

## 1054 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP

Ausgedruckt am 19. 3. 2002

# Bericht des Justizausschusses

**über den Antrag 557/A der Abgeordneten Doris Bures, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden**

Die Abgeordneten Doris Bures, Kolleginnen und Kollegen haben den Antrag 557/A am 23. November 2001 im Nationalrat eingebracht, der auf eine Änderung der nachstehend angeführten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 abzielt:

**„§§ 3, 17 Mietrechtsgesetz, §§ 14a und 16 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:**

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 Hauptmietzinsereinnahmen 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 4 000 S monatlich).

Auf Grund 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.

#### **§ 23 Mietrechtsgesetz:**

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.

#### **§ 49d Mietrechtsgesetz, Artikel IV Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:**

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. Dezember 2001 beginnen, Anwendung finden sollen.

#### **§ 19 Wohnungseigentumsgesetz 1975:**

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

Der Justizausschuss hat den gegenständlichen Antrag in seiner Sitzung am 13. März 2002 in Verhandlung genommen.

Nach Berichterstattung durch die Abgeordnete Dr. Elisabeth **Hlavac** beteiligten sich an der daran anschließenden Debatte die Abgeordneten Mag. Walter **Tancsits**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Mag. Johann **Maier**, Dr. Gabriela **Moser**, Dr. Michael **Krüger**, Dr. Johannes **Jarolim**, Ilse **Burket**, Mag. Gisela **Wurm**, Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** und Mag. Terezija **Stoisits** sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Dieter **Böhdorfer**.

Bei der Abstimmung fand der vorliegende Antrag keine Mehrheit.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen.

Wien, 2002 03 13

**Mag. Dr. Josef Trinkl**

Berichterstatter

**Mag. Dr. Maria Theresia Fekter**

Obfrau