

International Campus Austria GmbH – Muthgasse 109
A – 1190 Wien

An das
Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft
und Forschung
z.H. Frau Cornelia Dunst
Minoritenplatz 5
1010 Wien
via E-Mail an: cornelia.dunst@bmbwf.gv.at

in Kopie an das
Präsidium des Nationalrates
via E-Mail an:
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, den 31.10.2018

Entwurf einer Novelle zum Studentenheimgesetz Stellungnahme im Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dunst!

Die International Campus Austria GmbH ist österreichische Tochter der International Campus Group Sarl. Wir sind auf privatwirtschaftlicher Basis im Betrieb von flexiblen Wohn- und Arbeitswelten für Auszubildende, Studenten und Berufstätige in ganz Europa, unter anderem auch in Österreich, tätig. Wir haben Kenntnis davon erhalten, dass das Studentenheimgesetz (in der Folge kurz „StHG“) novelliert werden soll und möchten im Rahmen des derzeit laufenden Begutachtungsverfahrens dazu eine Stellungnahme abgeben:

1. Wir begrüßen die Novellierung des Studentenheimgesetzes und sehen im Wettbewerb, dass es durchaus den in den Erläuternden Bemerkungen angesprochenen Bedarf der Lückenschließung des Graubereiches zwischen dem Studentenheimgesetz und dem Mietrechtsgesetz gibt. Allerdings sehen wir auf Basis der vorgeschlagenen Fassung des Wortlautes der §§ 2 und 3 StHG eine deutlich überschießende Regelung angestrebt, die dem offenbaren Zweck der Novelle teilweise zuwiderläuft:

Während in den Erläuterungen von einer Schließung des Schlupfloches zwischen StHG und MRG angesprochen wird, ist die geplante Fassung des § 2 StHG so weit gefasst, dass vom StHG neu auch alle Mietverhältnisse mit Studenten bzw. Vermietungen an Studenten erfasst sind, die bereits nach dem MRG organisiert sind und demnach – wegen des Bestehens von Schutzbestimmungen für Mieter – gar keinen Änderungsbedarf aufweisen.

International Campus Austria GmbH
Muthgasse 109, A-1190 Wien

t: +43 1 375 00 32
info@ic-campus.com
www.ic-campus.com

Handelsgericht Wien
FN 481295 m

Geschäftsführer:
Patrick Hanisch, Alexander Gulya,
Bernhard Steurer, Florian Hüttl

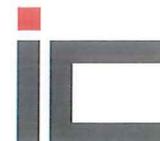
Finanzamt Wien 9/18/19 Klosterneuburg
Steuernr. 07 321/5360
UID-Nr. ATU72770012

VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG
IBAN DE33 7009 3200 0002 1495 59
BIC GENODEF1STH



Wenn § 2 Abs 1 StHG neu davon spricht, dass Studentenheime „Gebäude oder Wohnungen, in denen Heimplätze für Studierende zur Verfügung“ gestellt werden, wobei nach § 2 Abs 2 StHG neu unter Heimplätzen „Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines hierfür besonders eingerichteten Studentenheims vermietet werden“, verstanden werden, dann schließt dies nämlich nicht aus, dass Betriebskonzepte, die das Vermieten von Wohnraum (unter anderem) an Studenten (und andere Zielgruppen) in den Anwendungsbereich des StHG neu gezwungen werden, obwohl dazu wegen Anwendung und Einhaltung des MRG gar keine Notwendigkeit besteht. Dies ist umso bedenklicher, als im Entwurf keine genaue Definition des Begriffes „Studentenheim“ geschaffen wird. Soll es sich hierbei um eine baurechtliche Qualifikation handeln oder gilt vielmehr die in den Gesetzmaterialien angesprochene bisherige Judikaturlinie des Obersten Gerichtshofes im Zusammenhang mit dem Vollausbereich des MRG, wonach ein Studentenwohnheim nur dann gegeben ist, wenn ein Mangel an eigener Wirtschaft und Haushalt gegeben ist, konkret also die einzelnen Einheiten für studentisches Wohnen nicht dergestalt ausgestattet sind, dass der eigene Bedarf der Bewohner allein durch die vermietete Einheit gedeckt werden kann, sondern dafür zwingend Gemeinschaftseinrichtungen herangezogen werden müssen?

Dadurch, dass das MRG gerade Studentenheime von seinem Anwendungsbereich ausnimmt, wäre es sinnvoll, den Anwendungsbereich des StHG dergestalt zu begrenzen, dass nur solche Vermietungen erfasst werden, die nicht bereits den Regelungen des MRG unterliegen. Mit anderen Worten wäre es zweckentsprechend, das StHG in diesem Zusammenhang als Komplementärgesetz zum MRG zu gestalten, um zum einen den nachvollziehbaren Zweck der Lückenschließung des Graubereiches zwischen StHG und MRG zu erreichen, aber auf der anderen Seite nicht wieder Graubereiche und Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den beiden Materiengesetzen zu schaffen, die unlauteren Marktteilnehmern wiederum ein „Cherry picking“ erlauben. Demgemäß wäre es aus unserer Sicht dringend geboten, in § 2 Abs 1 des Entwurfes zu ergänzen, dass ein Studentenheim im Sinne des StHG nur „Gebäude und Wohnungen sind“, deren Vermietung nicht in den gesetzlichen Anwendungsbereich des MRG fällt. Dadurch wird zum einen der erklärte Schutzzweck der Novelle in diesem Punkt erreicht, zum anderen wird aber eine Doppelgleisigkeit von Rechtsnormen verhindert. Die zuvor erwähnten Doppelgleisigkeiten würden zu erheblicher Rechtsunsicherheit aller Beteiligten führen, was sich auch nachteilig für die Studierenden auswirkt. Vor allem im Bereich der privaten Marktteilnehmer sollte im Sinne der in den Materialien gesondert erwähnten, verfassungsrechtlich verankerten Erwerbsfreiheit keine Vordeterminierung dahingehend erfolgen, dass ihnen ein bestimmtes Schutzgesetz aufoktroiert wird, sondern soll es möglich sein und spricht nichts dagegen, zwischen den beiden Schutzgesetzen MRG und StHG zu wählen und sich eben entweder MRG-konform oder StHG-konform zu organisieren. Dies umso mehr, als es etwa Marktteilnehmer gibt, deren Mietobjekte nicht nur (zB Young Professionals, Lehrlinge, Expats...), aber auch an Studenten vermietet werden und bei der zwingenden Anwendbarkeit des StHG durch die sehr unflexiblen Gastverträge in der Ausübung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit sehr stark eingeschränkt werden, während das MRG diesbezüglich trotz seines hohen Schutzniveaus für die Bewohner deutlich flexiblere Lösungen zulässt.



2. Abgesehen von der Frage des Anwendungsbereiches erscheinen uns – als privatwirtschaftlich tätiges Unternehmen – folgende Punkte in der geplanten Novelle als überarbeitungswürdig:
- a. In § 5a Abs (1) und (2) StHG werden fixe Vertragsdauern für den Abschluss von Benützungsverträgen festgelegt. Diese fixen Vertragsdauern erscheinen uns gemessen an der Internationalität moderner Studierender als zu wenig beweglich. Parallel zu den fixen Vertragsdauern könnte etwa auch der Abschluss eines unbefristeten Benützungsvertrages mit im Einzelfall vereinbarten Kündigungsterminen und Kündigungsfristen, kombiniert mit den besonderen Kündigungsgründen nach § 12 StHG angedacht werden, zumal dies im MRG-Bereich in § 29 f MRG ebenfalls möglich ist und auch für die Heimbewohner größere Flexibilität bietet. Aus unserer Erfahrung ist uns etwa bekannt, dass Erasmus-Austauschstudierenden, die in Österreich für sechs Monate studieren, kein Interesse am Abschluss eines Einjahresvertrages haben, selbst wenn man ihnen die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung aufzeigt.
 - b. In § 5a Abs (6) StHG wird ein Automatismus bezüglich Vertragsverlängerungen geschaffen, der dem Studentenheimbetreiber jegliche Disposition über seine Mietobjekte nimmt. Dies erscheint gerade bei nicht gemeinnützigen Studentenheimbetreibern nicht sachgerecht: Auch nach dem MRG haben befristete Mieter keinen Anspruch auf Wiederabschluss eines Vertrages; dennoch zeigt die Erfahrung, dass bei Wohlverhalten des Mieters auch im MRG-Bereich Befristungen in freier Disposition des Vermieters weiterverlängert werden. Der Dispositionsfreiheit des Vermieters könnte auch durch die Möglichkeit des Abschlusses von unbefristeten Mietverträgen mit Vereinbarung von Kündigungsfristen und -terminen, wie in Punkt a. angesprochen, Rechnung getragen werden, eine fixe Bindungsfrist mit für den Vermieter verbundener zwingender Verlängerung ist – auch gemessen am Schutzbereich des MRG – überschießend und unflexibel.
 - c. § 5b StHG sieht vor, dass Gastverträge nur bei Nichtauslastung und maximal bis zum Ablauf des Studentenheimjahres abgeschlossen werden können. Die doppelte Begrenzung richtet sich erheblich gegen die Eigentums- und Erwerbsfreiheit des Studienheimbetreibers und sollte daher auf die gemeinnützigen bzw. geförderten Studentenheimbetreiber beschränkt werden: Es muss dem privatwirtschaftlich agierenden Heimbetreiber – unter Einhaltung der Schutzbestimmungen des MRG – möglich sein, nach eigener Disposition auch längerfristige Verträge mit Nichtstudenten abzuschließen.
 - d. Die im Vorpunkt angesprochenen Bedenken bzw. die Notwendigkeit der Beschränkung auf die gemeinnützigen Studentenheimbetreiber gilt auch für § 9 StHG („Betriebspflicht“), § 10 StHG („Sommerbetrieb“) und § 11 StHG („Richtlinien für die Vergabe von Heimplätzen“): Dies sollte auch ausdrücklich im Gesetz insofern klargestellt werden, indem im Wortlaut der genannten Bestimmungen geschrieben wird, dass diese Regelungen lediglich für gemeinnützige Studentenheimbetreiber im Sinne des § 3 Abs (2) StHG gelten. Allein das Abstellen auf den Erhalt von Subventionen in § 9 StHG oder einer Bundesförderung in § 11 StHG scheint zu weit gegriffen, zumal zwischen der Natur der



Subvention im Gesetzestext nicht differenziert wird und beispielsweise etwa auch eine Nachhaltigkeitsförderung für Alternativenergieanlagen nach dem strengen Wortlaut des derzeitigen Entwurfes eine Anwendbarkeit der gegenständlichen Bestimmungen des StHG bedingen würde. Es macht aus legislatischer Sicht in unseren Augen vielmehr Sinn, lediglich zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern zu differenzieren und die hier angesprochenen Rechte und Pflichten eben lediglich auf die gemeinnützigen Studentenheimbetreiber anwendbar zu machen. Eine weitere Kategorie der geförderten und ungeförderten Studentenheimträger trägt höchstens zur Verwirrung bei. Die strikte Regelung des Sommerbetriebes sollte wegen der grundsätzlichen Erwerbsfreiheit ebenfalls nur für gemeinnützige Studentenheimträger gelten, zumal es nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern freistehen muss, leerstehende Objekte unabhängig vom Sommerbetrieb auch einer anderweitigen Vermietung zuzuführen (siehe dazu oben, lit c.).

- e. Die Kündigungsmöglichkeit nach § 12 Abs 1 Z 4 StHG erst nach einem Rückstand mit zwei monatlichen Benützungsentgelten führt in Kombination mit der höchstmöglichen Kautions von zwei monatlichen Benützungsentgelten dazu, dass dem Heimbetreiber auf jeden Fall ein Schaden entsteht, wenn er einen nichtzahlenden Studenten beherbergt, selbst wenn er diesen frühestmöglich kündigt. Die beiden angesprochenen Regelungen müssen besser verzahnt werden, das MRG erlaubt diesbezüglich eine Kündigung bereits bei qualifiziertem Zahlungsverzug (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG), wobei die Kautions maximal 6 Bruttomonatsmieten betragen darf (§ 16b MRG). Die Regelungen des MRG erscheinen grundsätzlich bedarfsgerecht und haben sich in der Praxis bewährt. Warum davon im Anwendungsbereich des StHG abgegangen werden soll, ist für uns nicht nachvollziehbar.
- f. Das außerordentliche Kündigungsrecht des Heimbewohners ist gemessen an den Mobilitätsanforderungen in der heutigen Praxis deutlich zu weit gegriffen: Während der Heimbetreiber nach der Systematik des Entwurfes zum Abschluss von Jahresverträgen und zur Verlängerung dieser gezwungen sein soll, soll es dem Studenten aus mannigfaltigen Gründen möglich sein, quasi momentan und nahezu willkürlich aus dem abgeschlossenen Heimvertrag auszuschneiden: Die Kündigungsmöglichkeit zum Ablauf des nächstfolgenden Kalendermonats erlaubt dem Heimbetreiber kein bedarfsorientiertes wirtschaftliches Handeln, um den entstehenden Leerstand innerhalb dieser kurzen Frist wieder zu vermieten. Selbst das MRG sieht im Vollenwendungsbereich (einzig bei befristeten Mietverträgen) eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vor, um dem Vermieter die Setzung von Maßnahmen zur Wiedervermietung des Objektes zeitgerecht zu ermöglichen. Ferner sind auch die im Gesetz aufgezählten Anwendungsfälle des außerordentlichen Kündigungsrechts bei Weitem zu überschießend: Präsenz-, Ausbildungs- und Zivildienst sind ebenso über einen längeren Zeitraum vorhersehbar wie ein Studienortwechsel, ein Studienabbruch und eine Beendigung des Studiums. Die Interessenslage ist daher in diesen Fällen nicht so gelagert, dass der Student innerhalb von maximal 60 Tagen den Vertrag beenden können muss. Diese Fälle müssen entweder als wichtige Gründe gestrichen werden oder muss hier eine verlängerte Kündigungsfrist, die den Studenten in diesen Fällen jedenfalls zumutbar ist, gesetzlich vorgesehen werden.



Ferner ist die Pflege eines nahen Angehörigen zu weit gefasst, zumal im Regelfall kein gemeinsamer Haushalt mit dem Angehörigen besteht und vorab sichergestellt werden sollte, dass Angehörige, die im gemeinsamen Haushalt mit dem erkrankten Angehörigen leben, diesen primär betreuen sollen. Auch die Schwangerschaft stellt in unseren Augen keinen Grund dar, den Heimvertrag rasch kündigen zu können, zumal auch diese in der Regel ab Bekanntwerden noch sechs Monate läuft und daher nicht ersichtlich ist, warum die schwangere Studentin nicht ordentlich oder zumindest mit einer längeren als der maximal 60tägigen Kündigungsfrist kündigen können soll.

- g. Entsprechend der Erwähnung in den Gesetzesmaterialien sollte klargestellt werden, dass die Bestimmung über eine Änderung des Entgelts in § 13 Abs (3) StHG ebenfalls lediglich für gemeinnützige Studentenheimbetreiber gilt. Im Rahmen des privatwirtschaftlichen Betriebs eines Studentenheimes kann es nicht angehen, dass bezüglich des Zeitpunktes einer Entgeltveränderung Vorgaben gemacht werden.
- h. Gegen die Verpflichtung der Datenweitergabe in § 17 StHG bestehen auf unserer Seite erhebliche datenschutzrechtliche Bedenken: Es ist nicht ersichtlich, worin die Rechtfertigung nach Art 6 DSGVO liegen könnte, weshalb davon auszugehen ist, dass eine Datenweitergabepflicht ohne ein erhebliches, gerechtfertigtes Interesse der Datenempfänger gemeinschaftsrechtswidrig ist. Ferner ergibt sich etwa aus unserer Praxis, dass solche Daten gar nicht in dem in § 17 StHG erwähnten Ausmaß erhoben werden, weshalb die Anordnung der Datenweitergabe auch eine Erhebungspflicht begründen würde, die ebenfalls nicht zu rechtfertigen ist, da die von der Anordnung betroffenen die Daten selbst gar nicht verarbeitet werden und extra zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten gesammelt werden müssten. Ein solches Vorgehen kann den Regularien der DSGVO nicht entsprechen. Es müsste also jedenfalls die Weitergabepflicht auf die tatsächlich vorhandenen Daten beschränkt werden.

Insgesamt würde die geplante Novelle aus mehreren in dieser Stellungnahme genannten Gründen und den zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Betreiber dazu führen, dass das Angebot für Studierende mittel- oder langfristig zurückgeht und der Bedarf an leistbaren Studentenwohnheimen ungedeckt bleibt. Dies würde zur Folge haben, dass eine größere Zahl von Studierenden auf den allgemeinen Mietermarkt verwiesen wären. Um diese Effekte zu vermeiden, sollte die geplante Novelle in den in dieser Stellungnahme genannten Punkten, angepasst werden.

* * * * *

International Campus Austria GmbH
Muthgasse 109, A-1190 Wien

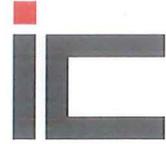
t: +43 1 375 00 32
info@ic-campus.com
www.ic-campus.com

Handelsgericht Wien
FN 481295 m

Geschäftsführer:
Patrick Hanisch, Alexander Gulya,
Bernhard Steurer, Florian Hüttl

Finanzamt Wien 9/18/19 Klosterneuburg
Steuernr. 07 321/5360
UID-Nr. ATU72770012

VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG
IBAN DE33 7009 3200 0002 1495 59
BIC GENODEF1STH



Wir ersuchen höflich um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und Setzung entsprechender legislativer Maßnahmen, vor allem hinsichtlich des Anwendungsbereiches der StHG im Verhältnis zum MRG.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen

International Campus Austria GmbH

A blue ink signature in cursive script.

Alexander Gulya

A blue ink signature in cursive script.

Patrick Hanisch

International Campus Austria GmbH
Muthgasse 109, A-1190 Wien

t: +43 1 375 00 32
info@ic-campus.com
www.ic-campus.com

Handelsgericht Wien
FN 481295 m

Geschäftsführer:
Patrick Hanisch, Alexander Gulya,
Bernhard Steurer, Florian Hüttl

Finanzamt Wien 9/18/19 Klosterneuburg
Steuernr. 07 321/5360
UID-Nr. ATU72770012

VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG
IBAN DE33 7009 3200 0002 1495 59
BIC GENODEF1STH