



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien
Telefon 42 801

Entwurf einer
MRG-Novelle 1989

Wien, am 19. Juni 1989
Kettner/Gai
Klappe 2259
624 - 434/89

An die
Parlamentsdirektion

Parlament
1017 Wien

Rechts	GESETZENTWURF
Z:	37 - GE 9. SP
Datum:	22. JUNI 1989
Verteilt:	23.6.89 <i>diel</i>

L. Bauer

Unter Bezugnahme auf den mit Note vom 28. April 1989, Zl. 7101/320-I 7/89, vom Bundesministerium für Justiz übermittelten Entwurf einer MRG-Novelle 1989, gestattet sich der Österreichische Städtebund, anbei 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu übersenden.

i.V.

Beilagen

(Dr. Friedrich Slovak)
Obermagistratsrat



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien
Telefon 42 801

Entwurf einer
MRG-Novelle 1989

Wien, am 19. Juni 1989
Kettner/Gai
Klappe 2259
624 - 434/89

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Zu dem mit Note vom 28. April 1989, Zl. 7101/320-I 7/89,
übermittelten Entwurf einer MRG-Novelle 1989, beehrt sich
der Österreichische Städtebund folgende Stellungnahme ab-
zugeben:

§ 2 Abs. 1, 2 und 4 (Haupt- und Untermiete):

Der Wortlaut des Entwurfes sieht nunmehr vor, daß auch der
Abschluß eines Mietvertrages mit dem Eigentümer oder (auch
nur obligatorischen) Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit
dem Wohnungseigentümer ein Hauptmietverhältnis begründet.
Dies soll auch für Mietverträge gelten, die der Mieter oder
Pächter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon
sowie der Wohnungseigentumsbewerber abschließt.

Mit dieser Formulierung wäre nunmehr eine klare Abgrenzung
zwischen Haupt- und Untermiete in bisher von der Rechts-
sprechung nicht einheitlich entschiedenen Grenzfällen mög-
lich. Problematisch an der gewählten Formulierung erscheint
jedoch, daß nicht (wenigstens demonstrativ) definiert
wurde, was unter einem selbständigen Teil eines ganzen
Hauses zu verstehen ist. Weiters könnte die im Entwurf vor-
gesehene Regelung in der Praxis dadurch Probleme aufwerfen,

- 2 -

daß der Mieter (Pächter) eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon prinzipiell nur ein Hauptmietverhältnis begründen könnte, wodurch der Bestandnehmer dieses Mieters (Pächters) zum unmittelbaren Vertragspartner des Liegenschaftseigentümers werden würde und somit der Hauptmieter (Pächter) durch den Abschluß eines Untermietvertrages einerseits in seinen Rechten beschränkt wären andererseits aber diesen Untermietvertrag als Mittel zur Weitergabe der Hauptmietrechte auch gegen den Willen des Eigentümers benützen könnte. Auf die Probleme, die sich in der Praxis durch Begründung von Hauptmietrechten bei Abschluß eines Untermietvertrages durch einen bloßen Wohnungseigentumsbewerber ergeben könnten, soll hier nicht im Detail eingegangen werden.

Für die Praxis der Schlichtungsstellen von Bedeutung ist auch die vorgesehene Beweislastregelung, wonach bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für eine Umgehungshandlung (durch die der Mieter von den Rechten eines Hauptmieters ausgeschlossen werden soll) es dem Vermieter obliegt, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen. Diese Bestimmung, erscheint als übermäßige Härte für den Vermieter. Nach der Zivilprozeßordnung, nach der im allgemeinen die Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz verhandelt werden, hat jede Partei ihr Vorbringen zu beweisen. Diese Regelung hat den Sinn darin, daß nicht eine Partei einen Prozeß dadurch verzögern kann, daß sie durch falsches Vorbringen den Prozeßgegner sehr schwierig zu erbringende Beweise auflasten kann. Die nun vorgesehene Beweislastumkehr würde zu einer Einseitigkeit führen, da der Untermieter lediglich behaupten muß, daß ein Umgehungsgeschäft vorliegt. Diese überharte Maßnahme hätte zur Folge, daß sich wahrscheinlich kein Hauptmieter mehr getrauen wird, den Mietgegenstand in Untermiete zu vergeben.

- 3 -

§ 6 Abs. 1 (Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten):

Hier soll durch die Möglichkeit der Erlassung einer einstweiligen Verfügung der Mieter in die Lage versetzt werden, seine Ansprüche auf Vornahme von Erhaltungsarbeiten effizienter und rascher zu sichern. Eine solche einstweilige Verfügung soll für sogenannte "privilegierte" Arbeiten im Sinne des § 3 Abs. 3 Z. 2 MRG (Arbeiten aufgrund von Bauaufträgen, Behebung von Baugebrechen, Aufrechterhaltung des Betriebes von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Beheizungsanlagen etc.) auf Antrag eines Hauptmieters erlassen werden können, wobei es keiner Bescheinigung einer Gefahr und keiner Auferlegung einer Sicherheitsleistung bedarf.

Diese von ihrem Ansatz her positive Regelung erscheint nicht unproblematisch, da es keine Widerspruchsmöglichkeit der übrigen Mieter gibt. Es könnte somit ein einziger Mieter die sehr rasche Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs. 3 Z. 2 erzwingen und auf diese Weise mangels Widerspruchsmöglichkeit der übrigen Mieter unter Umständen deren Interessen verletzen.

Im übrigen kann aus der Praxis der Schlichtungsstellen gesagt werden, daß mit den derzeitigen gesetzlichen Möglichkeiten, den Vermieter zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu zwingen, bisher durchaus das Auslangen gefunden werden konnte.

§ 6 a (1) "Mieterbeauftragter"

Die Schaffung der Institution des "Mieterbeauftragten" hat sicher sowohl für den Mieter wie auch für den Vermieter Vorteile. Der Mieter erhält damit eine zusätzliche Schutz-

- 4 -

einrichtung und der Vermieter steht nun nicht einer Vielzahl von Mietern gegenüber, sondern nur einer Person und kann daher allenfalls leichter und zielführender verhandeln.

Ob diese Institution aber tatsächlich im Hinblick auf die relativ vielen Formvorschriften funktionieren wird, muß eher bezweifelt werden. Außerdem sind die dem Mieterbeauftragten eingeräumten Rechte sehr weitgehend und können schon im Hinblick auf den Datenschutz (in manchen Mietverträgen sind allenfalls die Geburtsdaten und Berufsangaben etc. der Mieter verzeichnet) nicht unwidersprochen bleiben.

Weiters wird bemerkt, daß der Entwurf zwar eine Reihe von Rechten des Mieterbeauftragten, jedoch keine Regelung über Sanktionen für den Fall der Pflichtverletzung vorsieht.

Die einzige Möglichkeit besteht in der Enthebung durch Mehrheitsbeschluß der Mieterversammlung. In diesem Zusammenhang bleiben einige Fragen offen, z.B. inwieweit der Mieterbeauftragte für seine Tätigkeit zu haften hat, oder, ob die Rechte der Hauptmieter trotz der Bestellung des Mieterbeauftragten in vollem Umfang aufrecht bleiben.

§ 6 a Abs. 2 Z. 1:

Die vorzeitigen Endigungsgründe sind nicht erschöpfend aufgezählt. Die vorzeitige Beendigung der Tätigkeitsdauer des Mieterbeauftragten wäre beispielsweise auch durch Ableben oder Entmündigung denkbar.

- 5 -

§ 6 a Abs. 2 Z. 2:

Die Wendung "Unter gleichzeitiger Wahl eines neuen Mieterbeauftragten" sollte entfallen, weil sie zur Neuwahl eines neuen Mieterbeauftragten verpflichtet, obwohl unter Umständen die Mieter einen solchen nicht mehr wollen bzw. der Neugewählte die Wahl nicht annimmt. Diese Ziffer sollte daher lauten. "2. ... in einer Mieterversammlung mit Mehrheit die Enthebung des Mieterbeauftragten beschlossen wird. Für die Neuwahl gilt Abs. 1."

§ 6 a Abs. 3:

Die Bestimmung, wonach der Mieterbeauftragte a priori neben dem Vermieter oder dem bestellten Hausverwalter auch der Gemeinde und dem zuständigen Bezirksgericht seine Bestellung unverzüglich anzuzeigen hat, stellt einen unnützen Verwaltungsaufwand dar.

Es müßte ein Register mit sämtlichen Miethäusern angelegt werden, wo dann registriert wird, wer der Mieterbeauftragte ist. Allein für die Verwaltung dieses Registers wären neue Stellen einzurichten, im übrigen würde ein sehr großer administrativer Aufwand dadurch entstehen. Wie die einzelnen Gemeinden mit Schlichtungsstellen diesen Aufwand bewältigen sollen, und vor allem, wie dieser Aufwand bezahlt werden soll, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Da das Verfahren vor der Schlichtungsstelle gebührenfrei ist, erscheint es nicht billig, der Gemeinde eine derartig aufwendige Aufgabe aufzubürden.

Im übrigen würde es ausreichen, wenn der Vermieter bzw. ein Mieter, der einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. bei einem Bezirksgericht einbringt, verpflichtet würde, in diesem Antrag den Mieterbeauftragten namhaft zu machen.

- 6 -

§ 6 a Abs. 4 Z. 2:

Es ist klärungsbedürftig, was mit "öffentlichen Stellen" gemeint ist. Da nach Abs. 4 dieser Bestimmung der Mieterbeauftragte die Interessen aller Hauptmieter des Hauses "nach Maßgabe der Vorschriften dieses Bundesgesetzes" zu wahren hat, dürften mit "öffentlichen Stellen" nur die Gerichte und die Schlichtungsstellen gemeint sein.

§ 6 b:

Diese Regelung erscheint zivilrechtlich nicht unproblematisch. Unverständlich ist, warum diese Möglichkeit nur auf Gewährleistungsansprüche beschränkt ist und nicht etwa zum Beispiel auch auf Schadenersatzansprüche wegen Nichterfüllung des Vertrages. Vor allem aber ist die Frage der Preisminderung, die in der Praxis meistens einen Rückforderungsanspruch von bereits geleistetem Werklohn beinhaltet, ergänzungsbedürftig. Weiters sollte normiert werden, daß rückverlangte Gelder jener Kostenstelle zuzuführen sind, aus der sie kommen (Betriebskosten z.B. Hausbesorgerwohnungsinstandhaltung, Mietzinsreserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, freie Vereinbarung etc.). Im übrigen sollte das Recht auf Geltendmachung der Ansprüche auch dem Mieterbeauftragten zustehen.

Sinnvoller erschiene es aber, einen Anspruch der Mieter gegen den Vermieter zu normieren und hier eine derartige gesetzliche Frist anzuwenden, daß der Vermieter seine Gewährleistungsansprüche gegen den ausführenden Unternehmer noch geltend machen kann. Im allgemeinen kommen hier ohne dies nur Arbeiten in Frage, bei denen die Gewährleistungsfrist drei Jahre beträgt. Es erschiene daher sinnvoll, den Mietern gegen den Vermietern einen Anspruch zu gewähren,

- 7 -

daß der Vermieter Gewährleistungsansprüche geltend zu machen hat. Tut er dies nicht, so würde er gegenüber den Mietern schadenersatzpflichtig.

§ 10 Abs. 3 Z. 4:

Die vorgeschlagene Regelung ist begrüßenswert, es fehlen allerdings Bestimmungen wie z.B. die Regelung der Ablöse von der Ablöse. Auch die Normierung von Pauschalabschreibungssätzen zur Vermeidung von Sachverständigengutachten sollte überlegt werden.

§ 15 Abs. 4 (Aufgliederung von Pauschalmietzinsen):

Mit dem diesem Paragraphen neu anzufügenden Absatz 4 sollen die in der Praxis bisher aufgetretenen Probleme der Überprüfbarkeit von vereinbarten Pauschalmietzinsen gelöst werden. Über Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle in Hinkunft auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins in gleicher Höhe zu entrichten ist, wobei zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrages die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen des Jahres zugrunde zu legen sind, in dem der Mietzins vereinbart worden ist. Soweit diese Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, hat die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) zu erfolgen.

Zu dieser aus der Sicht der Schlichtungsstelle grundsätzlich positiven Neuregelung muß jedoch kritisch angemerkt werden, daß nach der vorliegenden Textierung, welche nur

- 8 -

ein Aufgliederung nach § 15 Abs. 1 MRG vorsieht, nicht geklärt erscheint, ob der Vermieter in jedem Falle zusätzlich die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer im Sinne des § 15 Abs. 2 MRG verlangen darf. Weiters nimmt die Formulierung des Entwurfes ("Mietzins in gleicher Höhe") keine Rücksicht darauf, ob der sich im Zuge der Aufgliederung des Pauschalmietzinses ergebende Mietzins den Vorschriften des MRG über die zulässige Höhe des Mietzinses entspricht.

§ 16 Abs. 5 (Mietzinsregelungskompetenz der Länder):

Durch die Einfügung des neuen Absatzes 5 (Verfassungsbestimmung) sollen die Länder künftig durch Landesgesetz über die im Abs. 1 Ziffern 1 - 7 genannten Möglichkeiten der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses hinaus weitere Tatbestände der zulässigen Vereinbarung eines solchen Mietzinses schaffen sowie Zuschläge zu den im § 16 Abs. 2 angeführten Kategoriemietzinsen festlegen können.

§ 18 Abs. 1 Z. 5 und § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. d):

Unverständlich ist, warum private ungeförderte Mittel (= auch Bankmittel) außer Acht gelassen wurden. Nach dieser Bestimmung hätte der Vermieter bei ausschließlicher Privatfinanzierung bzw. bei nur teilweiser öffentlicher Finanzierung nach wie vor für eine fiktive Mietzinsreserve einzustehen, die in Wahrheit nicht vorhanden ist. Die neue Regelung würde daher nur die bestehende Rechtslücke im Bereich der öffentlichen Förderung schließen und nicht für Privatfinanzierung gelten.

- 9 -

§ 30 Abs. 2 Z. 15:

Es erscheint äußerst fraglich, ob die Streichung des bisherigen § 30 Abs. 2 Z. 15 der Abbruchsspekulation mit Altmiethäusern entgegenwirkt. Die Streichung würde auch bewirken, daß Gemeinden und andere Gebietskörperschaften für Wohngebäude in ihrem Besitz, welche aus öffentlichem Interesse eine andere Verwendung finden sollen, nur mehr auf § 30 Abs. 2 Z. 11 als Kündigungsgrund zurückgreifen könnten.

Da eine Kündigung dann nur mehr sehr eingeschränkt möglich wäre, sollte die Streichung nochmals überdacht werden oder zumindest § 30 Abs. 2 Z. 11 folgendermaßen ergänzt werden: "11. ... ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt, und dem Mieter Ersatz beschafft wird".

§ 34 Abs. 3 letzter Satz:

Aus welchem Grund die Gemeinde über einen Exekutionstitel zu verständigen ist, ist nicht einzusehen. Auch dies würde einen übermäßig großen Verwaltungsaufwand darstellen. Welche Nutzen für die Gemeinden durch die Meldung des Exekutionstitels entstehen sollen, ist nicht bekannt.

§ 37 Abs. 5:

Erfolgt die Antragstellung bei der Gemeinde, so gilt § 57 AVG 1950. Hiezu einige allgemeine Gedanken:

- 10 -

Das AVG 1950, welches die Schlichtungsstelle bei der Gemeinde anzuwenden hat, ist ein Verfahren, welches einzig und allein auf das Verwaltungsverfahren zugeschnitten ist. Das Mietrechtsgesetz hingegen ist im grundsätzlichen auf die Verfahrensbestimmung der Zivilprozeßordnung ausgelegt. Es ergeben sich dadurch einige Schwierigkeiten, welche durch die Mietrechtsgesetznovelle ausgeräumt werden sollten. Eine dieser Schwierigkeiten wird darin erblickt, daß nach dem AVG eine Außerstreitstellung von Tatsachen nicht möglich ist. Das AVG sieht anstatt einer Außerstreitstellung vor, daß das amtliche Organ von Amts wegen die materielle Wahrheit zu erforschen hat. Das heißt, selbst wenn der Vermieter eine Aufstellung der Mietzinsreserven vorlegt und die Mieter diese Aufstellung außer Streit stellen, muß die Gemeinde doch die gesamten Rechnungen vorgelegt bekommen und der Entscheidungsträger überprüfen, ob die nach ZPO außer Streit gestellten und damit keines weiteren Beweises bedürfenden Tatsachen, zutreffen. Dieser Punkt wäre dringendst zu klären, allenfalls durch Verweisung auf die einschlägigen Bestimmungen in der Zivilprozeßordnung.

Weiters sieht die Zivilprozeßordnung vor, daß Sachverständigengutachten und andere Barauslagen von jenem zu tragen sind, der in dem Rechtsstreite vollständig unterliegt bzw. wenn eine Partei teilweise oder größtenteils unterliegt, so sind die Kosten gegeneinander aufzuheben oder verhältnismäßig zu teilen (§ 40 ff ZPO). Eine derartige Regelung wäre für das Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz auch bei der Schlichtungsstelle durchaus sinnvoll, da ein Antragsgegner durch das Anbieten von Beweisen den Antragsteller so in Verlegenheit bringen kann, daß die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich wird und nach dem AVG hat dies der Antragsteller zu bezahlen, wobei nach dem AVG als Antragsteller nicht diejenigen Per-

- 11 -

son gilt, die den Beweisantrag gestellt hat, sondern jene, die den Antrag auf Entscheidung bei der Behörde eingereicht hat. Auf Grund dieser Konstellation kommt es oft zu sehr ungerechten Entscheidungen, nämlich daß der Antragsteller Kosten für ein Sachverständigengutachten zu bezahlen hat, obwohl nicht er den Antrag auf Einholung dieses Gutachtens gestellt hat und nur ein einziger Antragsgegner, z.B. die Notwendigkeit der Erhaltungsarbeiten, in Frage gestellt hat. Alle anderen Mieter hätten die Notwendigkeit außer Streit gestellt, was aber, wie bereits oben geschildert, ebenfalls auf prozessuale Schwierigkeiten stößt.

Ein weiteres Problem ergibt sich daraus, daß die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft tritt, wenn das Gericht angerufen wird. Hier kann ja nur die Entscheidung in der Sache selbst, nicht allerdings die Entscheidung über den Ersatz von Barauslagen, z.B. Sachverständigengutachten, gemeint sein. In welchem Verfahren bzw. ob überhaupt diese Entscheidung der Gemeinde angefochten werden kann, ist den Verfahrensbestimmungen nicht zu entnehmen. Sicher ist lediglich, daß das Gericht diese Kostenentscheidung nicht beeinflussen bzw. revidieren kann, da dies einen Eingriff in die verfassungsmäßig garantierte Trennung von Justiz und Verwaltung wäre. Auch hier wäre es wünschenswert, einen Instanzenzug bezüglich der Kostenentscheidung zu regeln.

Die obenstehenden Gedanken sollten unbedingt in der MRG-Novelle 1989 geregelt werden, da schon bisher eine große Rechtsunsicherheit in den Schlichtungsstellen besteht und dies letztlich nur zu Lasten der Parteien im Schlichtungsverfahren geht.

Probleme in der Vollziehung wird auch der dem § 37 neu angefügte Absatz 5 mit sich bringen. Diese Bestimmung sieht vor, daß ein gegen eine nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz erlassene Entscheidung eingebrachte Rechtsmittel keine auf-

- 12 -

schiebende Wirkung hat, wobei für die Schlichtungsstellen § 57 AVG gelten soll, d.h. daß die oben angeführte Entscheidung auch ohne vorausgegangenes Ermittlungsverfahren erlassen werden kann.

Eine solche Entscheidung wird auch durch die Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 MRG nicht in ihrer Wirksamkeit berührt. Erst durch die Entscheidung des Gerichtes soll die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft treten.

Abgesehen von der irreführenden Formulierung (gemäß § 39 Abs. 4 MRG gibt es gegen Entscheidungen der Gemeinde kein Rechtsmittel) erscheint die im Interesse einer effizienteren Sicherung des Anspruches des Mieters auf sofortige Vornahme von Erhaltungsarbeiten vorgesehene Regelung, wonach eine einstweilige Verfügung der Schlichtungsstelle nach § 6 Abs. 1 MRG durch die Anrufung des Gerichtes in ihrer Wirksamkeit nicht berührt wird, nicht unproblematisch. Da eine einstweilige Verfügung weiterhin nach den Bestimmungen des VVG 1950 vollstreckbar sein soll, könnte im Falle einer anderslautenden Entscheidung des Gerichtes, durch die ja die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft tritt, ein über die Schlichtungsstelle abgewickelter, schon sehr weit fortgeschrittenes Vollstreckungsverfahren praktisch hinfällig sein. Außerdem fehlt eine Kostenbeitragsregelung für diesen Fall.

§ 45 Abs. 8 (Rückforderung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge):

Nach dieser Bestimmung soll nunmehr bei nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der Mieter zur Rückforderung berechtigt sein, der diese Beträge entrichtet hat. Damit könnte endlich die nach der bisherigen Rechtslage unbefriedigende Situation, daß - im Falle eines

- 13 -

Mieterwechsels - nicht der Mieter rückforderungsberechtigt ist, der den Erhaltungs- und Verbesserungbeitrag bezahlt hat, sondern derjenige, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruches Mieter der Wohnung ist, beseitigt werden.

§ 46 Abs. 3 und Abs. 4 (Hauptmietzins im Falle des Todes eines Hauptmieters von Geschäftsräumen bzw. bei Verpachtung des Unternehmens durch den Hauptmieter solcher Räume):

Die mit dieser Neuregelung, wonach der Vermieter im Falle des Todes eines Hauptmieters, der Geschäftsräume vor dem 1.1.1982 gemietet hat, die Anhebung des Hauptmietzinses auf jenen einer gleich großen Wohnung der Kategorie A oder den erwiesenermaßen niedrigeren angemessenen Hauptmietzins verlangen kann, beabsichtigte Beseitigung der Schlechterstellung der Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten gegenüber jener von Wohnungen ist grundsätzlich zu begrüßen.

Allerdings ist diese vorgeschlagene Gesetzesbestimmung nur eine halbe Lösung, da durch diese Gesetzesänderung noch immer keine Möglichkeit für den Vermieter besteht, extrem niedrige Mieten von Geschäftsräumlichkeiten (z.B. Hauptmietzinse von S 4,- bis S 10,- pro m² Nutzfläche) auf den angemessenen Hauptmietzins anzuheben, der oft das hundert- bis zweihundertfache des vom Mieter tatsächlich bezahlten Hauptmietzinses beträgt. Es sollte daher die Möglichkeit vorgesehen werden, tatsächlich einen angemessenen Mietzins einzuheben.

Kritisiert muß allerdings die legistische Fehlleistung werden, die Überschrift des § 46 MRG ("Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung") nicht dem Inhalt der Neuregelung angepaßt zu haben, da der neu angefügte Absatz 3 weder vom Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag spricht, noch vom Hauptmiet-

- 14 -

zins für eine Wohnung. Systematisch verfehlt erscheint die Einordnung des neuen Absatzes 4 in den § 46, der dem Vermieter für den Fall, daß der Hauptmieter von Geschäftsräumen sein darin betriebenes Unternehmen nach dem 1.1.1990 verpachtet, die Möglichkeit einräumt, für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzinses auf die im Absatz 3 genannte Höhe zu begehren.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig der Parlamentsdirektion übermittelt.

i.V.



(Dr. Friedrich Slovak)
Obermagistratsrat