

1205SN-1291A

AMT DER
WIENER LANDESREGIERUNG

Dienststelle MD-Verfassungs- und
Rechtsmittelbüro
Adresse 1082 Wien, Rathaus
Telefonnummer 4000-82316
Telefax: 4000-99-82310
e-mail: post@mdv.magwien.gv.at

MD-VfR - 570/2000

Wien, 4. Mai 2000

Antrag betreffend ein Bundesgesetz,
mit dem das Wohnungsgemeinnützig-
keitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das
Wohnungseigentumsgesetz 1975, das
Richtwertgesetz und das Heizkosten-
abrechnungsgesetz geändert werden
und das Hausbesorgergesetz aufgehoben
wird (Wohnrechtsnovelle 2000 -
WRN 2000);
Initiativantrag;
Stellungnahme

9.5.2000

zu Zl. 13080.0060/2-L1.3/2000

An die
Parlamentsdirektion

Zu dem mit Schreiben vom 6. April 2000 übermittelten Antrag betreffend ein Bundesgesetz, 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), wird wie folgt Stellung genommen:

- 2 -

Art. 1 - Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes:**Zu Z 2:**

Mit dieser Bestimmung soll das bisher aus wohnrechtlichen Bestimmungen ferngehaltene „Contracting“ ermöglicht werden. Betriebskosten werden daher in der Folge (auf 15 Jahre) in einer ursprünglichen Höhe weiter verrechnet, obwohl diesen Vorschriften keinerlei Betriebskosten in dieser Höhe gegenüberstehen, unabhängig davon, ob sich Begünstigungen in den Tarifänderungen oder Senkungen der Energiekosten ergeben haben. Hiedurch werden die aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu finanzierenden Kosten für Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten auf die Betriebskosten und damit unmittelbar auf die Mieter überwält. Das Contracting-Modell in der vorliegenden Form kann daher ohne Rücksicht darauf, ob die EVB-Reserven ausreichen oder die energetischen Maßnahmen aus künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen finanziert werden können, zur Anwendung kommen. Es wird daher vorgeschlagen, diese Art der Refinanzierung nur statt einem Verfahren nach § 14 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zuzulassen. Unklar ist auch, ab welchem Zeitpunkt diese Beträge verrechnet werden können.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im MRG-Bereich derartige Regelungen nicht vorgesehen sind.

Zur Textierung „Änderungen des Geldwertes“ stellt sich die Frage, ob nach der Einführung des Euro der in Mietverträgen überwiegend als Grundlage der Anpassung vereinbarte Verbraucherpreisindex vom Österreichischen Statistischen Zentralamt noch einige Jahre weitergeführt werden wird bzw. welche alternative Wertsicherung zur Anwendung kommt.

- 3 -

Zu Z 3, Z 6 und Z 7:

Durch den Entfall der Hausbesorgerdienstwohnung entsteht zwingend zusätzliche Nutzfläche. Diese muss vermessen und der Berechnung der Aufwendungen zu Grunde gelegt werden. Damit sind Verfahren zur Bestreitung des Aufteilungsschlüssels, Nutzwertfestsetzungen bzw. - im förderungsrechtlichen Bereich - neu aufgerollte Endabrechnungen „vorprogrammiert“.

Zu Z 4:

Durch diese Bestimmung werden - ohne dass dies legislativ berücksichtigt wurde - Verbesserungsarbeiten in den Erhaltungsbereich transferiert. Dies bedeutet, dass diese Arbeiten gleichrangig mit den übrigen Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden können. Den Mietern wird damit die im § 14d Abs. 4a eingeräumte Überprüfungsmöglichkeit genommen (z. B. bei der Neuerrichtung eines Liftes, wie den Erläuterungen zu entnehmen ist). Derartige Kosten können daher auch zu einer Erhöhung des EVB gemäß § 14 Abs. 2 und damit zu einer weiteren Belastung der Mieter führen. Abgrenzungen zum § 14b bzw. die Durchsetzbarkeit gemäß § 14c wurden nicht berücksichtigt.

Zu Z 5:

Um eine Eigentumsbildung zu verhindern, darf der angeführte Betrag von S 688,02 (Bau- und Grundkosten) nicht überschritten werden. Bei geförderten Mietwohnungen muss daher der Fehlbetrag auf das monatliche Entgelt umgelegt werden. Dies würde zu einer Verteuerung des monatlichen Entgeltes und daher in vielen Fällen zu einer erschwerten Vermietbarkeit der Wohnungen führen.

Durch die Ausgangslage ist auch aus förderungsrechtlicher Sicht Druck auf die Landespolitik vorprogrammiert, entweder die Mietzinsbildungsvorschriften (Refinanzierungsvorschriften) und in diesem Zusammenhang die Wohnbeihilfenanspruchsberech-

- 4 -

tigung abzuändern oder/und die Förderung von Mietwohnungen zu erhöhen, um weiterhin den niedrigeren Einkommenschichten leistbare, mietbare Wohnungen garantieren zu können.

Dass diese Regelung nur für nach dem 30. Juni 2000 geförderte Mietwohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (und daher nicht für Private und gewerbliche Bauträger) gilt, ist aus verfassungsrechtlicher Sicht im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz und den Vertrauensschutz äußerst bedenklich (vgl. dazu das Rechtsgutachten von Herrn Univ.-Prof. Dr. Michael Holoubek vom 19. April 2000).

Zu Z 8:

Die Neuregelung des § 17 Abs. 1 ist insofern begrüßenswert, als den bisherigen Mieter ein allfälliges Vermietungsrisiko nicht mehr trifft und dieser den sowohl ab- als auch aufgewerteten Betrag zu erhalten hat. Es fehlt aber die Klarstellung, ob die Regelung nur geförderte Altwohnungen umfasst. Die Anwendung dieser gesetzlichen Norm auf den geförderten und ungeförderten Bereich ist im Hinblick auf den Vertrauensschutz verfassungsrechtlich bedenklich (siehe das oben genannte Rechtsgutachten von Herrn Univ.-Prof. Dr. Michael Holoubek).

Hinsichtlich der Alternative (Umlegung auf das monatliche Entgelt) wird auf die Ausführungen zu Z 5 verwiesen. Letztlich bedingt die Neuregelung allerdings nicht eine Verbilligung sondern ein Ansteigen des vom Mieter zu zahlenden Entgeltes.

Art. 2 - Änderungen des Mietrechtsgesetzes:

Zu Z 2:

Entgegen der bisherigen Rechtslage kommt der Befristungsabschlag nicht nur bei Wohnungen, die dem Richtwertsystem unterliegen und Kat. D-Wohnungen zum Tra-

- 5 -

gen, sondern nunmehr bei sämtlichen Mietobjekten, somit auch bei Geschäftsräumlichkeiten.

Die Beseitigung der jetzigen Staffelung der Abschläge als Anreizsystem für langfristige oder unbefristete Mietverträge wird letztlich dazu führen, dass zum Nachteil der Mieter nur mehr kurzfristige Verträge abgeschlossen werden.

Eine Änderung des bestehenden Abschlages von derzeit 30 % bei einer Vertragsdauer von weniger als vier Jahren auf 25 % bedeutet eine Verschlechterung für die Mieter.

Zu Z 5:

Hier wird auf die Ausführungen zu Art. 1 Z 3, Z 6 und Z 7 verwiesen.

Zu Z 8, Z 10 und Z 23:

Mit der Neuregelung der Auflage von Abrechnungen bzw. Informationen im Falle des § 45 Mietrechtsgesetz (MRG) ist neben zunehmender Anonymität die Gefahr durch unbefugtes Abnehmen von Mitteilungen gegeben. Da besonders in älteren Häusern keine geeigneten, sonstigen Räume vorhanden sind, sollte die Auflage der Abrechnungen auch bei einem Mieter im Haus zugelassen werden.

Zu Z 9 und Z 11:

Da eine Reihe von Tätigkeiten, welche derzeit Hausbesorger verrichten, in der Aufzählung des § 23 Abs. 1 nicht mehr enthalten sind, müssen diese Arbeiten (z. B. Wechseln der Glühbirnen, Durchführung der Dichtheitsüberprüfung nach dem Wiener Wasserversorgungsgesetz) gegen gesonderte Verrechnung außer Haus gegeben werden. Der unbestimmte Gesetzesbegriff „... gebührende angemessene Entgelt ...“ ist, da Betriebskostenüberprüfungsverfahren bei der Schlichtungsstelle schon derzeit rund ein

- 6 -

Viertel der Anträge umfassen, jedenfalls als zusätzlicher Streitpunkt anzusehen. Entsprechend dem Legalitätsprinzip und den Legistischen Richtlinien 1990 ist bei Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe genau auszuführen, wo die Grenzen der Unbestimmtheit liegen, sodass der eingeräumte Spielraum deutlich wird. Auch das künftige Auftreten von Mischformen (Dienstvertrag, Werkvertrag bzw. Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz) dient nicht der besseren Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit von Abrechnungen.

Im § 23 Abs. 2 lit. a fehlen eine Reihe von Kosten, wie die allenfalls zustehende Abfertigung, das Ansparen für eine Abfertigung, sonstige durch Gesetz bestimmte Belastungen oder Abgaben wie Kommunalsteuer, Karenzgeld, Urlaubsvertretungskostenersatz, Sonderzahlungen wie Urlaubszuschuss, Entgeltfortzahlungsbeträge, Dienstgeberbeitrag zum Familienlastenausgleichsfonds, Ausgleichstaxen nach dem Behinderteneinstellungsgesetz etc.

Da die Bestimmung des § 134b Arbeitsverfassungsgesetz, welche die Überwälzbarkeit der Hausbesorgerbetriebsratskosten als Betriebskosten nach dem Mietrechtsgesetz regelt, sich explizit auf Hausbesorger und Hausbetreuer bezieht, ist es im Hinblick auf die vorliegende Novelle unklar, ob diese Bestimmung auch auf die neuen Bediensteten für die Hausreinigung und Hausbetreuung anwendbar ist. Gegebenenfalls müssten diese Kosten in das Mietrechtsgesetz aufgenommen werden.

Gleichfalls unbestimmt ist der im § 23 Abs. 2 lit. b angeführte „angemessene Werklohn“.

Auf Grund der im § 23 Abs. 2 lit. c dargelegten Möglichkeit, dass weiterhin die „fiktiven Hausbesorgerkosten“ den Mietern verrechnet werden können, ist einerseits keine Kostenreduktion für die Mieter zu erwarten, andererseits führt der unbestimmte Gesetzesbegriff des angemessenen Entgeltes zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit.

- 7 -

Zu Z 14:

Die vorgesehene Befristungsregelung und die Legitimierung von Kettenmietverträgen stellt für Mieter eine wesentliche Verschlechterung ihrer Rechtsstellung dar, da sie in Abständen von drei Jahren als „Bittsteller“ an den Vermieter zwecks Verlängerung des Mietverhältnisses herantreten müssen. Durch den Entfall der zehnjährigen Obergrenze ist eine deutliche Zunahme befristeter Mietverhältnisse zu erwarten.

Über die Bestimmung des § 1 Abs. 4 MRG sind nunmehr auch für befristete Mietverträge bei Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie für freifinanzierte Neubauten nach dem 30. Juni 1953 dreijährige Mindestgrenzen vorgesehen. Der Verweis im § 29 Abs. 3 auf „Abs. 2“ ist überholt.

Zu Z 15:

Durch die Streichung der „Studentenmietverträge“ ist eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erwarten.

Zu Z 17:

Infolge des Entfallens der Möglichkeit einer einjährigen stillschweigenden Verlängerung bei befristeten Mietverträgen (Streichung des § 29 Abs. 4a) sowie des Optionsrechtes (§ 29 Abs. 4b) tritt eine Schlechterstellung der Mieter ein.

Art. 3 - Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975:

Durch den Wegfall der Hausbesorgerdienstwohnung als allgemeiner Teil der Liegenschaft ist in jedem Einzelfall eine Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 erforderlich; dies bedeutet zusätzliche Kosten für Nutzflächenberechnungen, Gutachten,

- 8 -

neue Wohnungseigentumsverträge sowie Änderungen im Grundbuch; jedes zusätzliche Verfahren ist im Sinne einer Entbürokratisierung kontraproduktiv.

Art. 6 - Änderung des Hausbesorgergesetzes:

Durch das Außerkrafttreten des Hausbesorgergesetzes ab 1. Juli 2000 für neu zu begründende Dienstverhältnisse fällt einerseits der durch ein objektiviertes Verfahren vor dem Arbeits- und Sozialgericht gewährleistete Kündigungsschutz, andererseits treten aus heutiger Sicht zum Teil noch nicht absehbare Konsequenzen, wie z. B. Durchbrechungen des Nachtarbeitsverbotes, der 36-stündigen Wochenendruhe usw. auf. Hausbesorger hatten bisher ex lege eine flexible Arbeitszeit, die insbesondere bei der Beaufsichtigung ihrer Sprengel in den Abendstunden Sinn machte. Hausbetreuer, die vom Hauseigentümer als Dienstnehmer eingestellt werden, fallen unter das Arbeitszeitgesetz. Damit haben sie ex lege ihre Dienstleistung in maximal je 40 Wochenstunden zu erbringen. Mehrleistungen wären durch Überstunden abzugelten. Sie haben außerdem Anspruch auf Sonn- und Feiertagsruhe.

Nachdem die Arbeitgeber der Hausbesorger nicht Mitglieder einer kollektivvertragsfähigen Körperschaft sind, setzte das Bundeseinigungsamt generell jährlich einen Mindestlohn tarif für Hausbesorger und einen solchen für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften fest. Auf Grund der kurzen Zeitspanne bis zum In-Kraft-Treten eines neuen Mindestlohntarifes müssen Dienstverhältnisse ab 1. Juli 2000 als „Einzelvereinbarungen“ begründet werden. Kollisionen mit den zu verrechnenden Betriebskosten gemäß § 23 MRG sind damit vorprogrammiert. Auch der Abschluss von Mindestlohntarifen ist nicht geeignet, die allgemeinen Arbeitszeitregelungen an die Besonderheiten von Hausbesorgerdienstverhältnissen anzupassen. Für den Abschluss eines Kollektivvertrages fehlt es derzeit an einer kollektivvertragsfähigen Körperschaft auf der Arbeitgeberseite, sodass insgesamt festgestellt werden muss, dass arbeitsrechtlich fundierte Möglichkeiten einer Neugestaltung in diesem Bereich nicht berücksichtigt wurden.

- 9 -

Bedenken gegen die künftige Nichtanwendung des Hausbesorgergesetzes auf neue Dienstverhältnisse sind auch darin begründet, dass es der Gemeinde Wien als Dienstgeberin für Angehörige der genannten Berufsgruppe kaum möglich ist, derart kurzfristig seriös und verantwortungsvoll auf die künftige Rechtslage zu reagieren und allenfalls erforderliche angemessene Maßnahmen fristgerecht zu setzen.

Zwar ist auf Verträge, die Dienstgeber mit den Hausbesorgern vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen haben, weiterhin das Hausbesorgergesetz anzuwenden, es kann aber davon ausgegangen werden, dass für „neue“ Rechtsverhältnisse dieser Art, wenn sie überhaupt als echte Dienstverträge konstruiert werden, vom bisherigen Recht nicht unerheblich abweichende Vorschriften gelten werden.

Umgelegt auf den Bereich der städtischen Hausbesorger würde die im Gesetzentwurf vorgesehene Nichtanwendung des Hausbesorgergesetzes, sofern nicht entsprechende andere (z. B. legislative) Maßnahmen getroffen werden, bedeuten, dass Dienstverhältnisse zur Gemeinde Wien, die nach dem 30. Juni 2000 begründet werden, mangels besonderer gesetzlicher Regelung unter die Vertragsbedienstetenordnung (VBO 1995) fallen. Damit würden Regelungen gelten, die von denen des Hausbesorgergesetzes erheblich abweichen, Mieterinteressen berühren und vor allem - wie erwähnt, sofern nicht andere Regelungen getroffen werden - ein jahrelanges Nebeneinander verschiedener arbeitsrechtlicher Normenbereiche für ein und dieselbe Tätigkeit bringen (zum einen für Hausbesorger, für die noch das Hausbesorgergesetz gilt, zum anderen für Hausbesorger, für die andere rechtliche Bestimmungen gelten).

Zur Dienstwohnung erhebt sich künftig das Problem, ob sichergestellt werden kann, dass ein Hausbetreuer in dem von ihm übernommenen Betreuungssprengel auch tatsächlich eine Wohnung findet. Wohnt er nicht innerhalb oder im Umkreis seines Betreuungssprengels, kann er seiner Beaufsichtigungs- und Meldepflicht (Notfall) nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommen. So besteht z. B. nach dem Wiener Aufzugsgesetz auf Grund der geltenden Rechtslage die Notwendigkeit, einen Aufzugswärter zu bestellen, der im Umfeld von 150 m wohnhaft ist. Zukunftsorientierte, bei Neuerrich-

- 10 -

tungen zum technischen Standard gehörende Lösungen (z. B. Notrufkommunikationssysteme) sind mit Umstellungskosten verbunden und müssten auch im Wiener Aufzugsgesetz vorgesehen werden.

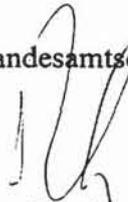
Weiters wird es auch auf Grund der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien über die Haustorsperre und die Hausbeleuchtung (Abl. Nr. 11/1972 in der Fassung Abl. Nr. 44/1997) notwendig werden, verstärkt Gegensprechanlagen einzubauen.

Jedenfalls sollten die Arbeiten und Kosten, die sich aus der Nachrüstung der Lifte und dem Einbau von Gegensprechanlagen ergeben, Arbeiten nach § 8 Abs. 2 Z 1 MRG darstellen, damit der Mieter diese jedenfalls zuzulassen hat.

Aus den angeführten Gründen ergibt sich, dass die geplanten Neuerungen in weiten Bereichen sowohl faktische Nachteile für die Bewohner als auch eine Verteuerung für Mieter und Nutzungsberechtigte mit sich bringen, weshalb der gegenständliche Entwurf der Wohnrechtsnovelle 2000 im aufgezeigten Umfang abgelehnt wird.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates übermittelt. Eine weitere Ausfertigung ergeht an die e-mail Adresse "begutachtungsverfahren@parlament.gv.at".

Für den Landesamtsdirektor:



Dr. Macho
Senatsrat

Mag. Bubak