

PRÄSIDENTENKONFERENZ
DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMERN
ÖSTERREICH

An das
Präsidium des Nationalrates
Parlament
1010 Wien

18/SN-213/ME

Fachricht	GESETZENTWURF
Z:	37 GE 19 Jp
Datum: 22. JUNI 1989	
Verteilt: 22.6.89 Heil	

fr. Baier

Wien, am 19. Juni 1989

Betreff: Entwurf einer MRG-Novelle 1989

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreich übermittelt in der Anlage 25 Exemplare ihrer Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Entwurf.

Für den Generalsekretär:

25 Beilagen

W. Schmid

PRÄSIDENTENKONFERENZ
DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMERN
ÖSTERREICH

An das
Bundesministerium für Justiz
Postfach 63

Museumstraße 7
1016 Wien

Wien, am 20.6.1989

Ihr Zeichen/Schreiben vom:
7101/320-I 7/89 28.4.1989

Unser Zeichen: Durchwahl:
R-589/R 515

Betreff: Entwurf einer MRG-Novelle 1989

Allgemeines

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreich beeckt sich, dem Bundesministerium für Justiz zum vorliegenden Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989) folgende Stellungnahme zu übermitteln:

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreich lehnt den vorliegenden Entwurf aus einer Reihe von Gründen heraus grundsätzlich ab. Er ist einseitig ausschließlich auf die Interessen der Mieter abgestellt und sehr unausgewogen. Während üblicherweise die Interessen der Vertragsteile in gleicher Weise zu berücksichtigen sind, setzt der Entwurf die im Bereich des Mietenrechts eingeleiteten Bestrebungen in einer Weise fort, wonach in Hinkunft der Mietvertrag gleichsam als "societas leonina" anzusehen sein wird.

- 2 -

Es gibt dringend notwendige Änderungen, die die administrative Durchführbarkeit des geltenden Gesetzes erleichtern würden und Mißbräuche, besonders auf Mieterseite, abstellen könnten. Diesbezüglich enthält der Entwurf keine Vorschläge.

Es ginge weiters darum, den alten Mangel des Eingriffs in bestehende Rechte (§ 44 MRG) zu beseitigen. Die Erläuterungen verweisen bloß darauf, daß die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte erst für Herbst 1989 zu erwarten und daher noch kein Vorschlag zur Sanierung gemacht werden könnte, obwohl das Kernproblem klar ist.

Der Entwurf befaßt sich schwerpunktmäßig mit

1. der Mietermitbestimmung
2. der Veränderung von Mietzinsbildungsbestimmungen
3. den Gewährleistungsansprüchen der Mieter und
4. weiteren Änderungen, wie Abgrenzung Hauptmiete und Unter- miete, Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und Adaptionen bei den Kündigungs- beschränkungen.

Der "Mieterbeauftragte" ist grundsätzlich abzulehnen, da

- die Mieter bereits jetzt die Möglichkeit haben, sich zu organisieren und genügend Mitwirkungsbefugnisse des Mieters bereits jetzt im Mietrechtsgesetz enthalten sind,
- weitergehende Vorschriften die Verwaltung eines Hauses noch mehr erschweren, einen Eingriff in den Datenschutz darstellen und das Verfügungrecht des Hauseigentümers über sein Eigentum weiter erheblich einschränken,
- die vorgesehenen Bestimmungen nicht die Rechte des einzelnen Mieters stärken, sondern einschränken, indem sie nur von einer dritten Person wahrgenommen werden können (der Mieter wäre von der Gunst oder Ungunst bzw. vom Wis-

sen des Mieterbeauftragten abhängig),

- die Frage der Haftung für Entscheidungen des Mietervertreters völlig ungeklärt ist und der Eigentümer die finanziellen Folgen von schädlichen Entscheidungen und Tätigkeiten des Mieterbeauftragten zu tragen hat,
- durch den "Mieterbeauftragten" eine Scheinvertretung gegeben ist, die letzten Endes bestenfalls nur zur Stärkung der professionellen Mietervertretung führt, die ja bereits derzeit von mehreren Verbänden ausgeübt wird.

Zum Schwerpunkt "Veränderung" der Mietzinsbildungsbestimmungen ist festzustellen, daß sowohl die Möglichkeit der Herausnahme von Mietobjekten aus den Kategorien als auch die Ermöglichung eines Kategorienzinszuschlages vorgesehen sind.

Allein aus Gründen der Optik und der politischen Taktik ist damit zu rechnen, daß die Länder die Möglichkeiten der Erweiterung der angemessenen Mietzinsbildung und der Festlegung von Zuschlägen zu den Kategorien-Zinsen nicht nützen werden und damit totes Recht geschaffen wird, das nicht in der Lage ist, die sich aus den Divergenzen der Marktrealität zur Mietzinsreglementierung ergebenden Probleme einer Lösung zuzuführen.

Die Mehrheit der Hauptmieter eines Hauses soll neben dem Vermieter berechtigt sein, im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche aus der mangelhaften Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus gegenüber dem Unternehmer geltend zu machen. Dagegen sprechen Gründe der Rechtssicherheit, der praktischen Durchführbarkeit und der Rechtsystematik.

- 4 -

Das Vertragsverhältnis bei der Durchführung von Arbeiten besteht zwischen Hauseigentümer und Professionisten. Es gibt eine Reihe von Gründen, die die vorgeschlagene Änderung und Ausdehnung der Gewährleistungsansprüche unpraktikabel erscheinen lassen. Was geschieht etwa, wenn Eigentümer und Mieter unterschiedlicher Meinung sind? Wer klagt und trägt die Prozeßkosten? Wem steht dann die Entgeltminderung zu, dem Mieter oder Vermieter? Auch Mieter können hier untereinander unterschiedliche Interessen verfolgen.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß jeder private Hauseigentümer schon im eigenen Interesse darauf achtet, daß Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zweckmäßig und kostengünstig durchgeführt werden, weil seine aus dem Hauptmietzins dafür zur Verfügung stehenden Mittel sehr begrenzt sind und Fehlentscheidungen zu seinen Lasten gehen. Werden Arbeiten aber als Generalreparatur durchgeführt, so gibt es zusätzlich die öffentliche Kontrolle durch Sachverständige.

Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes nimmt die Präsidientenkonferenz wie folgt Stellung:

1. Zu Z 1 (§ 2 Abs.1):

Die Definition des Begriffes "Hauptmiete" erfährt durch diese Bestimmung eine beträchtliche Ausweitung. In Zukunft werden nicht nur die im 1. Satz als Hauptmiete anzusehenden Rechtsverhältnisse, sondern auch die zusätzlich einbezogenen Mietverträge nach dieser Bestimmung als Hauptmietverträge zu behandeln sein.

Aus den Erläuterungen (S. 15) geht hervor, daß im Falle eines Rechtsstreites darüber, ob ein Hauptmietverhältnis vorliegt oder nicht, dem Mieter der "Anscheinsbeweis" obliegt, während es Sache des Vermieters ist, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen. Eine derartige Be-

weislast zu ungunsten des Vermieters ist durch nichts gerechtfertigt und kann auch durch die Erläuterungen nicht plausibel gemacht werden.

Soferne es rechtlich im Interesse des Mieters liegt festzustellen, daß er tatsächlich Hauptmieter ist, dann müßte diesem auch ausschließlich der Beweis für die Richtigkeit seines Vorbringens obliegen. Dieses Verlangen ist auch dadurch gerechtfertigt, daß dem Mieter im Falle der Erbringung dieses Beweises die Rechtsstellung als Hauptmieter zukommt und er dessen Rechte nach den gesetzlichen Bestimmungen ausüben kann.

Die vermieterfeindliche Tendenz dieser Rechtsmaterie erfährt auch durch diesen Novellierungsentwurf mit Ausnahme des § 46 eine Fortsetzung.

2. Zu Z 1 (§ 2 Abs.4):

Hier wird ausdrücklich bereits im Gesetz dem Vermieter die Verpflichtung auferlegt, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen, und zu dieser Bestimmung gilt hinsichtlich der Erbringung des Beweises das zu Z 1 Gesagte.

3. Zu Z 5 (§ 6a):

Die Präsidentenkonferenz lehnt die vorgeschlagene Regelung entschieden ab und verweist auf die Ausführungen im allgemeinen Teil dieser Stellungnahme. Die Beschränkung der Rechte des Hauseigentümers widerspricht dem Wesen des Eigentums. Daß der Vermieter dem Mieterbeauftragten gegenüber etwa Rechenschaft darüber ablegen muß, warum ein bestimmtes Unternehmen mit der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten beauftragt wurde oder werden soll, geht zu weit und läßt sich mit Eigentumsrechten in keiner Weise vereinbaren.

- 6 -

Im übrigen ist die vorgeschlagene Regelung nicht praktikabel. In Abs. 1 etwa kommt nicht zum Ausdruck, wer die Mieterversammlung zur Wahl des Mieterbeauftragten einberuft und ob diese Einladung zwingend oder nur freiwillig erfolgen soll. Wer sollte die erforderlichen Schritte zur Wahl des Mieterbeauftragten einleiten? Ist es tatsächlich zur Wahl eines Mieterbeauftragten gekommen, so zeichnet Abs. 5 zwar den Vorgang zur Neuwahl nach Ablauf der Tätigkeitsdauer vor, es muß jedoch dadurch nicht unbedingt ein neuer Mieterbeauftragter bestellt werden. Muß der Mieterbeauftragte im Haus wohnen? Kann er sich vertreten lassen? Was ist, wenn er übersiedelt? Kann er für Fehlentscheidungen haftbar gemacht werden? Ist er bereit, ein Risiko auf sich zu nehmen?

Die Einführung eines Mieterbeauftragten wird daher mit aller Entschiedenheit abgelehnt.

4. Zu Z. 5 (§ 6 b):

Neben dem Vermieter soll auch die Mehrheit der Hauptmieter Gewährleistungsansprüche im Zusammenhang mit der Durchführung von Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung des Miethauses geltend machen können. Die Präsidentenkonferenz lehnt diese Regelung als zu weitgehend ab und verweist auf die Bemerkungen im allgemeinen Teil dieser Stellungnahme. Die Tatsache, daß sich dritte Personen in die Rechtsbeziehung eines Werkvertrages einschalten, widerspricht den geltenden Rechtsgrundsätzen.

Abgesehen von den grundsätzlichen Bedenken ist festzuhalten, daß der gegenständlichen Bestimmung auch eine Regelung darüber fehlt, wie es zur Willensbildung der Hauptmieter kommt und wer eine Feststellung darüber trifft, ob die Mehrheit derselben Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Unternehmer, der sich zur Ausfüh-

rung des Werkes verpflichtet hat, gerichtlich geltend machen will.

5. Zu Z 11 (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b):

Es ist positiv, daß der Wohnungseigentümer im Falle der Befristung des Mietvertrages nicht mehr an die 5-jährige Vertragsdauer gebunden ist, sondern befristete Mietverträge ohne zeitliche Obergrenze abschließen kann.

Der Textvorschlag ist jedoch zu unpräzise, um eindeutig den Entschluß zuzulassen, daß die Neuregelung nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Geschäftslokale und andere im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeiten gilt.

6. Zu Z 12 (§ 30 Abs. 2, Z 15):

Der in dieser Bestimmung angeführte wichtige Kündigungsgrund soll in Zukunft entfallen. Nach den Erläuterungen wird damit beabsichtigt, der Abbruchspekulation bei Altmiethäusern entgegenzuwirken.

Diese ebenfalls ausschließlich zum Nachteil des Vermieters vorgesehene Regelung entbehrt jeglicher Grundlage, vor allem wenn man in Betracht zieht, daß eine Kündigung aus diesem Titel gegenwärtig nur möglich ist, wenn dem Mieter Ersatz beschafft wird. Das bedeutet, daß in der Interessenslage des Mieters keine Benachteiligung eintritt und im übrigen einer Berufung auf diesen Kündigungsgrund nur stattgegeben wird, wenn eine der in Z 15 angeführten Voraussetzungen vorliegt.

Bei Eliminierung dieses Kündigungsgrundes würde in Zukunft der Vermieter, dessen Haus auf Grund des desolaten Bauzustandes abgetragen und neu errichtet werden soll, keine Möglichkeit mehr haben, selbst bei Beschaffung einer Ersatzwohnung für den Mieter kündigen zu können.

Wenn es nach Absicht des Entwurfes darum geht, auch allfällige Spekulationstendenzen in dieser Hinsicht auszuräumen, dann wäre eine modifizierte Fassung dieser Vorschrift vorstellbar, keineswegs jedoch eine gänzliche Aufhebung derselben. Wenn die gegenwärtigen Bestimmungen zur Gänze eingehalten werden, kann nicht davon ausgegangen werden, daß mit dem Abbruch und der Neuerrichtung von Miethäusern Spekulationen betrieben werden, insbesondere auch deshalb nicht, weil die Bezirksverwaltungsbehörde bescheidmäßig auszusprechen hat, daß eine der in Z 15 aufgelisteten Voraussetzungen unmittelbarer Anlaß für das Bauvorhaben des Mieters darstellt.

7. Zu Z 19 (§ 46 Abs. 3 u. 4):

Diese Vorschrift stellt eine positive Änderung des Entwurfes dar, weil dem Vermieter dadurch ermöglicht wird, für vor dem 1.1.1982 vermietete Geschäftsräume die Anhebung des Hauptmietzinses auf den hier näher festgelegten Betrag in Anspruch zu nehmen.

Abzulehnen ist auch Art. II. Die Übergangsbestimmungen sehen vor, daß die Neuregelung auch auf solche Verträge anzuwenden ist, die vor Inkrafttreten dieser Novelle abgeschlossen wurden. Weiters soll die Neuregelung auch auf laufende, noch nicht rechtskräftig abgeschlossene, Verfahren Anwendung finden. Beides ist abzulehnen.

Aus den angeführten Gründen lehnt die Präsidentenkonferenz den vorliegenden Entwurf mit allem Nachdruck ab.

Wunschgemäß werden 25 Abschriften dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Der Präsident:
gez. Ing. Derfler

Der Generalsekretär:
gez. Dr. Karbf