



HAUPTVERBAND DER ÖSTERREICHISCHEN SOZIALVERSICHERUNGSTRÄGER

1031 WIEN

KUNDMANNGASSE 21

POSTFACH 600

TEL. 0222/ 711 32

TELEFAX 711 32 249

TELEX 136682 hvsfa

Kl. 232 DW

ZL. 15-44/89 Sa/En

Wien, 15. Juni 1989

An das
 Präsidium des
 Nationalrates
 1017 - Parlament

Betrifft	GESETZENTWURF
ZL	37 GE/9.89
Datum:	20. JUNI 1989
Verteilt	23.6.89 field

A. Bauer

Betr.: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
 Begutachtungsverfahren

Bezug: Schreiben des Bundesministeriums für Justiz
 an den Hauptverband vom 28. April 1989,
 GZ 7101/320-I 7/89

Das Bundesministerium für Justiz hat uns ersucht,
 Ihnen 25 Ausfertigungen unserer Stellungnahme zu übersenden.

Wir übermitteln Ihnen hiemit die erbetenen Kopien.

Der Generaldirektor:

M. Kovary

Beilagen



HAUPTVERBAND DER ÖSTERREICHISCHEN SOZIALVERSICHERUNGSTRÄGER

1031 WIEN KUNDMANNGASSE 21 POSTFACH 600 TEL. 0222/ 711 32 TELELEX 136682 hvsfa DVR 0024279
K1. 232 DW TELEFAX 711 32 249

Zl. 15-44/89 Sa/En

Wien, 15. Juni 1989

An das
Bundesministerium
für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Betr.: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
Begutachtungsverfahren

Bezug: Ihr Schreiben vom 28. April 1989
GZ 7101/320-I 7/89

Der Hauptverband nimmt zu den folgenden Bestimmungen
des Entwurfs Stellung:

a) Zu Art. I Z.1 des Entwurfs (§ 2 MRG):

Der vorliegende Entwurf sieht eine begrüßenswerte
Präzisierung von Hauptmietverhältnissen vor.

Nicht gelöst scheint aber die Frage, was mit dem als
Hauptmiete anzusehenden Vertragsverhältnis zwischen General-
mieter bzw. Generalpächter und dem "Submieter" geschieht,
wenn das Vertragsverhältnis zwischen Liegenschaftseigentümer
und Generalmieter bzw. Generalpächter endet.

Würde das Mietverhältnis des "Submieters" durch die
Kündigung des Generalmieters bzw. Generalpächters durch den
Liegenschaftseigentümer enden, so stellte dies eine eindeu-
tige Umgehung des Mieterschutzes gegenüber dem "Submieter"
dar.

Käme es zu keiner Beendigung dieses Mietverhältnisses,
so wäre eine Räumung nur gegenüber dem Generalmieter bzw.
Generalpächter möglich und durchsetzbar. Der "Submieter"

- 2 -

könnte entsprechend seinem Vertrag über den Mietgegenstand verfügen. Insofern wäre diese Regelung eine deutliche Beschränkung der Verfügungsgewalt des Liegenschaftseigentümers und würde in der Folge dazu führen, daß für diesen die Vermietung bzw. Verpachtung eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon aus rein rechtlichen Gründen nicht mehr vorteilhaft wäre.

Der Hauptverband regt an, den gegenständlichen Problemkreis im Mietrechtsgesetz zu regeln.

b) Zu Art. I Z.4 lit.b des Entwurfes (§ 6 Abs.2 MRG):

Im § 6 Abs.2 dritter Satz sollen nach dem Entwurf die Worte "die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen" entfallen; dies ergibt jedoch keinen Sinn.

Es wäre entweder die Wortfolge "zu Bedingungen" ebenfalls zu streichen oder die Bedingungen, zu denen eine Gebietskörperschaft Bürgschaften übernehmen kann, durch einen Verweis auf die jeweiligen landesgesetzlichen Bestimmungen zu konkretisieren.

c) Zu Art. I Z.5 des Entwurfes (§§ 6a, 6b MRG):

- Zu § 6a MRG:

Der einzufügende 6a MRG sieht die Möglichkeit vor, daß die Hauptmieter eines Hauses einen Mieterbeauftragten wählen. In diesem Zusammenhang erscheint uns die Stellung derartiger Hausvertrauenspersonen nicht ausreichend normiert zu sein. Die Rechte und Pflichten des Mieterbeauftragten gegenüber der Hausgemeinschaft sind nur in äußerst allgemeiner Form festgehalten.

Klare Regelungen, in welcher Form der Mieterbeauftragte den Kontakt mit den Hauptmietern zu pflegen hat, fehlen. Insbesondere bleibt die Frage offen, ob der Mieter-

- 3 -

beauftragte über bestimmte Angelegenheiten oder über von ihm initiierte Maßnahmen (z.B. geplanter § 6a Abs. 4 Z.2 MRG) die Hauptmieter möglichst unverzüglich zu verständigen und allenfalls deren Einverständnis einzuholen hat.

Ebenfalls ungeregelt geblieben ist die Frage der Haftung des Mieterbeauftragten.

Im geplanten § 6a MRG müßte auch die Verpflichtung des Mieterbeauftragten statuiert werden, über die ihm bei Ausübung der ihm übertragenen Tätigkeit zur Kenntnis gelangenden Umstände - der Mieterbeauftragte hat das Recht, in alle Mietverträge des Hauses Einsicht zu nehmen - Verschwiegenheit zu wahren.

- Zum geplanten § 6b MRG:

Der geplante § 6b MRG sieht vor, daß auch die Mehrheit der Hauptmieter im eigenen Namen gewisse Gewährleistungsansprüche gegenüber Werkunternehmern geltend machen kann.

Diese Regelung entspricht nicht der derzeitigen Rechtslage, wonach Gewährleistungsansprüche grundsätzlich das Vorliegen eines Vertragsverhältnisses zwischen Gewährleistungsberechtigtem und -verpflichtetem voraussetzen.

Eine Zession derartiger Forderungen ist zwar zulässig, bewirkt aber einen Wechsel in der Person des Forderungsberechtigten.

Die im Entwurf vorgesehene Bestimmung sieht nunmehr zwei Forderungsberechtigte vor: Einerseits den Vermieter, dessen Gewährleistungsansprüche auf seinem, mit dem Werkunternehmer geschlossenen Vertrag basieren und ihm - sofern nicht vertraglich eingeschränkt - die Gewährleistungsvarianten Wandlung, Verbesserung und Preisminderung offen halten; andererseits die "Mehrheit der Hauptmieter", deren Gewährleistungsansprüche neben jenen des Vermieters in Form von Verbesserung und Preisminderung vorgesehen sind.

- 4 -

Wie diese Gläubigermehrheit rechtlich konstruiert ist, kann aus dem Entwurf nicht ersehen werden; doch ist nach der vorliegenden Formulierung keine der im ABGB vorgesehenen Möglichkeiten, wie Teil-, Gesamtschuld- und Gesamthandschuldverhältnis denkbar, zumal die Gewährleistungsansprüche der Mieter noch dazu durch den Ausschluß des **Wandlungsbegehrrens** eingeschränkt sind.

d) Zu Art. I Z.8 des Entwurfes (§ 16 Abs.5 MRG):

Der Gesetzesentwurf ermöglicht den Bundesländern, die Tatbestände des § 16 Abs.1 MRG zu erweitern und zudem Zuschläge zu den in § 16 Abs.2 MRG angeführten Kategoriemietzinsen festzulegen.

Die im geplanten § 16 Abs. 5 Z.1 MRG vorgesehene Formulierung kann nur als unbestimmter Gesetzesbegriff beurteilt werden, da die diesbezügliche Kompetenz der Länder in keiner Weise Beschränkungen unterliegt. In dieser Ausgestaltung besteht die Gefahr, daß es mit der Zeit zu einer völligen Aushöhlung der Kategoriemietzinsbestimmungen kommt.

Was nun die Zuschläge zu den Kategoriemietzinsen betrifft, so fußt diese Bestimmung nach den Erläuterungen zum Entwurf auf der Überlegung, jeweilige regionale Gegebenheiten bei der Ausgestaltung der Mietzinse zu berücksichtigen. Da landesweit - und an eine Abstufung der Kategoriemietzinse innerhalb des Bereiches eines Bundeslandes ist nach dem vorliegenden Entwurf nicht gedacht - nicht überall die gleichen regionalen Gegebenheiten vorliegen werden, ist die Frage naheliegend, ob eine derartige Bestimmung nicht einen Umkehreffekt haben könnte und die Höhe der Kategoriemieten - nunmehr durch Landesgesetze geregelt - landesweit ansteigen. Zudem ermöglicht die vorgeschlagene Bestimmung kein Eingehen auf eine Verschlechterung der regionalen Situation in dem Sinn,

- 5 -

daß derartige Zuschläge ganz oder teilweise aufgehoben bzw. sogar "Abschläge" von den Kategoriemietzinsen vorgesehen wären.

e) Zu Art. I.Z.18 des Entwurfes (§ 45 Abs.8 MRG):

Zu dieser Bestimmung wird folgendes angeregt:

1) Aus dem vorgeschlagenen Text ist nicht eindeutig zu entnehmen, wann der Rückforderungsanspruch des Mieters auf nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge entsteht und fällig wird. Der letzte Satz der vorgeschlagenen Bestimmung läßt den Schluß zu, daß der Rückforderungsanspruch nach Ablauf der in § 45 Abs.7 MRG vorgesehenen Frist entsteht; eine konkrete Formulierung hinsichtlich des Zeitpunktes des Entstehens und der Fälligkeit des Rückforderungsanspruches wäre aber dennoch von Vorteil.

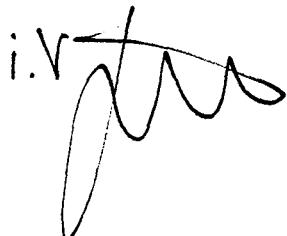
2) Das Rückforderungsrecht jenes Mieters, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge entrichtet hat, erscheint dann schwer durchsetzbar, wenn es sich hiebei um einen früheren Mieter handelt. Einem früheren Mieter steht das Einsichtsrecht in die Unterlagen des Vermieters mangels Vorliegen eines aufrechten Mietvertrages nicht zu.

Es wird daher angeregt, im Zusammenhang mit § 45 Abs.8 MRG ein Einsichtsrecht des früheren Mieters in die Unterlagen des Vermieters vorzusehen.

f) Zu Art. I Z.19 des Entwurfes (§ 46 Abs.3 MRG):

Das MRG sieht in seinem § 14 ein Eintrittsrecht nur hinsichtlich von **Wohnungen** vor. Sollte mit der vorgeschlagenen Bestimmung das Eintrittsrecht bezüglich **Geschäftsraummieten** statuiert werden, so ist zumindest die nunmehrige Plazierung der Gesetzesstelle verfehlt.

Der Präsident:



Der Generaldirektor:

