

**KAMMER DER WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER**

1081 WIEN VIII, BENNOPLATZ 4/I

//

TELEFON 42 16 72-0*

TELEX 112 264

TELEGRAMMADRESSE WITREUKA WIEN

TELEFAX 42 16 72 55

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1017 W i e n

Betrifft	GESETZENTWURF
Zi	37 GE 98
Datum:	19. JUNI 1989
Verteilt	23.6.89

St. Bauer

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

DATUM

637/89/Dr. Schn/Si

16.6.1989

BETRIFFT: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das
Mietrechtsgesetz geändert wird

Unter Bezugnahme auf die Übersendungsnote des Bundesministeriums für Justiz vom 28.4.1989, GZ 7101/320-I 7/89, gestattet sich die Kammer, wunschgemäß 25 Ausfertigungen ihrer Stellungnahme zu oa. Betreff, mit der Bitte um Kenntnissnahme zu übermitteln.



Der Kammerdirektor:

*[Signature]*Beilagen

KAMMER DER WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER**1081 WIEN VIII, BENNOPLATZ 4/I**

//

TELEFON 42 16 72-0*

TELEX 112 264

TELEGRAMMADRESSE WITREUKA WIEN

TELEFAX 42 16 72 55

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 W i e n

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

DATUM

GZ 7101/320-I 7/89

28.4.1989

637/89/Dr.Schn/Si

16.6.1989

BETRIFFT: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das
Mietrechtsgesetz geändert wird

Unter Bezugnahme auf die Übersendungsnote des Bundes-
ministeriums für Justiz vom 28.4.1989, GZ 7101/320-I 7/89,
gestattet sich die Kammer der Wirtschaftstreuhänder,
zu dem Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Miet-
rechtsgesetz geändert wird, wie folgt Stellung
zu nehmen:

./.

- 2 -

zu 1. c)

Die weitgehende Umkehr der Beweislast im Falle von Umgehungs-Hauptmietverträgen versetzt den Vermieter in eine schwierige Beweissituation, da Negativbeweise naturgemäß oft äußerst schwer zu erbringen sind.

zu 5.

Die Neueinführung eines Mieterbeauftragten nach § 6a des Entwurfes ist materiell rechtlich weitgehend entbehrlich. Die gemeinschaftliche Wahrnehmung von Mieterrechten wird derzeit ohnehin durch Mieterschutzverbände vorgenommen und ist auch derzeit autonom auf Vereinsbasis möglich. In diesen Bereichen liegen Rechtsgrundlagen vor, die erprobt und im administrativen Ablauf aus der Praxis vollziehbar sind. Mit der Neuinstallation des Mieterbeauftragten sind neue, formale Probleme zu erwarten (Honorierung, bzw. Aufwandersatz des Mieterbeauftragten, Form der Beschlußfassung der Mieterversammlung, Protokollierungsprobleme, Nachweis der Einberufung und Information usw.).

Aber auch in jenen Bereichen, in denen die Mieterbeauftragten materielle Eingriffsrechte zugestanden werden, sind diese nicht unbedenklich. Das Einsichtrecht des Mieterbeauftragten in alle Mietverträge, auch bei Nichtzustimmen der Mieter, samt allen sonstigen Unterlagen, ist problematisch und löst möglicherweise unter den Mietern neue Spannungen aus, von der Frage des Datenschutzes ganz abgesehen.

Das Verlangen des Mieterbeauftragten zur Einholung eines zusätzlichen Kostenvoranschlages von einem vom Mieter beauftragten und genannten Unternehmen kann insbesondere dann zu unnötigen Verzögerungen in der geplanten Arbeitsdurchführung führen, wenn dieses genannte Unternehmen die Offerterstellung über das übliche Ausmaß verzögert. Hier wäre zumindest eine Frist zu setzen, nach deren Ablauf diese Verpflichtung des Vermieters als erloschen gilt. Die Einflußnahme des Mieterbeauftragten auf beabsichtigte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durch eine "gemeinsame Beratung" beschränkt den Vermieter in seiner unternehmerischen Dispositionsfähigkeit, insbesondere auch bei steuerlichen Überlegungen.

Es ist fraglich, ob mit diesem neuen Eingriff in das Eigentumsrecht nicht die Grenze der Sozialpflichtigkeit des Eigentums bereits erreicht ist und somit ein Verstoß gegen das Grundrecht auf Eigentum vorliegt.

- 3 -

Die Übertragung von Gewährleistungsansprüchen auf die Mehrheit der Hauptmieter läßt offen, wem das eventuell positive Ergebnis einer Entgeltsminderung zufließt oder wer die Kosten eines eventuell fehlgeschlagenen Prozessualverfahrens zu tragen hat. Darüberhinaus wird nicht ausgesprochen, welche Regelung im Falle der Gewährleistung bei den Ansprüchen auf Wandlung und Nachtrag des Fehlenden Platz zu greifen hat.

zu 7.

Der Hinzufügung des § 15 Abs 4 MRG zur Aufgliederung von sogenannten "Pauschalmietzinsen" kann in der vorgelegten Form zugestimmt werden. Die vorgesehene Formulierung ist zur Anwendung bei Überprüfung von Mietzinsüberschreitungen geeignet, wie auch bei jenen Fällen anwendbar, in denen der Betriebskostenanteil bereits zur Gänze den Pauschalmietzins umfaßt oder sogar überschreitet.

zu 8.

Kernstück der Novelle ist die vorgesehene Neufassung des § 16 Abs 5 MRG.

Durch verfassungsrechtliche Neuregelung soll nach den Erläuterungen den Ländern die Möglichkeit geboten werden, bei der Zinsgestaltung auf die jeweiligen regionalen Gegebenheiten Bedacht zu nehmen. Dies soll durch zusätzlich mögliche Tatbestände für angemessene Mieten, wie auch durch Zuschläge auf die einzelnen Categoriesätze möglich sein.

Grundsätzlich ist zu bestreiten, daß durch länderweise Regelung der Mietzinsbildungsvorschriften den regionalen Marktbefürdnissen Rechnung getragen werden kann. Die regionalen Unterschiede am Wohnungsmarkt innerhalb der einzelnen Länder sind mindestens so groß, wie die Unterschiede in der Mietsituation der Länder zueinander. Eine Regionalisierung wird zu neuerlichen "Ungerechtigkeiten" in der Mietzinsbildung führen, insbesondere dort, wo bei Landesgrenzen in gleicher Wohnqualität unterschiedliche Mietzinshöhen verlangt werden dürfen.

Unterschiedliche länderweise Regelungen lassen Probleme in der Rechtssprechung befürchten, wie diese auch bereits vor dem 1.1.68 mit regional unterschiedlichen Mietzinshöhen festzustellen waren. Die wirtschaftlich notwendige Anpassung der Kategoriemietzinse auf jenes Maß, welches zur Erhaltung des Hauses erforderlich ist, wäre Aufgabe des Bundesgesetzgebers. Es liegt die Vermutung nahe, daß diese wirtschaftspolitische Entscheidung, die aufgrund der bundesweit verhältnismäßig gleichmäßigen Instandhaltungskosten von Altmiethäusern ohne weiteres bundesweit geregelt werden könnte, als politisch "heißes Eisen" auf die Länder abgeschoben werden soll. Wieweit in den Ländern Bereitschaft zur Öffnung der Kategorietatbestände besteht, bleibt abzuwarten.

- 4 -

In Wahrheit wird mit der vorliegenden Regelung nicht eine Regionalisierung, viel eher eine weitere länderweise Verpolitisierung des Grundbedürfnisses Wohnen erreicht.

zu 11.

Die bisher tatsächlich sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung zwischen Eigentumswohnungen und Eigentums/Geschäftslokalen bei Begründung eines Mietvertrages auf bestimmte Dauer wird begrüßenswerter Weise mit der vorgeschlagenen Neuregelung beseitigt.

zu 15.

Die Neufassung der Absätze 3 und 4 des § 34 sieht vor gerichtlicher Räumung einer Wohnung die Verpflichtung des Exekutionsgerichtes vor, bei der Meldebehörde anzufragen, welche Personen im Melderegister Unterkunft genommen haben. Diese Personen - ausgenommen der Hauptmieter und seine Familienangehörigen - sind sodann vom Vorliegen des Exekutionstitels zu verständigen.

Bei Zuerkennung der Absicht, auch auf diese Weise "Scheinuntermieter", die in Wahrheit Hauptmieter sind, zu schützen, ist doch zu befürchten, daß die ohnehin enorm lange dauernden Räumungsverfahren wegen Nichtbezahlung des Mietzinses bei mangelnder Einbringlichkeit infolge der bereits derzeit gegebenen Verzögerungsmöglichkeiten (Aussetzung wegen Überprüfung der Miethöhe) bereits jetzt dazu angetan, Fehlbeträge beim Vermieter zu erzeugen, die über dies keine mietenrechtliche Deckung in der Hauptmietzinsreserve finden.

Eine weitere Verzögerung des Räumungsverfahrens durch die neue Gesetzesbestimmung wird diese Tendenz noch verstärken und darüberhinaus dazu führen, daß vor Räumung mit der Anmeldung eines Bekannten als Untermieter oder dergleichen, indirekt ein neuerlicher Räumungsaufschub erreicht wird, ohne daß dem Vermieter in irgend einer Weise ein Äquivalent für derartige Mietzinsausfälle geboten wird.

zu 17 c)

Mit der vorgesehenen Neuregelung wird das verfassungsmäßige Prinzip der Gewaltentrennung (zwischen Gericht und Verwaltung) de facto durchbrochen. In der Praxis kann eine sogenannte vorläufige Vollstreckung tatsächlich nur eine endgültige sein.

zu 18.

Die klare Regelung der aktiven Berechtigung zur Rückforderung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in der Neufassung des § 45 Abs. 8 MRG ist zu begrüßen.

zu 19.

Die Anpassung von Geschäftsräummierten an die Kategorie "A" im Falle des Todes eines Hauptmieters ist als Schritt in die richtige Richtung zu bezeichnen. Klarzustellen wäre, ob diese Regelung in jedem Falle bei Tod des Hauptmieters eintritt oder nur für den Fall der Universalsukzession, wobei es im Falle des Legats bei der bisherigen Regelung zu bleiben hätte. Eine Verständigungspflicht des Erben (im Falle des Abs 3), bzw. des Hauptmieters oder Verpächters (im Falle des Abs 4) wäre gegenüber dem Vermieter einzuführen.

Abschließende Feststellungen

Neben der in den Erläuterungen beabsichtigten Anpassung an praktische Bedürfnisse bei der Anwendung des Mietrechtsgesetzes ist jedoch die zentrale Frage einer mietrechtlichen Neuregelung durch Öffnung weiterer Marktmechanismen nicht gelöst.

Es ist weder ein Tatbestand geschaffen worden, der Initiativen des Vermieters zur Erhaltung und insbesondere Verbesserung des Hauses fördert, noch sind marktkonforme Regelungen gelungen, die Anreiz zur Schaffung und Vermietung von neu zu errichtendem oder leerstehendem Wohnraum motivieren. Die in den niedrigeren Wohnungskategorien vollkommen unzureichenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurden beibehalten. In Häusern der Kategorie "C" und "D" wird es weiterhin nicht möglich sein, auf längere Sicht ohne ein Erhöhungsverfahren nach § 18 ff MRG auszukommen, da die Categoriesätze bei Neuvermietungen und insbesondere die Höhe des Erhaltungsbeitrages weder eine geordnete Instandhaltung geschweige denn eine Verbesserung ermöglichen.

- 6 -

Die Kammer bittet höflich um Kenntnisnahme und gestattet sich mitzuteilen, daß wunschgemäß 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme unter einem dem Präsidium des Nationalrates zugeleitet wurden.

Der Präsident:

i.V.



Der Kammerdirektor:

