



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

7101/320-I 7/89

GZ

An das
Präsidium des Nationalrats

Parlament
1010 W i e n

Gesetzesentwurf	
Zl.	37 -GE/1989
Datum	5.5.89
Verteilt	5. MAI 1989

Musumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon
0222/96 22-0*

Telefax
0222/96 22/727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 - bmjust

Sachbearbeiter

Klappe

(DW)

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, gemäß einer Entschliebung des Nationalrates den Entwurf einer MRG-Novelle 1989 samt Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung mit dem Ersuchen um Kenntnissnahme zu übersenden.

Die im Begutachtungsverfahren befaßten Stellen wurden um Stellungnahme bis 20. Juni 1989 ersucht.

28. April 1989

Für den Bundesminister:

DITTRICH

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Beilagen: 25 Ausf.

Entwurf eines Bundesgesetzes vom
mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird
(MRG-Novelle 1989)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Mietrechtsgesetz, BGBl 1981/520, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl 1988/724, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Im Abs. 1 hat der erste Satz zu lauten:

"(1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird; das gleiche gilt für jene Mietverträge, die der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon begründet oder die ein Wohnungseigentumsbewerber in Ansehung der ihm zur Nutzung überlassenen Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit abschließt."

b) Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Unter dem im Abs. 1 genannten Fruchtnießer ist im Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes nicht nur eine Person zu verstehen, die ein dingliches Fruchtgenußrecht an der Liegenschaft hat, sondern auch eine Person, deren diesbezügliches Recht im Grundbuch nicht einverleibt ist."

- 2 -

c) Die Abs. 2 und 3 erhalten die Absatzbezeichnungen "(3)" und "(4)"; dem Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

"Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine Umgehungshandlung vor, obliegt es dem Vermieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen."

2. Im § 4 Abs. 4 treten an die Stelle der Zitate "§ 30 Abs. 2 Z. 16" und "§ 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4" die Zitate "§ 30 Abs. 2 Z. 15" und "§ 16 Abs. 2 Z. 3 sowie Abs. 4 und 5 lit. b".

3. Im § 5 Abs. 2 und 3 tritt jeweils an die Stelle des Zitates "§ 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4" das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z. 3 sowie Abs. 4 und 5 Z. 2".

4. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Im Abs. 1 hat der zweite Satz zu lauten:

"Sind darunter Arbeiten, die im § 3 Abs. 3 Z. 2 angeführt sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen. Hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 4 nicht; diese Arbeiten können auf Antrag auch mit einstweiliger Verfügung aufgetragen werden. Der Bescheinigung einer Gefahr und Auferlegung einer Sicherheitsleistung bedarf es in diesen Fällen nicht."

b) Im Abs. 2 dritter Satz entfallen die Worte "die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen".

5. Nach § 6 werden folgende Bestimmungen eingefügt:

- 3 -

"Mieterbeauftragter

§ 6a. (1) Mieterbeauftragter eines Miethauses ist derjenige Hauptmieter, der in einer Mieterversammlung, zu der alle Hauptmieter des Hauses, schriftlich oder durch einen deutlich sichtbaren Anschlag im Haus eingeladen worden sind und an der mindestens zwei Drittel der Hauptmieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Mieterversammlung in Hauptmiete vermieteten Mietgegenstände – teilgenommen haben, mit Mehrheit der anwesenden Hauptmieter gewählt wird und die Wahl annimmt.

(2) Die Tätigkeitsdauer des Mieterbeauftragten beginnt mit der Annahme der Wahl und endet nach drei Jahren; sie endet vorzeitig, wenn

1. der Mieterbeauftragte zurücktritt, seine Hauptmietrechte aufgibt oder aus dem Miethaus auszieht oder
2. in einer Mieterversammlung mit Mehrheit die Enthebung des Mieterbeauftragten unter gleichzeitiger Wahl eines neuen Mieterbeauftragten beschlossen wird.

(3) Der Mieterbeauftragte hat seine Bestellung unverzüglich folgenden Personen und Stellen anzuzeigen:

1. dem Vermieter oder dem bestellten Hausverwalter,
2. der Gemeinde und
3. dem Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist.

(4) Der Mieterbeauftragte hat die Interessen aller Hauptmieter des Hauses nach Maßgabe der Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu wahren; im besonderen hat er das Recht

- 4 -

1. die Einhaltung der die Berechnung und Verwendung der Mietzinse, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und der sonstigen Einnahmen des Hauses betreffenden Rechtsvorschriften zu überwachen; er ist im besonderen berechtigt, in die vom Vermieter hierüber geführten Aufzeichnungen, Abrechnungen, Zahlungsbelege und sonstigen Unterlagen einschließlich der Mietverträge Einsicht zu nehmen und sie zu überprüfen;

2. in allen Angelegenheiten, die die Interessen der Mieter berühren, beim Vermieter, beim Hausverwalter und erforderlichenfalls bei den zuständigen öffentlichen Stellen entsprechende Maßnahmen anzuregen und die Beseitigung von Mängeln zu verlangen;

3. die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Miethaus nach Maßgabe der im § 6 angeführten Voraussetzungen zu begehren; § 6 Abs. 1 Z. 2 ist aber in diesem Fall nicht anzuwenden.

(5) Der Mieterbeauftragte hat auf eine hiezu geeignete Weise den Kontakt mit den Hauptmietern des Miethauses zu pflegen; im besonderen hat er mindestens einmal jährlich eine Mieterversammlung zur Erstattung eines mündlichen Berichtes und vor dem Ablauf seiner Tätigkeitsdauer eine Mieterversammlung zur Neuwahl eines Mieterbeauftragten einzuberufen.

(6) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieterbeauftragten über alle Angelegenheiten, welche die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung des Miethauses berühren, Auskunft zu erteilen; er ist im besonderen verpflichtet

1. im Miethaus an einer allen Mietern zugänglichen und deutlich sichtbaren Stelle eine Anzeigetafel für Mitteilungen des Mieterbeauftragten einzurichten;

- 5 -

2. mit dem Mieterbeauftragten spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine gemeinsame Beratung über die für das nächste Kalenderjahr in Aussicht genommenen und in Aussicht zu nehmenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung sowie über die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und Belastungen abzuhalten;

3. den Mieterbeauftragten jeweils vor der Durchführung einer größeren Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit hierüber unter Vorlage eines Kostenvoranschlags zu unterrichten und auf dessen Verlangen bis zu zwei weitere Kostenvoranschläge oder zusätzlich den Kostenvoranschlag eines vom Mieterbeauftragten genannten Unternehmens einzuholen.

(7) Kommt der Vermieter einer der ihm nach Abs. 6 obliegenden Verpflichtungen nicht nach, so ist - unbeschadet der nach § 6 durchsetzbaren Rechte - § 20 Abs. 4 mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Antragsbefugnis und Parteilstellung in diesem Verfahren dem Mieterbeauftragten zukommt.

Gewährleistungsansprüche der Mieter

§ 6 b. Sind Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung des Miethauses mangelhaft durchgeführt worden, so ist neben dem Vermieter auch die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - berechtigt, im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche zur Verbesserung der Arbeit oder zur Minderung des Entgelts des Unternehmers geltend machen."

6. Im § 10 Abs. 3 hat die Z. 4 zu lauten:

- 6 -

"4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind."

7. Dem § 15 ist folgender Abs. 4 anzufügen:

"(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht, in den Fällen des § 39 die Gemeinde, mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins in gleicher Höhe zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrages die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart worden ist. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen."

8. § 16 wird wie folgt geändert:

a) nach Abs. 4 wird folgende Bestimmung eingefügt:

"(5) (Verfassungsbestimmung) Durch Landesgesetz können

1. über die im Abs. 1 Z. 1 bis 7 genannten Tatbestände hinaus weitere Möglichkeiten für zulässige Vereinbarungen über die Höhe eines für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrages sowie

2. Zuschläge zu den im Abs. 2 angeführten Beträgen festgelegt werden."

b) Die bisherigen Abs. 5 und 6 erhalten die Absatzbezeichnungen "(6)" und "(7)".

- 7 -

9. Im § 18 Abs. 1 hat die Z. 5 zu lauten:

"5. ein nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrages, der zur Tilgung und Verzinsung von gemäß § 3 Abs. 3 Z. 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeiten oder öffentlich geförderter Bau- oder Verbesserungsarbeiten je Kalendermonat aufgebracht werden muß;"

10. Im § 20 Abs. 1 Z. 2 Buchstabe tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt; danach wird folgender Buchstabe d angefügt:

"d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge;"

11. Im § 29 Abs. 1 Z. 3 hat der Buchstabe b zu lauten:

"b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach Buchstabe a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung (oder eine sonstige Räumlichkeit), an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,"

12. Im § 30 Abs. 2 entfällt die Z. 15 und es erhält die bisherige Z. 16 die Bezeichnung "15".

13. Im § 32 Abs. 1 tritt an die Stelle des Zitates "§ 30 Abs. 2 Z. 9, 11, 14 bis 16" das Zitat "§ 30 Abs. 2 Z. 9, 11, 14 bis 15".

- 8 -

14. Im § 33 Abs. 3 tritt an die Stelle des Zitates "§ 30 Abs. 2 Z. 16" das Zitat "§ 30 Abs. 2 Z. 15".

15. § 34 wird wie folgt geändert:

a) An die Stelle der Abs. 3 und 4 treten folgende Bestimmungen:

"(3) Sobald gegen einen Hauptmieter ein rechtskräftiger Exekutionstitel auf Räumung einer Wohnung vorliegt, hat das Gericht bei der Meldebehörde anzufragen, welche Personen nach den im Melderegister enthaltenen Meldedaten in der Wohnung Unterkunft genommen haben; diese Personen - ausgenommen der Hauptmieter und seine Familienangehörigen - sind nach Vorliegen der Meldeauskunft vom Gericht vom Vorliegen des Exekutionstitels unter Anschluß eines Formblatts über allfällige Ansprüche nach § 2 Abs. 4 dieses Gesetzes und § 37 EO in Kenntnis zu setzen. Darüber hinaus hat das Gericht auch die Gemeinde vom Vorliegen des Exekutionstitels zu verständigen.

(4). Die Erteilung einer Meldeauskunft, die auf Grund der Bestimmung des Abs. 3 eingeholt wird, bildet im Sinne des § 12 Abs. 3 des Meldegesetzes eine wesentliche Voraussetzung zur Wahrnehmung der dem Gericht nach diesem Bundesgesetz übertragenen Aufgaben."

b) Folgender neue Abs. 5 wird angefügt:

"(5). Hat der Mieter den Mietvertrag gekündigt, so sind die Abs. 1 und 2 nicht anzuwenden."

16. Im § 36 Abs. 1 tritt an die Stelle der Wendung "15 oder 16" die Wendung "oder 15".

- 9 -

17. § 37 wird wie folgt geändert:

a) Im Abs. 1 wird nach der Z. 3 folgende Z. 3a eingefügt:

"3a. Durchsetzung der Ansprüche des Mieterbeauftragten (§ 6a);".

b) Im Abs. 1 wird nach der Z. 7 folgende Z. 7a eingefügt:

"7a. Aufgliederung des Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4);".

c) Dem § 37 werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

"(5) Ein gegen eine nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz erlassene Entscheidung eingebrachtes Rechtsmittel hat keine aufschiebende Wirkung. Erfolgt die Antragstellung bei der Gemeinde (§ 39), so gilt § 57 AVG 1950. Durch die Anrufung des Gerichtes (§ 40 Abs. 1) wird eine nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz ergangene Entscheidung einer Gemeinde in ihrer Wirksamkeit nicht berührt; sie kann weiterhin nach den Bestimmungen des VVG 1950 - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 2 - vollstreckt werden. Durch die Entscheidung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft.

(6) In den Gemeinden, in denen keine Schlichtungsstelle eingerichtet ist, gilt die Regelung des Abs. 5 erster Satz sinngemäß für Entscheidungen der Bezirksgerichte nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz.

18. § 45 Abs. 8 hat zu lauten:

"(8) Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltung- und Verbesserungsbeitrages samt Verzinsung ist der

- 10 -

Mieter berechtigt, der ihn entrichtet hat; rückzahlungs-
pflichtig ist die Person, die im Zeitpunkt des Entstehens
dieses Anspruches Vermieter ist."

19. Dem § 46 werden folgende Abs. 3 und 4 angefügt:

"(3) Der Vermieter kann im Fall des Todes eines Haupt-
mieters, der Geschäftsräume vor dem 1.1.1982 gemietet hat,
die Anhebung des für diesen Mietgegenstand zu entrichten-
den Hauptmietzinses auf jenen Betrag begehren, der sich
für eine gleich große Wohnung der Ausstattungskategorie A
nach § 16 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4 errechnet, oder, sofern
erwiesen wird, daß dieser Betrag den für den Mietgegen-
stand nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatlichen Hauptmiet-
zins übersteigt, auf den nach § 16 Abs. 1 angemessenen
Hauptmietzins.

(4) Verpachtet der Hauptmieter von Geschäftsräumen nach
dem 1. Jänner 1990 sein darin betriebenes Unternehmen, so
kann der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die An-
hebung des Hauptmietzinses auf die im Abs. 3 bezeichnete
Höhe begehren."

Artikel II

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1990 in Kraft.

2. Insoweit im besonderen nichts anderes bestimmt ist, ist
dieses Bundesgesetz auch für Miet- und Nutzungsverträge,
die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind, so-
wie für anhängige Verfahren, die im Zeitpunkt seines In-
krafttretens nicht rechtskräftig abgeschlossen sind, anzu-
wenden.

3. Ist in einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesge-
setzes geschlossenen Mietzinsvereinbarung für den Fall
einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die

- 11 -

Hauptmietzinserhöhung eine Erhöhung des Hauptmietzinses oder eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung vorgesehen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam.

4. Soweit im Mietrechtsgesetz auf Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes verwiesen wird, tritt in den Fällen, in denen im vorliegenden Bundesgesetz nichts anderes vorgesehen ist, an deren Stelle die entsprechende Bestimmung des jeweiligen Landesgesetzes.

5. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

- 12 -

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Der vorliegende Gesetzesentwurf zu einer Änderung des Mietrechtsgesetzes dient der Verwirklichung der Schwerpunkte der mietrechtlichen Teile des Arbeitsübereinkommens der beiden Regierungsparteien vom 16. Jänner 1987. Wesentlicher Inhalt sind Bestimmungen über die "Verlängerung" der Zinsbildungsbefugnisse und Regelungen über die Mietermitbestimmung. Daneben sollen Vorschriften geschaffen werden, deren Notwendigkeit sich in den letzten Jahren bei Vollziehung des Mietrechtsgesetzes herausgestellt hat. So ist in Aussicht genommen, wirksame Bestimmungen gegen die Abbruchspekulation zu schaffen. Dies soll einerseits durch Aufhebung des bisherigen Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG und andererseits durch Einführung der Möglichkeit zur Antragstellung jedes einzelnen Mieters auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung sowie durch Normierung der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Entscheidungen der Schlichtungsstellen der Gemeinden (auch im Falle der Anrufung des Gerichtes durch den Vermieter bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung des Gerichtes) geschehen; hiedurch soll der Anspruch des Mieters auf Vornahme von Erhaltungsarbeiten gegen drohenden (vielfach absichtlich herbeigeführten) Verfall des Miethauses wirksam ausgestaltet werden. Überdies sind Anpassungen vorzunehmen, die durch die "Verlängerung" des Wohnhaus-sanierungsrechtes (BGBl 1987/640 und 1988/685) erforderlich geworden sind und es sollen Rechtslücken geschlossen werden, die zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt haben.

Eine Änderung des § 44 MRG wird - zumindest derzeit - nicht vorgeschlagen, weil die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte, die sich auf diese Bestimmung beziehen wird, für Herbst 1989 zu erwarten ist und es zweckmäßig ist, hierauf Bedacht zu nehmen.

- 13 -

Die Zuständigkeit des Bundes zur Ausarbeitung und Vollziehung der Novelle zum Mietrechtsgesetz gründet sich als eine Angelegenheit des "Zivilrechtswesens" auf den Kompetenztatbestand des Art. 10 Z. 6 B-VG. Soweit in diesem Bereich den Ländern Gesetzgebungsbefugnisse übertragen werden sollen (§ 16 Abs. 5 MRG idF des vorliegenden Gesetzesentwurfs), bedarf es daher einer entsprechenden Verfassungsbestimmung.

Mit der Verwirklichung des Gesetzesvorhabens werden für den Bund keine finanziellen Belastungen verbunden sein.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zum Artikel I

Zum § 2

Durch die Änderung des § 2 soll die Rechtsposition des "Scheinuntermieters" (der in Wahrheit Hauptmieter ist, aber durch Umgehungsgeschäfte - insbesondere durch die Zwischenschaltung eines Strohmannes des Vermieters - um seinen Anspruch auf uneingeschränkten Mieterschutz gebracht werden soll) verstärkt werden; der Anwendungsbe- reich des § 2 soll so erweitert werden, daß der Rechtszu- stand, wie er in diesem Bereich vor dem Inkrafttreten des MRG (1.1.1982) in Geltung gestanden war, wiederhergestellt wird.

Das mit Ablauf des 31.12.1981 außer Kraft getretene Mie- tengesetz, an dessen Stelle das Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl 1981/520, getreten ist, hatte keine Definition der Begriffe "Hauptmiete" und "Untermiete" enthalten. Ledig- lich aus § 1098 ABGB wurde vorerst abgeleitet, daß ein Untermietverhältnis immer dann gegeben ist, wenn der Be- standsgegenstand vom Hauptmieter vermietet wird (siehe etwa

- 14 -

MietSlg. 24148/5) und Hauptmiete anzunehmen ist, wenn die Sache vom Eigentümer vermietet wird (vgl. etwa MietSlg. 18109/14). Dessenungeachtet entwickelte sich in der Folge in der Rechtsprechung der Grundsatz, daß bei Vermietung einer Sache durch den - wenngleich bloß obligatorisch berechtigten - Fruchtnießer der Bestandnehmer Hauptmieter wird (SZ 19/131; EvBl 1959/173; EvBl 1980/36 = MietSlg. 31160; SZ 57/155 = MietSlg. 36247/35). Dieser Grundsatz wurde in der Folge auch auf jene Mietverträge angewendet, die der Pächter oder Vermieter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teil davon begründete, wobei allerdings auch im Fall des Mieters der Vertragszweck darauf gerichtet sein mußte, diesem die gewinnbringende Verwertung der Bestandsobjekte durch Weitergabe zu ermöglichen (MietSlg. 18235; MietSlg. 28110; EvBl 1980/36 = MietSlg. 31160; SZ 57/155 = MietSlg. 36247/35). Das MRG brachte insofern eine Neuerung, als es im § 2 erstmals Legaldefinitionen der Begriffe "Hauptmiete" und der "Untermiete" brachte. Nach § 2 Abs. 1 erster Satz MRG liegt Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Der OGH hat in seiner Entscheidung 7 Ob 644/84 (SZ 57/155 = MietSlg. 36247/35) ausgesprochen, daß die Verwendung des Ausdrucks "Fruchtnießer", unter dem im allgemeinen ein dinglich Berechtigter verstanden wird, die Annahme einer Änderung der Rechtslage nicht rechtfertigt, wie sie vor dem MRG unter Berücksichtigung der - den im Grundbuch eingetragenen Fruchtnießer mit dem bloß obligatorisch Fruchtgenußberechtigten gleichbehandelnden - Judikatur bestanden hatte. Auch im Motivenbericht zum MRG (425 BlgNR XV. GP zu § 2) war darauf hingewiesen worden, daß mit den vorerwähnten Definitionen der "Hauptmiete" und der "Untermiete" die bisherige Rechtslage und die zu ihr ergangene Recht-

sprechung übernommen werden sollten; trotzdem billigte der OGH dem "nominellen Untermieter" eines "Generalmieters" oder "Generalpächters" in Abkehr zu seiner früheren Judikatur zum Mietengesetz die Stellung eines Hauptmieters nicht mehr zu (EvBl 1989/4). Auch dem Mieter, der (bloß) mit einem Wohnungseigentumsbewerber einen Mietvertrag geschlossen hatte, wurde in einer Entscheidung des OGH die Rechtstellung eines Hauptmieters nicht zuerkannt (6 Ob 657/87 = EvBl 1988/58; gegenteilig aber 7 Ob 693/87).

Durch die Änderungen im § 2 soll nunmehr klargestellt werden, daß auch in allen diesen Fällen ein Hauptmietverhältnis vorliegt. Darüber hinaus soll auch dem "nominellen Untermieter", der geltend macht, er sei in Wahrheit Hauptmieter, nur der "Anscheinsbeweis" für das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes obliegen; gelingt ihm dieser "Anscheinsbeweis", soll es Sache des Vermieters sein, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen, um den Anspruch des Mieters auf Anerkennung seiner Hauptmietrechte abwehren zu können.

Zu den §§ 4 und 5

Die Zitatänderungen folgen aus der Aufhebung des Kündigungsgrundes des bisherigen § 30 Abs. 2 Z. 15 und der Neugestaltung des § 16.

Zum § 6

Die Ergänzung des § 6 Abs. 1, die dem Mieter die Erlassung einer einstweiligen Verfügung erleichtert, soll einen effizienten (und rasch durchsetzbaren) Schutz des Mieters zur Sicherung seiner Ansprüche auf Vornahme von Erhaltungsarbeiten gegen drohenden (vielfach absichtlich herbeigeführten) Verfall des Miethauses ermöglichen.

Die Änderung des Abs. 2 folgt aus der "Verlängerung" des Wohnhaussanierungsrechtes (BGBl 1987/640 und 1988/685).

- 16 -

Zum § 6a

Sowohl im Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien vom 16. Jänner 1987 als auch in der Entschließung des Wiener Gemeinderates vom Dezember 1988 ist die Ergänzung des Mietrechtsgesetzes durch Einführung von Vorschriften über die Mietermitbestimmung gefordert worden. Die im Gesetzesentwurf vorgeschlagenen Bestimmungen sollen diesem Anliegen in der Form Rechnung tragen, daß einem von den Mietern frei gewählten Mieterbeauftragten die entsprechenden Mitwirkungs- und Kontrollrechte eingeräumt werden.

Zum § 6b

Der § 6b, der den Mietern, die Möglichkeit eröffnet, im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche wegen mangelhaft durchgeführter Arbeiten am Miethaus geltend zu machen, entspricht einer Forderung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Diese Anregung ist berücksichtigt worden, weil es vielfach die Mieter sind, die wirtschaftlich die Folgen mangelhaft durchgeführter Reparatur- und Verbesserungsarbeiten zu tragen haben.

Zum § 10

Die Änderung des § 10 Abs. 3 Z. 4 folgt aus der "Verlnderung" der Bestimmungen über die Wohnhaussanierung (BGBl 1987/640 und 1988/685).

Zum § 15

Pauschalmietzinse werfen in zweifacher Hinsicht Probleme auf: einerseits zeigt die Praxis, daß einzelne Vermieter versuchen, mit Hilfe von Pauschalmietzinsvereinbarungen die gesetzliche Höhe des Mietzinses in Fällen, in denen nur die Vereinbarung von Kategoriemietzinsen (§ 16 Abs. 2 und 4) zulässig ist, zu verschleiern. In diesen Fällen könnte zwar schon mit den bisherigen gesetzlichen Möglich-

- 17 -

keiten das Auslangen gefunden werden, allerdings nur durch die Feststellung der Überschreitung hinsichtlich jeder einzelnen Mietzinsvorschreibung und nicht auch durch Entscheidungen, die auch für künftige Zinsperioden rechtswirksam wären, sodaß also der Mieter bei jeder neuen unzulässigen Zinsvorschreibung wieder das Gericht oder die Schlichtungsstelle der Gerichte anrufen müßte. Darüber hinaus war auch auf jene Fälle Bedacht zu nehmen, in denen der Vermieter - vielfach schon vor langer Zeit - eine Pauschalmietzinsvereinbarung ohne Wertsicherung (oder ungenügender Wertsicherung) abgeschlossen hat, aber die anfallenden (regelmäßig höher werdenden) Betriebskosten allein für sich infolge ihrer laufenden Steigerungen diesen vereinbarten Pauschalmietzins übersteigen. Die Rechtsprechung hat nun früher angewendete Lösungen wie die "Änderungskündigung" im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes abgelehnt; dies hat derzeit zur Folge, daß im Fall der Vereinbarung von Pauschalmietzinsen der Vermieter vielfach auch diejenigen Kosten zu tragen hat, die ihrer Rechtsnatur bloße "Durchlaufposten" wären. Die Berechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 45 MRG) ist in den Fällen von Pauschalmietzinsvereinbarungen bisher nur mit unverhältnismäßig hohen Schwierigkeiten verbunden. Der Lösung aller dieser Probleme dient der neue § 15 Abs. 4.

Zum § 16

Im Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien vom 16. Jänner 1987 ist die "Dezentralisierung (Verlängerung) der Zinsbildungsbefugnisse" in Aussicht genommen. Da die Vorschriften über die mietrechtliche Zinsbildung zum Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" gehören und die Gesetzgebung nach der gegebenen Verfassungsrechtslage in diesem Bereich Bundessache ist (Art. 10 Z. 6 B-VG), ist die Schaffung einer entsprechenden Verfassungsbestimmung geboten, um dieser Forderung Rechnung tragen zu können.

- 18 -

Der neue Abs. 5 eröffnet den Ländern die Möglichkeit, bei der Zinsgestaltung auf die jeweiligen regionalen Gegebenheiten Bedacht zu nehmen; dies soll auf die Weise geschehen, daß die Länder durch Landesgesetze - neben dem bisherigen § 16 Abs. 1 MRG - weitere Ausnahmetatbestände schaffen können, in denen die betragsmäßigen Obergrenzen des § 16 Abs. 2 und 4 MRG nicht gelten; darüber hinaus könnten die Länder, falls in ihrem Gebiet die derzeitigen Hauptmietzinse nach § 16 Abs. 2 und 4 MRG nicht ausreichend sein sollten, Zuschläge zu den betragsmäßigen Obergrenzen des § 16 Abs. 2 (valorisiert gemäß § 16 Abs. 4) normieren.

Zu den §§ 18 und 20

Die Zinsbestimmungen des MRG gelten nicht nur für Altbauten, für die die Baubewilligung vor dem 30.6.1953 erteilt worden ist, sondern - soweit in den Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzen nichts anderes vorgesehen ist - darüber hinaus auch in den Fällen, in denen unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel das Miethaus erst später errichtet worden ist. Dies führt nach der gegenwärtigen Rechtslage dazu, daß noch nicht amortisierte Baukosten bzw. Tilgungsbeträge für Darlehen und Kredite, die zur Errichtung des Miethauses aufgenommen worden sind, nicht als Ausgaben in der Mietzinsreserve abgesetzt und im Mietzinserhöhungsverfahren berücksichtigt werden können, obwohl diese Beträge tatsächlich geleistet worden sind; der Vermieter hätte demnach in diesen Fällen für eine hohe fiktive Mietzinsreserve einzustehen, die in Wahrheit nicht vorhanden ist. Die neuen Regelungen des § 18 Abs. 1 Z. 5 und § 20 Abs. 2 lit. d sollen diese Rechtslücke schließen.

Zum § 29

Die Änderung des § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b dient einer Angleichung dieser Bestimmung an die Fälle des § 29 Abs. 1

- 19 -

Z. 3 lit. a und c MRG. Darüber hinaus sollen - zur Bereinigung nicht sachgerechter Differenzierungen - vom Anwendungsbereich des § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b MRG nicht nur (Eigentums-) Wohnungen, sondern auch alle anderen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten (insbesondere Geschäftslokale) erfaßt werden.

Zum § 30

Die Aufhebung des bisherigen § 30 Abs. 2 Z. 15 soll der Abbruchspekulation mit Altmiethäusern entgegenwirken. Es hat sich herausgestellt, daß von Möglichkeit einer Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG vielfach mißbräuchlich Gebrauch gemacht worden ist; dies war umso leichter möglich, als im Verwaltungsverfahren zur Erlassung eines "Interessenbescheides" die Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des bisherigen Mietverhältnisses nicht zu berücksichtigen waren.

Zum § 32

Die Zitatänderungen im § 32 folgen aus der in Aussicht genommenen Aufhebung des bisherigen Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG.

Zum § 34

Die neue Regelung soll sicherstellen, daß der "Scheinuntermieter", der gemäß § 2 Abs. 3 MRG (nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf gemäß § 2 Abs. 4 MRG) in Wahrheit Hauptmieter ist, aber durch Zwischenschaltung eines "Strohmannes" des Vermieters um seinen Anspruch auf vollen mietrechtlichen Kündigungsschutz gebracht werden soll, rechtzeitig, also noch vor einer zwangsweisen Räumung, die auf Grund einer im Einvernehmen zwischen Vermieter und "Strohmann" (= nomineller Hauptmieter) herbeigeführten gerichtlichen Aufkündigung vollzogen werden soll, seine Ansprüche auf Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs. 4) und

- 20 -

Unzulässigerklärung der Exekution (§ 37 EO) geltend machen kann.

Die Verständigungspflicht des Gerichtes gegenüber den Personen, die in der Wohnung Unterkunft genommen haben, bezieht sich nicht auf den Hauptmieter und dessen Familienangehörigen, da letzteren von vornherein keine Ansprüche nach § 2 Abs. 4 MRG zustehen, die eine Unzulässigerklärung der Exekution zuließen. Anhaltspunkt dafür, wer als Familienangehöriger im Sinn des § 34 Abs. 3 anzusehen ist, ist der Familienname des Unterkunftnehmers; sollte dieser mit dem des Hauptmieters gleich sein, könnte demnach eine Verständigung entfallen. Ein Ermittlungsverfahren zur Klärung der Frage, wer Familienangehöriger ist, kommt nicht in Betracht, da § 37 Abs. 3 den Charakter einer Ordnungsvorschrift hat.

Die Regelung des Abs. 4 soll allfälligen datenschutzrechtlichen Hindernissen zur Erteilung der Meldeauskunft, insbesondere bei Vorliegen einer Auskunftssperre (§ 12 Abs. 2 des Meldegesetzes), entgegenwirken.

Zum § 36

Die Änderung des § 36 Abs. 1 folgt aus der Aufhebung des bisherigen § 30 Abs. 2 Z. 15.

Zum § 37

Die Ergänzungen im § 37 Abs. 1 ergeben sich aus den neuen Tatbeständen des § 6a und des § 15 Abs. 4. Infolge der Rechtsähnlichkeit mit den Angelegenheiten, die im bisherigen Katalog des § 37 Abs. 1 angeführt sind, war es zweckmäßig, auch diese Ansprüche (nach § 6a und § 15 Abs. 4) dem im MRG geregelten außerstreitigen Verfahren zuzuweisen.

- 21 -

Der neue Abs. 5 dient - wie die Änderung des § 6a - der Sicherung des Anspruchs des Mieters auf sofortige Vornahme von Erhaltungsarbeiten gegen drohenden (vielfach absichtlich herbeigeführten) Verfall des Miethauses; damit wird der Schutz des Mieters, der nicht mehr wie bisher den Verlauf des oft lang dauernden Gerichtsverfahrens abwarten muß, wesentlich effizienter gestaltet.

Abs. 6 trifft eine dem Abs. 5 erster Satz analoge Regelung für Mietrechtsstreitigkeiten nach § 6 Abs. 1 erster Satz MRG in Gemeinden, in denen keine Schlichtungsstelle eingerichtet ist; in diesen Fällen sollte die Entscheidung des - unmittelbar angerufenen - Bezirksgerichts vorläufig (bis zum rechtskräftigen Abschluß des Verfahrens) vollstreckbar sein.

Zum § 45

Die Änderung des Abs. 8 soll bereicherungsrechtlichen Schwierigkeiten entgegenwirken, die nach der gegenwärtigen Regelung u.U. dann eintreten können, wenn der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einem Mieter erstattet wird, der infolge eines mittlerweile eingetretenen Wechsels in der Person des Bestandnehmers diesen Betrag nicht bezahlt hat.

Zum § 46

Zum Abs. 3:

Der neue Abs. 3 gleicht die Vorschriften über zinsrechtliche Folgen im Fall des Mietrechtseintrittes bei Geschäftsräumen (nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters) jenen Regelungen an, die bei Wohnungen der Ausstattungskategorie "A" gelten. Damit wird einer finanziellen Schlechterstellung der Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten gegenüber jenen von Wohnungen entgegengewirkt.

- 22 -

Die Regelung des Abs. 4 soll erreichen, daß Erträge, die der Hauptmieter von Geschäftsräumen durch die Verpachtung des Unternehmens - also durch die bloße Weitergabe einer fremden Sache gegen Entgelt - erzielt, wenigstens zum Teil dem Vermieter zukommen soll.

Zum Artikel II

Dieser Artikel enthält die Übergangs- und Schlußbestimmungen (Inkrafttreten, Vollziehung). Hervorzuheben ist, daß zur Vermeidung nicht sachgerechter Differenzierungen die vorliegende MRG-Novelle - abgesehen von der zinsrechtlichen Vorschrift des § 16 Abs. 5 - auch auf "Altmietverträge" anzuwenden ist, die vor ihrem Inkrafttreten abgeschlossen wurden und auch für alle jene Verfahren gilt, die noch anhängig sind. Durch die Bestimmung der Z. 3 wird eine dem § 16a idF der MRG-Novelle 1985, BGBl 559, analoge Regelung getroffen; das neue Gesetz soll keinen Anlaß bieten, bei bestehenden Vertragsverhältnissen Mietzinserhöhungen vornehmen zu können. Die Z. 4 folgt aus der "Verlängerung" des Wohnhaussanierungsrechts (BGBl 1987/640 und 1988/685).