

VEREINIGUNG  
ÖSTERREICHISCHER  
INDUSTRIELLER

An das  
Präsidium des National-  
rates

Wien, 20. Juni 1989  
Ko/591

Parlament  
1017 Wien

Betrifft	GESETZENTWURF
Z.	37 - GE 9 89
Datum:	22. JUNI 1989
Verteilt	23.6.89

*Diell*  
*H. Bömer*

Betr.: Entwurf einer Mietrechts-  
gesetz-Novelle 1989

In Beilage werden wunschgemäß 25 Kopien der Stellungnahme zur Mietrechtsgesetz-Novelle 1989, die an das Bundesministerium für Justiz gerichtet wurde, überreicht.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

(Dr. Peter Kapral)

(Dr. Verena Richter)

Beilagen

VEREINIGUNG  
ÖSTERREICHISCHER  
INDUSTRIELLER

An das  
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
1070 Wien

Wien, 1989 06 20  
Dr.Ri/IB

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989

Die Vereinigung Österreichischer Industrieller bezieht sich auf das Schreiben des Bundesministeriums für Justiz vom 28.4.1989, GZ 7101/320-I 7/89, mit welchem der Entwurf einer Novelle zum Mietrechtsgesetz mit dem Ersuchen um Stellungnahme übersandt wurde. Diesem Ersuchen entsprechend, erlaubt sich die Vereinigung Österreichischer Industrieller, folgendes mitzuteilen:

Grundsätzlich ist zum gegenständlichen Entwurf anzumerken, daß die in Aussicht genommene Novelle zum Mietrechtsgesetz einen weiteren Anschlag auf die Ausschließlichkeit des Eigentums darstellt und auch in unverständlicher Art und Weise das Prinzip der Privatautonomie unterhöhlt. Wesentliche Bestimmungen der Novelle, insbesondere etwa die neu eingeführten Gewährleistungsansprüche der Mieter, durchbrechen die Einheitlichkeit der Rechtsordnung, indem wesentliche Grundsätze des Schuldrechtes, insbesondere der prinzipielle Ausschluß von Drittwirkungen und das Prinzip der relativen Wirkung von Vertragsbeziehungen im Schuldrecht durch den in Aussicht genommenen § 6b durchbrochen werden.

- 2 -

Der vorliegende Gesetzesentwurf, der einen weiteren Schritt in Richtung Enteignung darstellt, ist geeignet, den Liegenschaftseigentümern jeden Anreiz an der Vermietung von Räumlichkeiten zu nehmen; der gegenständliche Entwurf würde daher aller Voraussicht nach dazu führen, daß in vermehrtem Ausmaß leerstehende Wohnungen nicht mehr einer Neuvermietung zugeführt werden.

Zur Frage der Mietzinsbildung stellt die Vereinigung österreichischer Industrieller neuerlich fest, daß sie grundsätzlich für eine freie Mietzinsbildung eintritt. Zumindest für die bisherigen Kategorien A - C sollte die Möglichkeit einer freien Mietzinsbildung eröffnet werden. Durch den verstärkten Anreiz zur Vermietung würde das Wohnungsangebot steigen und überdies durch das Wirken der freien Kräfte des Marktes die bisher bestehenden Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt vermieden.

Zu § 2:

Den Erläuterungen zufolge soll die vorgeschlagene Änderung die Rechtsposition des "Scheinuntermieters" verstärken. Die vorgeschlagene Neuregelung muß jedoch als völlig verfehlt angesehen werden. Durch die gewählte Formulierung wäre künftig die Untermiete an Räumen ausgeschlossen. Der Mieter (Pächter) eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon könnte selbst dann, wenn der Vertragswille eindeutig auf ein Untermietverhältnis gerichtet ist, nur ein Hauptmietverhältnis begründen. Der Untermieter würde anstelle des Hauptmieters (Pächters) dessen Rechtsstellung einnehmen und wäre unmittelbarer Vertragspartner des Liegenschaftseigentümers. Damit würden aber nicht Umgehungsgeschäfte korrigiert, sondern im Gegenteil neue Umgehungsmöglichkeiten geschaffen, mit denen die Rechte des Eigentümers, aber auch des Hauptmieters (Pächters) ausgeschaltet wären. In diesem Sinne ist die vorgeschlagene Änderung sowohl als wirtschaftsfremd als auch als mieterfeindlich anzusehen.

- 3 -

Es bedarf keiner näheren Erklärung, daß das Eigentumsrecht durch die auf diesem Wege eröffnete beliebige Austauschbarkeit der Vertragspartner völlig ausgehöhlt würde. Ein derartiger Eingriff in das Eigentumsrecht liegt weit jenseits der nach dem österreichischen Verfassungsrecht und den internationalen Abkommen zulässigen Einschränkungen des Eigentumsrechtes.

Die vorgesehene Mißachtung der Privatautonomie führt zu einer erheblichen Behinderung der geschäftlichen Entfaltungsmöglichkeiten und zu ungerechtfertigten Eingriffen des Gesetzgebers, indem beschlossene Verträge entgegen dem Parteiwillen umgedeutet und somit praktisch in ihrem wesentlichen Rechtscharakter beseitigt werden.

Abgelehnt wird auch die beabsichtigte Einführung einer Beweislastumkehr in § 2 Absatz 4 letzter Satz. Beweislastregeln sind in Verfahren sinnvoll, die vom Prinzip der Parteienwahrheit und der Dispositionsmaxime gekennzeichnet sind, wie dies etwa für die zivilgerichtlichen Verfahren nach den Bestimmungen der ZPO der Fall ist. In Verfahren, die ohnedies von den Untersuchungsmaximen beherrscht sind, erscheinen derartige Beweislastverteilungsregeln nicht angebracht.

Zu § 6:

Diese Bestimmung wird in der vorliegenden Form entschieden abgelehnt. Die Zulassung der einstweiligen Verfügung als Durchsetzungsinstrument für "privilegierte Arbeiten", allerdings mit der Besonderheit, daß es weder der Bescheinigung einer Gefahr noch der Auftragung einer Sicherheitsleistung an den Antragsteller bedarf, ist rechtspolitisch überaus bedenklich. Eine einstweilige Verfügung gemäß der Zivilprozessordnung ist nur dann gerechtfertigt, wenn damit eine rechtswidrig geschaffene Gefahrenlage des Antragstellers saniert bzw. beseitigt werden soll oder wenn der Antragsteller zumindest für allfällige Schäden vorher eine aus-

- 4 -

reichende Sicherheitsleistung erlegt. Beiden Gesichtspunkten wird durch die nunmehr vorgeschlagene Regelung im Mietrechtsgesetz nicht Rechnung getragen. Die rechtlichen Gesichtspunkte, die der Vermieter zu beachten hat, bleiben völlig außer Betracht. Die zwangsweise Durchführung von Arbeiten im Wege einstweiliger Verfügungen ist unter Umständen auch geeignet, zu enormen Fehlinvestitionen zu führen, etwa wenn Arbeiten in einem Gebäudeteil erzwungen werden, der einer Sanierungsförderung im Wege steht und abgebrochen werden muß. Unklar ist jedenfalls, wer prüft, ob ein Antrag gerechtfertigt ist. Die vorgeschlagene Regelung stellt einen weiteren Schritt zur Entmündigung des Hauseigentümers dar.

Zu § 6a:

Grundsätzlich stellt die Vereinigung Österreichischer Industrieller fest, daß es jedem Bestandnehmer und Unterbestandnehmer freigestellt sein sollte, sich - soferne er dies wünscht - vertreten zu lassen, aber auch eine Vertretung (insbesondere eine zwangsweise Vertretung) abzulehnen. Es ist daher nicht ersichtlich, zu welchem Zweck nunmehr eine gesetzliche Zwangsvertretung aller Mieter in Form eines Mieterbeauftragten eingeführt werden soll. Die Beigabe eines gesetzlichen Amtsvormundes gegen den Willen der Minderheit der Mieter erscheint in keiner Weise gerechtfertigt und wird mit allem Nachdruck abgelehnt. Es ist jedenfalls äußerst bedenklich, dem Mieterbeauftragten Vertretungs- und sonstige Rechte hinsichtlich aller Mieter des Hauses zuzuerkennen, obwohl der Genannte von den Überstimmten nicht zu deren Vertretung autorisiert wurde. Es ist hier die Tendenz zu einer gewerkschaftlichen Regelung zu erkennen, die jedoch für den gegenständlichen Bereich fehl am Platz ist und die Rechte jedes Einzelnen in ungebührlicher Weise beschränkt.

Die vorgeschlagene Regelung ist nicht nur sachlich und rechtspolitisch überaus bedenklich, sondern sie ist auch vollkommen undurchdacht. Nur stichwortartig sei auf verschiedenste sich auf-

- 5 -

werfende Fragen hingewiesen: es ist offen, wer zu einer Mieterversammlung einlädt bzw. was bei konkurrenzierenden Einladungen zu geschehen hat. Der Wahlvorgang ist unklar. Es fehlt die Festlegung und Konkretisierung jeglicher Minderheitsrechte (z.B. analog dem Aktiengesetz). Durch die Regelung des Absatz 4 Ziffer 3 wird jegliche Willkür sanktioniert (im Extremfall hätte es der Mieterbeauftragte sogar in der Hand, gegen den Willen der Hauptmieter willkürlich vom Eigentümer die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Miethaus zu begehren). Die Frage der Fristen ist unklar. Sinnwidrig ist, daß es der Mieterbeauftragte durch den Zeitpunkt der Annahme seiner Wahl willkürlich in der Hand haben soll, den Beginn der Tätigkeitsdauer selbst zu bestimmen. Tod und Verzicht des Mieterbeauftragten fehlen als Endigungsgründe. Die Anzeige beim Bezirksgericht ist sinnlos, eine Flut von Akten wäre die Folge, die laufend evident zu halten wären. Welche Sanktion käme in Frage, wenn die Wahl zwar angenommen aber nicht angezeigt würde? Wer trägt die Kosten des Mieterbeauftragten bzw. die der Verwaltung des Hauses zusätzlich erwachsenden Kosten?

Insbesondere abgelehnt wird das vorgesehene Recht des Mieterbeauftragten zur Einsicht in sämtliche Mietverträge, das aus dem definierten Aufgabenumfang nicht zu begründen ist. Dieses Einsichtsrecht erscheint jedenfalls datenschutzrechtlich überaus problematisch und müßte zumindest von der schriftlichen Ermächtigung des einzelnen Mieters abhängig gemacht werden. Auf die unlösbaren Probleme sei noch hingewiesen, wenn es schon bei der Feststellung der Legitimation eines Mieterbeauftragten Probleme gibt, etwa wenn dessen rechtmäßige Wahl von einzelnen Mietern bestritten oder angefochten wird.

Der Konzeption des Mietrechtsgesetzes entsprechend dürfte nicht nach Köpfen der Mieter, sondern nach Nutzfläche abgestimmt werden.

- 6 -

Zu § 6b:

Diese Bestimmung ist sowohl aus Gründen der Rechtssystematik und Rechtssicherheit als auch aus praktischen Erwägungen abzulehnen. Das Vertragsverhältnis bezüglich der Durchführung der Arbeiten besteht zwischen dem Hauseigentümer und den betreffenden Professionisten. Die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen muß daher dem Eigentümer vorbehalten bleiben, und zwar auch dahingehend, ob er die Verbesserung der Arbeit oder eine Minderung des Entgelts begehrt. Die Übertragung derartiger Ansprüche auf die Mieter ist aus grundsätzlichen Erwägungen abzulehnen.

Überdies wurden die verfahrenstechnischen Probleme offenbar in keiner Weise bedacht. So könnte sich etwa ein Professionist mit dem Anspruch des Vermieters auf Verbesserung der Arbeit und gleichzeitig einem Anspruch der Mieter auf Minderung des Entgelts konfrontiert sehen. Da die Mehrheit der Hauptmieter keine Rechtspersönlichkeit besitzt, wäre im Fall der Abweisung ihrer Klage die Einbringung der Prozesskosten durch den beklagten Professionisten überaus schwierig, v.a. im Falle eines Mieterwechsels. Für den Fall, daß die Mietermehrheit mit einem Entgeltminderungsanspruch obsiegen würde, ist keine weitere Konsequenz vorgesehen, also weder eine anteilige Vergütung an die Minderheit noch eine Rückführung an die Hauptmietzinsreserve, falls die Arbeiten aus dieser gedeckt wurden. Abweichend von den sonstigen Vorschriften über die Bestimmung der Mehrheit soll diese "nach der Anzahl der Mietgegenstände" berechnet werden, offenbar unabhängig davon, ob diese vermietet sind oder nicht.

Abgesehen von der systematisch völlig verfehlten und auch verfassungsrechtlich höchst bedenklichen Schaffung von Ansprüchen Dritter aus einem fremden Vertragsverhältnis ist auch nicht einzusehen, weshalb ein Bedürfnis nach einer derartigen Regelung bestehen sollte. Die Erläuterungen geben dafür keine ausreichende Rechtfertigung.

- 7 -

Zu § 16:

Durch die Verlängerung der Mietzinsbildungsbestimmungen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf örtliche Gegebenheiten besser Bedacht nehmen zu können, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Grundsätzlich ist aber anzumerken, daß in Hinkunft eine angemessene Zinsbildung in allen Wohnungskategorien ermöglicht werden muß, um die finanziellen Voraussetzungen für einen besseren Ausstattungsstandard und damit ein allmähliches Anheben der Wohnqualität zu schaffen, die bei entsprechend besserer Ertragslage zunehmend auch ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel erreicht werden könnte.

Zwar könnten die vorgesehen Zuschläge zu den Kategoriebeträgen als erster winziger Schritt in Richtung Liberalisierung der Mietzinsbildung verstanden werden (die vorgesehen Möglichkeit der Festsetzung von Zuschlägen zu den Kategoriebeträgen wird allerdings in der Praxis von den Ländern schon aus Gründen der Optik kaum genutzt werden können), so würde aber durch die länderweisen unterschiedlichen zusätzlichen Tatbestände die Rechtslage vollends unübersichtlich. Der Katalog des § 16 bedürfte einer generellen Vereinfachung und Erweiterung. Eine zukunftsorientierte Lösung ist nur in der Form denkbar, daß ein angemessener Hauptmietzins einerseits für alle Mietgegenstände, die zu Wohnzwecken dienen, vereinbart werden darf, andererseits für alle Wohnungen der Kategorien A, B und C.

Um den vom Entwurf angestrebten Liberalisierungseffekt tatsächlich zu erreichen, müßte den Ländern durch Verfassungsbestimmung - eine Verfassungsbestimmung im Mietrechtsgesetz wird von der Vereinigung Österreichischer Industrieller als weitere Durchlöcherung der Bundesverfassung aus grundsätzlichen Überlegungen jedoch nicht befürwortet - ein weitaus größerer Handlungsspielraum eingeräumt werden, wie insbesondere die angemessene Mietzinsbildung für alle Mietgegenstände, eine entsprechende Neuregelung der Ertragskomponenten, die



- 8 -

Zulässigkeit der schriftlichen Befristung von Mietverträgen für sämtliche Objekte und die Eigenbedarfskündigung ohne Pflicht zur Ersatzbeschaffung.

Zu § 30:

Der Wegfall des Kündigungsgrundes des Abruches zu Sanierungszwecken ist stadterneuerungs- und entwicklungsfeindlich. Durch die Tatsache, daß die öffentliche Hand die Erhaltung des Althausbestandes verstärkt durch Sanierungsmittel fördert, ändert sich nichts daran, daß für Häuser in schlechtem Zustand, die nicht förderungswürdig sind, letztlich keine andere Lösung als der Abbruch bleibt. In diesen Fällen ist die Kündigung auf Grund eines Interessensbescheides mit Ersatzbeschaffung für alle Beteiligten die bessere Lösung als das zwangsläufige Abwarten der wirtschaftlichen Abbruchreife. Die Kündigungsmöglichkeit des § 30 Absatz 2 Ziffer 15 müßte daher aufrecht bleiben.

Zu § 34:

Durch die vorgeschlagene Regelung würden allfällige Untermieter zweifellos geradezu angehalten, Anträge gemäß § 2 Absatz 4 zu stellen (insbesondere im Hinblick auf die Beweislastverschiebung!) und damit die Räumung der Mietobjekte beträchtlich zu verzögern. Überdies ist zumindest der Zeitpunkt der Anfrage bei der Meldebehörde verfrüht, er wäre bei Einbringung eines Delogierungsantrages noch rechtzeitig und würde zahllose überflüssige Anfragen ersparen. Nicht zuletzt erscheint ungeklärt, wie das Gericht feststellen soll, wer Familienangehöriger ist; ungeklärt ist auch, was bei fehlender Zustellungsmöglichkeit zu geschehen hat. Die vorgeschlagene Regelung wird nicht zuletzt wegen der immer wieder erwähnten Überlastung der Gerichte abgelehnt, da sie einen unverständlichen und unnötigen zusätzlichen Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde; sie sollte ersatzlos gestrichen werden.

- 9 -

Zu § 37:

Die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung eines eingebrachten Rechtsmittels in Absatz 5 wird nachdrücklich abgelehnt. Damit würde auch verfahrensrechtlich dem Eigentümer jede Möglichkeit entzogen, seine rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen ausreichend zu wahren und etwa Fehlinvestitionen zu verhindern. Nicht zuletzt erscheint diese Bestimmung auch verfassungsrechtlich bedenklich, da ein Rechtsmittel ein Mindestmaß an Wirksamkeit haben muß, um sinnvoll zu sein.

Zu § 46:

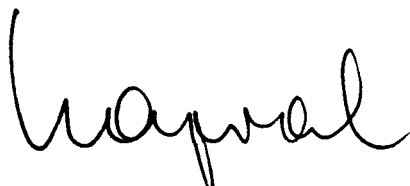
Die neuen Absätze 3 und 4 beziehen sich auf Geschäftsräume, so daß die Überschrift zu ändern wäre.

Die Angleichung der Regelung für Geschäftsräume im Falle des Todes des Hauptmieters wird grundsätzlich begrüßt; jedoch sollte die generelle Befugnis zur Anhebung auf den angemessenen monatlichen Mietzins vorgesehen werden.

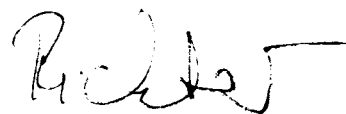
Auf Grund der vorgebrachten grundsätzlichen und speziellen Bedenken sieht sich die Vereinigung Österreichischer Industrieller gezwungen, den gegenständlichen Entwurf in seiner Gesamtheit mit Nachdruck abzulehnen.

Der Ordnung halber wird mitgeteilt, daß unter einem 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt werden.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER



(Dr. Peter Kapral)



(Dr. Verena Richter)