

//npa005,II,mid//

Bautenausschuss 1 =

PARLAMENTS KORRESPONDENZ/12.10.1993/Nr. 173

## MIETRECHTSGESETZ FIX - RICHTWERTE WERDEN BIS 1.3.1994 ERSTELLT

---

Wien (PK) - Mit den Stimmen der Koalitionsparteien passierte heute das 3. WOHNRECHTSÄNDERUNGSGESETZ, das als Vorstufe eines einheitlichen Bundeswohnrechts insbesondere Regelungen bezüglich Miet-, Eigentums- und gemeinnütziger Wohnungen enthält, den Bautenausschuss. Damit sollen Wohnungen insbesondere auch für einkommensschwächere Gruppen erschwinglich gemacht werden.

Kernpunkte der Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips, die Ermöglichung einer effizienten Bestandsbewirtschaftung und die Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (z.B. nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum).

Im Bereich des Mietrechts ist die Einführung eines Richtwertsystems mit Zu- und Abschlägen für Hauptmietwohnungen vorgesehen. Der für die Höhe der Mieten ausschlaggebende Richtwert wird vom Justizminister - in Zusammenarbeit mit dem Beirat - für jedes Bundesland festgelegt. Befristungen sind nur noch auf drei Jahre mit einem 20 %igen Zinsabschlag gestattet. In bestehende Mietverträge kann grundsätzlich nicht eingegriffen werden.

Die Reformvorschläge im Wohnungseigentumsgesetz betreffen unter anderem die Installierung der Wohnungseigentümergeinschaft als juristische Person sowie die Vereinfachung der Verwaltung von Eigentumswohnungen. Weiters wird ausdrücklich klargestellt, dass Substandardwohnungen nicht eigentumsfähig sind.

Mitverhandelt im Ausschuss wurde die von den Grünen vorgelegte NOVELLE des MIETRECHTSGESETZES (Antrag 597/A), die weit über die im Wohnrechtsänderungsgesetz vorgesehenen Bestimmungen hinausreicht. Der Antrag der Grünen beinhaltet eine Ausdehnung des Geltungsbereichs des Mietrechtsgesetzes, einen genau festgelegten Hauptmietzins, eingeschränkte Befristungsregelungen sowohl für Eigentums- als auch für Mietwohnungen, erleichterte Kündigungsmöglichkeiten für Mieter von befristeten Wohnungen sowie mehr Rechte für Untermieter.

Zu Beginn der Debatte stellte Abgeordneter SCHÖLL (FP) den Antrag, den Bautenausschuss zu vertagen, da es ihm nicht möglich gewesen sei, den umfangreichen Abänderungsantrag der Regierungsparteien, der von Ausschussobmann Dr. KEIMEL eingebracht wurde, ausreichend zu studieren. Auf Einwände der Abgeordneten Dr. KEIMEL, Dr. SCHWIMMER, VETTER (alle VP) und EDER (SP), der Abänderungsantrag sei in den Unterausschusssitzungen - aus denen die Freiheitlichen aus Protest ausgezogen waren - ausführlich beraten worden, antwortete Schöll, dass auch andere Ausschussmitglieder nicht im Unterausschuss anwesend gewesen wären und er zumindest einen

Bericht erwarte.

Justizminister Dr. MICHALEK betonte, dass in den vergangenen 14 Tagen weit mehr Gelegenheit als je zuvor war, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Er selbst habe versucht, zu klareren Formulierungen der Gesetzestexte für Bevölkerung und Judikatur beizutragen, was ihm in vielen Bereichen, etwa bei der verfassungskonformen Regelung über die Richtwerte, gelungen sei. Nicht durchsetzen können habe er sich bei der Frage des Eingriffs in bestehende Mietverträge oder bei einer Präzisierung der Zu- und Abschläge, doch hoffe er, dass entsprechende Bestimmungen in die geplante zweite Phase der Wohnrechtsänderungen einfließen werden, unterstrich der Ressortleiter.

Nicht ausdiskutiert war für Michalek die Frage der Wohnungseigentümergeinschaften und der Verwaltungsregelungen für Eigentumswohnungen. Hier plädierte er für eine Herausnahme der entsprechenden Bestimmungen aus dem vorliegenden Entwurf.

Die Kritik des Abgeordneten SCHÖLL (FP), der die Ausklammerung des Verfahrensrechtes im Wohnrechtsänderungsgesetz bemängelte, nahm Michalek zum Anlass, eine Ausschussfeststellung vorzuschlagen, für die abzusehende zusätzliche Inanspruchnahme der Gerichte personelle und sachliche Vorkehrungen zu treffen. Im übrigen werde man die Änderung des Verfahrensrechtes in der kommenden 2. Novelle des Wohnrechtsgesetzes berücksichtigen.

Staatssekretärin im Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten Dr. FEKTER bekundete die Übereinstimmung von Ressortmeinung und der vorliegenden Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Auf die Frage des Abgeordneten SCHÖLL (FP) erläuterte sie, dass die nunmehr vorgesehenen Fixpreise beim Kauf von Genossenschaftswohnungen im Sinne der Konsumenten seien. Damit werde vermieden, dass sich die Käufer mit Nachforderungen konfrontiert sähen, wie sie bei der starren Regelung nach dem Kostendeckungsprinzip entstanden waren. Da Unter- oder Überbewertungen von Wohnungen nicht ganz auszuschließen seien, würde darüber hinaus ein Risikozuschlag eingehoben.

Abgeordneter Dr. SCHWIMMER (VP) zeigte Verständnis für Michaleks Bedenken in bezug auf unklare Formulierungen zu den Wohnungseigentümergeinschaften und bat den Minister, bis zur Behandlung des Wohnrechtsänderungsgesetzes im Plenum legislative Verbesserungen vorzuschlagen. In materieller Hinsicht gebe es seiner Meinung nach eine Übereinkunft zwischen dem Justizministerium und den Abgeordneten. Klar sei, dass die Umstellung von altem auf neues Wohnrecht zu einem vermehrten personellen und sachlichen Aufwand führen werde.

Einige punktuelle Veränderungen des Mietrechtsgesetzes wollte Abgeordnete Mag. STOISITS (G) erreichen. Problematisch fand sie unter anderem die Möglichkeit der Zahlung von Investitionsablösen bei befristeten Mietverträgen und die Dreijahresfrist bei der Anfechtung von überhöhten

Mietzinsvereinbarungen. Unterstützung vom Justizministerium erhielt die Abgeordnete bei der Forderung nach einer für die Mieter vorteilhafteren Formulierung bezüglich der Umgehung von Hauptmietverträgen.

Abgeordneter Dr. OFNER (FP) sah die Wurzel des Übels in immer noch vorhandenen Relikten aus der Zeit um 1914 im Miet- und Wohnrecht, wie etwa den Friedenskronenzins. Die einzige Verbesserung im Wohnrechtsbereich seit Jahrzehnten sei die von ihm als Justizminister durchgebrachte Mietrechtsnovelle 1985 gewesen. Die vom Wiener Wohnbaustadtrat Edlinger vertretene Ideologie, dass Wohnungen knapp und daher die Mieten zu senken seien, bezeichnete Ofner als nationalökonomischen Unsinn. Eine Wohnung sei eine Ware wie alles andere auch. Wenn die Mietzinse durch das Gesetz sinken, werde es eben zu höheren Ablöseforderungen kommen.

Das Mietrechtsgesetz, so der Justizsprecher der Freiheitlichen weiter, werde keine leerstehenden Wohnungen auf den Markt bringen. Anreize für die Vermietung könnten nur durch eine völlige Freigabe der Mietzinse, durch ausgedehnte Befristungsmöglichkeiten und durch die Schaffung von mehr Rechtssicherheit für die Vermieter geschaffen werden. Es sei zwar eine gewisse Härte für Mieter, Wohnungen nur für eine bestimmte Zeit zu bekommen, doch sei dies noch immer besser als gar keine Wohnung.

Massives Interesse, keine zusätzlichen privaten Mietwohnungen auf den Markt kommen zu lassen, ortete Ofner bei den Genossenschaften, da diese dann wie bisher für ihre Wohnungen jeden Preis verlangen könnten. Abschliessend prophezeite er eine in Zukunft noch deutlichere Wohnungsnot.

Ausschussobmann Dr. KEIMEL verteidigte das Wohnrechtsänderungsgesetz als akzeptablen Kompromiss einer Vielzahl von Vorschlägen und Wünschen. Es sei natürlich schwierig, die Vorstellungen von Vermietern, Immobilienvertretern, Eigentümern und Mietern auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen, doch zeigten die Reaktionen, dass ein gangbarer Weg gefunden wurde.

Nicht anschliessen konnte sich Keimel der Meinung des Ministers, dass es künftig mehr Gerichtsverfahren durch die unpräzise Regelung der Zu- und Abschläge geben werde. Die Vermieter würden im Gegenteil hier sehr genau begründen, da sie sonst eine Herabsetzung der Mieten befürchten müssten.

Abgeordneter EDER (SP) sah als Folge der "geglückten" Mietrechtsnovelle 1985 Mietpreise, die etwa in Meidling bei 119 bis 156 S pro m<sup>2</sup> ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer liegen. Es wäre nutzlos, mehr Wohnungen auf den Markt zu bringen, die sich ein Durchschnittsverdiener gar nicht leisten könnte. Bezüglich der von Ofner verlangten zusätzlichen Befristungsmöglichkeiten erwiderte Eder, dass man nicht zusehen könne, "dass wir ein Volk von Nomaden werden". Die jetzige Vorgangsweise in der äusserst

Bautenausschuss 4 =  
PARLAMENTS KORRESPONDENZ/12.10.1993/Nr. 173

sensiblen Materie des Wohnrechts sei sehr ausgewogen und behutsam und ein guter Fortschritt, bekräftigte der SP-Bautensprecher. Es sei zu erwarten, dass nunmehr auch verstärkt Wohnungen der Kategorien B und C auf den Markt kommen werden.

Nach einer Reihe von Verständnis- und Detailfragen der Abgeordneten PROBST, SCHÖLL (beide FP) und NEUWIRTH (SP) kam es zur Abstimmung.

Der von den Freiheitlichen gestellte Antrag auf Vertagung des Ausschusses wurde abgelehnt.

Angenommen wurde, wie bereits oben ausgeführt, der Initiativantrag zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz in der Fassung des VP-SP-Abänderungsantrages. Die Ausschussfeststellungen betreffend personelle und sachliche Vorsorge für die zu erwartende verstärkte Inanspruchnahme der Gerichte sowie zur Verdeutlichung von nicht eindeutig formulierten Gesetzespassagen erhielten ebenfalls die Mehrheit.

Bei Abwesenheit der Vertreterin der Grünen wurde der Antrag der Grünen betreffend Mietrechtsänderungsgesetz abgelehnt. (Schluss)

nnnn