

**Bundesministerium für Umwelt,
Jugend und Familie**

Der Leiter der Sektion IV

Sektionschef
DR. JOSEF FINDER

GZ: 31 7250/2-IV/1/89

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1010 Wien

=====

Bitte bei Antwort immer die Geschäftszahl anführen.

Betrifft GESETZENTWURF	
Z:	37 GE 988
Datum: 4. JULI 1989	
Verteilt: 22.07.1989	

J. Bauer

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem
das Mietrechtsgesetz geändert wird

Bezug: Schreiben des Bundesministeriums für
Justiz vom 28. April 1989

Das Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie beeckt sich, 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zum oben angeführten Gesetzentwurf sowie ebensoviele Ablichtungen der Stellungnahme des im Familienpolitischen Beirat vertretenen Katholischen Familienverbandes Österreich zu übermitteln.

30. Juni 1989

Für den Bundesminister:

FINDER

Beilagen

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

31 7250/2-IV/1/89

Beilage ./A

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Bezug: 7101/320-I/7/89

Das Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie erstattet zum Entwurf einer Mietrechtsgesetznovelle 1989 folgende

S t e l l u n g n a h m e :

I. Allgemeines

Das mit dem Entwurf verfolgte Anliegen, die Schwerpunkte des mietrechtlichen Teiles des Arbeitsübereinkommens der Regierungsparteien vom 16. Jänner 1987 (Übertragung der Mietzinsbildungsbefugnisse an die Länder und Regelung der Mietermietzinsbestimmung) zu erfüllen sowie die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche durch die Mieter in bestimmten Fällen zu verbessern, wird begrüßt.

Der Entwurf verwirklicht Anregungen und Vorschläge, die vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie bei der Mietrechtsenquete im Jänner 1989 vorgebracht wurden (z.B. Schutz des Scheinuntermieters). Es ist aber festzuhalten, daß die wiederholt angekündigte und aus der Sicht der Konsumenten sehr wünschenswerte Vereinheitlichung wohnrechtlicher Bestimmungen im MRG, WGG und WEG neuerlich nicht verwirklicht wird.

II. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes

2.1. Zu Art.I Z 1: Hauptmiete und Untermiete, Schutz des Untermieters

Die Klarstellung, daß bei einem Mietvertrag mit einem Wohnungseigentumsbewerber Hauptmiete vorliegt, wird vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie begrüßt.

Die dem Entwurf inhärente Tendenz, die Abgrenzung Hauptmieter und Untermieter zu klären und den Scheinuntermieter wieder verstärkt zu schützen, wird ebenfalls begrüßt. Dennoch geht der Entwurf in diesen Fragen zu wenig weit. Die derzeitige Situation des Wohnungsmarktes in Ballungszentren lässt eine weitreichendere Einschränkung der gewerblichen Untervermietung bei gleichzeitiger Stärkung der Rechtsposition des "Scheinuntermieters" geboten erscheinen als dies allein durch Beweislastregeln erreicht wird.

Aus konsumentenpolitischer Sicht ist insbesondere das Zunehmen der gewerblichen Untervermietung bedenklich, der mit dem derzeitigen mietrechtlichen Instrumentarium nicht wirksam entgegengetreten werden kann, obwohl die Auswirkungen auf die betroffenen (Unter-)Mieter ähnlich nachteilig wie bei der Scheinuntermiete im Sinn des § 2 MRG sind. Bei der Bestimmung des Begriffes "gewerbliche Untervermietung" könnte etwa auf die zur Unternehmereigenschaft eines Vermieters im Sinne des KSchG ergangene Judikatur zurückgegriffen werden.

Für die Berechtigung zur Beantragung der Anerkennung als Hauptmieter sollte nicht die ausschließliche Umgehungsabsicht gefordert werden, sondern es sollte bereits ausreichend sein, wenn der Abschluß eines Hauptmietvertrages zur Untervermietung durch den Hauptmieter und auch zur Umgehung der einem Hauptmieter zustehenden Rechte erfolgt.

2.2. Zu Art.I Z 4: Durchsetzung dringender Erhaltungsarbeiten mit einstweiliger Verfügung

Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Verankerung entsprechender Durchsetzungsinstrumente steht außer Zweifel, dennoch befriedigt die vorgesehene Regelung nicht, weil sie den in der EMRK verankerten Mindestanforderungen hinsichtlich eines fairen Verfahrens in Zivilrechtsangelegenheiten nicht gerecht wird, da die Schlichtungsstellen keine "Tribunale" im Sinne der EMRK sind.

Es wird daher angeregt, für einstweilige Verfügungen (ohne Vorschaltung eines Schlichtungsstellenverfahrens) die Zuständigkeit der Außerstreitgerichte vorzusehen.

2.3. Zu Art.I Z 5:

Mieterbeauftragter:

Die Förderung der Mietermitbestimmung im privaten Mietwohnungshaus ist sehr zu begrüßen, wenngleich die hier gewählte Konstruktion Zweifel an der Praktikabilität und Wirksamkeit aufkommen lässt.

Das erforderliche Quorum von zwei Dritteln der Hauptmieter stellt eine erhebliche Hürde dar, um überhaupt eine gültige Wahl durchführen zu können. Die in den Erläuterungen sogenannten "entsprechenden Mitwirkungs- und Kontrollrechte" gehen einerseits kaum über jene Rechte hinaus, die den einzelnen Mietern bereits jetzt - individuell - zustehen, andererseits sind dort, wo dem Mieterbeauftragten ansatzweise zusätzliche Möglichkeiten eingeräumt werden (§ 6a Abs.6) keine wirklichen Sanktionen vorgesehen, die im Falle der

Nichterfüllung der den Vermieter treffenden Pflichten einen wirksamen Schutz gewährten. So ist etwa nicht vorgesehen, daß eine Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit, die nicht gemäß § 6 a Abs.6 Z 3 bekanntgegeben wurde, nicht zu Lasten der Hauptmietzinsreserve verrechnet werden dürfte, was wohl die einzige wirksame Sanktion darstellen würde.

Es wird zu diesem Punkt ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Schaffung eines Mieterbeauftragten und die damit verbundenen Mitwirkungs- bzw. Mitbestimmungsrechte nicht zu einer Einschränkung der Individualrechte einzelner Mieter führen dürfen. Es sollten vielmehr diese Individualrechte parallel dazu verstärkt werden.

Um durch die Einführung des Mieterbeauftragten eine tatsächlich wirksame Verbesserung für den Mieter herbeizuführen, wäre es unumgänglich, dem Mieterbeauftragten tatsächlich echte Mitbestimmungsrechte, vergleichbar den arbeitsverfassungsrechtlichen Mitbestimmungsrechten, einzuräumen sowie - ebenfalls analog zu arbeitsrechtlichen Vorschriften - für den prozessualen Bereich die Möglichkeit eines objektiven Verfahrens, das vom Mieterbeauftragten eingeleitet werden könnte, zu eröffnen.

Gewährleistungsansprüche der Mieter

Prinzipiell ist zu begrüßen, wenn den Mietern die Möglichkeit eingeräumt werden soll, verstärkt auf die ordnungsgemäße Ausführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten Einfluß nehmen zu können. Die vorgeschlagene Variante, wonach die Mehrheit der Hauptmieter im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche geltend machen müßte, dürfte in der Praxis jedoch auf unüberwindbare Schwierigkeiten stoßen.

Zu befürchten ist, daß unter Hinweis auf diese Bestimmung der Vermieter versuchen könnte, die Risken eines Gewährleistungs-

verfahrens auf die Mieter zu überwälzen. Die Mieter jedoch verfügen nicht über die zur erfolgreichen Führung eines Gewährleistungsprozesses erforderlichen Informationen, weder über die für einen bestimmten Mangel verantwortlichen Unternehmen, noch über die zwischen Vermieter und Professionisten getroffenen Vereinbarungen (etwa auch betreffend den im Unternehmerbereich doch weitgehend möglichen Verzicht auf Gewährleistungsansprüche). Im Hinblick darauf schiene es jedenfalls zielführender, wirksamere Instrumente zu überlegen, durch die jeder einzelne Mieter gegenüber dem Vermieter rasch die ordnungsgemäße Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die Behebung dabei aufgetretener Mängel durchsetzen kann.

Es wird überdies darauf aufmerksam gemacht, daß die Wendung "jeweils vor der Durchführung einer größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit" unbestimmt ist und deshalb zu Schwierigkeiten bei der Vollziehung führen könnte: einerseits ist unbestimmt, wer zur Beurteilung der "größeren" Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit berufen ist, andererseits ist nicht klargestellt, ab welcher Größenordnung eine solche Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit vorliegt. Dem könnte allenfalls dadurch begegnet werden, daß ab einem bestimmten Vielfachen der Hauptmietzinse jedenfalls eine größere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, freilich widerleglich bis zum Beweis des Gegenteils, vermutet wird.

2.4. Zu Art.I Z 7: Überprüfung von Pauschalmietzinsen

Diese Regelung wird ausdrücklich und vorbehaltlos unterstützt.

2.5. Zu Art.I Z 8: Veränderung der Mietzinsbildung

Die Veränderung der Mietzinsbildungsbefugnisse wird aus konsumentenpolitischen und allgemeinpolitischen Überlegungen für wenig zweckmäßig erachtet.

Wollte man einer derartigen Verfassungsbestimmung dennoch nähertreten, wären jedenfalls die durch landesgesetzliche Regelungen zu schaffenden Tatbestände für die Vereinbarung angemessener Mietzinse näher zu konkretisieren und insbesondere auf regionale Bedürfnisse abzustellen.

Zudem sollte den Ländern nicht nur die Befugnis eingeräumt werden, Zuschläge zu den in § 16 Abs.2 MRG angeführten Beträgen festzulegen, sondern auch entsprechende Abschläge.

2.6. Zu Art.I Z 11: Ausdehnung befristeter Verträge bei Wohnungseigentum und Geschäftsräumlichkeiten

Die Ausdehnung der Möglichkeit, befristete Mietverträge - ohne zeitliche Beschränkung - abzuschließen, wird für den Bereich der Geschäftsräumlichkeiten für zweckmäßig erachtet. Bei Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken benutzt werden, besteht allerdings die Befürchtung, daß damit der Bestandschutz für Privatpersonen, die erfahrungsgemäß weniger Verhandlungsgeschick haben, in nicht wünschenswerter Weise eingeschränkt bzw. unterlaufen wird.

Da Verbraucher regelmäßig davon ausgehen, einen Mietvertrag jederzeit - wenn auch unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist - auflösen zu können und ihnen die beidseitige Wirksamkeit einer Befristungsvereinbarung nur selten in ihrer vollen Tragweite bewußt ist, wäre jedenfalls vorzusehen, daß auch ein befristeter Vertrag vom Konsumenten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist aufgelöst werden kann.

Der Gedanke, Verbraucher von übermäßig langen vertraglichen

Bindungen zu schützen, der auch in § 6 Abs.1 Z.1 KSchG sowie in § 15 KSchG zum Ausdruck kommt, muß auch im Bereich des Mietrechts Geltung haben; insbesondere würde die vielfach geforderte Mobilität vor allem im Erwerbsleben durch allzu-lange Bindungen betreffend den Wohnsitz ungünstig beeinflußt.

2.7. Zu Art.I Z 12: Entfall der Kündigung bei Vorliegen eines "Interessensbescheides"

Die bislang geltende Regelung der Kündigung bei Vorliegen eines "Interessensbescheides" hat sich in der Praxis als äußerst unbefriedigend erwiesen. Jede neue Regelung, die hier zu einer Verbesserung des Bestandschutzes führt, wird daher begrüßt. Es wird aber auch zu bedenken gegeben, ob aus bestimmten, genauer zu umschreibenden öffentlichen Interessen nicht dennoch eine Kündigung zugelassen werden sollte (z.B. Versorgung mit bestimmten Gütern und Dienstleistungen, Verkehrsrücksichten), wobei jedoch sicherzustellen ist, daß die betroffenen Mieter im Verfahren Parteistellung haben und es zu einer konkreten Interessensabwägung kommt.

2.8. Zu Art.I Z 15: Schutz von Untermietern und Scheinuntermietern

Diese bereits bei der Mietrechtsenquete im Jänner 1988 vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie angeregte Änderung wird ausdrücklich begrüßt. Zu überlegen wäre freilich, ob die entsprechenden Informationspflichten nicht bereits in einem früheren Stadium des Kündigungs- oder Räumungsverfahrens einsetzen sollten.

III Vorschlag für ergänzende Bestimmungen bei einer Novellierung des Mietrechtsgesetzes

3.1. Wärmekosten

Wie bereits anlässlich der Mietrechtsenquete im Jänner 1988 vom Vertreter des Bundesministeriums für Umwelt, Jugend und Familie dargelegt wurde, betreffen viele Konsumentenanfragen und Beschwerden die verbrauchsabhängige Wärmekostenverteilung im Mehrwohnungshaus.

Beim Österreichischen Normungsinstitut hat eine Arbeitsgruppe einen Normentwurf über die Vorgangsweise bei der verbrauchsabhängigen Wärmekostenverteilung erarbeitet, der dem Bundesministerium für Justiz bereits zur Kenntnis gebracht wurde. Das Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie hält diesen Entwurf für eine taugliche Grundlage zur Schaffung von Rechtsvorschriften, die in den Wohnrechtsgesetzen (MRG, WGG und WEG) in einheitlicher Weise eine praktikable, aber auch verständliche und nachvollziehbare Vorgangsweise bei Ablesung, Verteilung und Abrechnung von Wärmekosten gewährleistet.

Es wird dabei auf die zwischen dem Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie und dem Bundesminister für Justiz bereits angeführte Korrespondenz verwiesen und in Beantwortung des Schreibens vom 2. Mai 1989 (7101/300-I/7/88) angeregt - allenfalls nach Befassung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten - diese Frage im Rahmen der Beratungen zum vorliegenden Gesetzesentwurf neuerlich zu prüfen.

3.2. Ersatz von Aufwendungen

Die geltende Regelung im § 10 MRG ist aus der Sicht des Konsumentenschutzes unbefriedigend, zumal z.B. für Investitionen, die dem Vormieter abgelöst wurden, vom scheidenden Mieter kein Aufwandersatz begehrt werden kann, was zweifellos zu unbilligen Ergebnissen führt, da das Gesetz an wirtschaftlich gleichwertige Tatbestände unterschiedliche Rechtsfolgen bindet. Außerdem ist der Zeitpunkt, zu dem der scheidende Mieter seinen Ersatzanspruch geltend zumachen hat, äußerst früh angesetzt, was in Verbindung mit der unverständlich harten Sanktionen des völligen Anspruchsverlusts ebenfalls zu besonders unbilligen Ergebnissen führt.

Angesichts der zentralen Bedeutung der Bestimmungen über den Aufwandersatz - die auch durch zahlreiche Konsumentenanfragen und -beschwerden dokumentiert werden - ist eine Novellierung zur Hinahaltung der aus der gegenwärtigen Regelung folgenden unbilligen Konsequenzen dringend geboten.

3.3

Der von der vorgeschlagenen Rechtsänderung nicht berührte § 35 MRG trägt noch immer die Überschrift "Außerkrafttreten des Exekutionstitels"; das Außerkrafttreten des Exekutionstitels ist aber nunmehr im § 575 Abs.2 ZPO geregelt. Deshalb könnte erwogen werden, diesen - ersten - Teil der Überschrift zu § 35 MRG aufzuheben.

