



ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER

Wien, am 19. Juni 1989
GZ. 246/89, G.

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1010 W i e n

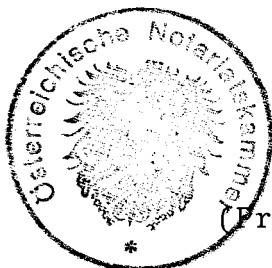
Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	37 - GEZ 89
Datum:	27. JUNI 1989
Verteilt	3.6.89 <i>Kill</i>

H. Bauer

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird
(MRG-Novelle 1989); zu Zl. 7101/320-I 7/89
des Bundesministeriums für Justiz

Die Österreichische Notariatskammer übersendet in der Anlage
25 Ausfertigungen ihrer Stellungnahme zu obigem Gesetzentwurf.

25 Beilagen



Der Präsident:

[Signature]
(Prof. Dr. Kurt Wagner)

**ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER**

Wien, am 19. Juni 1989
GZ. 246/89, G.

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 W i e n

Betrifft: GZ. 7101/320-I 7/89; Stellungnahme zum Entwurf
eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz
geändert wird (MRG-Novelle 1989)

Die gefertigte Notariatskammer dankt für die Zumittlung des Entwurfes eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989) zur Stellungnahme.

Das Gesetzgebungsvorhaben kann insbesondere hinsichtlich der Änderung des § 29 Abs.1 Z.3 lit. b) durch Angleichung dieser Bestimmung an die Fälle des § 29 Abs.1 Z.3. lit. a) und c) des Mietrechtsgesetzes und hinsichtlich der Einbeziehung auch aller sonstigen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten vorbehaltlos begrüßt werden.

Auch der neue § 46 Abs.3 über die zinsrechtlichen Folgen im Fall eines Mietrechtseintritts bei Geschäftsräumen nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters stellt eine Verbesserung dar, sachgerechter wäre jedoch die anzustrebende Anpassung an den angemessenen Mietzins.

In diesem Zusammenhang darf auch angeregt werden, den Anwendungsbereich des § 12 Abs.3 des Mietrechtsgesetzes auch auf die durch § 1 Abs.4 MRG ausgenommenen Objekten auszudehnen.

./.

- 2 -

Zu den Regelungen über das Institut der "Scheinuntermiete" darf angemerkt werden, daß diese keinesfalls verfahrensverzögernd wirken sollten. Die vom Gesetz vorgesehene teilweise Beweislastumkehr erscheint sehr problematisch, zumal das ABGB Beweislastumkehr nur in Ausnahmefällen anordnet und eine weitere Entfernung des Mietrechtes des Mietrechtsgesetzes vom Mietrecht des ABGB aus systematischen Gründen nicht anzustreben ist.

Schließlich erlaubt sich die gefertigte Notariatskammer festzuhalten, daß die Einführung des "Mieterbeauftragten" einer detaillierten Regelung insoweit bedarf, als zunächst § 6 a des Mietrechtsgesetzes und die Übergangsbestimmungen keine Regelungen darüber enthalten, wer die erste Mieterversammlung zur Einberufung eines Mieterbeauftragten einberuft und wer, abgesehen vom Mieterbeauftragten, zur Einberufung berechtigt ist, etwa auch eine Minderheit der Mieter.

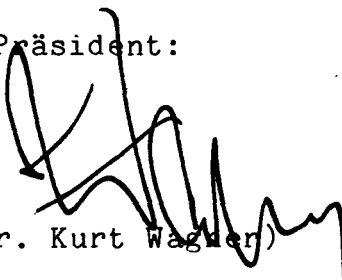
Schließlich wären noch Regelungen über Auslagenersatz des Mieterbeauftragten und seine etwaige Haftpflicht in das Gesetz aufzunehmen.

Die gefertigte Notariatskammer hofft, daß die in diesem Schreiben angeführten Vorschläge in der Endfassung Berücksichtigung finden.

Die Stellungnahmen der Notariatskammer für Oberösterreich und der Notariatskammer für Salzburg werden beigelegt, da sie infolge Ablaufs der Begutachtungsfrist in dieser Stellungnahme nicht mehr berücksichtigt werden konnten.

Gleichzeitig ergehen 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates.

Der Präsident:



(Prof. Dr. Kurt Wagner)

2 Beilagen

Notariatskammer Salzburg

STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF EINER
MIETRECHTSGESETZNOVELLE

Grundsätzlich wird der Entwurf der Mietrechtsgesetznovelle begrüßt.

Die Änderung im § 2 erhöht die Transparenz und erschwert Umgehungs-
handlungen über die Konstruktion des Mietverhältnisses als Untermiete.

Die Änderungen im § 6 dienen dem Schutz der Mieter und sind durch die
Einschränkung des Anwendungsbereiches auf die Erhaltungsarbeiten nach
§ 3, Abs. 3, Ziff 2 durchaus sinnvoll.

Die Neueinführung der Regelungen über den Mieterbeauftragten verstär-
ken die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter bei der Verwaltung des Miet-
gegenstandes, sind jedoch - wie das Mietrechtsgesetz selbst - typisch
auf die "Wiener Verhältnisse" zugeschnitten.

Da sich im Mietrechtsgesetz keine Definition des "Miethauses" befindet,
wird wohl davon auszugehen sein, daß § 6 a auf alle Mietverhältnisse An-
wendung finden soll und würde daher auch bei Häusern mit nur 2 Miet-
wohnungen ein Mietbeauftragter zu bestellen sein.

Hier wäre es sinnvoll, den Begriff des Miethauses zu definieren als ein
Mietobjekt mit mindestens selbständigen Mieteinheiten.

Im § 6 a, Abs. 4 würde der Einschub "hat die Aufgabe, die Interessen al-
ler Hauptmieter zu wahren", die sonst zum Ausdruck kommende
Verpflichtung abschwächen und Mißverständnissen vorbeugen.

Allein durch die im Entwurf vorgeschlagene Textierung könnte eine Zivil-
rechtshaftung bei Nichtwahrnehmung der Interessen abgeleitet werden.

Der Einschub "hat die Aufgabe" schwächt diese Verpflichtung ab und
bringt zum Ausdruck, daß es sich um eine Interessentenvertretung und
nicht um eine zivilrechtliche Pflichtenübernahme handelt.

Die Neueinfügung des § 6 b ist begrüßenswert.

In der letzten Zeile des § 6 b wäre aus grammatikalischen Gründen die Einfügung "geltend zu machen" notwendig.

Die Änderung des § 15 durch Anfügung des Abs. 4 wird begrüßt, da er die Möglichkeit gibt, die durch die Rechtssprechung des OHG entstandenen Ungerechtigkeiten nunmehr endgültig zu bereinigen.

Auch die Einfügung des Abs. 5 in § 16 ist sinnvoll und gibt die Möglichkeit, das für den Wiener Bereich zugeschnittene Mietrechtsgesetz durch entsprechende Landesgesetze auf die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die Änderungen im §§ 18 und 20 kommen dem Vermieter zugute und sind sachgerecht.

Die sachlich nicht begründete Differenzierung zwischen § 29, Abs. 1, Ziffer 3, lit. a und b wird durch die Neufassung der lit. b bereinigt und wird in der Praxis von großer Bedeutung sein.

Der Wegfall der 5-Jahres-Frist macht es entbehrlich, daß das Mietverhältnis mit Mietern, die bereits 5 Jahre im Mietobjekt gelebt haben und sich auch entsprechend eingerichtet haben, nur deswegen aufgelöst wird, um der Gefahr der Umwandlung des befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes entgegenzuwirken.

Als eine der wesentlichen Neuerungen des vorliegenden Entwurfes ist die Aufhebung der Kündigungsmöglichkeit nach § 30 Abs. 2, Ziff. 15 zu sehen.

Der Grund für die Aufhebung liegt darin, die Abbruchspekulation bei Altmiethäusern zu verhindern.

Es gilt zu bedenken, ob damit nicht über das Ziel hinausgeschossen wurde. Zwar wurde von der Möglichkeit der Kündigung nach Z. 15 vielfach

mißbräuchlich Gebrauch gemacht; durch die beabsichtigte Aufhebung der Z. 15 werden jedoch in Zukunft auch jene Kündigungen unmöglich gemacht werden, die bisher sachgerecht erfolgten.

Durch die Einschaltung der Bezirksverwaltungsbehörde ist die Möglichkeit eines Korrektivs gegeben und wäre es sinnvoller, durch legislative Maßnahmen die Vorgaben für die entscheidungstragenden Behörden so auszuformulieren, daß eine mißbräuchliche Handhabung der Kündigungsmöglichkeit hintangehalten werden kann.

Durch entsprechende gesetzliche Änderungen wäre auch eine Berücksichtigung der Interessen der Mieter im Verwaltungsverfahren möglich.

Die Verständigungspflichten, die durch die Neufassung des Abs. 3 und 4 im § 34 normiert wurden, dienen dem Schutz der Untermieter und sind daher zu befürworten.

Da § 6, Abs. 1, 2er Satz in der neuen Fassung auf § 3, Abs. 2, Ziff. 2 verweist und hier Erhaltungsarbeiten angeführt sind, die für die Mieter aus Sicherheits- und Versorgungsgründen von höchster Bedeutung sind, ist auch die Anfügung des Abs. 5 und 6 zu § 37 sinnvoll.

Die Neufassung des § 45, Abs. 8 birgt vor allem für den Notar als Gerichtskommissär große Probleme, da der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Verlassenschaftsabhandlung berücksichtigt werden müßte, da die Rechtsnachfolger, da sie den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht "entrichtet haben", zu einem späteren Zeitpunkt zur Rückforderung scheinbar nicht berechtigt sein sollen.

Das würde bedeuten, daß im Falle der Übernahme der Mietwohnung durch nahe Angehörige der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag an die Erben ausgezahlt und vom jeweiligen Übernehmer des Mietgegenstandes wieder einbezahlt werden müßte. Da die meisten Vermieter für die Errechnung der Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages Aufwandsentschädigungen verlangen, führt die vorgeschlagene Neuregelung zu einer nicht unwesentlichen Kostenbelastung.

Aus den vorerwähnten Gründen werden gegen die Neufassung des § 45, Abs. 8 Bedenken geäußert. Diese könnten durch die Formulierung ".....der Mieter berechtigt, der ihn entrichtet hat bzw. dessen Universalrechtsnachfolger;" ausgeräumt werden.

Die Neufassung des § 46 wird begrüßt.



NOTARIATSKAMMER FÜR OBERÖSTERREICH

Zl. 370/89
Linz, am 9.6.1989

An die
Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20
1010 Wien

Österreich
Eingel. 19.6.1989
Zahl:

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf einer
Mietrechtsgesetznovelle 1989.
GZ 246/89

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Herren Kollegen,

die OÖ. Notariatskammer stimmt dem vorgelegten Entwurf
der Mietrechtsgesetznovelle 1989 grundsätzlich zu,
mit folgender Einschränkung:

Nicht zugestimmt werden kann dem neu dazugekommenen
Absatz 5 des § 37 Mietrechtsgesetz, wonach ein Rechts-
mittel des Vermieters gegen aufgetragene Verbesserungs-
oder Erhaltungsarbeiten keine aufschiebende Wirkung
hat.

Diese Formulierung scheint der OÖ. Notariatskammer
zu weit gefaßt, da, - sollte der Vermieter ein Rechtsmittel
einbringen und obsiegen, die dann bereits getätigten
Verbesserungs- oder Erhaltungsarbeiten nicht mehr
rückgängig gemacht werden können.

Nach Ansicht der OÖ. Notariatskammer sollte der Absatz
5 enger gefaßt werden und ein Rechtsmittel des Vermieters
grundsätzlich aufschiebende Wirkung haben, es sei
denn, daß durch die nicht sofort durchgeführten Verbesse-
rungs- oder Erhaltungsarbeiten eine Gefährdung des
Mieters gegeben ist oder Gefahr im Verzug ist.

Mit kollegialen Grüßen!

NOTARIATSKAMMER FÜR OBERÖSTERREICH
Der Präsident:

(Dr. Hans Oppitz)

