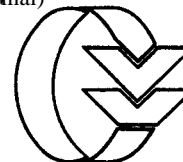


VERBAND DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMUNGEN ÖSTERREICHS



1030 Wien
Schwarzenbergplatz 7
Telefon 75 76 51 Dw.

Akt-Nr. 7

An das
Präsidium des österr.
Nationalrats

Dr. Karl Renner Ring 3
1017 Wien

Ausg.-Nr. 1084/89

Es wird höflichst gebeten, im Antwortschreiben obige Akt-Nr. anzuführen.

Betrifft GESETZENTWURF

Zl. 27. GE'98

Datum: 6. JUNI 1989

Eing.-Nr.

Verteilt

H. Baur

-Vers. Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Mag. *Ka/Le*

Wien, am

1989 06 02

Betrifft:

Entwurf einer MRG-Novelle 1989 Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren!

In der Anlage übermitteln wir auf Wunsch des Bundesministeriums für Justiz die vom Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs abgegebene Stellungnahme zur MRG-Novelle 1989 in 25-facher Ausfertigung zu Ihrer gefälligen Verwendung.

Wir hoffen bestens gedient zu haben und zeichnen

hochachtungsvoll

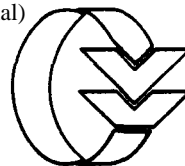
Verband der Versicherungsunternehmen

Österreichs

H. Baur

Anlage

VERBAND DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMUNGEN ÖSTERREICHS



1030 Wien
Schwarzenbergplatz 7
Telefon 75 76 51 Dw.

Akt-Nr. 7

Bundesministerium für
Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Befehl	GESETZENTWURF
Zl.	37 - GE 98/1
Datum:	6. JUNI 1989
Verteilt	6.6.89

Ausg.-Nr. 1084/89

Es wird höflichst gebeten, im Antwortschreiben obige Akt- sowie Ausg.-Nr. anzuführen.

H. Bauer

Eing.-Nr.

-Vers. Ihr Schreiben vom

28.4.1989

Ihr Zeichen

7101/320-I 7/89

Unser Zeichen

Mag. *Ka*/Le

Wien, am

1989 05 31

Betrifft:

Entwurf einer MRG-Novelle 1989 Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum übermittelten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zu Ziff. 1

Die Ausdehnung des Begriffsinhaltes "Hauptmiete" in § 2 Abs. 1 bezweckt offenbar eine weitere Einschränkung bzw. Hintanhaltung von Umgehungshandlungen in Bezug auf Mieterschutzvorschriften, wobei diese auch im Zusammenhang mit den Änderungen des § 34 zu sehen sind. Gegen eine Verhinderung von Mißbräuchen ist nichts einzuwenden, doch ist gleichzeitig zu berücksichtigen, daß mit der vorgeschlagenen Neuregelung eine Rechtsunsicherheit geschaffen wird. Einem Liegenschaftseigentümer, der als Vermieter Hauptmietverträge abschließt, kann nicht zugemutet werden, daß er in Unkenntnis, daß sein Hauptmieter hinsichtlich des oder eines Teiles des Bestandsgegenstandes mit einem Dritten einen Mietvertrag abgeschlossen hat, Vertragspartner eines unbekannten Dritten mit unbekanntem Vertragsinhalt wird. Es müßte daher zumindest dem Dritten, der neu als Hauptmieter zu gelten hat, die Verpflichtung auferlegt werden, dieses Vertragsverhältnis dem Liegenschaftseigentümer anzuzeigen. Der mit dem Dritten abgeschlossene Hauptmietvertrag darf aber nicht gegenüber dem Liegenschaftseigentümer ungünstiger sein, als der des ursprünglichen Hauptmieters.

BK-B108489D.DOC

- 2 -

Zu berücksichtigen ist hiebei, daß es im Rahmen der Finanzierung von größeren Geschäftsobjekten, z.B. bei Hotels, vorkommt, daß diese Objekte vom finanzierenden Eigentümer zur Gänze einem Pächter zur weiteren Verwendung überlassen werden. In solchen Fällen ist es keineswegs gerechtfertigt, wenn die vom Pächter begründeten Untermietverhältnisse als Hauptmieten gelten würden. Die vorgesehene Regelung soll deshalb auf Wohnungen beschränkt werden, und nicht für Geschäftsräumlichkeiten gelten.

Unklar ist auch, was "selbständiger Teil" eines Hauses ist: z.B. bereits eine einzelne Wohnung? Eine Definition des Begriffes erscheint notwendig.

2. Zu Ziff. 2

Die Änderung des Zitates in § 4 Abs. 4 von "§ 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4" auf "§ 16 Abs. 3 sowie Abs. 4 und 5 lit. b" ist insofern unzutreffend, als der neue § 16 Abs. 5 keine lit. b enthält; richtigerweise müßte das Zitat auf "§ 16 Abs. 2 Z. 3 sowie Abs. 4 und 5 Z. 2" geändert werden.

3. Zu Ziff. 3

Die materiellen Auswirkungen dieser Zitatänderungen werden bei den diesbezüglichen Gesetzesänderungen (Z. 8 und 12) behandelt.

4. Zu Ziff. 4

- a) Die in § 6 Abs. 1 vorgesehene Änderung ermöglicht dem Vermieter mittels einstweiliger Verfügung, die weder eine Sicherheitsleistung noch Gefahrbescheinigung bedarf, Erhaltungsarbeiten aufzutragen. Die Ausdehnung dieser Möglichkeit auch auf Arbeiten gemäß § 3 Abs. 3 Z. 2 lit. a ist zu weitgehend, wenn mit deren Unterlassung nicht auch eine Gefährdung der Sicherheit von Personen oder Sachen oder der Versorgung der Mieter mit Wasser, Strom, Gas etc. verbunden ist; andernfalls könnten fehlerhafte oder rechtswidrige Behördenaufträge faktisch exekutiert werden und Rechtsmittel obsolet werden.
- b) Aus sprachlichen Gründen sollten in § 6 Abs. 2 auch die Worte "zu Bedingungen" entfallen

5. Zu Ziff. 5

Mit Ziff. 5 soll die Funktion eines Mieterbeauftragten sowie einer Mieterversammlung neu geschaffen werden. Für eine derartige gesetzliche Regelung besteht kein Bedarf, wobei auch unklar ist, ob dadurch die Rechte der einzelnen Mieter auf den Mieterbeauftragten übergehen oder konkurrierend mit diesen nebeneinander stehen.

Nicht einzusehen ist, warum jemand, der einen privatrechtlichen Mietvertrag abschließt, in eine Mietergemeinschaft zwingend eingebunden wird und diese Mietergemeinschaft auch gegen seinen Willen durch einen Mieterbeauftragten vertreten werden soll. Dies ist eine generell nicht zumutbare Zwangsbeglückung.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere des ABGB über die Vollmacht bieten bereits jetzt die Möglichkeit, daß die Mieter einen gemeinsamen Beauftragten bestellen.

Die obligatorische Einrichtung einer Mieterversammlung bzw. Mieterbeauftragten soll daher ersatzlos gestrichen werden.

Für den Fall, daß dem nicht entsprochen werden sollte, ist folgendes anzumerken:

§ 6 a Abs. 2 Z. 2: Unbillig und unzumutbar ist, daß ein Mieterbeauftragter nur enthoben werden kann, wenn gleichzeitig ein neuer gewählt wird und zwar auch dann, wenn die Mieter mit diesem unzufrieden sind.

§ 6 a Abs. 3: Die Anzeige der Bestellung des Mieterbeauftragten an Gemeinde und Bezirksgericht erscheint nicht sinnvoll, solange vor diesen Behörden ein Verfahren nicht anhängig ist; ausreichend ist der Nachweis der Legitimation in einem konkreten Verfahren.

§ 6 a Abs. 4 Z. 1: Dieser Katalog an Rechten ist zu weitgehend; mit dem Recht auf Einsichtnahme sogar in die Mietverträge geht dieses weiter als eines Betriebsrates in Bezug auf Dienstverträge. Aus Gründen des Datenschutzes (verfassungsrechtliches Grundrecht!) sind diese Einsichtsrechte strikt abzulehnen. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Mieterinteressen durch die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen ausreichend gewahrt sind.

§ 6 a Abs. 4 Z. 3: Strikt abzulehnen ist, daß dem Mieterbeauftragten die Kompetenz eingeräumt werden soll, einen Mehrheitsbeschluß der Mieter zu ersetzen.

§ 6 a Abs. 6 Z. 2: Die vorgesehene Beratung ist eine wesentliche Mehrbelastung der Hausverwaltung; ein Informationsrecht über die genannten Angelegenheiten und ein Recht auf Beratung über Verlangen des Mieterbeauftragten erscheint mehr als ausreichend.

§ 6 a Abs. 6 Z. 3: Bei größeren Arbeiten entspricht es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, nicht jedoch bei Gefahr in Verzug, wie z.B. bei Wasserrohrbruch. Unklar ist, wann "größere" Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten vorliegen.

- 4 -

§ 6 b: Die Einräumung paralleler und zu denjenigen des Liegenschaftseigentümers unkoordinierter Gewährleistungsansprüche an die Mehrheit der Hauptmieter ist mehr als problematisch, vor allem aus der Sicht der Unternehmen, die die Arbeiten durchgeführt haben. Diese können unterschiedlichen Anspruchserhebungen gegenüberstehen. Ungeklärt ist auch, wer berechtigt ist, mit diesen Unternehmungen Regelungen bzw. Vergleiche zu treffen. Systemwidrig ist es auch, Personen (Mieter) Gewährleistungsansprüche einzuräumen gegenüber Personen, mit denen sie in keinem Vertragsverhältnis stehen. Jedenfalls klarzustellen ist, daß die Gewährleistung gegenüber dem Liegenschaftseigentümer zu erbringen ist.

6. Zu Ziff. 11

Die erweiterte Möglichkeit des § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b, befristete Mietverträge abschließen zu können, wird unsererseits befürwortet, da oftmals Interesse am Wohnungsmarkt besteht, Verträge auf Zeit abzuschließen.

Darüberhinaus sollte die Möglichkeit gem. Abs. 3 lit. a und c, befristete Mietverträge abschließen zu können, auch auf Geschäftsräume ausgedehnt werden. Die Zulässigkeit der Befristung nach Abs. 3 lit. c sollte auf fünf Jahre ausgedehnt werden, da sowohl von Mieter- als auch von Vermieterseite Interesse besteht, befristete Mietverträge für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abzuschließen.

7. Zu Ziff. 12

Wir halten es für richtig, der Abbruchspekulation mit Altmiethäusern entgegenzuwirken. Der vollständige Entfall des Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z. 15 bewirkt jedoch, daß Abtragungen oder Umbauten eines Miethauses zu Sanierungszwecken, Vermehrung oder Verbesserung von Wohnungen oder anderen wichtigen Gründen vereitelt oder zumindest wesentlich erschwert würden. Um den Liegenschaftseigentümer nicht in der Regel unangemessenen Forderungen insbesondere auf Ablöse auszusetzen, soll dieser Kündigungsgrund beibehalten werden; allenfalls könnte zusätzlich zum Interessenbescheid eine Gerichtsentscheidung hinsichtlich des Vorranges der vorgesehenen Baumaßnahmen gegenüber den der Mieter vorgesehen werden.

8. Zu Ziff. 15

Das vorgesehene Verfahren allfällige "Scheinuntermieter" die als Hauptmieter zu gelten haben, erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Exekutionstitels zu ermitteln, erwirkt eine unzumutbare Verlängerung des an sich in der Praxis schon langen Räumungsverfahrens; diese Erhebungen sollten in einem möglichst frühen Stadium erfolgen, nicht aber erst im Exekutionsverfahren.

- 5 -

9. Zu Ziff. 19

Die an sich positive Möglichkeit der Anhebung des Kategoriemietzinses im Falle des Todes eines Hauptmieters von Geschäftsräumlichkeiten ist durch die Begrenzung auf den Kategoriezins unzureichend, weil er üblicherweise eine Miethöhe ergibt, die niedriger als die angemessene und ortsübliche ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung des § 12 Abs. 3 MRG hingewiesen, wobei eine Differenzierung von Unternehmensveräußerung und Verpachtung sachlich nicht gerechtfertigt ist; § 12 Abs. 3 MRG müßte auch für Unternehmensverpachtungen gelten. Auch für den Fall des Ablebens des Mieters einer Geschäftsräumlichkeit sollte die Anhebung des Mietzinses auf einen den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Betrag möglich sein.

Unbefriedigend ist, daß die Regelung nur hinsichtlich physischer Personen als Mieter in Betracht kommt, also nur die kleinen Geschäfte und Gewerbetreibenden betrifft, nicht aber juristische Personen einschließlich Handelsgesellschaften (OHG, KG) die wirtschaftlich wesentlich stärker und weniger schutzwürdig sind, erfaßt.

Abschließend ist zu dem Gesetzesentwurf zu bemerken, daß er in das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter in unausgewogener Weise eingreift, zu Gunsten der Mieter und die Rechtsstellung des Liegenschaftseigentümers abermals nicht unwesentlich verschlechtert.

Wir würden daher anregen, eine Gegenüberstellung der mietrechtlichen Bestimmungen Österreichs mit jenen der EG-Länder vornehmen zu lassen. Auch im Hinblick einer Annäherung Österreichs an die EG werden sich die mietrechtlichen Bestimmungen in Österreich an jene der EG-Länder angleichen müssen, die vielfach liberaler gestaltet sind.

Mit freundlichen Grüßen

Verband der Versicherungsunternehmen

Österreichs
Klein

PS.: 25 Ausfertigungen der Stellungnahme wurden mit gleicher Post dem Präsidium des Nationalrats übermittelt.

BK-B108489D.DOC