

# 557/A XXI.GP

Eingelangt am: 23.11.2001

## ANTRAG

der Abgeordneten Doris Bures, Dr. Jarolim und Genossinnen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden.

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden.

Der Nationalrat hat beschlossen:

### Artikel I

#### Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert mit dem Bundesgesetzblatt BGBl. I Nr. 36/2000, wird wie folgt geändert:

1. *§ 3 Abs. 2 Z 1 lautet:*  
„1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Wohnung zur Unterbringung des für die Liegenschaft im Sinn des § 23 Abs. 2 lit. a des Mietrechtsgesetzes bestellten Hausbetreuers (Hausbetreuerwohnung) erforderlich sind;“
2. *In § 17 Abs. 1 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und die Wendung "wobei die Nutzfläche der Hausbetreuerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt" angefügt.*
3. *In § 17 Abs. 1 a wird nach der Wendung "die allgemeinen Teile des Hauses" die Wendung "einschließlich der Hausbetreuerwohnung" eingefügt."*
4. *In § 23 Abs. 2 lit. a wird nach der Wendung "Dienstnehmer des Vermieters" die Wendung "oder einer im mehrheitlichen Eigentum des Vermieters stehenden juristischen Person" eingefügt.*
5. *§ 49d lautet:*  
„Die Änderungen der §§ 3, 17 und 23 durch das Bundesgesetzblatt BGBl. I Nr. XXX/2002 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft. Die §§ 3 und 17 in der Fassung des Bundesgesetzblattes BGBl. Nr. XXX/2001 gelten für Abrechnungsperioden, die nach dem 31.12.2001 beginnen.“

### Artikel 2

#### Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit dem Bundesgesetzblatt BGBl. I Nr. 47/2001, wird wie folgt geändert:

1. *§ 14a Abs. 2 Z 1 lautet:*  
„1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit einschließlich der Wohnung zur Unterbringung des für die Liegenschaft im Sinn des § 23 Abs. 2 lit. a des Mietrechtsgesetzes bestellten Hausbetreuers (Hausbetreuerwohnung) erforderlich sind;“
2. *In § 16 Abs. 1 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und die Wendung „wobei die Nutzfläche der Hausbetreuerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt“ angefügt.*
3. *In § 16 Abs. 7 wird im vierten Satz nach der Wendung „die allgemeinen Teile des Hauses“ die Wendung „einschließlich der Hausbetreuerwohnung“ eingefügt.*

4. *In Artikel IV wird folgender Absatz angefügt:*

„(1h) Die Änderungen der §§ 14a und 16 in der Fassung des Bundesgesetzblattes BGBl. I Nr. XXX/2002 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft. Die §§ 14a und 16 in der Fassung des Bundesgesetzblattes BGBl. I Nr. XXX/2001 gelten für Abrechnungsperioden, die nach dem 31.12.2001 beginnen.“

### Artikel 3

#### Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert mit dem Bundesgesetzblatt BGBl. I Nr. 142/2000, wird wie folgt geändert:

1. *In § 19 Abs. 4a letzter Satz wird nach der Wendung "die allgemeinen Teile des Hauses" die Wendung "einschließlich der Hausbetreuerwohnung" eingefügt.*
2. *In § 28 wird folgender Absatz angefügt:*  
"(5) § 19 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzblattes BGBl. I Nr. XXX/2002 tritt mit 1.1.2002 in Kraft."

In formeller Hinsicht wird vorgeschlagen, diesen Antrag unter Verzicht auf die Erste Lesung dem Justizausschuss zuzuweisen.

**Begründung:**Artikel 1 (Mietrechtsgesetz)*Zu Z 1 bis 3 (§§ 3, 17)*

Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 wurde für künftige Hausbetreuungsdienstverhältnisse das Hausbesorgergesetz aufgehoben. Gleichzeitig wurde im Mietrechtsgesetz für künftige Dienstverhältnisse die Hausbesorgerwohnung aus den allgemeinen Teilen des Hauses ausgenommen mit der Konsequenz, dass nicht mehr der Hauseigentümer für deren Erhaltung zuständig ist, und festgelegt, dass die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung nach Beendigung des bisherigen Hausbesorgerdienstverhältnisses bei der Betriebskostenaufteilung zu berücksichtigen ist. Zusätzlich wurde die Überwälzbarkeit der Aufwendungen für die Hausbetreuung neu geregelt und damit große Rechtsunsicherheit ausgelöst. Die Frage, welche Kosten der Hausbetreuung zukünftig im Rahmen der Betriebskosten auf Mieter überwält werden können, hat zu sehr unterschiedlichen Interpretationen und Meinungen der Rechtswissenschaft geführt. Zum einen stellt sich die Frage, welche Einnahmen der Hauseigentümer für eine Dienstwohnung, die einem im Haus wohnenden Hausbetreuer überlassen wird, in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen hat, zum anderen ist unklar, ob der Hauseigentümer dem Hausbetreuer im Rahmen des als Betriebskosten überwälzbaren Entgelts einen Ersatz des Hauptmietzinses bzw. der Betriebskosten, die der Hausbetreuer für die Wohnung aufwendet, bezahlen darf.

Geht man von der erstgenannten Variante aus, dass die vom Hausbetreuer geleisteten Wohnungskosten diesem vom Vermieter zusätzlich zum Entgelt bezahlt und in den Betriebskosten überwält werden dürfen, würde dies im Effekt zu einem Transfer von Hauptmietzinseinnahmen hin zu Betriebskostenausgaben (und damit zur Betriebskostenerhöhung) und damit entgegen der Intention des Gesetzgebers der WRN 2000 zu einer Erhöhung der Hausbetreuerkosten führen.

Geht man von der zweitgenannten Variante aus, dass der Hauseigentümer die Wohnungskosten des Hausbetreuers nicht im Rahmen der Betriebskosten überwält darf, bedeutet dies, dass entweder der Hauseigentümer (wenn er die Wohnung dem Dienstnehmer kostenlos zur Verfügung stellt), oder der Hausbetreuer mit den Wohnungskosten belastet wird.

In den beiden letzten Fällen ist davon auszugehen, dass ein System der Hausbetreuung, bei dem die Dienstnehmer im Haus wohnen (wie dies von vielen Mietern nach wie vor gewünscht wird), in der Realität nicht funktionieren wird. Kein Hauseigentümer wird einen Hausbetreuer anstellen, wenn er nicht im Sinne einer Kostendeckung sämtliche Kosten überwält kann; andererseits werden kaum Dienstnehmer zu finden sein, die bereit sind, zu diesen Konditionen zu arbeiten, wenn sie von einem meist ohnehin deutlich unter dem Durchschnitt' liegenden Einkommen noch Wohnungskosten in der Höhe von mehreren Tausend Schilling bezahlen müssen (folgt man etwa der Meinung von Würth, wonach der volle Richtwert in der Mietzinsreserve als Einnahmen auszuweisen ist, bedeutet dies bei einer 50 m<sup>2</sup> Wohnung eine Mietzinsbelastung von rund S 4.000,- monatlich).

Aufgrund der großen Rechtsunsicherheit durch die Neuregelungen der Wohnrechtsnovelle 2000 konnten de facto keine neuen Dienstverträge mit im Haus wohnenden Hausbetreuern abgeschlossen werden. Um den Wünschen vieler Mieter nach einer Hausbetreuung mit einem im Haus wohnenden Dienstnehmer entsprechen zu können, soll daher die Hausbetreuerdienstwohnung wieder kostenfrei gestellt werden und § 3 und § 17 MRG dementsprechend novelliert werden.

*Zu Z 4 (§23):*

Analog zur Änderung des § 1 Abs. 2 Z 5 lit.b AZG soll auch in § 23 Abs. 2 lit.a klargestellt werden, dass diese Bestimmung nicht nur dann anzuwenden ist, wenn der Vermieter Dienstgeber ist, sondern auch wenn eine juristische Person, an der der Hauseigentümer Mehrheitsgesellschafter ist, Dienstgeber des Hausbetreuers ist.

*Zu Z 5 (§ 49d):*

Um nicht in Abrechnungen der Vorjahre einzugreifen, wird festgelegt, dass die geänderten Bestimmungen in den §§ 3 und 17 erst auf Abrechnungsperioden, die nach dem 31.12.2001 beginnen, Anwendung finden sollen.

Artikel 2 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

*Zu Z 1 bis 3 (§§ 14a und 16):*

Siehe Erläuterungen zu Artikel I Z I bis 3.

*Zu Z 4 (Artikel IV)*

Siehe Erläuterung zu Artikel I Z 5.

Artikel 3 (Wohnungseigentumsgesetz 1975)

*Zu Z 1 (§19):*

Gleichlautend wie § 17 Abs. 1a Mietrechtsgesetz und § 16 Abs. 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird die entsprechende Bestimmung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angepasst.