

GEPLANTE NEUERUNGEN IM IMMOBILIENRECHT

Am 18. Dezember 2017 wurde die neue Bundesregierung angelobt. Die neue Regierung hat dabei auch ihr Regierungsprogramm präsentiert, das sich unter anderem mit Immobilienrecht befasst.

Unter "Modernisierung des Wohnrechts" werden die Themen Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und Baurecht angerissen. Darüber hinaus ist eine Änderung des Betriebsanlagenrechts und des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes angedacht.

MIETRECHT

Angepeilt ist die Schaffung eines neuen Mietrechtsgesetzes, das einen "fairen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter" schaffen soll. Tenor ist hier vor allem der marktkonforme Mietzins, die Abschaffung des sogenannten "Mietadels" (alte Mietverträge, die übertragen werden können) sowie die Aufhebung des Verbots des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln. Ferner sollen künftig kurzfristige Mieten erlaubt sein und mehr Regelungen unter die Dispositionsfreiheit der Vertragsparteien fallen.

Das Thema Geschäftsraummiete wird vom neuen Regierungsprogramm nicht angeschnitten; offensichtlich ist nicht angedacht, den in Österreich doch etwas paradoxen Umstand abzuschaffen, wonach Unternehmer den gleichen Mietschutz genießen wie private Wohnungsmieter.

Die Novellierung des komplexen österreichischen Mietrechtsgesetzes ist in den letzten Jahrzehnten immer wieder gescheitert, es bleibt abzuwarten, ob der von der Regierung ins Leben gerufene "Mietrechts-Konvent" den gordischen Knoten lösen wird.

In bestehende Mietverträge soll nicht eingegriffen werden.

STICHWORT AIRBNB

Für die tageweise Wohnungsvermietung soll künftig eine eigene Gewerbeberechtigung erforderlich sein. Ob dies die Vermietung eindämmen wird, bleibt abzuwarten – internationale Vergleiche zeigen, dass die private Wohnungsvermietung an Touristen nur dort markant zurückging, wo die Vermietung ganzer Wohnungen verboten und (teilweise exorbitant hohe) Strafen angedroht wurden (siehe Berlin oder Santa Monica).

WOHNUNGSEIGENTUM

Tenor des Regierungsprogramm ist, dass "Eigentum die angestrebte und günstigste Form des Wohnens" sei. Es sollen daher Wohnraum und Investitionsanreize geschaffen und Eigentumsbildung erleichtert werden, wobei das Programm noch keine konkreten

Umsetzungsdetails nennt. Das Wohnungseigentumsrecht soll vereinfacht werden, insbesondere durch Erleichterungen bei der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer.

BAUEN AUF FREMDEN GRUND

Bauen auf fremden Grund soll erleichtert werden. Allerdings lässt das Regierungsprogramm offen, ob Superädifikate zukünftig abgeschafft werden, und Bauen auf fremden Grund ausschließlich im Baurechtsgesetz geregelt werden soll. Dies würde Unsicherheiten nehmen und die Finanzierung von Bauten auf fremden Grund erleichtern.

BAURECHT UND DENKMALSCHUTZ

Das Regierungsprogramm spricht von einer Vereinheitlichung der bautechnischen Standards, und strebt damit unter anderem eine Senkung der Baukosten an. Dies wird aber nur mit Mitwirkung der Länder gehen, da Baurecht Ländersache ist.

Auch das Denkmalschutzgesetz soll erneuert werden und die Entbürokratisierung der Vorschriften Bauherrn unterstützen.

ANLAGENRECHT

Die Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren wird in mehreren Punkten des Programms gefordert. Dies soll unter anderem durch vermehrte Anzeigeverfahren statt Genehmigungsverfahren (somit Schaffung von mehr Genehmigungsfreistellungstatbeständen) und durch ein "One Stop Shop", somit einer Verfahrenskonzentration von etwa Bau- und Betriebsanlagenverfahren, erreicht werden.

Im Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren soll ein Standortanwalt künftig die Interessen der Wirtschaft vertreten. Damit wird der Forderung der Wirtschaftskammer nachgekommen: Ein solcher Standortanwalt soll laut Aussendung der Wirtschaftskammer bei dieser angesiedelt sein und als Wirtschaftsexperte die volkswirtschaftlichen Vorteile eines Projektes berücksichtigen. Fraglich ist, ob dies tatsächlich zu einer Verfahrensbeschleunigung führt, wenn sich Behörden neben den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen eines Projektes künftig auch mit volkswirtschaftlichen Vorteilen auseinandersetzen sollen. Fraglich ist ferner, ob durch Einführung solcher Kriterien das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz EU-richtlinienkonform umgesetzt wird.

Tatsächlich zu einer Verfahrensbeschleunigung könnte die Erhöhung der Zahl an verfügbaren Sachverständigen und generell die Verstärkung der Ressourcen bei den Behörden führen sowie neue Präklusionsbestimmungen.

DIGITALISIERUNG

Das Regierungsprogramm widmet den Themen "Innovation und Digitalisierung" ein eigenes Kapitel. Die Schaffung umfassender Rechtssicherheit soll neue Geschäftsmodelle und den Einsatz neuer Technologien (wie z. B. Blockchain) sicherstellen.

Die Anwendung von Blockchain für das Grundbuch, wie dies derzeit etwa in Schweden umgesetzt wird, ist aber offensichtlich noch nicht angedacht.

Über WOLF THEISS

Durch die Kombination von lokalem Wissen mit internationaler Kompetenz und wirtschaftlichem Know-how hat sich WOLF THEISS seit der Gründung vor etwa 60 Jahren in Wien zu einer der größten Kanzleien in Mittel-, Ost- und Südosteuropa (CEE/SEE) entwickelt. Während dieser Zeit haben wir in zahlreichen Fällen juristisches Neuland betreten und erfolgversprechende Wege geebnet, von denen unsere Klienten heute profitieren.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:



Birgit Kraml

Counsel

birgit.kraml@wolftheiss.com

T: +43 1 51510 5360

This memorandum has been prepared solely for the purpose of general information and is not a substitute for legal advice.

Therefore, WOLF THEISS accepts no responsibility if – in reliance on the information contained in this memorandum – you act, or fail to act, in any particular way.

If you would like to know more about the topics covered in this memorandum or our services in general, please get in touch with your usual WOLF THEISS contact or with:

Wolf Theiss
Schubertring 6
AT – 1010 Vienna

www.wolftheiss.com