

Präs. 1611-5/89

Betrifft: Begutachtung des Entwurfes eines  
Bundesgesetzes, mit dem das Miet-  
rechtsgesetz geändert wird,  
(MRG-Novelle 1989)

An das

Präsidium des Nationalrates

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. 37	GE 9 89
Datum: 22. JUNI 1989	
Verteilt 22.6.89	
1010 Wien	
Parlament	

A. Bauer

Bezug: GZ. 7101/320-I 7/89

Ich beehre mich, die am 20. Juni 1989 vom Begutachtungssenat I des Obersten Gerichtshofes beschlossene Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird, zu übersenden.

Die MRG-Novelle 1989 hat zu einem großen Teil Regelungen zum Gegenstand, deren Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit im Verlauf der nun über siebenjährigen Geltungsdauer des Mietrechtsgesetzes hervorgekommen ist und stellt auch in mehreren Belangen eine Festschreibung der bereits bestehenden Judikatur dar.

Abgesehen von der ausstehenden generellen Harmonisierung der Wohnrechtsgesetze ist die vorgesehene Mietrechtsnovelle mit den darzulegenden Einschränkungen grundsätzlich zu begrüßen.

- 2 -

Neu geschaffen wird die Funktion eines "Mieterbeauftragten", dem als Kontaktperson für die Hauptmieter und als Mittelsmann zwischen dem Vermieter und den übrigen Hauptmietern eine Reihe von Mitwirkungs- und Kontrollrechten eingeräumt wird. Wie sich diese Einrichtung bewähren und auf den Geschäftsanfall bei den mit Mietrechtsangelegenheiten befaßten Gerichten auswirken wird, kann schwer abgesehen werden, doch dürften sich die damit verbesserten Informationsmöglichkeiten für die Mieter und eine erleichterte Konfliktbereinigung von Einleitung eines Schlichtungsstellen- bzw. gerichtlichen Verfahrens eher günstig auswirken.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Dezentralisierung (Verlängerung) der Zinsbildungsbefugnisse ist eine künftige Erhöhung der Mietzinse und ihre Auswirkung auf die Tätigkeit der Gerichte nicht annähernd abzuschätzen.

Im Hinblick auf die Ausweitung der Agenden des außerstreitigen Verfahrens nach § 37 Abs. 1 MRG, vor allem aber auch im Zusammenhang mit den umfangreichen Erhebungs- und Verständigungspflichten des Gerichtes nach Schaffung eines rechtskräftigen Exekutionstitels auf Räumung einer Wohnung (§ 34 Abs. 3 MRG) ist eine erhebliche Mehrbelastung zu gewärtigen, wogegen ein Entlastungseffekt durch andere Bestimmungen der MRG-Novelle 1989 nicht eindeutig erkennbar ist.

Im besonderen ist zu den einzelnen Bestimmungen zu bemerken:

- 3 -

Zu Art. I Z 1 a)

Bezüglich der von einem Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht einmal schlichter Miteigentümer der Liegenschaft ist, in Ansehung der ihm zur Nutzung überlassenen Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten abgeschlossenen Mietverträge wird die aufgetretene Judikaturdiskrepanz beim Obersten Gerichtshof (6 Ob 657/87; 7 Ob 693/87) im Sinne einer unbedingten Verschaffung von Hauptmietrechten gelöst. Damit wird aber den häufig auftretenden Problemen bei der Auflösung von Wohnungseigentumsanwartschaftsverträgen nicht hinlänglich Rechnung getragen. Würth hat diesbezüglich darauf hingewiesen (Wohnrechtliche Blätter 1988, 40), daß bei der Miete vom bloßen Wohnungseigentumsbewerber, der nicht einmal schlichter Miteigentümer der Liegenschaft ist, der Parteiwille zu vermuten ist, daß die zunächst als Untermietverhältnis begonnene Miete mit Einverleibung des Wohnungseigentumsbewerbers als Hauptmiete fortgesetzt werde oder aber, daß die Hauptmiete durch die Einverleibung des Wohnungseigentums bedingt sei, weil es sonst relativ einfach wäre, ein Wohnungseigentumsanwartschaftsrecht zu erwerben, nur wenig Leistungen zu erbringen und damit den Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations zu riskieren, vorher jedoch (unter Umständen an eine nahestehende Person) zu vermieten, wobei der Organisator bei Vorliegen eines Hauptmietverhältnisses an den (auch ungünstigen) Mietvertrag gebunden wäre (§ 2 Abs. 1 Satz 2 und 3 MRG).

- 4 -

Zu Art. I Z 5

Im neuen § 6 a Abs. 1 MRG wird ein Quorum von mindestens zwei Drittel der Hauptmieter beim Wahlvorgang des Mieterbeauftragten festgelegt. Im § 6 a Abs. 2 Z 2 MRG, in dem die Enthebung des Mieterbeauftragten unter gleichzeitiger Neuwahl eines anderen Mieterbeauftragten geregelt wird, ist kein bestimmtes Anwesenheitserfordernis für die Wähler enthalten. Die diesbezügliche Regelung ist aber notwendig, um Streitigkeiten über die Rechtmäßigkeit der Neuwahl hintanzuhalten.

Bei Verrichtung der dem Mieterbeauftragten übertragenen Tätigkeiten werden vor allem in Häusern mit einer größeren Anzahl von Hauptmietern sehr wahrscheinlich Auslagen entstehen (Korrespondenz, Anzeigen, Behördenwege, Beschaffung von Räumlichkeiten zur Abhaltung der Mieterversammlung udgl.). Eine Regelung über deren Ersatz fehlt aber. Dabei ist zu bedenken, daß es für die Bereitwilligkeit geeigneter Personen, sich für die recht mühsame und wahrscheinlich auch undankbare Tätigkeit eines Mieterbeauftragten zur Verfügung zu stellen, nicht gerade förderlich sein kann, hierfür noch Mittel aufwenden zu müssen, deren Ersatz unklar und unsicher ist. Es fehlen auch Bestimmungen, die die Haftung des Mieterbeauftragten regeln.

Nach dem neuen § 6 b MRG soll bei mangelhafter Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Miethaus neben dem Vermieter auch die Mehrheit der Hauptmieter berechtigt sein, im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche zur Verbesserung der Arbeit oder zur Minderung

- 5 -

des Entgeltes des Unternehmers geltend zu machen. Hiezu ist darauf zu verweisen, daß Lehre und Rechtsprechung die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen von (Miteigentums-)Gemeinschaften bei Gemeinschaftsanlagen als Gesamthandforderungen mit entsprechender Willensbildung zur Vermeidung unüberbrückbarer Diskrepanzen vorsehen (siehe Binder in Schwimann ABGB Rz 55 zu § 932; Reischauer in Rummel ABGB Rz 22 zu § 932; MietSlg. 35.072, 37.081). Es wären aus Gründen der Rechtssicherheit konkrete Regelungen für den Fall der Erhebung konkurrierender Gewährleistungsansprüche erforderlich, wobei auch zu erwägen ist, ob nicht auch schon eine Subsidiarität der Mieterrechte bei Säumigkeit des Vermieters ausreichen könnte.

Zu Art. I Z 7

Im § 15 Abs. 4 MRG ist eine Aufspaltungsmöglichkeit für Pauschalmietzinse vorgesehen. In den Erläuterungen wird auch für den häufigen Fall, daß bei einer derartigen, vielfach schon vor langer Zeit geschlossenen Vereinbarung ohne Wertsicherung die dem Vermieter anfallenden Betriebskosten schon den vereinbarten Pauschalmietzins übersteigen, eine hinlängliche Problemlösung angenommen. Demgegenüber ist aber dem Gesetzesentwurf zu entnehmen, mit dem Beschluß nach § 37 Abs. 1 Z 7 a MRG sei auszusprechen, daß anstelle des pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antrags-tag folgenden Zinstermin ein nach § 15 Abs. 1 MRG aufgliederter Mietzins in gleicher Höhe zu entrichten ist. Damit bleibt es aber bei der Unzukömmlichkeit, daß der Ver-

- 6 -

mieter auch Kosten zu tragen hat, die ihrer Rechtsnatur nach bloße Durchlaufposten wären. Für die sehr bedeutsame Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 45 MRG ist allerdings eine praktikable Lösung gefunden.

Zu Art. I Z 8

Mit der im Verfassungsrang stehenden Bestimmung des § 16 Abs. 5 MRG werden durch Landesgesetz zu regelnde neue Anwendungsfälle für zulässige Vereinbarungen eines angemessenen Hauptmietzinses (§ 16 Abs. 1 MRG) oder Zuschläge zu den Kategoriemietzinsen (§ 16 Abs. 2 MRG) ermöglicht. Laut Art. II Z 2 der Novelle ist das neue Bundesgesetz auch auf Miet- und Nutzungsverträge, die vor Inkrafttreten geschlossen worden sind, anwendbar. Zweckmäßig wäre es, auch im Gesetzestext - wie in den Erläuterungen - eindeutig klarzustellen, daß die vorliegende MRG-Novelle - abgesehen von den zinsenrechtlichen Vorschriften des § 16 Abs. 5 - auch auf Altmietverträge anzuwenden ist.

Abschließend ist zu bemerken, daß noch Regelungen ausstehen, wie etwa die den § 24 Wohnhaussanierungsgesetz ersetzenden landesgesetzlichen Bestimmungen (Unvollständigkeit des § 6 Abs. 2 Satz 3 MRG). Offen ist vor allem das Schicksal des § 44 MRG mit den Auswirkungen auf

- 7 -

damit zusammenhängende Bestimmungen.

Wien, am 20. Juni 1989

Dr. M e l n i z k y

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

A handwritten signature, likely of the Dr. Melnizky mentioned in the text, consisting of a stylized 'M' and 'Z'.