend. Die Kosten für die Energieerzeugung sind durch die Erhöhung der Energiepreise für die Heizungsanlagen noch stärker ansteigend. Die Kosten für die Energieerzeugung sind durch die Erhöhung der Energiepreise für die Heizungsanlagen noch stärker ansteigend.

Wenn diese Maßnahmen nicht mehr besteht, wäre eine Besichtigung der gesetzlichen Haftung des Liegenschaftseigentümers für das öffentliche Gebot unumgänglich.

Abschließend sei zu bemerken, dass die äußere Komplexität der Angelegenheit und die Komplexität der Angelegenheit seit langem erhellend und anspruchsvoll sind.

Zusammenfassung

Zusammenfassend spricht sich die Kammer Wien nochmals nachdrücklich gegen den vorliegenden Initiativantrag als sachlich verfehlt aus und protestiert gegen die Übergehung der Kammerorganisation als Vertreterin der Betroffenen und der Experten der Immobilienwirtschaft. Die WKÖ wird gebeten, eine Gesetzesänderung in dieser Form mit allen ihr zu Gebote stehenden Möglichkeiten zu beeinspruchen.

Mit freundlichen Grüßen

WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN

Der Präsident:

Der Direktor:

Senator h.c. KommRat Walter Nettig

Prof. Mag. Dr. Günther Schön