

Ihr Zeichen: BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

Stellungnahme der ÖH-Bundesvertretung zur Wohnrechtsnovelle 2005

Die Österreichische HochschülerInnenschaft wurde mit Schreiben vom Bundesministerium für Justiz der Republik Österreich vom 14. Jänner 2005 ersucht, zu dem Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 Stellung zu nehmen.

1. Generelle Stellungnahme

Die ÖH-BV wird weder zu den Ausführungen zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) noch zum Landpachtgesetz (LPG) Stellung nehmen, da beide Gesetze mit der studentischen Wirklichkeit wenig zu tun haben. In Ansehung unserer Verantwortung gegenüber der gesamten StudentInnenschaft, die in hauptsächlicher Linie auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungssuchende und MieterInnen auftreten, werden wir uns im Nachfolgenden ausschließlich mit den vorgeschlagenen Änderungen zum Mietrechtsgesetz (MRG) beschäftigen:

Generell lässt sich aus dem vorliegenden Entwurf zusammenfassend sagen, dass von MieterInnen-Seite her gesehen zwar durchaus einige Verbesserungen festzustellen sind, jedoch die Nachteile im Verhältnis zum bestehenden Rechtsbestand deutlich überwiegen. Aus den letztjährigen Erfahrungen gerade mit Gesetzesentwürfen aus dem wohnrechtlichen Bereich hoffen wir aber, dass die wenigen positiven Neuerungen im Entwurf auch tatsächlich in die entgeltliche Gesetzeswerdung eingehen werden.

2. Die für unsere Klientel als positiv zu bezeichnenden neuen Regelungen:

So ist die erstmalige Einführung des Tatbestandes: „erhebliche Gefahren“ und „erhebliche Gesundheitsgefährdung“ und deren Beseitigung im Rahmen der Erhaltungspflicht des/der VermieterIn sicherlich zu begrüßen, obwohl erst die Rechtspraxis zeigen wird, wie interpretierfähig diese Begriffe sein werden (was ist z.B. mit Schimmel?) und ob so eine Wohnung dann als unbrauchbar für die Kategoriewertung anzusehen sein wird.

Ebenso ist positiv anzumerken, dass jetzt per Gesetz klar gestellt wird, dass eine Ersatzpflicht für die Erneuerung einer Heiztherme (warum aber nur Heiztherme und nicht sämtliche entsprechende Installationen?) besteht. Auch begrüßen wir die Erleichterung bei den bisherigen äußerst restriktiven und nur die VermieterInnen-Seite bevorzugenden Bestimmungen zur Frage des Investitionsersatzes.

3. Weitere Verschlechterungen für die MieterInnen-Seite

Diesen wenigen, sicherlich nicht zu verachtenden erweiterten Schutzrechten für die MieterInnen stehen jedoch neuerlich gravierende Begünstigungen der VermieterInnen-Seite entgegen, in den Erläuterungen bezeichnender Weise als Beseitigung von „Vermieterfallen“ genannt. Der Gesetzgeber geht also offensichtlich davon aus, dass der ohnehin auf dem Wohnungsmarkt überlegen Stärkere noch weiteren besonderen Schutzes bedarf.

a) So ist die neu eingeführte Rügepflicht des/der Mieters/in auch für als Kategorie B und A bezeichnete Wohnungen für die VermieterInnen-Seite als durchaus positiv zu werten, obwohl gerade in der Frage der KategorieEinstufung in vielen Fällen von den VermieterInnen sehr bewusst falsche Angaben zur Erzielung höherer Mieten gemacht werden. Dafür soll diese Seite jetzt auch noch belohnt werden, indem man sie auf einen „Mangel“, den sie in den meisten Fällen ohnehin wusste, noch besonders aufmerksam macht und das auch noch präkludiert. Wie eine Sanierungsmöglichkeit in der Praxis aussehen wird, wenn beispielsweise eine ordnungsgemäße für alle Wohnräume erforderliche Heizung nur teilweise vorhanden ist, oder bei der Unbrauchbarkeit elektrischer Leitungen, das wird die Praxis zeigen, vor allem welchen Unbill der/die dann schon in der Wohnung wohnende Mieter/in bei der Sanierung auf sich nehmen muss, ohne dafür entschädigt zu werden. Und dies alles nur, um dem/der Vermieter/in die Möglichkeit zu geben aus der selbst gestellten Falle ungeschoren davon zu kommen.

b) Eine weitere nicht einsehbare „Verbesserung“ für die VermieterInnen ist die Tatsache, dass mit der Neuerung des §29 Abs.3 lit.b eine weitere „VermieterInnenfalle“ beseitigt wird, nämlich wenn ein befristeten Vertrag nicht rechtzeitig aufkündigt wird, dieser nicht mehr in ein unbefristetes Mietverhältnis übergeht,

sondern nur mehr eine dreijährige Erneuerung möglich ist und erst dann – bei weiterer Säumigkeit – ein unbefristetes Mietverhältnis entsteht.

4. Schlussbemerkungen

In dem vorliegenden Entwurf werden zwar einige Probleme angegangen, doch ist weiterhin die bisherige Tendenz erkennbar, die VermieterInnen-Seite zu begünstigen, auch wenn offenbar die Zeit für die „großen Vorhaben“ dieser Interessensgruppe (z.B. in Fragen des Eintrittsrechtes, oder überhaupt Abschaffung des Mietrechts) diesmal noch nicht gekommen zu sein scheint.

Eine echte und zu Gunsten der am Wohnungsmarkt Schwächeren unabdingbar zu entwickelnde Reform des MRG müsste insbesondere jene Punkte angehen:

a) Die Stichtagsregelungen

Es ist ein absoluter Anachronismus, dass noch immer Wohnungen, die nach 1953 errichtet wurden (bei Eigentumswohnungen sogar nach 1945), als Neubau bezeichnet werden, und damit in die Teilausnahme bei der Mietzinsgestaltung fallen, was oft zu völlig unangebrachten Mietzinshöhen führt, von der Möglichkeit der Überwälzung von Erhaltungsarbeiten etc. gar nicht zu reden. Dazu zählt auch der heute noch gültige § 53 (Rückzahlungsbegünstigung) MRG. Wir schlagen als Ersatz dafür eine Regelung vor, die nur Wohnungen aus dem Schutz des MRG ausnimmt, deren Baubewilligung innerhalb von 20 Jahren liegt. Danach gilt die volle Anwendung des MRG.

b) So positiv es mit diesem Entwurf ist, dass für Thermen jetzt auch ein Investitionsersatz nicht mehr abdingbar ist, so ist das prinzipielle Problem nicht geklärt, warum überhaupt die VermieterInnen Reparaturen und selbst Erneuerungen von Installationen und entsprechenden Geräten auf die MieterInnen überwälzen dürfen. Dies obwohl ganz offensichtlich der § 879, Absatz 3 ABGB dem entgegensteht. Es wäre angebracht, hier die Erhaltungspflicht genauer und erweitert zu definieren.

c) Nach wie vor wird durch die gesetzlich offenbar nicht gewollte Eingrenzung der Mietzinshöhen eine Entwicklung gefördert, die immer mehr MieterInnen in die vorhersehbare Armut auf Grund der Wohnungskosten führt. Dazu zählt im übrigen auch die nach wie vor unheilvolle Koppelung der Mieten an den Index.


d) Das Befristungsunwesen sollte endlich der Vergangenheit angehören. Es ist aus familien-, und sozialpolitischen, aber auch aus finanziellen und gesamtwirtschaftlichen Gründen prinzipiell abzulehnen. Es schadet besonders der Bauindustrie, weil damit in den oft desolaten Altbau bis zur tatsächlichen Abbruchfähigkeit keine Investitionen erfolgen. Warum auch?

Wir hoffen, Ihnen mit unserer Stellungnahme gedient zu haben und zeichnen

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Wistinger
Vorsitzende der Österreichischen HochschülerInnenschaft



Patrice Fuchs