

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Das geltende Studentenheimgesetz (StudHG) stammt aus dem Jahr 1986 und wurde bisher zweimal, in den Jahren 1993 und 1999, in relativ geringem Ausmaß novelliert. Studentenheimträger und die Österreichische Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft regen daher schon seit mehreren Jahren eine Novellierung des Studentenheimgesetzes an, da das geltende Studentenheimgesetz nicht mehr aktuell sei und für einige die Studentenheime bzw. die Studierenden betreffende Entwicklungen der letzten Jahre keine angemessenen Lösungen biete. Dabei handelt es sich zum einen um die wachsende Anzahl von sogenannten „gewerblichen“, also nicht-gemeinnützigen, Studentenheimbetreibern, deren Einbeziehung in das Studentenheimgesetz sichergestellt werden soll, zum anderen um die in den letzten Jahrzehnten stark gestiegene Studierendenmobilität, die nach flexibleren Vertragsmodellen für Benützungsverträge verlangt.

Vertreterinnen und Vertreter der großen Heimträgerorganisationen sowie der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft haben daher in einem mehrjährigen Prozess in einer informellen Arbeitsgruppe den Novellierungsbedarf des Studentenheimgesetzes beraten und sich im Jahr 2017 auf eine Liste von Konsenspunkten geeinigt, die dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung vorgelegt wurde.

Ausgehend von diesen Reformanliegen der Stakeholder sieht der vorliegende Entwurf folgende inhaltliche Schwerpunkte vor:

1. Schließung des rechtlichen Schlupflochs zwischen Studentenheimgesetz und Mietrechtsgesetz

Die Vermietung von Studentenheimplätzen ist aus dem Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs. 2 Z 1 MRG) ausgenommen. Aufgrund der geltenden Regelungen des StudHG ist es aber Studentenheimbetreibern möglich, durch entsprechende Gestaltung ihrer Satzung auch der Anwendung des StudHG zu entgehen, sodass es Bestandsverträge mit Studierenden geben kann, die weder unter das MRG noch unter das StudHG fallen. Bewohnerinnen und Bewohner solcher Heime hätten diesfalls nur den unzureichenden Rechtsschutz der (überwiegend dispositiven) bestandsrechtlichen Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Mit der Neuregelung der Definitionen „Heimplatz“ und „Studentenheimbetreiber“ soll daher nun sichergestellt werden, dass die Vermietung von Heimplätzen an Studierende, die gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 MRG vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen ist, jedenfalls unter das StudHG fällt.

Gleichzeitig soll eine notwendige Differenzierung zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern vorgenommen werden, da nicht alle Regelungen des StudHG für gemeinnützige und nicht-gemeinnützige Studentenheimbetreiber gleichermaßen sachgerecht und sinnvoll sind. Die Qualifizierung als gemeinnütziger Studentenheimbetreiber *im Sinne des StudHG* entfaltet nur im Anwendungsbereich des StudHG Rechtswirkungen. Es setzt weder den abgabenrechtlichen Status der Gemeinnützigkeit gemäß den §§ 34ff Bundesabgabenordnung (BAO) noch jenen einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) voraus, noch ist es für diese präjudiziell.

2. Flexibilisierung der Vertragsdauer

Das geltende StudHG sieht nur einjährige (bzw. für Studienanfänger zweijährige) Verträge vor. Eine kürzere Vertragsdauer kann derzeit nur in Form von Gastverträgen vereinbart werden. Im Gegensatz zum allgemeinen Mietrecht, welches vorrangig das Interesse des Mieters an langfristigen Verträgen schützt, sind lange Vertragsdauern und lange Kündigungsfristen für Studierende nachteilig, weil sie dem Bedürfnis vieler Studierenden nach Flexibilität und Mobilität zuwiderlaufen.

Die Neuregelung der Vertragsdauer sieht daher zwar wie bisher Jahresverträge mit Verlängerungsanspruch vor und schützt damit das Interesse an einer längerfristigen Wohnmöglichkeit, lässt darüber hinaus aber auch kürzere Verträge und unterjähriges Ein- und Austreten zu.

3. Beseitigung der Doppelgleisigkeit von Heimstatut und Heimordnung

Das geltende StudHG sieht zwei heiminterne Regularien vor: das vom Heimträger zu erlassende Heimstatut und die von der Heimvertretung zu beschließende Heimordnung. Die Österreichische Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft bemängelte, dass in der Praxis die beiden Regularien oft einander widersprechende Regelungen enthalten und für die Studierenden daher unklar seien.

Der Anregung der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft folgend soll es daher künftig nur mehr eine heiminterne Rechtsgrundlage geben, die das Benützungsverhältnis regelt und Inhalt des Benützungsvertrags wird, nämlich das Heimstatut. Dieses ist vom Studentenheimbetreiber zu erlassen, der Heimvertretung soll ein Mitwirkungsrecht im Sinne eines Zustimmungsrechts zukommen.

Neben dem Heimstatut sieht der Entwurf noch eine Heimvertretungsordnung vor, die allerdings nur die Organisation und Tätigkeit der Heimvertretung regeln soll und nicht mehr – wie dies bisher bei der Heimordnung der Fall war – das Rechtsverhältnis zwischen Studentenheimbetreiber und dem einzelnen Heimbewohner.

4. Regelung der Kautions

Die Kautions ist im StudHG bisher nicht geregelt. Im Sinne der Rechtssicherheit und zum Schutz der Studierenden vor überhöhten Kautions soll die Kautions nunmehr geregelt und eine maximale Höhe festgelegt werden.

5. Neuregelung des Schlichtungsverfahrens

Die Schlichtungsausschüsse hatten in der Vergangenheit eine sehr geringe praktische Bedeutung. Die Möglichkeit der außergerichtlichen Streitschlichtung soll aber nach Ansicht der Stakeholder beibehalten und vereinfacht und damit in ihrer praktischen Bedeutung gestärkt werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens sieht der Entwurf daher eine grundlegende Umgestaltung des Schlichtungsverfahrens vor. Die Streitparteien sollen sich künftig nicht mehr an einen gremialen Schlichtungsausschuss, sondern an einen einvernehmlich bestellten neutralen Streitschlichter wenden können. Dieser kann in allen Streitigkeiten aus dem Benützungsvertrag beigezogen werden, Kündigungen und Räumungen sind daher künftig nicht mehr von der außergerichtlichen Streitschlichtung ausgenommen. Schlichtungsverfahren sind künftig auch in Studentenheimen möglich, in denen keine Heimvertretung eingerichtet ist. Die Teilnahme am Schlichtungsverfahren ist für beide Parteien freiwillig. Die Möglichkeit der außergerichtlichen Streitschlichtung wird nicht mehr wie bisher mit einem Klagshindernis verknüpft, da die Zugänglichkeit der Rechtsweges in für den Studierenden so wichtigen Angelegenheiten wie Kündigung, Räumung nicht erschwert werden soll.

Das nunmehr vorgesehene Schlichtungsverfahren ist einfacher, unbürokratischer und entspricht einer modernen Konfliktregelungskultur.

Darüber hinaus sieht die Novelle weitere Änderungen vor, die der notwendigen inhaltlichen oder sprachlichen Aktualisierung dienen (Studierendenbegriff, gesetzliche Verweise, Datenschutz, etc.).

Mit der vorliegenden Novelle sind keine finanziellen Auswirkungen auf den Bund und andere öffentliche Haushalte verbunden.

Kompetenzrechtliche Grundlage:

Die Zuständigkeit des Bundes zur Erlassung des vorgeschlagenen Bundesgesetzes ergibt sich aus Art. 10 Abs. 1 Z 6 (Zivilrechtswesen) und Art. 14 Abs. 1 B-VG (Erziehungswesen in den Angelegenheiten der Schüler- und Studentenheime).

Besonderer Teil

Zu Z 3 und 4 (§ 2 – Studentenheime)

Ein Hauptkritikpunkt am geltenden Studentenheimgesetz von 1986 betrifft die Regelung seines Geltungsbereichs, da diese eine Umgehung sowohl des Studentenheimgesetzes als auch des Mietrechtsgesetzes ermögliche: Gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 des Mietrechtsgesetzes (MRG), BGBl. I Nr. 520/1981, sind nämlich Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines eigens dafür eingerichteten Studentenheims vermietet werden, vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. Ob es sich bei einem Mietobjekt um ein Studentenheim im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG handelt, ist nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs anhand der faktischen Umstände zu beurteilen (5 Ob 118/04w). Dabei ist für die Qualifizierung eines Mietobjekts als Heim nach ständiger Judikatur der Mangel an eigener Wirtschaft und Haushaltung wesentlich (5 Ob 312/98p). Es müssen außer der Unterkunft auch noch besondere Gemeinschaftseinrichtungen zur Deckung des gemeinsamen Bedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner, wie etwa Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume, Heimleitung, Reinigung etc., zur Verfügung gestellt werden (OGH 2 Ob 13/24, 5 Ob 312/98p, 5 Ob 283/03h, 5 Ob 118/04w, 6 Ob 75/12s, 7 Ob 154/16x). Der Rechtsstatus des Vermieters ist hingegen für die Qualifizierung eines Mietobjekts als Studentenheim im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG irrelevant.

Anders ist die Rechtslage nach dem Studentenheimgesetz: Für die Anwendbarkeit des Studentenheimgesetzes kommt es nämlich nicht allein auf den faktischen Betrieb eines Studentenheimes

im Sinne der OGH-Judikatur zu § 1 Abs. 2 Z 1 MRG an, sondern auf den Rechtsstatus des Trägers: Dieser muss eine juristische Person sein und nach dem in der Satzung oder der sonstigen Rechtsgrundlage festgelegten Widmungszweck Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellen (§ 3 StudHG).

Durch die Inkongruenz der Regelungen des Geltungsbereichs des MRG und des StudHG entsteht ein rechtliches Schlupfloch: Durch Vermeidung der klaren Festlegung eines entsprechenden Widmungszwecks – nämlich des Betriebs eines Studentenheims – in der Satzung oder sonstigen Rechtsgrundlage der Betreibergesellschaft wird es möglich, Bestandsverträge mit Studierenden abzuschließen, die weder unter das MRG noch unter das StudHG fallen. Diese Verträge unterlägen daher nur den allgemeinen, überwiegend dispositiven bestandsrechtlichen Regelungen des ABGB und den wenig spezifischen Regelungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG).

Um dies zu verhindern, sollen mit der vorliegenden Novelle der Begriffe „Studentenheim“ in § 2 neu definiert und der Begriff „Studentenheimbetreiber“ in § 3 neu eingeführt werden und dadurch sichergestellt werden, dass ein Mietverhältnis mit Studierenden, das gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 MRG vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen ist, jedenfalls unter das StudHG fällt. Zu diesem Zweck soll es künftig für die Qualifizierung als „Studentenheim“ gemäß StudHG gleich wie beim Heimbegriff nach § 1 Abs. 2 Z 1 MRG auf die faktischen Umstände der Vergabe von Heimplätzen ankommen: Wer Heimplätze im Rahmen des Betriebs eines Studentenheims an Studierende vergibt (und daher vom Mietrechtsgesetz ausgenommen ist), soll unabhängig von Rechtsstatus und Widmungszweck des Heimträgers unter das StudHG fallen.

Da die Auslegung des Begriffes „Studentenheim“ nach MRG auch von der Verkehrsauffassung abhängig ist (6 Ob 75/12s), soll durch eine sehr offene Definition dieses Begriffes und durch die Anlehnung an die von der Judikatur zu § 1 Abs. 2 Z 1 MRG entwickelte Formel die Flexibilität gewahrt bleiben, um bei einem Wandel des Begriffsverständnisses in der Judikatur zum MRG die Auslegung des Begriffes „Studentenheim“ auch im Anwendungsbereich des Studentenheimgesetzes an die Judikatur zum MRG anzupassen.

Wie schon nach geltendem Recht müssen Heimplätze nicht zwingenderweise in einem zur Gänze als Studentenheim geführten Gebäude liegen, sie können sich auch in einer Wohnung befinden. Die Vergabe selbständiger Wohnungen, die völlig selbständiges Wirtschaften und Haushalten ermöglichen, ohne jegliche Gemeinschaftseinrichtungen, fällt aber nach der Judikatur nicht unter den Anwendungsbereich des StudHG und nicht unter den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG (5 Ob 86/05s, LG f. ZRS Wien 39 R 199/16b).

Zu Z 5 (§ 3 – Studentenheimbetreiber)

Begriff „Studentenheimbetreiber“ (Abs. 1):

Nach geltendem Recht kommen als Studentenheimträger nur juristische Personen in Betracht, die in ihrer Satzung oder sonstigen Rechtsgrundlage als Widmungszweck die Zurverfügungstellung von Heimplätzen an Studierende festgelegt haben.

Die bestehende Einschränkung auf juristische Personen soll entfallen und der derzeit vorgesehene Begriff „Studentenheimträger“ durch den Begriff „Studentenheimbetreiber“ ersetzt werden. Die bisherige Einschränkung auf juristische Personen, die eine entsprechende Zweckwidmung in ihren Statuten festgelegt haben, ist in Hinblick auf das Ziel, die lückenlose Anwendbarkeit des StudHG zu gewährleisten, nicht sinnvoll. Studentenheimbetreiber soll künftig somit jeder sein, der im Rahmen des Betriebs eines Studentenheims im Sinne des § 2 StudHG (= im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG) Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellt.

Unterscheidung zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern (Abs. 2 und 3):

Der Gesetzgeber des Studentenheimgesetzes von 1986 ging offensichtlich von dem damals vorherrschenden Typus des gemeinnützig geführten und in der Regel öffentlich geförderten Studentenheims aus. Dies ergibt sich einerseits aus dem für alle Studentenheime verordneten Kostendeckungsprinzip, andererseits aus den Materialien zur Stammfassung (v.a. AB 945 BlgNR 16. GP). Eine Unterscheidung zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern wurde daher im StudHG nicht getroffen.

Mittlerweile existieren aber zahlreiche freifinanzierte und gewinnorientiert geführte Studentenheime, die dem dem StudHG von 1986 zugrundeliegenden Typus des geförderten, gemeinnützig geführten Studentenheims nicht entsprechen und sich offenbar auch nicht an das StudHG gebunden fühlen (zur Problematik des rechtlichen Schlupfloches siehe Erl. zu § 2).

Da mit der Neuregelung des Begriffs „Studentenheimbetreiber“ alle Betreiber eines Studentenheims im Sinne des § 2 erfasst werden sollen, egal ob sie gemeinnützige Zwecke verfolgen oder gewinnorientiert tätig sind, ist hinsichtlich der Anwendbarkeit der einzelnen Regelungen eine sachgerechte Differenzierung notwendig. Denn manche Regelungen des StudHG sehen zum Teil beträchtliche Einschränkungen der Privatautonomie vor (zB Betriebspflicht, Kostendeckungsprinzip), die über die reine Notwendigkeit des Konsumentenschutzes hinausgehen und daher in Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz und das Grundrecht auf Erwerbsfreiheit einer besonderen sachlichen Rechtfertigung bedürfen. Diese Rechtfertigung kann nur entweder im sozialen Auftrag (Gemeinnützigkeit) des Studentenheimbetreibers oder in der Finanzierung eines Studentenheims mit öffentlichen Mitteln oder in beiden liegen.

Mit der Einführung des Begriffs des „gemeinnützigen Studentenheimbetreibers im Sinne des StudHG“ führt das Studentenheimgesetz einen eigenen Gemeinnützigkeitsbegriff ein, der nur für den Anwendungsbereich des StudHG Relevanz hat. Die Qualifizierung eines Studentenheimbetreibers als gemeinnützig im Sinne des StudHG soll nicht an die Feststellung der Gemeinnützigkeit im Abgabenverfahren nach §§ 34ff Bundesabgabenordnung (BAO) gebunden sein und hat auf den abgabenrechtlichen Status der Heimbetreiber keine Auswirkung.

Gemeinnützigkeit verlangt zwingend den Mangel an Gewinnerzielungsabsicht. Die logische Folge daraus ist die gesetzliche Verankerung des Kostendeckungsprinzips für das Benützungsentgelt. Dieses sowie alle damit verbundenen Informations- und Kontrollrechte der Heimbewohner sollen daher künftig nur für gemeinnützige Studentenheimbetreiber (im Sinn des StudHG) gelten. Dies betrifft folgende Regelungen:

| Regelung | Regelungsgegenstand |
|----------------------------|---|
| § 13 Abs. 2 | Kostendeckungsprinzip für Benützungsentgelte (einschließlich der zweckgebundenen Rücklagenbildung) |
| § 10 Abs. 3 und 4 | Verwendung von Betriebsüberschüssen aus dem Beherbergungsbetrieb in der lehrveranstaltungsfreien Zeit |
| § 5b Abs. 1 (letzter Satz) | Ausnahme vom Kostendeckungsprinzip für Gastverträge |
| § 8 Abs. 1 Z 3 und Abs. 5 | Einsichtnahmerecht der Heimvertretung bzw. des Sprechers der Heimvertretungen in die Kalkulationsunterlagen für das Benützungsentgelt |

In den Vorgesprächen wurde die Frage aufgeworfen, ob in dem (hypothetischen) Fall, in dem ein nicht-gemeinnütziger Studentenheimbetreiber für einen Teil seiner Heimplätze eine Förderung mit der Auflage bezieht, diese nach sozialen Gesichtspunkten und gegen ein kostendeckendes Entgelt zu vergeben, dieser unter die genannten Regelungen für gemeinnützige Heimbetreiber fällt. Dies ist zu verneinen. Die Gemeinnützigkeit muss sich gemäß § 3 Abs. 2 aus dem in der Satzung oder in der sonstigen Rechtsgrundlage des Studentenheimbetreibers festgelegten Widmungszweck ergeben. Eine Vereinbarung über eine Förderung für einzelne Heimplätze unter Auflagen erfüllt diese Voraussetzung nicht.

Eine allfällige Einschränkung der in anderen Rechtsvorschriften für Studentenheime vorgesehenen Vergünstigungen (GIS-Befreiung, ACONet-Anbindung etc.) auf gemeinnützig betriebene Studentenheime wäre in den jeweiligen Rechtsvorschriften zu regeln.

Unterscheidung zwischen von Gebietskörperschaften geförderten, aus Bundesmitteln geförderten und nicht geförderten Studentenheimen:

Eine andere Differenzierung nahm schon die Stammfassung des StudHG vor, nämlich jene zwischen öffentlich geförderten und nicht geförderten Studentenheimen. Manche Regelungen gelten wiederum nur für aus Bundesmitteln geförderte Heime. Anzumerken ist, dass es auch nicht geförderte Heime von gemeinnützigen Studentenheimbetreibern gibt, der umgekehrte Fall (öffentlich geförderte Heime von nicht-gemeinnützigen Heimbetreibern) dürfte aber wohl ausgeschlossen sein.

Die bereits im geltenden StudHG vorgesehene Einschränkung der Anwendbarkeit einzelner Regelungen auf öffentlich bzw. aus Bundesmitteln geförderte Heime soll auch künftig beibehalten werden, da die Rechtfertigung für den Eingriff in die Privatautonomie und Erwerbsfreiheit des Studentenheimbetreibers im Erhalt öffentlicher Gelder liegt:

| Regelung | Regelungsgegenstand | Geltung für |
|------------|--|--|
| § 9 Abs. 1 | Betriebspflicht | Studentenheime, die zu mehr als der Hälfte des Gesamtaufwandes durch eine Gebietskörperschaft gefördert wurden |
| § 9 Abs. 2 | Rückzahlung der Förderung bei Einstellung des Heimbetriebs | aus Bundesmitteln geförderte Heime |

| | | |
|-------------|---|------------------------------------|
| § 11 Abs. 1 | Richtlinien für die Vergabe von Heimplätzen | aus Bundesmitteln geförderte Heime |
|-------------|---|------------------------------------|

Der Grund für die Differenzierung zwischen bundesgeförderten Heimen und durch Gebietskörperschaften geförderten Heimen ist in den Erläuterungen zur Stammfassung nicht genannt, er dürfte aber darin liegen, dass der Bundesgesetzgeber nur für die aus Bundesmitteln geförderten Heime die Rückzahlung der Fördergelder und die Kriterien für die Vergabe von Heimplätzen festlegen kann, ohne in die Regelungskompetenz anderer Fördergeber einzugreifen.

Nicht ersichtlich ist allerdings, warum die Kriterien für die Heimplatzvergabe (soziale Bedürftigkeit, günstiger Studienfortgang) zwar gemäß § 11 auf bundesgeförderte Heime eingeschränkt sind, diese Kriterien aber für alle Studentenheime als Voraussetzung für den Verlängerungsanspruch (§ 5 Abs. 3) und als Kündigungsgrund (§ 12 Abs. 1 Z 3 und 4) geregelt sind. Durch die Novelle soll diese nicht nachvollziehbare Inkonsistenz bereinigt werden:

| Regelung | Regelungsgegenstand | Geltung für |
|-------------|---|---|
| § 5a Abs. 8 | Kriterien für Verlängerungsanspruch (soziale Bedürftigkeit und günstiger Studienfortgang) | aus Bundesmitteln geförderte Studentenheime |

Zur Möglichkeit der Festlegung von Kriterien für die Vergabe und die Verlängerung von Heimplätzen bei anderen als bundesgeförderten Studentenheimen siehe Erl. zu Z 7 (§ 5a) und Z 18 (§ 11).

Zu Z 6 (§ 4 – Studierende)

Der Begriff „Studierende“ ist neu zu definieren, da die Aufzählung der relevanten Bildungseinrichtungen nicht mehr aktuell und nicht mehr vollständig ist. Mit der Neuformulierung des § 4 soll an den Begriff „Studierende“ gemäß Hochschülerinnen- und Hochschülerschaftsgesetz 2014 (HSG) angeknüpft werden. Damit sind alle ordentlichen und außerordentlichen Studierenden an öffentlichen Universitäten, Privatuniversitäten, Fachhochschulen, Pädagogischen Hochschulen und der Universität für Weiterbildung Krems erfasst.

Da das Studentenheimgesetz in der Folge auch den Begriff „Heimbewohner“ verwendet, soll auch dieser Begriff definiert werden: Heimbewohner sind Studierende, die das Heim aufgrund eines Benützungsvertrags gemäß § 5 bewohnen. Personen, die das Heim aufgrund eines Gastvertrages (§ 5b) benutzen, fallen nicht unter diesen Begriff.

Zu Z 7 (§ 5 – Benützungsvertrag)

Mit der Novelle zum Gebührengesetz 1957, BGBl. I Nr. 147/2017, ist die Gebührenpflicht für Verträge über die Miete von Wohnräumen gefallen. Die Benützungs- und Gastverträge in Studentenheimen fallen unter diese Gebührenbefreiung. Die Ausnahmeregelung in § 5 Abs. 1 StudHG kann daher ebenfalls entfallen.

Abs. 2 sieht Ergänzungen des Mindestinhalts von Benützungsverträgen vor, die von Vertreterinnen und Vertretern der Heimträger und der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft vorgeschlagen wurden.

Die Vertragsdauer des Benützungsvertrages, bisher im Abs. 3 geregelt, soll grundlegend neu und aufgrund der Komplexität der Regelung in einem eigenen Paragraphen geregelt werden (siehe § 5a der vorgeschlagenen Fassung).

Wie bisher soll das Heimstatut Teil des Benützungsvertrages sein. Da in der Praxis die Übermittlung des Benützungsvertrages meist elektronisch erfolgt, soll auch die elektronische Übermittlung des Heimstatuts ausreichend sein.

Abs. 4 (der geltenden Fassung) ist nicht mehr anwendbares Recht und kann daher ersatzlos entfallen.

Das bisher in Abs. 5 vorgesehene Anhörungsrecht der Heimvertretung bei der Vergabe von Einzelzimmern soll künftig im Heimstatut geregelt werden (siehe § 15 Abs. 2 Z 4).

Zu Z 8 (§ 5a – Vertragsdauer)

Sowohl von Vertreterinnen und Vertretern der Heimträger als auch von der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft wurde der Wunsch nach einer Flexibilisierung der gesetzlich vorgesehenen Vertragsdauer geäußert. Dem soll mit der Neuregelung der Vertragsdauer in einem neuen § 5a entsprochen werden.

Zu Abs. 1:

Nach der geltenden Regelung werden Benützungsverträge für die Dauer eines Studienjahrs (bzw. bei Studienanfängern für die Dauer von zwei Studienjahren) abgeschlossen. Beginn und Ende des Studienjahrs sind aber lediglich an öffentlichen Universitäten und Pädagogischen Hochschulen gesetzlich einheitlich festgelegt, während Fachhochschulen und Privatuniversitäten dies in ihren Satzungen individuell festlegen können. Das Studienjahr ist daher an den verschiedenen Bildungseinrichtungen uneinheitlich und damit als Zeiteinheit, um die Dauer von Benützungsverträgen gesetzlich festzulegen, ungeeignet. Da das Studienjahr ein studienrechtlicher Begriff ist, erscheint es sinnvoll, die Dauer der Benützungsverträge vom Studienjahr zu lösen und Jahresverträge vorzusehen, deren Beginn und Ende von den Studentenheimbetreibern im jeweiligen Heimstatut festzulegen sind. Damit kann auch auf den je nach Standort des Studentenheims unterschiedlichen Bedarf Rücksicht genommen werden. Dieser im Heimstatut festgelegte Jahreszeitraum bildet künftig das sogenannte „Studentenheimjahr“.

Zu Abs. 2:

Wie bisher soll bei Studienanfängerinnen und -anfängern der erste Vertragszeitraum zwei Jahr betragen, wenn die Studierenden das wünschen. Über diese Möglichkeit sind die Studierenden vom Studentenheimbetreiber nachweislich zu informieren. Die Möglichkeit der längeren Vertragsdauer für Studienanfänger war auch schon bisher gesetzlich vorgesehen, wobei das StudHG nicht festlegt, wer als Studienanfänger gilt. Die Erörterungen zur StudHG-Novelle 1999 (RV 1441 BlgNR 20. GP) führen dazu aus: „Zur Erleichterung der Orientierung für Studienanfänger an einem neuen Wohnort kann diese Personengruppe wie bisher auf eine Vertragsdauer von zwei Studienjahren bestehen.“ Der Begriff „Studienanfänger“ ist in diesem Sinne teleologisch auszulegen.

Zu Abs. 3:

Ein unterjähriger Vertragsabschluss soll ausdrücklich ermöglicht werden. Diese unterjährig abgeschlossenen Benützungsverträge laufen bis zum Ende des aktuellen „Studentenheimjahres“ bzw. bei Studienanfängerinnen und -anfängern bis zum Ende des darauffolgenden „Studentenheimjahres“.

Zu Abs. 4:

Wengleich sich einheitliche Vertragslaufzeiten (bisher das Studienjahr, künftig das Studentenheimjahr) in der Praxis bewährt haben, soll es Studentenheimbetreibern auch möglich sein, individuelle Vertragslaufzeiten (12 Monate ab Vertragsabschluss) vorzusehen.

Zu Abs. 5:

Für Studierende, die einen Heimplatz unterjährig nur für kürzere Zeit nutzen wollen, als nach Abs. 1 bis 4 vorgesehen, (zB Studierende eines Erasmus-Austauschprogramms) soll die Vereinbarung einer kürzeren Vertragsdauer ermöglicht werden. Aus diesen Kurzzeitverträgen folgt – anders als bei Verträgen gemäß Abs. 1 bis 4 – kein Verlängerungsanspruch gemäß Abs. 6.

Zu Abs. 6:

Wie bisher sollen die Benützungsverträge jeweils um ein weiteres Jahr verlängert werden können. Klargestellt werden soll, dass die Vertragsverlängerung nur auf Wunsch des Studierenden erfolgt und dies dem Studentenheimbetreiber schriftlich mitzuteilen ist. Um die Planbarkeit der Belegung für den Studentenheimbetreiber zu gewährleisten, kann im Heimstatut eine Frist für die Bekanntgabe der Verlängerungswünsche festgelegt werden. Wie die Österreichische Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft und die Bundesarbeitskammer im Begutachtungsverfahren angeregt haben, soll der Studentenheimbetreiber durch geeignete Maßnahmen (zB Erinnerung per eMail) rechtzeitig dafür Sorge tragen, dass Heimbewohner nicht durch Übersehen des Fristablaufs ihren Heimplatz verlieren.

Zu Abs. 7 und 8:

Nach der geltenden Regelung ist eine Verlängerung des Benützungsvertrages maximal bis zum Ende der durchschnittlichen Studiendauer möglich. Das Anknüpfen an die durchschnittliche Studiendauer ist nicht sinnvoll, da die durchschnittliche Studiendauer keine fixe, sondern eine veränderliche, für jedes Studium ex post zu ermittelnde Größe ist. Es wird daher vorgeschlagen, die maximale Verlängerungsdauer mit der eineinhalbfachen studienrechtlich vorgesehenen Studiendauer zu beschränken. (Dies entspricht im universitären Bereich in den meisten Studien der durchschnittlichen Studiendauer.) Festzuhalten ist, dass damit nur der *Anspruch* auf Verlängerung zeitlich beschränkt wird, nicht die Verlängerungsmöglichkeit an sich. Voraussetzung für jede Verlängerung ist freilich, dass die Heimbewohnerin oder der Heimbewohner noch ein Studium betreibt, also Studierende oder Studierender im Sinne des § 4 ist.

Bisher war der Verlängerungsanspruch in allen Studentenheimen an den Nachweis der sozialen Bedürftigkeit und des günstigen Studienfortgangs geknüpft (§ 5 Abs. 3 geltende Fassung). Wie bereits in den Erl. zu Z 5 (§ 3 Studentenheimbetreiber) ausgeführt, scheint die Verknüpfung des Anspruchs der Studierenden auf Vertragsverlängerung mit der sozialen Bedürftigkeit und dem Studienfortgang der

Studierenden nur bei Studentenheimen, die mit Bundesmitteln gefördert wurden, sachgerecht, denn nur für diese gibt § 11 StudHG die Kriterien für die Heimplatzvergabe vor. Für nicht-gemeinnützige Studentenheimbetreiber wäre dies aufgrund des fehlenden sozialen Auftrags eine nicht sachgerechte Beschneidung der Privatautonomie. Für gemeinnützig betriebene Studentenheime, die von einem anderen Fördergeber als dem Bund gefördert werden, sollen die Kriterien für die Heimplatzvergabe in den jeweiligen Fördervereinbarungen festgelegt werden können.

Für Studentenheime, die durch Mittel des Bundes gefördert wurden, sollen die Kriterien der sozialen Bedürftigkeit und des günstigen Studienfortgangs weiterhin gelten. Die Beibehaltung des Verweises auf § 2 Abs. 1 lit. b des Familienlastenausgleichsgesetzes (FLAG), in der Fassung BGBl. Nr. 311/1992, scheint sinnvoll, da diese Regelung auch für die Mitversicherung von Studierenden in der Krankenversicherung der Eltern gemäß § 123 Abs. 4 Z 1 lit. b ASVG maßgeblich ist.

Aber auch Studentenheimbetreiber, die nicht aus Bundesmitteln gefördert wurden, können im Heimstatut Kriterien für die Heimplatzvergabe und den Verlängerungsanspruch festlegen. Dabei kann es sich um soziale oder leistungsbezogene Kriterien handeln oder um Kriterien, die sich aus der Ausrichtung des Studentenheims (zB Heim für Musikstudierende) oder dem Widmungszweck ergeben (zB Förderung von Angehörigen eines Bundeslandes, einer Religions- oder Interessensgemeinschaft). Wird für den Verlängerungsanspruch ein bestimmter Mindeststudienfortschritt verlangt, kann sich daraus auch eine kürzere als die in Abs. 7 genannte Anspruchsdauer auf den Heimplatz ergeben.

Diese Kriterien sind auf der Website des Studentenheimbetreibers transparent zu machen.

Für Heimvertreterinnen und -vertreter sowie für Studierendenvertreterinnen und -vertreter nach HSG 2014 soll es wie bisher einen Verlängerungsanspruch über die allgemeine Höchstdauer hinaus geben.

Zu Z 9 (§ 5b – Gastvertrag)

Schon derzeit sieht das StudHG (§ 5a in der geltenden Fassung) die Möglichkeit vor, kurzfristige Gastverträge sowohl mit Studierenden als auch mit anderen Personen abzuschließen, wenn ein Studentenheim nicht ausgelastet ist.

Da es nach der vorgeschlagenen Neuregelung der Vertragsdauer (§ 5a Abs. 3) möglich ist, Benützungsverträge mit Studierenden auch unterjährig und mit einer kürzeren Vertragsdauer als 12 Monate abzuschließen, sind Gastverträge nur mehr für Personen notwendig, die keine Studierenden gemäß § 4 sind.

Wie bereits zu § 5a ausgeführt, stellt das Studienjahr aufgrund der unterschiedlichen studienrechtlichen Regelungen keine eindeutige Zeitangabe dar. Es soll daher auch hier auf den vom Studentenheimbetreiber festzulegenden Zeitraum für die Laufzeit der Benützungsverträge (Studentenheimjahr) abgestellt werden.

Zu 10 bis 12 (§ 6 – Rechte und Pflichten der Heimbewohner)

Die geltende Regelung der Rechte und Pflichten der Heimbewohner wird weitgehend unverändert beibehalten. Ergänzt werden soll auf Vorschlag der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft das Recht, über ein bevorstehendes Betreten des Heimplatzes durch den Heimbetreiber oder durch von ihm bevollmächtigte Personen zum Zweck von Reinigungs- oder Reparaturarbeiten mindestens 48 Stunden vorher schriftlich informiert zu werden. Eine Einschränkung der in Z 3 und 4 genannten Rechte der Heimbewohner durch das Heimstatut soll nur aus sachlichen gerechtfertigten Gründen erfolgen, etwa aus rechtlichen Gründen (Brandschutz, Meldegesetz etc.) oder zum Schutz der Interessen der Mitbewohner (vgl. § 6 Abs. 2).

Zu Z 13 (§ 7 – Heimvertretung)

Die Wahl einer Heimvertretung durch die Bewohnerinnen und Bewohner eines Studentenheims ist im StudHG verpflichtend vorgesehen. Gleichwohl ist es nicht mit Sanktionen verbunden, wenn Heimbewohnerinnen und -bewohner von dieser Möglichkeit der Mitbestimmung nicht Gebrauch machen. Es existieren auch einige Studentenheime, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner keine Heimvertretung eingerichtet haben.

In den Vorgesprächen wurde angeregt, Studentenheime mit nicht mehr als 30 Heimplätzen von der Anwendung der Regelungen betreffend die Heimvertretung auszunehmen, da in sehr kleinen Studentenheimen die Einbindung der Heimvertretung in die Heimverwaltung ein unverhältnismäßig großer organisatorischer und administrativer Aufwand für den Studentenheimbetreiber sei. Da aber auch in diesen kleinen Studentenheimen die Einrichtung von Heimvertretungen nicht generell ausgeschlossen, sondern mit dem Einverständnis des Studentenheimbetreibers jedenfalls möglich sein soll, wird vorgeschlagen, dass die Einrichtung einer Heimvertretung nur dann zu unterbleiben hat, wenn sich der Studentenheimbetreiber explizit dagegen ausspricht. Im Interesse der Transparenz gegenüber

Heimplatzinteressentinnen und -interessenten hat der Studentenheimbetreiber darüber auf seiner Website zu informieren.

Um den Organisationsaufwand für die Heimvertretung zu minimieren und die Kontinuität der Vertretungstätigkeit zu erhöhen, sieht der Entwurf vor, dass die Heimvertretungen künftig nicht mehr jährlich neu gewählt werden müssen, sondern auch eine Bestellung für eine bis zu zweijährige Funktionsperiode möglich ist. Beginn und Dauer der Funktionsperiode sind daher künftig in der Heimvertretungsordnung zu regeln. Ebenso soll die Bestellung der Sprecher der Heimvertretungen für bis zu zwei Jahre möglich sein.

Im Begutachtungsverfahren wurde moniert, dass für die erstmalige Einrichtung der Heimvertretung, wenn noch keine Heimvertretungsordnung vorliege, keine gesetzliche Regelung vorgesehen sei. Eine solche Regelung sah das StudHG auch bisher nicht vor. Da die Studentenheime in Größe, Organisation und Kommunikationsstrukturen höchst unterschiedlich sind, scheint es sinnvoller, diese erstmalige Wahl nicht gesetzlich zu regeln, sondern der Gestaltung durch die handelnden Personen nach Praktikabilität zu überlassen.

Abs. 4 Z 2 greift eine Forderung der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft auf: Studentenheimbetreiber sollen der Heimvertretung nach Möglichkeit geeignete Räumlichkeiten für die Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung stellen. Da aber nicht alle Studentenheime über freie Raumkapazitäten verfügen, sollen der Heimvertretung jedenfalls Aufbewahrungsmöglichkeiten für ihre Unterlagen (versperrebare Kästen, Abstellraum etc.) gegeben werden.

Zu Z 14 (§ 8 – Rechte und Aufgaben der Heimvertretung)

Die Regelung der Rechte und Aufgaben der Heimvertretung wird neu gefasst. Die Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen für die Festsetzung des Benützungsentgelts wird auf gemeinnützige Studentenheimbetreiber beschränkt (Abs. 1 Z 3), da nur bei diesen das Benützungsentgelt in der Höhe gesetzlich beschränkt ist. Um den damit verbundenen Aufwand des Studentenheimbetreibers in vertretbarem Rahmen zu halten, muss er die Einsichtnahme in die Unterlagen nicht öfter als einmal jährlich gewähren.

Das bisher vorgesehene Recht auf Einsichtnahme in die Reihung der Ansuchen auf Aufnahme in ein Studentenheim (§ 8 Abs. 1 Z 4 idgF) ist aus Datenschutzgründen zu streichen.

Die in Abs. 3 vorgesehene Informationspflicht des Studentenheimbetreibers über wesentliche das Studentenheim betreffende Angelegenheiten bezieht sich beispielsweise auf geplante Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder auf wesentliche Änderungen im operativen Ablauf des Heimbetriebs.

Da die Einrichtung von Heimvertretungen nicht erzwingbar ist und erfahrungsgemäß nicht in allen Studentenheimen Heimvertretungen zustande kommen, ist für diesen Fall vorzusehen, dass der Studentenheimbetreiber spätestens zwei Monate nach Beginn des Studentenheimjahres alle Maßnahmen, bei denen die Mitwirkung der Heimvertretung vorgesehen ist, auch ohne diese vornehmen kann. Im Falle der Kündigung eines Heimbewohners durch den Studentenheimbetreiber ist allerdings auf Wunsch des Studierenden das Anhörungsrecht gemäß § 12 Abs. 2 durch die im Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung eingerichtete Ombudsstelle für Studierende wahrzunehmen, wenn weder eine Heimvertretung noch ein Sprecher der Heimvertretungen für dieses Heim existieren. Ebenso soll ein Schlichtungsverfahren auch möglich sein, wenn keine Heimvertretung eingerichtet ist (siehe dazu § 18 Abs. 3).

Die Änderung des § 8 Abs. 6 dient der Aktualisierung des Gesetzesverweises. Die Regelung entspricht dem § 31 Abs. 7 HSG 2014.

Zu Z 15 und 16 (§ 9 – Betriebspflicht)

Die Betriebspflicht für öffentlich geförderte Studentenheime soll beibehalten werden, jedoch zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten klarer gefasst werden.

Die Regelung der Rückzahlungspflicht bei Einstellung des Betriebs von Heimen, die mit Bundesmitteln gefördert wurden, wird beibehalten. Ein allfälliger Entfall der Rückzahlungsverpflichtung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (zB weil die Hochschule, für deren Studierende das Studentenheim gebaut wurde, ihren Standort ändert) wäre in den Fördervereinbarungen zu regeln.

Zu Z 17 (§ 10 – Beherbergungsbetrieb während der Lehrveranstaltungsfreien Zeit)

Schon jetzt besteht die Möglichkeit, Studentenheime während der Sommerferien einem anderen Betriebszweck – in der Regel handelt es sich dabei um einen Hotelbetrieb – zuzuführen. Insbesondere in Wintersportgebieten besteht Interesse, diese Möglichkeit nicht nur in den Sommerferien, sondern auch in

den Semesterferien zu eröffnen. Anstelle des bisherigen Begriffs „Sommerbetrieb“ soll daher nunmehr der Begriff „Beherbergungsbetrieb während der Lehrveranstaltungsfreien Zeit“ treten.

In Vorgesprächen wurde vorgeschlagen, für Studentenheime mit Beherbergungsbetrieb während der Ferien generell 9-Monatsverträge vorzusehen. Dies erscheint im Sinne der Rechtssicherheit nicht empfehlenswert. Bei 9-Monatsverträgen bestünde während der Sommermonate ein vertragsloser Zustand. Damit wäre zB fraglich, worauf sich der Anspruch des Studierenden auf ein Ersatzquartier und die Benützung desselben während der Lehrveranstaltungsfreien Zeit gründet. Es wird daher vorgeschlagen, bei Studentenheimen mit Beherbergungsbetrieb während der Monate, in denen das Studentenheim als Hotel geführt wird, das Ruhen der wechselseitigen vertraglichen Hauptpflichten (das sind das Bereitstellen eines Heimplatzes durch Heimbetreiber und die Entgeltzahlung durch den Studierenden) zu vereinbaren. Damit kann die Kontinuität des Vertragsverhältnisses gewährleistet werden.

Da künftig die Rücklagenbildung allen Studentenheimen auch aus den Einnahmen aus dem Heimbetrieb erlaubt sein soll, kann die Regelung der Rücklagenbildung aus mit dem Beherbergungsbetrieb erzielten Betriebsüberschüssen entfallen.

Die Zweckbindung der Verwendung der durch den Beherbergungsbetrieb erwirtschafteten Betriebsüberschüsse ist auf gemeinnützig betriebene Studentenheime zu beschränken. Das Gleiche gilt für die Vorgabe der Verrechnung eines angemessenen Entgelts bei Führung des Beherbergungsbetriebs durch Dritte.

Zu Z 18 und 19 (§ 11 – Richtlinien für die Vergabe von Heimplätzen)

Wie bisher sollen Heimplätze in Heimen, die durch Bundesmittel gefördert wurden oder werden, nach sozialen Gesichtspunkten vergeben werden. Studentenheimbetreiber sollen dafür – unter Beachtung ihres satzungsgemäßen Widmungszwecks – geeignete Kriterien im Heimstatut festlegen und auf ihrer Website veröffentlichen. Bezieherinnen und Bezieher einer Schüler- oder Studienbeihilfe sollen weiterhin bevorzugt aufgenommen werden, sofern aufgrund der Entfernung des Heimatwohnorts ein Wohnbedürfnis besteht.

Einer Anregung im Rahmen des Begutachtungsverfahrens folgend soll durch die Einfügung der Wendung „sofern die Förderung sozialen Zwecken dient“ in Abs. 1 klargestellt werden, dass nur solche Förderungen des Bundes die Verpflichtung zur Einhaltung der vorgegebenen Vergabekriterien auslösen, die die soziale Förderung von Studierenden bezwecken. Die Verknüpfung von Förderungen, die anderen Zwecken (zB Umweltschutz, Energieeffizienz) dienen, und sozialen Vergabekriterien wäre nicht sachgerecht.

Wie bereits in den Erläuterungen zur Stammfassung (RV 252 BlgNR 16.GP) ausgeführt, haben Kriterien, die zur Verwirklichung des Widmungszwecks aufgestellt wurden, Vorrang gegenüber den in § 11 genannten Kriterien, da der Widmungszweck die Motivation zur Errichtung und Führung eines Studentenheimes darstellt. Solche Kriterien können zB die Zugehörigkeit zu einem Bundesland, einer Kirche oder einer Religionsgemeinschaft, einer ethnischen Minderheit oder einer Berufskörperschaft sein.

Selbstverständlich können auch Studentenheimbetreiber von nicht aus Bundesmitteln geförderten Heimen Kriterien für die Heimplatzvergabe festlegen. Im Sinne der Transparenz sollen auch diese Aufnahmekriterien auf der Website des Studentenheimbetreibers klar kommuniziert werden.

Es wird vorgeschlagen, die Regelung, wonach für ausländische Studierende in angemessenem Umfang Heimplätze vorzusehen sind, zu streichen, da unklar ist, welcher Umfang angemessen ist. Grundsätzlich stehen Studentenheime allen in- und ausländischen Studierenden gemäß § 4 offen. Einschränkungen können sich aus dem Widmungszweck des Studentenheims ergeben.

Zu Z 20 bis 22 (§ 12 – Kündigung)

Das geltende StudHG sieht ein Kündigungsrecht des Studentenheimbetreibers vor, das an taxativ aufgezählte Kündigungsgründe gebunden ist. Diese Kündigungsgründe sollen teilweise präzisiert und einzelne gestrichen werden, da sie sinnvoller über die Nichtverlängerung des Benützungsvertrags wahrgenommen werden können. Dies betrifft konkret die bisherige Z 3 (Wegfall der sozialen Bedürftigkeit) und die Z 4 (wesentliche Überschreitung der durchschnittlichen Studiendauer).

In Z 1 soll der in seiner Bedeutung unklare Verweis auf § 5 Abs. 3 entfallen. Wer sein Studium abbricht oder beendet, ist nicht länger ein Studierender im Sinne des § 4. Eine Kündigung durch den Studentenheimbetreiber muss in diesem Fall möglich sein.

Auf Vorschlag der Vertreterinnen und Vertreter der Heimträger sollten die Kündigungsgründe um den Tatbestand der „entgeltlichen Untervermietung“ erweitert werden. Die Formulierung der Z 3 ist nun so gewählt, dass nicht nur die u.U schwer nachweisbare entgeltliche Untervermietung, sondern jede Aufnahme heimgfremder Personen in einem Heimplatz, die gegen das Heimstatut verstößt, einen

Kündigungsgrund darstellt. Zwar erlauben viele Heime eine Übernachtung hausfremder Personen, in Hinblick auf Melde- und Brandschutzvorschriften, aber auch im Interesse anderer Heimbewohner, kann jedoch aus dem in § 6 Abs. 1 Z 3 festgelegten Besuchsrecht kein generelles Nächtigungsrecht für hausfremde Personen abgeleitet werden. Ein solches müsste vielmehr im Heimstatut vorgesehen und seine Bedingungen geregelt werden.

Z 4 regelt die Säumigkeit mit der Zahlung des Benützungsentgelts. Dieser Kündigungsgrund war bisher nicht explizit geregelt, wohl aber in der bisherigen Z 6 (sonstiger Verstoß gegen gesetzliche oder vertragliche Verpflichtungen) enthalten.

Die bisherige Z 6 wurde in einer Stellungnahme der Arbeiterkammer zum geltenden Studentenheimgesetz als eine zu weitgehende Generalklausel kritisiert, weil sie selbst bei Bagatellen zu einer Kündigung berechtige, wenn vorher eine schriftliche Mahnung und eine Androhung der Kündigung erfolgte. Z 6 (in der vorgeschlagenen Fassung) sieht daher einen Kündigungsgrund nur bei *grobem* Verstoß gegen gesetzliche oder vertragliche Pflichten *und* vorheriger Mahnung unter Androhung der Kündigung vor.

Das Anhörungsrecht der Heimvertretung bei Kündigung durch den Studentenheimbetreiber soll für die Fälle der Z 2, 3 und 6 bleiben. Ist in einem Studentenheim keine Heimvertretung eingerichtet und gibt es auch keinen für das Studentenheim zuständigen Sprecher der Heimvertretungen, ist auf Verlangen des betroffenen Heimbewohners die Ombudsstelle für Studierende einzuschalten.

Das Kündigungsrecht und die Kündigungsfristen für den Heimbewohner werden beibehalten. Da aber – wie oben (Erl. zu § 6) ausgeführt – das Studienjahr und damit die Semester an den verschiedenen Bildungseinrichtungen zu unterschiedlichen Zeiten beginnen und enden, soll das für das jeweilige Studentenheim maßgebliche Semesterende vom Studentenheimbetreiber im Heimstatut festgelegt werden. Auf Vorschlag der Vertreterinnen und Vertreter der Heimträger soll der Kündigungstermin im Wintersemester auf 30. November vorverlegt werden, da dies die Vergabe der freiwerdenden Zimmer mit Beginn des Sommersemesters erleichtere.

Die wichtigen Gründe, die Heimbewohner trotz vertraglich vereinbarter längerer Kündigungsfristen zur Kündigung mit Ablauf des nächstfolgenden Kalendermonats berechtigen, sollen um Schwangerschaft und Pflege naher Angehöriger erweitert werden. Das Vorliegen wichtiger Gründe ist vom Heimbewohner nachzuweisen.

Zu Z 23 und 24 (§ 13 – Entgelt)

Das geltende Studentenheimgesetz legt für alle Studentenheime den Grundsatz der kostendeckenden Benützungsentgelte fest. Die Beschränkung auf kostendeckende Entgelte ist ein massiver Eingriff in das Grundrecht auf Erwerbsfreiheit und würde die Existenz nicht-gemeinnützig betriebener Studentenheime schlichtweg verhindern. Durch die künftig gewährleistete lückenlose Anwendung des Studentenheimgesetzes auf alle Studentenheime ist es daher notwendig, das Kostendeckungsprinzip auf gemeinnützig geführte Studentenheime im Sinn des § 3 Abs. 2 zu beschränken. Das Kostendeckungsprinzip ist die logische Konsequenz des für die Gemeinnützigkeit wesentlichen Fehlens einer Gewinnerzielungsabsicht. Förderungen der öffentlichen Hand sind bei der Festsetzung der kostendeckenden Benützungsentgelte entsprechend zu berücksichtigen.

Künftig sollen die vom Entgelt umfassten Leistungen im Benützungsvertrag angegeben werden müssen. Davon nicht umfasste Leistungen sind unter Angabe der Preise gesondert anzuführen. Dies kann im Benützungsvertrag selbst oder in anderer Weise (zB Anschlagtafel, Website) erfolgen.

Einer Forderung der Vertreterinnen und Vertreter der Heimträger entsprechend soll es künftig generell (und nicht – wie bisher – nur im Rahmen der durch den Sommerbetrieb erwirtschafteten Betriebsüberschüsse) zulässig sein, Rücklagen zu bilden. Die Rücklagenbildung darf nachweislich nur für Zwecke von Sanierungen und Investitionen der Studentenheime erfolgen. Allfällige Beschränkungen der Rücklagenbildung, die sich aus anderen Gesetzen (zB BAO, WGG) ergeben, bleiben aufrecht. Da die Gebarung nicht-gemeinnützig geführter Studentenheime durch das StudHG ohnehin nicht reglementiert ist, ist die Ermächtigung zur Rücklagenbildung nur für gemeinnützige Studentenheimbetreiber notwendig.

Zu Z 25 (§ 14 – Kautions und unwirksame Vertragsklauseln)

Derzeit wird die Kautions im Studentenheimgesetz nur unter der Aufzählung des Mindestinhalts des Benützungsvertrages (§ 5 Abs. 2) erwähnt. Die Österreichische Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft hat eine gesetzliche Regelung der Kautions angeregt.

Vorgeschlagen wird, die Kautions mit der Höhe des zweifachen Benützungsentgelts zu beschränken. Die Fälligkeit der Kautions ist im Benützungsvertrag zu regeln. Darüber hinaus wird auf die Regelung der Veranlagung und Rückzahlung der Kautions in § 16b Abs. 1 bis 3 MRG verwiesen.

Von Heimträgervertretern und der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft wurde der Vorschlag gemacht, die Kautionszinsen nicht an die einzelnen Studierenden auszuzahlen, sondern der Heimvertretung zur Verwendung für Zwecke der Gemeinschaft der Hausbewohner zu übergeben. Da damit die Heimbewohner auf ihre individuellen Rückzahlungsansprüche zugunsten des Anspruchs der Heimbewohnergemeinschaft verzichten, scheint diese Vorgehensweise nur zulässig, wenn diese Vorgehensweise von Studentenheimbetreiber und Heimvertretung im Heimstatut vereinbart wurde und die Heimbewohnerin oder der Heimbewohner dieser Vorgehensweise mit Unterfertigung des Benützungsvertrags zustimmt.

Für Erhaltungs- und Rückstellungspflichten sowie für die Haftung für Schäden am Bestandsobjekt gelten die Regelungen des ABGB. Da es sich bei den bestandsrechtlichen Regelungen des ABGB – soweit nicht gesetzlich anders angeordnet – um dispositives Recht handelt, soll vorgesehen werden, dass von § 1109 (Zurückstellung) und § 1111 ABGB (Haftung) zum Nachteil des Heimbewohners nicht abgewichen werden darf. Auf Anregung der Bundesarbeitskammer soll auch § 1096 ABGB, der die Erhaltungspflichten des Bestandgebers regelt, in die Aufzählung der für Studentenheime zwingenden Regelungen des ABGB aufgenommen werden.

Zu Z 26 und 27 (§ 15 Heimstatut)

Das geltende StudHG sieht folgende heiminterne Regularien mit folgenden (hier grob zusammengefassten) Regelungsgegenständen vor:

1. Das Heimstatut (§ 15 idgF):
 - Angaben zu Heimträger, Widmungszweck und Beschaffenheit des Heims (Z 1 und 5)
 - Grundsätze für die Verwaltung des Heims (Z 2)
 - Grundsätze für die Benützung des Heims (Z 3 und 4)
 - Hinweise auf relevante Rechtsvorschriften (Z 6)
2. Die Heimordnung (§ 16 idgF):
 - Informationen für die Heimbewohner (Z 1)
 - Regelungen für das „reibungslose Zusammenleben im Heim“ (= „Ausführungsregelungen“ zur „Grundsatzregelung“ der Benützung im Heimstatut; Z 2, 5, 6 und 7).
 - Organisation der Heimvertretung (einschließlich Wahl; Z 3 und 4)
3. Die Geschäftsordnung der Heimvertretung (§ 7 Abs. 3 idgF)
 - Organisations- und Verfahrensregeln der Heimvertretung

An der geltenden Regelung wurde (v.a. von ÖH und Arbeiterkammer) kritisiert, Heimstatut und Heimordnung würden sich in ihren Regelungsgegenständen überschneiden, dies führe zu Redundanzen und Unklarheiten bis hin zu widersprüchlichen Regelungen in Heimstatut und Heimordnung.

Unbestritten ist, dass es im Interesse eines geordneten Studentenheimbetriebs neben den gesetzlichen und den einzelvertraglichen Regelungen auch noch Regelungen auf der Ebene des jeweiligen Studentenheims geben soll. Es ist daher vom Gesetzgeber Vorsorge dafür zu treffen, dass ein solches heiminternes Regelwerk auf Ebene des Studentenheims tatsächlich zustande kommt. Da die Einrichtung einer Heimvertretung durch die Heimbewohner zwar gesetzlich vorgesehen, aber vom Studentenheimbetreiber nicht erzwingbar ist, da es außerdem bei Inbetriebnahme eines neuen Studentenheims noch keine Heimvertretung geben kann, sollte jedenfalls ein heiminternes Regelwerk vorgesehen sein, das der Heimbetreiber ohne zwingende Mitwirkung der Heimvertretung erlassen kann, um die nach StudHG notwendigen Festlegungen treffen zu können.

Es wird daher vorgeschlagen, künftig nur mehr *eine* heiminterne Rechtsgrundlage für die Benützung des Studentenheims, nämlich das Heimstatut, vorzusehen. Die bisher der Heimordnung vorbehaltenen Regelungsinhalte sollen teilweise im Heimstatut, teilweise – soweit sie die Organisation der Heimvertretung betreffen – in der neu vorgesehenen Heimvertretungsordnung (vgl. § 7 Abs. 2 neu) geregelt werden.

Das Mitspracherecht der Heimvertretung soll in Form eines Zustimmungsrecht verwirklicht werden. Bei Nichteinigung ist eine Anrufung des Schlichters (§ 18) möglich. Kommt allerdings auch durch Vermittlung des Schlichters keine Einigung zustande, liegt die Entscheidung über das Heimstatut beim Studentenheimbetreiber, da er die Verantwortung für den Heimbetrieb trägt.

Des Weiteren soll für Änderungen des Heimstatuts ein früherer Inkrafttretenszeitpunkt als der Beginn des übernächsten Studentenheimjahres vereinbart werden können, damit dringend notwendige Änderungen zeitgerecht herbeigeführt werden können. Änderungen des Heimstatuts sind jedenfalls vom

Studentenheimbetreiber so zu kommunizieren, dass die Heimbewohner vor einer Vertragsverlängerung davon Kenntnis erlangen können.

Da der Entwurf keine Heimordnung mehr vorsieht – die Heimvertretungsordnung ist gemeinsam mit der Heimvertretung in § 7 geregelt –, kann § 16 (der geltenden Fassung) entfallen.

Zu Z 28 (§ 17 – Datenverarbeitung)

Das StudHG sieht eine umfangreiche Ermächtigung des zuständigen Bundesministers zur Datenerhebung und -verarbeitung vor, die im Zusammenhang mit der im Jahre 2010 eingestellten Investitionsförderung zu sehen ist. Auch wenn in den letzten Jahren keine systematische Datenerhebung durch das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung stattfand, soll die Rechtsgrundlage für eine Datenverarbeitung zum Zweck der erforderlichen Planung der Investitionsförderung sowie zum Zweck der Information von Studierenden beibehalten werden. Abs. 1 und 2 erhalten daher im Wesentlichen nur Anpassungen, die aufgrund der Verordnung (EU) 2016/679 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl. Nr. L 119 vom 04.05.2016 S. 1 (DSGVO), erforderlich sind.

Die Wendung „sonstige Informationen betreffend Studentenheime“ hat im Begutachtungsverfahren zu mehrfachen Nachfragen geführt. Es soll daher klargestellt werden, dass damit die in der Aufzählung des Abs. 1 genannten Daten gemeint sind, die nicht personenbezogen sind (wie etwa der Name und die Anschrift des Studentenheims).

Abs. 3 und 4 sehen eine gesetzliche Ermächtigung der Studentenheimbetreiber und der Heimvertretungen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten und zur Weitergabe dieser Daten an die genannten Empfänger vor, soweit dies zur Erfüllung der jeweiligen Aufgaben gemäß diesem Bundesgesetz erforderlich ist.

Zu Z 29 und 30 (§ 17a – Jahresabschluss und § 17b – Investitionsförderplan)

Beide Regelungen wurden mit der StudHG-Novelle 1999 eingeführt und sollen weitgehend unverändert beibehalten werden.

Dem § 17b kommt zwar seit der Sistierung der Bundesförderung für Studentenheime im Herbst 2010 keine praktische Relevanz zu, die Regelung soll aber für den Fall einer künftigen Wiederaufnahme der Fördertätigkeit beibehalten werden. Eine Einschränkung der Erfassungsverpflichtung auf Investitionsabsichten gemeinnützig betriebener Studentenheime erscheint sinnvoll.

Zu Z 31 und 32 (§ 18 – Schlichtungsverfahren)

Das geltende StudHG sieht eine für alle Studentenheime geltende Verpflichtung zur Einrichtung von Schlichtungsausschüssen, bestehend aus dem Vertreter des Heimträgers, dem Vorsitzenden der Heimvertretung und einem von diesen einvernehmlich bestellten Vorsitzenden, vor. Der Schlichtungsausschuss ist mit Entscheidungskompetenz ausgestattet, seine Entscheidungen und vor ihm geschlossene Vergleiche können als Exekutionstitel dienen. Für die Dauer von zwei Monaten nach Geltendmachung eines Anspruchs aus dem Benützungsvertrag ist der Zivilrechtsweg ausgeschlossen.

Der Schlichtungsausschuss hatte bisher in der Praxis eine sehr geringe Bedeutung. An vielen Heimen wurden Schlichtungsausschüsse entweder gar nicht eingerichtet oder sind nie befasst worden. Den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung des Studentenheimgesetzes zufolge sollten die Schlichtungsausschüsse vor allem dazu dienen, eine befürchtete zu starke Belastung der Gerichte durch Streitfälle aus Studentenheimen abzufedern. Die befürchtete Überlastung der Gerichte durch Studentenheimstreitigkeiten ist allerdings nie eingetreten.

Da die Möglichkeit einer außergerichtlichen Streitschlichtung sowohl von den Heimbetreibern als auch von der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft als wünschenswert erachtet wird, soll das Schlichtungsverfahren beibehalten, aber neu gestaltet werden, um es zu einem unbürokratischen, leicht zugänglichen und sinnvollen Instrument der alternativen Streitschlichtung zu machen.

Die Schlichtungsausschüsse in der derzeit gesetzlich vorgesehenen Form haben – anders als ihre Bezeichnung vermuten lässt – durch ihre Befugnis, rechtlich durchsetzbare Entscheidungen zu treffen, eher den Charakter von Schiedsgerichten, als von Schlichtungseinrichtungen, wofür auch der Verweis auf die Regelungen der Zivilprozessordnung (ZPO) für Schiedsverfahren spricht. Hinsichtlich der sachlichen Zuständigkeit sind derzeit Streitigkeiten über Kündigungen und Räumungen, die die häufigsten Anlässe für Streitigkeiten aus dem Benützungsverhältnis darstellen, von der Zuständigkeit des Schlichtungsausschusses ausgenommen. Eine Übertragung dieser wichtigen Angelegenheiten in die Zuständigkeit des Schlichtungsausschusses unter Beibehaltung der derzeit vorgesehenen Entscheidungsbefugnis erscheint jedenfalls als zu weitreichend. Wie ein Vergleich mit diversen

bundesgesetzlich geregelten Schlichtungsverfahren zeigt (vgl. etwa das Alternative Streitbeilegung-Gesetz – AStG, § 14 Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz, § 94 Ärztegesetz, § 76 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017), ist bei Schlichtungsstellen die Befugnis zur rechtsverbindlichen Entscheidung von Streitfällen unüblich.

Schon im Begutachtungsentwurf war daher eine Umgestaltung des Schlichtungsausschusses von einer schiedsgerichtlichen zu einer rein streitschlichtenden Einrichtung vorgesehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgesetz über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten (Alternative Streitbeilegung-Gesetz – AStG), BGBl. I Nr. 105/2015 auch für zivilrechtliche Bestandsverträge zwischen Unternehmen und Verbrauchern, also auch für jene nach StudHG gilt. Dies schließt eine sondergesetzliche Regelung nicht aus, gleichwohl empfiehlt das Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (BMASGK) in seiner Stellungnahme, die Prinzipien der außergerichtlichen Streitbeilegung, wie sie im AStG festgelegt sind, zu beachten.

Das BMASGK hat im Rahmen des Begutachtungsverfahrens darauf hingewiesen, dass die im Begutachtungsentwurf noch vorgesehene gleichzeitige Teilnahme des Studentenheimbetreibers am Schlichtungsverfahren als Streitpartei und als Mitglied des Schlichtungsausschusses mit dem für Schlichtungsverfahren geltenden Gebot der Objektivität nicht vereinbar sei. Diese Unvereinbarkeit wäre auch gegeben, wenn der Studentenheimbetreiber von einem Mitarbeiter oder im Fall einer juristischen Person vom gesetzlichen Vertreter vertreten würde. Die Bestellung einer externen Person mit der erforderlichen Kenntnis des Studentenheimwesens als Vertreter des Studentenheimbetreibers im Schlichtungsausschuss könnte sich aber als schwierig erweisen, insbesondere, da es keine übergeordnete Interessensvertretung für Studentenheime gibt.

Der vorliegende Entwurf geht daher überhaupt von der Einrichtung eines gremialen Schlichtungsausschusses ab und sieht statt dessen die Möglichkeit der Beiziehung eines Streitschlichters durch die Streitparteien vor, welcher unter Beachtung der Grundsätze eines objektiven und fairen Verfahrens auf die Herbeiführung einer gütlichen Einigung hinwirken soll.

Der Schlichter soll von den Streitparteien in allen Streitigkeiten aus dem Benützungsvertrag angerufen werden können, aber auch vom Heimbetreiber oder der Heimvertretung, wenn bei Erlassung oder Änderung des Heimstatuts keine Einigung erzielt werden kann. Sollte es allerdings in Streitigkeiten über das Heimstatut trotz aller Vermittlungsbemühungen nicht zu einer Einigung kommen, muss es im Sinne der Privatautonomie dem Studentenheimbetreiber möglich sein, das Heimstatut auch ohne Einverständnis mit der Heimvertretung festzulegen.

Bisher war eine außergerichtliche Streitschlichtung nur in Studentenheimen möglich, in denen eine Heimvertretung eingerichtet war, künftig soll sie auch in Studentenheimen ohne Heimvertretung möglich sein. Während in Studentenheimen, in denen eine Heimvertretung eingerichtet ist, ein Schlichter vom Studentenheimbetreiber und der Heimvertretung einvernehmlich dauerhaft bestellt wird (für eine Funktionsperiode von bis zu zwei Jahren), ist in Studentenheimen ohne Heimvertretung ein Schlichter vom Studentenheimbetreiber und dem betroffenen Heimbewohner einvernehmlich zu bestellen, wenn der Heimbewohner dies wünscht.

In beiden Fällen soll die Funktion des Schlichters von der Ombudsstelle für Studierende wahrgenommen werden, wenn sich die Streitparteien auf keinen Schlichter einigen können.

Um eine zu große Inanspruchnahme des Schlichters durch die Heimbewohner hintanzuhalten, soll in Studentenheimen, in denen eine Heimvertretung eingerichtet ist, eine Anrufung des Schlichters erst möglich sein, wenn der Streit zwischen Studentenheimbetreiber und Heimbewohner auch unter Beiziehung der Heimvertretung nicht beigelegt werden konnte. Der Studierende kann sich im Schlichtungsverfahren von der Heimvertretung oder einer anderen Vertrauensperson (zB einem Vertreter der Österreichischen Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft) vertreten lassen.

Mit dem AStG hat der Gesetzgeber grundsätzlich das Prinzip der Freiwilligkeit des Schlichtungsverfahrens für Streitigkeiten aus Verbraucherverträgen verankert. Die gesetzliche Anordnung einer Teilnahmeverpflichtung des Unternehmers wäre zwar zulässig (§ 12 Abs. 7 AStG), ist aber nur dort sinnvoll, wo der Schlichtungsstelle auch aufsichtbehördliche Funktionen zukommen (wie etwa nach TKG oder E-ControlG), da andernfalls die Teilnahmeverpflichtung nicht durchsetzbar wäre. Es empfiehlt sich daher, für Streitigkeiten in Studentenheimangelegenheiten die Freiwilligkeit der Teilnahme der Streitparteien am Schlichtungsverfahren vorzusehen.

Dem Heimbewohner dürfen für die Teilnahme am Schlichtungsverfahren keine Verfahrenskosten auferlegt werden.

Abs. 9 orientiert sich an § 18 AStG und sieht für die vom Verfahren betroffenen Rechte und Ansprüche beider Parteien eine Fortlaufhemmung vor, die mit Einbringen des Ansuchens um Streitschlichtung beim Schlichtungsausschuss beginnt und mit der Beendigung des Verfahrens endet. Die Regelung bezieht sich auf Verjährungsfristen, aber auch auf Ausschluss-(Präklusiv-)Fristen, nicht jedoch auf verfahrensrechtliche Fristen.

Der bisher in § 19 vorgesehene Ausschluss des Zivilrechtsweges für die Dauer von zwei Monaten ab Anrufung des Schlichtungsausschusses soll auf Anregung des BMASGK entfallen, da dies angesichts der Schutzwürdigkeit der Heimbewohner und der möglichen Brisanz der Streitigkeit (zB bei Kündigung und Räumung) eine nicht vertretbare Erschwerung des Zugangs zu Gericht wäre. § 19 wird daher ersatzlos gestrichen.

Zu Z 33 und 35 (§ 20 Kirchliche Heime und § 22 Schlussbestimmungen)

Die Änderungen dienen der sprachlichen Vereinheitlichung bzw. der Aktualisierung der Ressortbezeichnungen.

Die bisher in § 22 Z 1 vorgesehene Vollziehungszuständigkeit des Bundesministers für Finanzen kann aufgrund des Wegfalls der Gebührenpflicht gemäß § 33 TP 5 des Gebührengesetzes für Mietverträge und der entsprechenden Änderung des § 5 Abs. 1 ebenfalls entfallen.

