

30/SN-213/ME

VERWALTUNGSGERICHTSHOF
PRÄSIDIUM

Präs 1780-687/89

Wien, am 30. Juni 1989
1014 Wien, Judenplatz 11
Tel. 63 77 91, Ddw.**Geänderte Telefonnummer:**
0222 / 53 111

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	37 - GE/9
Datum:	- 5. JULI 1989
Verteilt	7.7.89

An das
PRÄSIDIUM des Nationalrates
W i e n

Dr. Bauer

Betr.: Entwurf einer Mietrechtsgesetz-Novelle 1989 -
Stellungnahme

Zu dem vom Bundesministerium für Justiz mit Schreiben vom 28. April 1989, GZ 7101/320-I 7/89, übersandten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989), übermittle ich in Entsprechung des Ersuchens des Bundesministeriums für Justiz 25 Ausfertigungen der am heutigen Tag zur selben Zahl erstatteten Äußerung mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Der Präsident:
Dr. P E T R I KFür die Richtigkeit
der Ausfertigung:

VERWALTUNGSGERICHTSHOF
PRÄSIDIUM
Präs 1780-687/89

Wien, am 30. Juni 1989
1014 Wien, Judenplatz 11
~~Tel. 63 77 91, D.w.~~

**Geänderte Telefonnummer:
0222 / 53 111**

An das
Bundesministerium für Justiz

W i e n

Betr.: Entwurf einer Mietrechtsgesetz-Novelle 1989 -
Stellungnahme

Bezug: Schreiben des BM für Justiz vom 28. April 1989,
GZ 7101/320-I 7/89

Der mit dem oben angeführten Schreiben versendete Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989) gibt mir zu folgenden Bemerkungen Anlaß:

Zu Art. I Z. 1 (§ 2 MRG):

Auch durch die vorgesehenen Ergänzungen der Hauptmieterdefinition wird der Rechtszustand vor dem MRG nicht erreicht; je kasuistischer die Aufzählung, umso naheliegender ist das Argument, daß nicht aufgezählte Fälle nicht darunter fallen. Zur Erreichung des angestrebten Zieles wäre es fast sinnvoller, die offenbar nicht gelungene Definition der Haupt- und der Untermieter in § 2 Abs. 1 bzw. 2 überhaupt entfallen zu lassen, zumal wegen des beschränkten Anwendungsbereiches (Ausnahmen nach § 1 Abs. 4 MRG) besondere Definitionen ohnehin gefährlich sind.

- 2 -

Andererseits bestehen Bedenken, daß dem Mieter des Wohnungseigentumsbewerbers allgemein Hauptmietrechte zuerkannt werden. Wie gerade der Anlaßfall (6 Ob 657/87 = EvBl 1988/58) zeigt, stünde es einem Wohnungseigentumsbewerber (§ 23 Abs. 1 WEG !), auch wenn er bisher keine oder ungenügende Leistungen zur Erlangung des Eigentums erbracht hat, frei, durch Vermietung an ihm nahestehende Personen oder im Zusammenhang mit einer einmaligen Zahlung, jedoch mit einem verhältnismäßig niedrigen laufenden Mietzins die Eigentumswohnung zu blockieren. Denkbar wäre es, die Hauptmiete (mit der Wirkung des 2. und 3. Satzes des § 2 Abs. 1 MRG) mit der auflösenden Bedingung des wirksamen Rücktritts des Wohnungseigentumsorganisators nach § 24 Abs. 4 WEG 1975 zu versehen, da dann zwar der Mieter vor seinem Vermieter, aber auch der WE-Organisator vor Malversationen des WE-Bewerbers geschützt wäre.

Die Einfügung eines weiteren Satzes an den Abs. 3 (hier Abs. 4) des § 2 erscheint wegen der klaren Rechtsprechung in diesem Sinn überflüssig; wenn hier etwas geändert werden sollte, dann müßte dies wohl der vorangegangene verunglückte Text zur Scheinuntermiete sein, der erst durch Umdeutung anwendbar gemacht werden konnte.

Zu Art. I Z. 4 und 17 lit. c (§§ 6, 37 Abs. 5 und 6 MRG):

Der diesen beiden zusammengehörigen Regelungen zugrunde liegende Gedanke ist zu begrüßen; gegen einzelne Teile bestehen schwerwiegende Bedenken.

Das Wesen der sukzessiven Zuständigkeit - und nur insoweit ist die Vorschaltung der Schlichtungsstelle vor den Außerstreitrichter mit der verfassungsgesetzlich normierten Trennung von Justiz und Verwaltung zu vereinbaren - besteht darin, daß durch die Anrufung des Gerichtes die Entscheidung der Verwaltungsbehörde außer Kraft tritt. Damit steht der vorgesehene Satz, daß eine nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz MRG ergangene Ent-

scheidung in ihrer Wirksamkeit nicht berührt wird und sogar vollstreckt werden kann, in offenbarem Widerspruch mit der Bundesverfassung. Dazu kommt noch, daß eine Vollstreckung nach dem VVG 1950, wie die Erfahrung immer wieder zeigt, keineswegs zu einer Beschleunigung führen wird, da die Verwaltungsvollstreckungsbehörden nicht geneigt sind, eine Ersatzvornahme nach § 4 VVG 1950 (und nur diese kommt in Betracht) ohne Kostenvorauszahlung anzuordnen. Diese führt jedoch zu einem gesonderten Verfahren mit entsprechender Dauer. Wenn nun - nach dem vorgesehenen Text - die Entscheidung der Gemeinde durch die Entscheidung des Gerichtes außer Kraft tritt, bedeutet dies, daß die Vollstreckung nach § 4 VVG 1950 - in welchem Stadium immer - eingestellt werden muß; infolge der völlig anders gearteten Exekution nach § 6 Abs. 2 MRG kann der Zwangsverwalter die Exekution ja nicht weiterführen.

Nicht geregelt erscheint in § 6 Abs. 1 MRG vorgeschlagener Fassung, ob die einstweilige Verfügung vom Streit- oder Außerstreitrichter zu erlassen ist.

Daher wird (unter Aufrechterhaltung des neu vorgesehenen Textes des § 6 Abs. 1) als § 37 Abs. 5 (und 6) MRG vorgeschlagen: "(5) Ein gegen eine nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz erlassene Entscheidung eingebrachtes Rechtsmittel hat keine aufschiebende Wirkung. Die danach vorgesehene einstweilige Verfügung hat das nach Abs. 1 berufene Gericht unter sinngemäßer Heranziehung des Abs. 3 zu erlassen, und zwar auch dann, wenn die Antragstellung bei der Gemeinde (§ 39) erfolgt ist; hiezu hat die Gemeinde ihre Akten dem Gericht zu übersenden."

Zu Art. I. Z. 5 (§§ 6a und 6b MRG):

Wenn ein Mieterbeauftragter für erforderlich erachtet wird, bestehen gegen die vorgesehene Regelung keine grundsätzlichen Bedenken. Nicht adäquat gegenüber den Bestellungserfordernissen erscheint es allerdings, daß die Abberufung eines Mieterbeauftragten nur unter gleichzeitiger Wahl eines Nachfolgers beschlos-

- 4 -

sen werden kann; es muß der Mietermehrheit auch freistehen, einen mißliebigen Vertreter auch dann abzuberufen, wenn noch kein Nachfolger feststeht (oder ein solcher gar nicht gewünscht wird).

Auf die dogmatischen Bedenken gegen den neuen § 6 b soll hier nicht eingegangen werden. Praktische Probleme ergeben sich aber bei Geltendmachung von Minderungsansprüchen, die ja letztlich in der Einklagung des Differenzbetrages bestehen. Sollen die Mieter legitimiert werden, zwar auf eigene Kosten zu prozessieren, aber Zahlung an den Vermieter zu begehren? Den Mietern steht ja materiell kein Rückforderungsanspruch zu!

Zu Art. I Z. 7 (§ 15 Abs. 4 MRG):

Diese zu begrüßende Bestimmung ist insoferne irreführend, als im 1. Satz von einem Mietzins "in gleicher Höhe" die Rede ist. Es ist ja Sinn der Aufspaltung, den gesetzlich zulässigen Mietzins - berechnet vom Zeitpunkt der Vereinbarung - zu erreichen, der schon wegen Betriebskosten u. dgl. variabel ist. Daß bei dieser Gelegenheit nicht etwa der Hauptmietzins erhöht werden kann, ergibt sich ohnehin aus dem 2. Satz. Die Worte "in gleicher Höhe" wären daher zu streichen.

Zu Art. I. Z. 8 (§ 16 Abs. 5 MRG):

Wenn die Verländerung des Mietrechts ein Anliegen ist, erscheinen die vorgeschlagenen Regelungen vernünftig. Es wird jedoch angeregt, sie an den bestehenden Text als Abs. 7 anzufügen, um das für die Praxis mühsame Ändern der Absatzbezeichnungen zu vermeiden; eine systematische Notwendigkeit für die vorgesehene Stelle (Ergänzung zu Abs. 1 und 2) besteht ohnehin nicht.

- 5 -

Zu Art. I Z. 11 (§ 29 Abs. 1 Z. 3 MRG):

Die Gleichstellung von Wohnung und Geschäftsraum auch im Wohnungseigentum ist zu begrüßen.

Zu Art. I Z. 12 (§ 30 Abs. 2 Z. 15 MRG):

Gegen die Aufhebung der Z. 15 des § 30 Abs. 2 MRG bestehen keine Bedenken, wohl aber gegen die Änderung der Ziffern. Wie sich schon als Folge der ZivVerfNov. 1983 mit der sukzessiven Änderung der Absatzbezeichnungen des § 35 MRG gezeigt hat, führt dies in der Praxis zu einem Bezeichnungsschaos. Wenn schon bei Einfügungen eine Änderung der Numerierung nicht immer zu vermeiden ist, so ist nicht einzusehen, warum im Falle ersatzloser Streichung diese Ziffer nicht offen bleiben soll, zumal in diesem Zusammenhang eine ganze Reihe von Bestimmungen geändert werden müssen (z.B. Art. I Z. 13, 14 und 16).

Zu Art. I Z. 14 (§ 34 MRG):

Die hier vorgesehene Mehrbelastung von Gerichten und Meldebehörden erscheint mit der Aussage des letzten Satzes des allgemeinen Teils der Erläuterungen, daß mit der Verwirklichung des Gesetzesvorhabens für den Bund keine finanzielle Belastungen verbunden seien, in offenem Widerspruch.

Zu Art. I Z. 18 (§ 45 Abs. 8 MRG):

Die Neuregelung berücksichtigt die an der Fassung der Novelle 1985 geübte Kritik, weil dadurch nicht Mieter begünstigt werden, die gar keine Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bezahlt haben.

- 6 -

Zu Art. I Z. 19 (§ 46 Abs. 3 und 4 MRG):

Durch die Einfügung des § 46 Abs. 3 MRG wird nun im Regelfall auch bei Geschäftslokalen erreicht, daß es nicht bei einer Versteinerung des Friedenskronenzinses bleibt, wenn die Erben anstelle des bisherigen Mieters in den Mietvertrag eintreten; insoferne ist eine erfreuliche Gleichstellung mit den Wohnungsmietern eingetreten. Offen blieb freilich das Problem bei Gesellschaften, bei denen noch dazu nach der Rechtsprechung der Fall des § 12 Abs. 3 MRG überhaupt nicht mehr eintreten kann. Hier tritt nämlich ein bedenklicher Wertungswiderspruch insoferne auf, als ausschließlich bei Gesellschaften ein "ewiger" Friedenskronenzins programmiert ist; im Abgabenrecht ist etwa auf die besondere Situation, daß kein Erbfall auftreten kann, durch das Erbschaftssteueräquivalentgesetz BGBl. Nr. 286/1960 Bedacht genommen worden. Es sollte daher zu irgendeinem Stichtag die Anhebung auf die Sätze der Kategorie A erfolgen.

Erfreulich ist die Berücksichtigung der Verpachtung, da die Tendenz besteht, die Bestimmung des § 12 Abs. 3 MRG durch langjährige Pachtverträge zu umgehen.

In Entsprechung des Ersuchens im Schreiben des Bundesministeriums für Justiz werden dem Präsidium des Nationalrates unter einem 25 Ausfertigungen der vorstehenden Äußerung übermittelt.

Der Präsident:
Dr. P e t r i k

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

