

Mietrecht
Wesentliche Neuerungen für Studentenheime

Wohnungseigentumsrecht
Zur konkludenten Umwidmung
in Allgemeinflächen

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht
Die Kaufpreisbildung einer
„Miete mit Kaufoption“

Immobilienbesteuerung
Umsatzsteuerbemessungsgrundlage
für Richtwertmietzinse

Forum Immobilientreuhänder
Zur eindeutigen Zuordnung des
Zubehör-Wohnungseigentums

StudHG;
§ 1 MRG

Studentenheim-
gesetz (StudHG);
Studentenheime;
Studierende

Wesentliche Neuerungen für Studentenheime

Das StudHG trat 1986 in Kraft und war nach über 30 Jahren nicht mehr zeitgemäß. Das ursprüngliche Charakteristikum von Studentenheimen, die Gemeinnützigkeit, verlor über die letzten Jahre an Bedeutung; zudem bestanden Lücken zum MRG, die geschlossen werden sollten. Der vorliegende Artikel fasst die wesentlichen Änderungen zum StudHG, die mit 1. 9. 2019 in Kraft treten, für gemeinnützige und nicht-gemeinnützige Betreiber zusammen.

KLAUS PFEIFFER

A. Allgemeines

Im Studienjahr 2017/2018 waren insgesamt 382.945 Studierende an Hochschulen in ganz Österreich inskribiert, darunter 278.052 ordentliche Studierende an den öffentlichen Universitäten.¹⁾ Die massive Zahl an Wohnungssuchenden stellt(e) den Immobilienmarkt in Universitätsstädten jedes Semester auf die Probe, wobei weiterhin viele Studierende in Studentenheimen Unterkunft fanden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum drängten zunehmend auch private Studentenheimbetreiber auf den Markt, die das StudHG 1986 herausforderten:

Nicht-gemeinnützige (private) Studentenheime waren vom Wortlaut des Gesetzes nicht ausdrücklich erfasst und wurde auch in den Erläuterungen zur Urfassung des StudHG²⁾ darauf verwiesen, dass „nur juristische Personen, insb öffentlich-rechtliche Körperschaften, in der Lage [sind], Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung von Studentenheimen zu erhalten“. In anderen Worten, es sollten nur geförderte Heime unter das StudHG fallen. Anschließend, mit der Novellierung des § 13 StudHG,³⁾ wurde dahingehend nachgeschärft, dass das Entgelt „unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung“ festzulegen war, womit ein eindeutiger Schritt in Richtung Gemeinnützigkeit unternommen wurde. Förderungen für Studentenheime wurden anschließend im Herbst 2010 sistiert,⁴⁾ womit sie nicht mehr als Unterscheidungskriterium herangezogen werden konnten. Damit war in den letzten Jahren das gemeinnützige, allenfalls geförderte Studentenheim Gegenstand des StudHG.⁵⁾

Neben diesem Punkt werden auch noch zahlreiche weitere Aspekte in der Novelle aufgegriffen und mit BGBl I 2019/15 mit Wirkung zum 1. 9. 2019 in Kraft gesetzt.

B. Anwendungsbereich

Weiterhin ist das StudHG auf jene Rechtsverhältnisse anzuwenden, die sich aus der Vergabe von Heimplätzen in Studentenheimen durch Studentenheimbetreiber an Studierende (Heimbewohner) ergeben, wobei die darin enthaltenen Begriffe wie folgt neu definiert wurden.

1. Heimplätze (§ 2 Abs 2 StudHG)

§ 1 Abs 2 Z 1 MRG⁶⁾ nimmt jene Mietverhältnisse aus dem MRG aus, die im Rahmen des Betriebs eines hierfür besonders eingerichteten Heims für Schüler und Studenten vermietet werden. Da diese Ausnahmebestimmung nicht mit dem Anwendungsbereich des StudHG übereinstimmte, war es denkbar, dass keines der beiden Gesetze zur Anwendung gelangte.

In Anlehnung an § 1 Abs 2 Z 1 MRG sind Heimplätze daher nun Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines hierfür besonders eingerichteten Studentenheims vermietet werden.

2. Studentenheim (§ 2 Abs 1 StudHG)

Studentenheime werden als Gebäude oder Wohnungen definiert, in denen Heimplätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden.

Ob den Studierenden alle Heimplätze oder nur ein Mindestanteil (zB die Mehrheit) zur Verfügung stehen müssen, bleibt nach dem Gesetz offen.⁷⁾ Gerade private Studentenheimbetreiber bieten auch Dritten – wie Berufseinsteigern, Universitätsassistenten oder Universitätspersonal (aus dem Ausland) – Heimplätze, womit es zu Abgrenzungsproblemen kommen kann. Letztlich wird auf den Gesellschaftsvertrag und den darin enthaltenen Unternehmenszweck abzustellen sein.

Um Flexibilität für die Zukunft⁸⁾ zu erhalten, werden die genauen Wesensmerkmale eines Studentenheims nicht beleuchtet. Um nicht erneut eine Lücke zwischen MRG und StudHG zu schaffen, ist auf die Rsp des OGH⁹⁾ zu § 1 Abs 2 Z 1 MRG zurückzugreifen, für die zusammengefasst gilt: „Unter be-

Mag. Klaus Pfeiffer, BAKK, LL.M., ist Rechtsanwalt und Partner bei Weber & Co in Wien.

- 1) Studierende in Österreich im Wintersemester 2017/18, Quelle: www.statistik.at
- 2) ErläutRV 252 BlgNR 16. GP 7.
- 3) BGBl 1986/291.
- 4) ErläutRV 353 BlgNR 26. GP 12: Bundesförderungen für Studentenheime wurden im Herbst 2010 sistiert.
- 5) ErläutRV 353 BlgNR 26. GP 3.
- 6) Eingeführt mit der Stammfassung des MRG (BGBl 1981/520).
- 7) Siehe § 5b StudHG.
- 8) ErläutRV 353 BlgNR 26. GP 3.
- 9) OGH 2 Ob 13/24; 5 Ob 312/98 p; 5 Ob 118/04 w (Seniorenheime); 6 Ob 75/12 s.

sonders eingerichteten Heimen sind organisierte Einheiten zu verstehen, bei denen neben der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Insassen noch weitere für deren Lebensführung zweckmäßige infrastrukturelle Einrichtungen, wie zB Verpflegungslieferung, Aufenthalts- und Sporträume, Krankenbetreuung, Zimmerreinigung, Zurverfügungstellung von Bettwäsche, Garten- oder Parkbenützung, Schwimmbad, Fernsehraum etc angeboten werden. Für sie ist der Mangel eigener Haushaltsführung der Heimsinsassen charakteristisch.¹⁰⁾

Problematisch ist, dass auch Wohnungen als Studentenheime fungieren können, was zwar einerseits wenig praktische Relevanz für klassische Studentenheime haben sollte, jedoch andererseits massive Rechtsfragen bei der regelmäßigen Vermietung einer Wohnung an Studierende mit sich bringen könnte. Der Verweis sollte daher entfernt werden, zumal Studentenheimbetreiber nicht mehr juristische Personen sein müssen.

Ebenfalls nicht definiert ist, wann eine Vermietung „im Rahmen des Betriebes“ des Studentenheims erfolgt. Nach *Vonkilch* – die Rsp des OGH zu § 1 Abs 2 Z 1 MRG analysierend – muss ein „unmittelbarer Zusammenhang mit dem Unternehmensgegenstand“ vorliegen.¹¹⁾ Letztlich ist daher auch in diesem Punkt auf den Gesellschaftsvertrag und den Unternehmenszweck zurückzugreifen. Das Bestehen einer Gewerbeberechtigung kann nicht maßgeblich sein.

3. Studentenheimbetreiber (§ 3 Abs 1 StudHG)

Dies sind Personen, die im Rahmen des Betriebs eines Studentenheims Heimplätze zur Verfügung stellen. Nach § 3 Abs 2 und 3 StudHG wird zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Studentenheimbetreibern unterschieden. Gemeinnützig sind solche Betreiber, die „gemäß ihrer Satzung oder sonstigen Rechtsgrundlage Heimplätze für Studierende zum Zweck der sozialen Förderung von Studierenden ohne Gewinnerzielungsabsicht zur Verfügung stellen“.¹²⁾ Maßgeblich ist daher vorrangig die Satzung (Rechtsgrundlage), womit auch die Rechtssicherheit erhöht wird. Treffen die Voraussetzungen nicht zu, handelt es sich um einen nicht-gemeinnützigen Betreiber.

Das StudHG sieht als allgemeines Prinzip vor, dass sämtliche Bestimmungen auf gemeinnützige Betreiber anwendbar sind, während nicht-gemeinnützige nur einzelnen Normen unterliegen.¹³⁾

Bei kirchlichen Heimen gelangt das StudHG nur partiell zur Anwendung, konkret § 6 Abs 1 (Rechte und Pflichten der Heimbewohner), § 7 (Heimvertretung), § 8 (Rechte und Aufgaben der Heimvertretung), § 9 (Betriebspflicht), § 10 (Lehrveranstaltungszeit), § 11 (Richtlinien für Vergabe) und § 12 (Kündigung), nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des StudHG.

4. Studierende

Die Definition wurde verkürzt und verweist nur auf die Begriffe „ordentliche Studierende“ und „außeror-

dentliche Studierende“ in § 2 Abs 1 und 2 HSG in der jeweils geltenden Fassung, wobei die Definitionen im Detail nicht deckungsgleich sein müssen. Empfänger von Stipendien öffentlich-rechtlicher Körperschaften waren bislang ausdrücklich erfasst, doch scheinen sie jetzt nicht unter den Begriff der Studierenden zu fallen.

C. Benützungsvertrag

1. Vergabe von Heimplätzen

Werden Heimplätze durch Mittel des Bundes – nicht jedoch der Länder – gefördert, so sind diese nach § 11 StudHG auf Grundlage des Widmungszwecks unter Bedachtnahme auf die soziale Bedürftigkeit zu vergeben, wobei auch Studienerfolg und Entfernung zum Studienort zu berücksichtigen sind. Die genauen Kriterien sind im Heimstatut festzulegen.¹⁴⁾ Im Umkehrschluss sind damit vom Bund nicht geförderte Heime in der Vergabe ihrer Plätze unter Einhaltung allgemeiner gesetzlicher Schranken sowie allenfalls vereinbarter Förderrichtlinien frei.

2. Form

Der Benützungsvertrag ist nach § 5 Abs 1 StudHG schriftlich zu schließen, wobei zumindest Angaben über den Heimplatz, die Befristung, die Möglichkeit einer Vertragsverlängerung, die Kündigungsfristen, die Höhe des Entgelts, die Zahlungsmodalitäten, die Kautions (inkl Zinsen) sowie die Schlichtungsklausel aufzunehmen sind.

3. Befristung, Verlängerung

Benützungsverträge können auf zwölf Monate geschlossen werden, wobei das Vertragsjahr (Studienjahr) im Heimstatut festzulegen ist. Der Studentenheimbetreiber hat Studierende nachweislich über die Möglichkeit einer 24-monatigen Befristung aufzuklären und, wenn vom Studierenden gewünscht, einen Vertrag über die längere Laufzeit zu schließen. Eine Unterschreitung ist bei unterjähriger Vermietung oder über ausdrücklichen Wunsch des Studierenden möglich.

Studierende haben nach § 5 a Abs 6 StudHG das Recht, eine Vertragsverlängerung um weitere zwölf Monate nach Ablauf der Befristung zu verlangen, ausgenommen nach Überschreitung der eineinhalbfachen studienrechtlich vorgesehenen Studiendauer. Klarstellend sollte noch im Gesetz aufgenommen werden, dass das Verlängerungsrecht natürlich auch

10) *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht³ § 1 MRG Rz 63.

11) *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*³ § 1 MRG Rz 58, 58 a.

12) Irrelevant ist die Qualifikation nach BAO, siehe ErläutRV 252 BlgNR 16. GP 4.

13) ErläutRV 353 BlgNR 26. GP 1.

14) Richtig ist, dass in § 11 StudHG weder auf Staatsbürgerschaft noch auf Aufenthaltsdauer Bezug genommen wird, da dies Österreich als internationalem Studienstandort schaden würde. Vor diesem Hintergrund ist es problematisch, dass der letzte Satz in § 11 StudHG (alt) entfallen ist: „Für ausländische Studierende sind in angemessenem Umfang Heimplätze vorzusehen.“

bei Studienabschluss nicht mehr gilt. Für den Anspruch ist es nicht mehr relevant, dass eine soziale Bedürftigkeit nachgewiesen wird.

4. Vorzeitige Beendigung

§ 12 StudHG enthält eine taxative Liste (arg: „wenn“) an Kündigungsgründen des Studentenheimbetreibers, die im Wesentlichen unverändert blieb. Weiterhin kann die Kündigung nur mit Wirkung zum Ablauf des nächstfolgenden Kalendermonats ausgesprochen werden.

Neu ist zunächst das Kündigungsrecht, wenn der Heimbewohner einen Dritten entgegen den Festlegungen im Heimstatut in seinem Heimplatz wohnen lässt. Das Kündigungsrecht ist sehr zu begrüßen, da gerade öffentlich-rechtliche Bestimmungen (insb Brandschutz) Nutzungsbeschränkungen vorsehen können, die einen Betreiber zur Aufkündigung berechtigen müssen. Das Kündigungsrecht wird jedoch so zu lesen sein, dass einmalige Übernachtungen durch Dritte nicht erfasst sind.

Neu ist auch das Kündigungsrecht für den Fall, dass ein Heimbewohner mit der Zahlung des Entgelts trotz schriftlicher Mahnung und Androhung einer Kündigung mindestens zwei Monate im Rückstand ist. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb Studierende gegenüber schlichten Mietern, die nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG bereits bei einem Verzug von acht Tagen samt Mahnung aufgekündigt werden können, bessergestellt werden. Gerade Studierende sind weniger auf den Wohnort angewiesen. Es sollte überlegt werden, das StudHG in diesem Punkt dem MRG anzugleichen.

Die Kündigungsrechte der Studierenden blieben weitgehend unverändert; sie haben weiterhin das Recht, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu beenden.

5. Entgelt

Der Studentenheimbetreiber hat anzugeben, welche Leistungen vom Entgelt erfasst sind; optionale, entgeltliche Leistungen sind gesondert auszuweisen.

Neu ist, dass nach § 13 StudHG nur mehr gemeinnützige Studentenheimbetreiber das Entgelt nach dem Grundsatz der Kostendeckung bestimmen müssen. Die Novellierung ist sehr zu begrüßen, da die privaten Studentenheimbetreiber gerade nicht gemeinnützig tätig sein wollen und erhebliche Investitionen für die Errichtung und Erhaltung tätigen müssen. Anpassungen während des Studienjahres sind unzulässig, wohl aber danach. Sehr positiv ist zu beurteilen, dass gemeinnützige Studentenheimbetreiber nun auch Rücklagen für Sanierungen und Investitionen bilden dürfen.

Neu ist weiters, dass gem § 14 StudHG eine Kautions von zwei monatlichen Benützungsentgelten vereinbart werden darf. Diese Bestimmung ist kritisch zu sehen, da eine Aufkündigung bei Verzug erst mit Wirkung zum Ablauf des nächstfolgenden Kalendermonats erfolgen darf. Bei einem Mindestrückstand von zwei Monatsentgelten droht damit ein erheblicher Ausfall. Kautions sind nach den Grundsätzen des § 16 b MRG zu veranlassen.

6. Erhaltung

Das StudHG sieht keine eigenen Regelungen zur Erhaltung vor, jedoch werden §§ 1109, 1096 und 1111 ABGB zum relativ zwingenden Recht erhoben. Nicht erkennbar ist, warum Studierenden mehr Schutz zukommen soll als herkömmlichen Mietern. Im Teilanwendungsbereich sind die Erhaltungspflichten des MRG überhaupt nicht anwendbar und kann § 1096 ABGB grundsätzlich abbedungen werden. Diese Ungleichbehandlung sollte dringend saniert werden.

7. Sittenwidrige Vertragsinhalte

Auch wenn dies nicht im StudHG ausgeführt ist, müssen die Benützungsverträge die Mindestanforderungen des KSchG, insb das Verbot sittenwidriger Klauseln (§ 6 Abs 1 und 2 KSchG) sowie das Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG), erfüllen. Potenzielle Widersprüche zum KSchG können im Wege von Verbandsklagen nach dem II. Hauptstück aufgegriffen werden.

D. Betrieb

Wurde die Errichtung oder die Generalsanierung eines Studentenheims entweder nicht oder zu weniger als der Hälfte des Gesamtaufwands durch Subventionen einer oder mehrerer Gebietskörperschaften¹⁵⁾ gefördert, so sind die Studentenheime im Betrieb grundsätzlich frei und besteht keine Betriebspflicht. Nicht relevant ist, ob Gemeinnützigkeit vorliegt.

Wurde eine entsprechende Förderung einer Gebietskörperschaft gewährt, so dürfen die Studentenheime nur für diesen Zweck Verwendung finden. Ausnahmsweise, dh dann, wenn Heimplätze unterjährig frei werden, dürfen diese auch an Nicht-Studierende vergeben werden. Darüber hinaus ist eine fallweise Verwendung der Gemeinschaftseinrichtungen für religiöse, sportliche oder andere gesellschaftliche Veranstaltungen von Nichtheimbewohnern zulässig. Wird diesen Voraussetzungen nicht (mehr) entsprochen, so sind jedenfalls Förderungen des Bundes aliquot zurückzuzahlen; für Länder wird keine Regelung getroffen.

Das Studentenheim darf nach § 10 StudHG in Zeiten der Lehrveranstaltungsfreien Zeit – nicht mehr nur in den Sommermonaten – als Beherbergungsbetrieb geführt werden, wobei Studierenden, die nachweislich in dieser Zeit am Studienort verbleiben müssen, ein Heimplatz zur Verfügung zu stellen ist. Gemeinnützige Studentenheime sind verpflichtet, Gewinne aus dieser Vermietung ausschließlich für Zwecke des Studentenheimes zu verwenden.

Nach § 5 b StudHG ist kurzfristige Vermietung an Nicht-Studierende zulässig, sofern das Studentenheim nicht ausgelastet ist, wobei die Subsidiarität für gemeinnützige und nicht-gemeinnützige Heime gleichermaßen gilt. Im Umkehrschluss bedeutet § 5 b StudHG, dass es für das Vorliegen eines Studentenheims nicht erheblich sein kann, ob tatsächlich alle

15) An dieser Stelle wird auf Gebietskörperschaften, nicht mehr nur auf den Bund abgestellt.

Plätze an Studierende vergeben wurden (siehe oben, B.2), sofern sie nur tatsächlich angeboten wurden. Gemeinnützige Studentenheime sind bei einer Vermietung nach § 5 b StudHG nicht an das Kostendeckungsprinzip gebunden.

E. Heimvertretung, Heimvertretungsordnung, Heimstatut

Die Heimbewohner haben gem § 7 Abs 1 StudHG die Pflicht, eine Heimvertretung zu wählen, die aus zumindest drei Mitgliedern bestehen muss. Unter ihnen sind ein Sprecher und ein Stellvertreter auf die Dauer von höchstens zwei Jahren (nicht wie bisher: ein Jahr) zu nominieren. Die Bestellung entfällt bei Heimen mit maximal 30 Plätzen, sofern der Betreiber hierüber auf seiner Website informiert. Der Heimvertretung kommen die Befugnisse nach § 8 Abs 1 Z 1–Z 7 StudHG zu, insb ist sie über wesentliche Angelegenheiten¹⁶⁾ zu informieren. Unterbleibt die Bestellung, so kann der Betreiber sämtliche Handlungen, für die die Mitwirkung der Heimvertretung vorgesehen ist, ohne diese vornehmen (kein „Dead-Lock“).

Von der Heimvertretungsordnung ist das Heimstatut zu unterscheiden, das im Einvernehmen mit der Heimvertretung zu beschließen ist. Kann kein Einvernehmen erzielt werden, kann der Schlichter damit befasst werden. Das Heimstatut hat die Mindestinhalte nach § 15 Abs 2 StudHG aufzuweisen, wobei der Katalog gegenüber dem bisherigen StudHG etwas ausgeweitet wurde.

Die Heimordnung ist mit der Aufhebung von § 16 StudHG ersatzlos entfallen.

F. Sonstige Anpassungen

Weitere Änderungen des StudHG betreffen die Datenverarbeitung (§ 17), den Jahresabschluss (§ 17 a), den Investitionsförderungsplan (§ 17 b) oder das Schlichtungsverfahren (§ 18).

Problematisch ist, dass der Bundesminister für Bildung, Wissenschaft und Forschung berechtigt ist, personenbezogene Daten und sonstige Informationen zu sammeln und zu verarbeiten, ohne dass dafür klare Ziele determiniert sind.

Das Schlichtungsverfahren ist nun ökonomischer ausgestaltet, insb weil nur mehr ein statt drei Schlichter zu bestellen ist. Dieser hat darauf hinzuwirken, dass die Streitigkeiten fair, praktisch und auf Grundlage einer objektiven Bewertung der Umstände und unter gebührender Berücksichtigung der Rechte der Parteien beigelegt werden können. Das Verfahren ist für alle Parteien freiwillig und für die Studierenden kostenlos.

G. Fazit

Die Novelle ist als positiv zu bewerten, da sie eine längst notwendige Anpassung des StudHG an die moderne Studentenheimlandschaft vornimmt. Die klare Trennlinie zwischen MRG und StudHG ist besonders hervorzuheben. Positiv ist auch, dass sich das StudHG zunächst gleichermaßen auf gemeinnützige

und nicht-gemeinnützige Heime bezieht, da die Schutzbedürftigkeit von Studierenden vergleichbar ist und Studierende uU nicht einmal wissen, welche Art von Heim vorliegt.

Es ist jedoch anzudenken, ob nicht-gemeinnützige (private) Studentenheime von weiteren Bestimmungen (die gerade Ausfluss der Gemeinnützigkeit bzw der Förderung des Gemeinwohles sind) auszunehmen sind. So mag etwa die Heimvertretung für gemeinnützige Heime sinnvoll sein, da ihr ein wichtiges Mitspracherecht bei der Festsetzung des Entgelts zukommt, bei nicht-gemeinnützigen Heimen ist ihre Daseinsverpflichtung fragwürdig. Die zwingenden Erhaltungsvorschriften nach § 1096 ABGB, das Vertragsverlängerungsrecht und das Primat der Vermietung an Studierende widersprechen ebenso der Privatautonomie.

Die Kautionshöhe von maximal zwei Bruttomonatsentgelten erscheint generell zu niedrig, da sowohl gemeinnützige als auch nicht-gemeinnützige Heimträger Gefahr laufen, einen erheblichen finanziellen Ausfall zu erleiden.

Positiv ist jedoch hervorzuheben, dass die ursprüngliche in § 19 Abs 3 StudHG (alt) enthaltene Prozesssperre nicht mehr gilt und das Schlichtungsverfahren damit rein freiwillig ausgestaltet ist. Zu kritisieren ist jedoch, dass das StudHG keine klaren Regeln zum Verfahrensablauf vorgibt.

Eine Regelungslücke besteht hinsichtlich des Verfahrens zur erstmaligen Bestellung der Heimvertretung, da sich dieses nach der Heimvertretungsordnung richtet, die durch die Heimvertretung beschlossen wird. Bereits im Begutachtungsverfahren wurde mehrfach darauf hingewiesen.¹⁷⁾

16) Das StudHG enthält keine Definition von „wesentlich“.

17) Vgl zB Stellungnahme des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz vom 30. 10. 2018.

SCHLUSSTRICH

Die Änderungen zum StudHG, welche mit 1. 9. 2019 in Kraft treten, sind grundsätzlich sehr zu begrüßen, doch sollten nicht-gemeinnützige Studentenheime von verschiedenen Pflichten ausgenommen werden. Darüber hinaus sollten einzelne Gesetzesstellen noch angepasst werden.

IRT
INTROC
INFRAROT TROCKNUNG

Siehe auch die Beilage im Heft