

Sehr geehrter Herr Mag. Cser!
Sehr geehrter Herr Mag. Orner!
Sehr geehrter Herr Mag. Neundlinger!

In der Mieterbeiratsschulung „Grundlagen des Mietrechts II“ (23.April 2009) stellte ich gegen Ende der Veranstaltung folgende grundlegende Fragen, die ich inhaltlich hier wiedergebe: *„Ab wann wird der Kat A Zins von 3,08€ zur Berechnung der Verwaltungskosten herangezogen? Ab Inkrafttreten des BGBI. II Nr. 295/2008 oder so wie Herr Bürgermeister Häupl es bei den Kategoriezinsen gemacht hat, also ab April 2009?“*

Herr Mag. Cser, Sie haben mir geantwortet, dass diese erst ab April 2009 verrechnet werden, und bei meiner Nachfrage: *„Also gibt es 2008 keinen Mischkurs?“* erwiderten Sie: *„Ja es gibt 2008 keinen Mischkurs, sondern erst 2009,...“*

Ich möchte mich sowohl bei der Moderatorin, als auch bei Ihnen Herr Mag. Cser, nochmals entschuldigen diese Frage nicht korrekt gestellt zu haben. Natürlich stimmte der Monat April nicht, sondern gemeint war der Februar 2009.

Wie mir Fr. Friedszam, die die Mieterbeiratsschulung am 27.April.2009 besuchte mitteilte, wurde von Herrn Mag. Orner genau das Gegenteil behauptet. Also das der Kat A. 3,08 ab 1.10.2008 zur Berechnung herangezogen wird und es 2008 einen Mischkurs geben wird. (Nachzulesen übrigens in den Kursunterlagen, die als Download auf www.mieterbeirat.at dankenswerterweise zur Verfügung gestellt wurden.)

Da mich diese Frage schon längere Zeit beschäftigte, stellte ich Sie dem kaufmännischen Leiter des KD12 Herrn Kainz schon Anfang April 2009 (7.April 2009). Er meinte es wird gerade in höheren Gremien darüber diskutiert.

Dieser Umstand ist wiederum sehr interessant, da Herr Mag Cser ja behauptet hat die ersten Betriebskostenabrechnungen der kleineren Gemeindebauten werden schon Anfang März verschickt.

Um Herrn Mag Neundlinger gerecht zu werden, der mich bei einer anderen Fragestellung nach dem Kosten Nutzen Faktor angesprochen hat, habe ich mir die Mühe gemacht diese Fragestellung in Zahlen auszudrücken.

Ich verwende zur weiteren Berechnung die von Mag Cser verwendeten Daten (220 000 vermietbare Objekte im Verwaltungsbereich von Wiener Wohnen, 55 m² Durchschnittswohnung und daher eine gesamte Nutzfläche von ca. 12,1 Mil m²)

Durch die Erhöhung des Kat A Zinses von 2,91€ auf 3,08€ entsteht ein Mischkurs 2008 $((3 \times 3,08) + (9 \times 2,91)) / 12$ von 2,95€ anstelle des reinen Kurses von 2,91€. Ich stelle jetzt die Einnahmen von WW durch die Verwaltungsgebühren mit und ohne Mischkurs gegenüber. (Kurs * Nutzfläche (12,1 Mil))

		Einnahmen WW	
Mischkurs 2008	2,95	35725250	
ohne Mischkurs	2,91	35211000	
	Differenz	514250	

Das heißt durch die 3 Monate Erhöhung, Mehreinnahmen seitens der Verwaltung von 0,514 Mil. Euro.

Die Belastung für die einzelnen Mieter ist noch höher da man noch die Ust. dazurechnen muss also 0,565 Mil. Euro.

So, jetzt wieder zum juristischen Teil meiner Frage, wieso wird der 1.10.2008 als Datum genannt, wenn das BGBl. II Nr. 295/2008 mit 1.09.2008 in Kraft getreten ist?

Interessanter wird es vor allem dann, wenn laut Wiener Wohnen Aussendung vom 05.01.2009 und ich darf zitieren: „..... *Gemäß §16 Mietrechtsgesetz (MRG) ist der mit Ihnen vereinbarte Hauptmietzins nach dem Verbraucherpreisindex 2000 wertgesichert. Mit Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 22. August 2008 wurde bekanntgegeben, dass eine Indexerhöhung mit 1. September 2008 mietrechtlich wirksam geworden ist. Wir erlauben uns mitzuteilen, dass die Stadt Wien diese gesetzliche Bestimmung ab 1. Februar 2009 anwenden wird, sodass.....*“ der § 16 MRG erst mit 01.02.2009 in Kraft tritt.

Liest man den §15 Abs 3. MRG: „.....festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert. ...“ und bedenkt, dass die Stadt Wien den §16 erst mit 01.02.2009 anwendet, so verwundert es mich wie Wiener Wohnen als Verwaltung im Wiener Stadtgebiet schon mit dem 1.10.2009 den §16 anscheinend anwenden kann.

Da ich kein Jurist bin erwarte ich mir eindeutige Beantwortungen meiner Fragen.

Abschließend möchte ich noch feststellen, dass gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ich es nicht als sinnvoll erachte die Kaufkraft von ca. 220000 Wienern zu schwächen. Juristisch gesehen wahrscheinlich möglich, politisch mehr als fraglich und ökonomisch meiner Meinung nach ein Fehler.

Ich verbleibe Hochachtungsvoll

Roman Tretthahn
e-mail.: romantretthahn@gmx.at
tel.: 0664 5925153