

**Sekretariat  
der Österreichischen Bischofskonferenz**

A-1010 Wien, Rotenturmstraße 2  
BK 195/2/89-E

11/SN-213/ME XVII. GP - Stellungnahme (gescanntes Original)

11/SN-213/ME

1 von 7

Wien, 1989 06 13

**Beiliegend** die Stellung-  
nahme des Sekretariates der Bischofs-  
konferenz zum Entwurf einer MRG-Novelle  
1989; GZ 7101/320-I 7/89 vom Bundes-  
ministerium für Justiz in 25facher Aus-  
fertigung

- Kenntnisnahme**  
 **direkte Erledigung**  
 **Stellungnahme**  
 **Rücksprache**  
 **Weiterleitung**  
 **Weitere Veranlassung**

ohne Begleitschreiben an:

Betreff: GESETZENTWURF	
Zi	37 GE/98
Datum: 19. JUNI 1989	
Verteilt	13.6.89 Riebel

**Rücksendung**

- Zur freundlichen Information**  
 **Im Sinne des Tel. Gesprächs vom .....**  
 **In Beantwortung des Schreibens vom .....**

An das  
Präsidium des  
Nationalrates

Dr. Karl Renner-Ring 3  
1017 WIEN

Mit besten Empfehlungen

Sekretariat der  
Österreichischen Bischofskonferenz

*St. Bauer*

*i. A.*

*V. Lehner*



# Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz

A-1010 Wien, Rotenturmstraße 2, Telefon 51 5 52/DW 280  
BK 195/1/89-E

Wien, 1989 06 13

An das  
Bundesministerium  
für Justiz

Postfach 63  
1016 WIEN

Das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz beeht sich, zum Entwurf einer MRG-Novelle 1989, GZ 7101/320-I 7/89, zugemittelt mit Schreiben vom 28. April 1989, folgende Stellungnahme abzugeben:

## Zu 1.a):

Im § 2 Absatz 1 wird bestimmt, daß Hauptmiete auch vorliegt, wenn der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon einen Mietvertrag begründet.

Der Begriff "selbständiger Teil" ist unseres Erachtens ausfüllungsbedürftig, wobei sich aber im Österreichischen Zivilrecht kein Verweisungsbegriff, welcher zur Begriffsausfüllung beitragen würde, findet. Es ist daher zu erwarten, daß es bezüglich dieses Begriffes zu Interpretationsschwierigkeiten kommen kann. Es wird daher angeregt, den Begriff "selbständiger Teil", welcher in den Erläuterungen ebenfalls nicht eindeutig geklärt ist, entsprechend bestimmt zu halten.

Außerdem erlauben wir uns, auf folgenden Bereich hinzuweisen, welcher unseres Erachtens einer gesetzlichen Klarstellung bedarf, wozu in dieser Novelle Gelegenheit wäre:

Nach der jüngeren Judikatur fällt auch die Miete einer unbebauten Liegenschaft mit dem Recht, darauf ein Gebäude zu errichten, welches nicht ständig dort verbleiben soll (Superädifikat) in den Anwendungsbereich des MRG. Diese Vertragsgestaltung ist besonders im kirchlichen Bereich häufig, zumal kirchliche Einrichtungen über relativ großen unbebauten Liegen-

- 2 -

schaftsbesitz verfügen, der einer sinnvollen Verwertung zugeführt werden soll und wird. Das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz erlaubt sich daher, vorzuschlagen, die Vermietung eines Grundes für Superädifikate ebenfalls in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes aufzunehmen.

Weiters wird vorgeschlagen, ausdrücklich festzustellen (§ 29 Absatz 1 MRG), daß auch derartige Mietverhältnisse zeitlich befristet werden können.

Zu 1.c):

Bei dieser Beweisumkehrbestimmung besteht das Bedenken, daß der Begriff "konkrete Anhaltspunkte" nicht eindeutig genug ist und dem Entstehen uneinheitlicher Interpretation durch die Iudikatur Tür und Tor öffnet. Die Frage, wie konkret welche Anhaltspunkte sein müssen, um die Beweislastumkehr zu bewirken, wird nicht unbedingt in jedem Einzelfall leicht zu beantworten sein.

Zu 5. § 6a.:

Bezüglich der Schaffung eines "Mieterbeauftragten" wird zu bedenken gegeben, daß dies nur dann und insoweit sinnvoll erscheint, als damit auch eine Vereinfachung der Hausverwaltung eintritt. Diesbezüglich könnten einzelne Bestimmungen noch ergänzt werden.

Bezüglich § 6a. Absatz 4 Ziffer 1 wird zu bedenken gegeben, daß das Einsichtsrecht des Mieterbeauftragten in alle Mietverträge zumindest dann, wenn personenbezogene Daten aus den Mietverträgen automationsunterstützt verarbeitet sind, mit dem Grundrecht auf Datenschutz und den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes schwer in Einklang zu bringen sein wird, sofern nicht die Zustimmung jedes einzelnen Mieters (als Betroffenem im Sinne des Datenschutzgesetzes) vorliegt. Es wird ersucht, diesen datenschutzrechtlichen Bedenken etwa durch die Einfügung der Voraussetzung der Zustimmung des Betroffenen bei der Einsicht in die Mietverträge Rechnung zu tragen.

Zu 5. § 6b:

Die Regelung der Erweiterung der Gewährleistungsansprüche bezüglich Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung des Mietobjektes

- 3 -

auf die Mehrheit der Hauptmieter wird seitens des Sekretariates der Österreichischen Bischofskonferenz nicht für glücklich gehalten und auch nicht befürwortet, da diese Regelung zu zahlreichen rechtlichen Problemen und Schwierigkeiten bei der Interpretation führt. So bleibt z. B. offen, was zu geschehen hätte, wenn der Hauseigentümer die Gewährleistung in Anspruch genommen hat und darüber z. B. einen gerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat, die Mieter aber gesondert Ansprüche geltend machen, welche über diese Regelung hinausgehen. Eine Ausdehnung der Gewährleistungsansprüche über die Vertragsparteien hinaus erscheint sehr problematisch und in ihren Folgen für die Rechtssicherheit nicht absehbar.

Zu 7.:

Die Bestimmung des § 15 Absatz 4 wird grundsätzlich begrüßt. Es wird allerdings darauf aufmerksam gemacht, daß in dieser Bestimmung keine Klarstellung darüber getroffen ist, was rechtens sein soll, wenn die tatsächlichen Betriebskosten den seinerzeit vereinbarten Pauschalmietzins bereits überstiegen haben und daher die Trennung des Mietzinses in Hauptmietzins und Betriebskosten nicht möglich erscheint.

Zu 11.:

Zu den Änderungen in § 29 regt das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz an, die in den Erläuterungen erwähnte Angleichung der Fälle des § 29 Absatz 1 Ziffer 3 litera a) und c) auch auf Geschäftsräumlichkeiten auszudehnen. Nach der derzeitigen Rechtslage gilt litera a), zweite Alternative, bloß für Wohnungen; das selbe gilt für litera c). Es ist aber nicht einzusehen, warum die Regelung litera b) auf Geschäftsräumlichkeiten ausgedehnt wird, während litera a) zweite Alternative und litera c) auf Wohnungen beschränkt bleibt.

Überdies darf nochmals angeregt werden, ausdrücklich klarzustellen, daß eine zeitlich uneingeschränkte Befristung auch für Mietverträge über unbebaute Liegenschaften mit dem Zweck, darauf Gebäude zu errichten, zulässig ist.

Das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz regt

eine Klarstellung dahingehend an, daß in § 33 Absatz 1 vorgesehen wird, daß Mietverträge nur seitens der Vermieter gerichtlich aufgekündigt werden müssen; eine außergerichtliche Aufkündigung durch den Mieter sollte ermöglicht werden.

Zu 15.:

Die vorgeschlagene Regelung hat den Vorteil, daß der Vermieter erfährt, wer in der vermieteten Wohnung tatsächlich wohnhaft ist, es ist allerdings zu befürchten, daß durch das vorgesehene Verfahren der Einholung von Meldeauskünften eine weitere Verzögerung der Gerichtsverfahren ergibt.

Überdies erlaubt sich das Sekretariat der Österreichischen Bischofskonferenz, auf Anlaß mehrerer einschlägiger Verfahren, welche kirchliche Einrichtungen betroffen haben, auf folgenden Umstand hinzuweisen:

Bei zahlreichen Mietverträgen, die mit kirchlichen Rechts trägern abgeschlossen worden sind, wurde seinerzeit die Vereinbarung einer Wertsicherung unterlassen; oft wurden nur Pauschalmietzinse vereinbart, wobei die Höhe der Pauschalmietzinse vielfach nicht einmal mehr die tatsächlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben deckt (vgl. Stellungnahme zu 7.). Die Judikatur hat in diesen Fällen nicht zugelassen, sich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu stützen, zumal eine derartige Entwicklung vorhersehbar gewesen wäre. Im Zusammenhang mit dem im Entwurf vorgesehenen § 15 Absatz 4 wäre eine Regelung sinnvoll, durch welche klargestellt wird, daß auch bei Pauschalmieten der Vermieter jedenfalls berechtigt sein sollte, die tatsächlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu verrechnen. Denkbar wäre jedoch auch eine Regelung, die es dem Gericht ermöglichen sollte, unter Berücksichtigung des seinerzeitigen Wertverhältnisses zwischen Hauptmiete und Betriebskosten sowie aller sonstigen Umstände, insbesondere einer eingetretenen Geldentwertung, einen Hauptmietzins in Relation zum seinerzeit vereinbarten Hauptmietzins festzusetzen. Die Unterlassung einer Wertsicherungsvereinbarung entsprach in der Regel nicht dem

- 5 -

Parteienwillen. Die Judikatur, die einen Rückgriff auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage ausschließt, führt zu einer erheblichen Benachteiligung jener Vermieter, die seinerzeit den Abschluß einer Wertsicherungsvereinbarung - in der Regel vershentlich - unterlassen haben. Sachgerecht könnte auch die Einführung eines eigenen Kündigungstatbestandes für den Fall sein, daß auf Grund der Unterlassung einer Wertsicherungsvereinbarung der Hauptmietzins nicht mehr annähernd dem Parteienwillen entspricht. Ein Schutzbedürfnis des Mieters, welches jenes der Vermieters übersteigt, scheint hier nicht ersichtlich zu sein.

Das Sekretariat der Bischofskonferenz hofft, mit dieser Stellungnahme gedient zu haben und beantragt, den kirchlichen Standpunkt in der Regierungsvorlage soweit als möglich zu berücksichtigen. Unter einem werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.



+ Alfred Kostelecky  
(Bischof Dr. Alfred Kostelecky)  
Sekretär  
der Bischofskonferenz