

VERBAND ÖSTERREICHISCHER
BANKEN UND BANKIERS

Dr. R/bö

Wien, am 19. Juni 1989

An das
 BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ
 Museumstrasse 7
1070 Wien

Betrifft GESETZENTWURF
 Zl. 37 GE/9.89

Datum: 20. JUNI 1989

Verteilt 23.6.89

diel

A. Baier

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Beantwortung Ihres Schreibens vom 28.4.1989,
 Zl. 7101/320-I 7/89, erlauben wir uns, zu o.a. Gesetzent-
 wurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Vorweg und grundsätzlich bemerken wir, dass die MRG-Novelle 1989 von uns positiv beurteilt wird, wobei wir aber gemäss dem mitfolgenden Detail gegen einzelne Bestimmungen zum Teil erhebliche Bedenken anmelden:

Bei der Änderung des Abs. 1 im § 2 handelt es sich u.E. um den Fall einer Bedarfsgesetzgebung. Es erscheint nicht erforderlich, Rechtshandlungen, die gar nicht in Umgehungsabsicht geschlossen sein müssen, auf Grund einer unwiderlegbaren Vermutung ohne Zulassung eines Gegenbeweises als Umgehungshandlungen zu deklarieren.

- 2 -

Nicht klar ist uns auch die vorgesehene Abänderung des Abs. 2 des § 2. Demnach gilt als Fruchtniesser nicht nur derjenige, dessen Recht im Grundbuch einverleibt ist, sondern auch eine Person, "deren diesbezügliches Recht im Grundbuch nicht einverleibt ist". Während nach der bisherigen Lage der Vermieter, mit dem der Hauptmietvertrag abgeschlossen wird, jeweils klar erkennbar war (Eintragung als Eigentümer oder Fruchtniesser), erscheint diese Klarheit keineswegs mehr gegeben. Wie ist für den (Haupt-)Mietrechtsinteressenten erkennbar, dass ein "diesbezügliches" Recht zugunsten desjenigen, der ihm als Vermieter entgegentritt, überhaupt besteht? Nicht ausgeschlossen sind sohin Fälle, in denen sich der Eigentümer gegen Scheinvermieter, die auf Grund ihres "diesbezüglichen" Rechtes (Haupt-)Mietverträge errichten, zur Wehr setzen wird.

Zum neuen Abs.4 des § 2 bemerken wir, dass die Bemühungen des Gesetzgebers, die Ausgangsposition des scheinbaren Untermieters zu verbessern, begrüssenswert sind. Es wird an der Judikatur liegen, Maßstäbe zu setzen, was unter konkreten Anhaltspunkten exakt zu verstehen sein wird.

Grundsätzlich bleibt zum § 2 MRG auch in der vorgesehenen Novellierung festzustellen, dass - gesetzlich - immer noch nicht geklärt ist, inwieweit die sogenannten § 1 Abs. 4 Fälle den grundsätzlichen Bestimmungen des § 2 unterworfen sind oder nicht. Nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 4 wohl nicht, eine Einbeziehung des § 2 in die § 1 Abs. 4 Fälle erfolgt durch die Rechtsanwendung zumindestens teilweise. Wenn man den Erläuterungen der MRG-Novelle folgt, dient die vorgesehene Änderung des § 2 der Verstärkung des Anspruches auf uneingeschränkten Mieterschutz. Da wesentliche Mieterschutzbestimmungen auch für die § 1 Abs. 4 Fälle gelten, wäre ein klares Wort des Gesetzgebers über gänzliche oder teilweise Einbeziehung des § 2 angebracht.

§ 6.a: "Mieterbeauftragter"

Die gesamte diesbezügliche Bestimmung wird von uns schärfstens abgelehnt. Nach unserer Beurteilung genügt völlig die Regelung des § 20 MRG über die Hauptmietzinsabrechnung und die Verpflichtung des Vermieters zur Gewährung der Einsichtnahme durch die Hauptmieter. Durch die Schaffung des Mieterbeauftragten würde ein weiterer Funktionärstyp zur Delegierung der Eigenverantwortung des einzelnen Mieters sowie zur weiteren Entmündigung desselben geschaffen. Nicht zuletzt würde die Institutionalisierung des Mieterbeauftragten einen weiteren Schritt zur Aushöhlung des Eigentumsrechts darstellen.

Nun im einzelnen zum vorgesehenen § 6.a. MRG:

Bemerkenswert erscheint, dass die Mieterversammlung (vgl. Abs.2 Ziff.1) offenbar nicht berechtigt ist, den Mieterbeauftragten nur zu entheben ohne einen neuen Mieterbeauftragten zu wählen (zumindestens vor Ablauf von 3 Jahren).

Völlig abzulehnen ist das dem Mieterbeauftragten eingeräumte Recht (Abs.4 Ziff.1), in alle Unterlagen "einschliesslich der Mietverträge" Einsicht zu nehmen "und sie zu überprüfen". Insbesondere das Einsichtsrecht in Mietverträge ist abzulehnen.

Im Abs.4 Ziff.3 erscheint nicht verständlich, was konkret mit: "die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Miethaus nach Massgabe der im § 6 angeführten Voraussetzungen zu begehren" gemeint ist. Es erscheint nicht klar, ob mit diesem Begehrten die formelle Antragstellung im Sinn des § 6 Abs.1 zu verstehen ist, da in dieser Gesetzesbestimmung ausdrücklich formuliert ist: "Zur Antragstellung sind berechtigt...". Durch die Ausschaltung des § 6 Abs.1 Ziff. 2, welche die Antragslegiti-

mation der Mehrheit der Hauptmieter regelt, werden diese (vgl. unsere grundsätzlichen Bemerkungen zum § 6 a.) für die Dauer der Bestellung des Mieterbeauftragten ihrer Rechte beraubt. Im Abs. 7 erscheint eigenartig, dass lediglich bei Nichterfüllung der Verpflichtungen (des Vermieters) nach Abs. 6 das Verfahren gemäss § 20 Abs. 4 zur Erzwingung dieser Verpflichtungen gewährt wird.

§ 6.b:

So begrüssenswert die damit geschaffene Möglichkeit, den Mietern mehr Rechte gegenüber den Professionisten einzuräumen, ist, so problematisch erscheint die Anwendung dieser Bestimmung in der Praxis: Da die Geltendmachung im eigenen Namen der Mietermehrheit eingeräumt wird, handelt es sich offenbar um eine gesetzliche Zession bzw. um eine Übertragung der Forderung an die Mietermehrheit als Gesamtforderung gemeinsam mit dem Vermieter. Die Frage wird immer sein, wie der beklagte Dritte die Klagslegitimation der Mietermehrheit überprüft bzw. überprüfen kann. Während die Geltendmachung der Gewährleistungs- und Verbesserungsansprüche im Namen der Mieter prinzipiell sachgerecht erscheinen, wird die konkrete Ausgestaltung des Entgeltminderungsbegehrens wohl schwierig sein, beispielsweise dann, wenn das - erhöhte - Entgelt vom Vermieter bereits bezahlt sein sollte.

Überaus begrüssenswert halten wir den neuen Abs. 4 zu § 15, in dem insbesondere für den Vermieter die Möglichkeit geschaffen wird, aus Pauschalmietzinsvereinbarungen, die unter völlig anderen Rahmenbedingungen geschlossen wurden, "auszusteigen".

Auch den neuen Abs. 5 des § 16, wonach durch Landesgesetz neue Tatbestände für einen angemessenen Mietzins festgelegt werden können, halten wir für durchaus begrüssenswert.

- 5 -

Auch die Einbeziehung noch nicht amortisierter Baukosten bzw. Tilgungsbeträge für Darlehen, die zur Errichtung des Miethauses aufgenommen worden sind, in das Mietzinspassivum, ist begrüssenswert (§§ 18,20), ebenso die Gleichstellung von Wohnung und Geschäftsräumlichkeit, an der jeweils Wohnungseigentum besteht, im Hinblick auf die zulässige Schliessung eines zeitlich befristeten Mietverhältnisses (ohne Höchstgrenze) (§ 29).

Als positiv erachten wir auch die nunmehr eindeutige Regelung dahingehend, wer rückforderungsberechtigt in Ansehung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist (§ 45).

Durchaus positiv und sachgerecht erachten wir die Gleichstellung von Wohnung und Geschäftsräumlichkeit bei Ableben des jeweiligen Hauptmieters, wenn auch die Rechtsgrundlage für den Eintritt, da § 14 MRG ja nur den Eintritt im Falle des Hauptmieters einer Wohnung regelt, gesetzlich nicht völlig geklärt ist (§ 46 Abs.3).

Schliesslich wird von uns die grundsätzliche Gleichstellung von Veräußerung und Verpachtung durch den neuen Abs. 4 des § 46 begrüssst.

Wunschgemäß haben wir unter einem 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Wir verbleiben mit dem Ausdruck

vorzüglicher Hochachtung

VERBAND ÖSTERREICHISCHER
BANKEN UND BANKIERS

