



32/SN-213/ME on 15

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT**Bundeskammer**

Bundeskammer A-1045 Wien
Postfach 195

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1010 Wien

Betreff: GESETZENTWURF
ZL: 37 GE/9 SP
Datum: 11. JULI 1989
Verteilt: 12. Juli 1989

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter

(0222) 65 05

Datum

RGp 213/89/Bti/Fe

4203 DW

03.07.89

Betreff

**Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz
geändert wird (MRG-Novelle 1989), Entwurf
des Bundesministeriums für Justiz**

Dem Ersuchen des Bundesministeriums für Justiz entsprechend übermittelt die
Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft 25 Kopien ihrer zu dem oben genann-
ten Entwurf erstatteten Stellungnahme mit der Bitte um gefällige Kenntnis-
nahme.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
Für den Generalsekretär:

Anlage (25-fach)

F.A. Winkl

ab**from****8. 4. 1989****Tel. 501 05 DW FAX 502 06 / DW 250**



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeskammergebäude Bundeswirtschaftskammer

Bundeskammergebäude A-1045 Wien
Postfach **195**

**Bundesministerium
für Justiz (2-fach)**

Postfach 63
1016 Wien

Ihre Zahl/Nachricht vom
JMZ1 7101/320-I 7/89
28.4.1989

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
RGP 213/89/Bti/Fe

(0222) 65 05
4203 DW
Datum
04.07.89

**Bundesgesetz, mit dem das Mietrechts-
gesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989),
Entwurf des Bundesministeriums für Justiz**

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft beeht sich, zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989) folgend Stellung zu nehmen:

Wohl kaum eine andere Materie des österreichischen Privatrechtes ist derart ideologisch überfrachtet wie das Mietrecht. Verschiedentlich glaubt man, weiterhin gegen Überlegungen wirtschaftlicher Vernunft mit immer schärferen Zwängen ankämpfen zu müssen, obwohl längst erkennbar wurde, daß die Realität auch auf diesem Gebiet stärker ist und binnen kurzem nur zu neuen Umgehungshandlungen führt. Im vorliegenden Entwurf gibt ja der allgemeine Teil der Erläuterungen mit entwaffnender Offenheit zu, zumindest in wesentlichen Bestimmungen politisch motiviert zu sein.

ab
from

8. 4. 1989 Tel. 501 05 DW FAX 502 06 / DW 250

- 2 -

Der Veränderung der Mietzinsbildungsbefugnisse, die letztlich wenigstens teilweise erst auf das Fortbestehen amtlich dekretierter Kategorienmietzinse hinausläuft, stehen unten noch näher behandelte Eingriffe in die Eigentumsfreiheit der Hauseigentümer wie auch in das bürgerliche Vertragsrecht gegenüber, die in diesem Ausmaße unbegreiflich sind.

Es fragt sich, ob derartige legistische Maßnahmen derzeit überhaupt angebracht sind, wo doch schon aus der Tatsache, daß der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte eine Beschwerde bezüglich § 44 Mietrechtsgebet zur Behandlung angenommen hat, klar zu erkennen ist, was das internationale Rechtsleben von der österreichischen Mietengesetzgebung hält. Gerade aus diesem Gesichtspunkt erscheint der vorliegende Entwurf verfrüht, da die nach den Erläuterungen Seite 12 für den Herbst dieses Jahres zu erwartende Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes mit hoher Wahrscheinlichkeit ganz allgemeine Aussagen zum österreichischen Mietrecht enthalten wird, an denen der Gesetzgeber nicht vorbeigehen wird können, will er sich nicht neuerlich Beschwerden in Straßburg mit unter Umständen blamablen Ergebnissen aussetzen.

Nur wenige, nicht allzu gewichtige Bestimmungen des Entwurfes kommen Anliegen der gewerblichen Wirtschaft entgegen und sind daher wirklich begrüßenswert.

Hiezu kommt allgemein noch die sichtlich mangelnde Harmonisierung zwischen Mietrechtsgesetz und dem ebenfalls zum Wohnrecht zu zählenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz, die erforderlich wäre, um faktisch gleichartige Tatbestände einer ebensolchen Regelung zuzuführen, wie zum Beispiel bezüglich Aufteilung der Betriebskosten und Aufwendungen unter Bedachtnahme auf den neuen Entwurf einer ÖNORM 5930 ("Wärmekostenabrechnung").

Der Entwurf muß so angesichts des Überwiegens negativer Aspekte als Gesamtheit abgelehnt werden.

- 3 -

Unbeschadet dieser grundsätzlichen Stellungnahme wird zu den einzelnen Bestimmungen folgendes ausgeführt:

zu § 2:

Bereits diese Bestimmung spiegelt die typische Fehlhaltung unseres Mietrechtes wieder. Statt den derzeit rechtlich bedingten ökonomischen Reiz der Untermietverträge durch eine Liberalisierung der Hauptmietzinse wegfallen zu lassen, stopft man krampfhaft die Ritzen einer lebensfremden Regelung.

Die Erläuterungen enthalten so keine Ausführungen, was unter dem Begriff "selbständigen" Teil eines Hauses zu verstehen ist. Ist dies bereits eine abgeschlossene Wohnung bzw Werkstätte, ein auszubauender Dachboden oder gar schon ein einzelnes Zimmer? Die vorliegende Textierung läßt so eine Auslegung zu, die den Abschluß von Untermietverträgen geradezu zum gewagten Geschäft macht. Es wird sich etwa jeder Geschäftsmann hüten, vorübergehend nicht benötigte Geschäftsräume unterzuvermieten und wird sie lieber leer stehen lassen, wenn ihm ansonsten blüht, unter teilweise Verlust seiner Hauptmietrechte neben sich einen Hauptmieter angewiesen zu bekommen. Wer garantiert ihm denn, daß nicht etwa eine in seinem Hauptmietvertrag enthaltene Unter Vermietungserlaubnis bereits als Umgehungsgeschäft qualifiziert wird? Wie steht es mit einem Untermieter, der nur, um in den Besitz des begehrten, vielleicht sonst nicht vermieteten Mietgegenstandes zu kommen, zuerst zwar eifrig, aber dolos an dem Scheingeschäft mitgewirkt hat, dann aber auf einmal seinen Tarnmantel abwirft und nun als Hauptmieter die faulen Früchte seiner Verstellung ernten will? Oder soll umgekehrt ein weiterer Fall der Abtretung von Mietrechten ähnlich § 12 insbesondere auch an Geschäftsräumlichkeiten dadurch geschaffen werden, daß Hauptmieter und Untermieter gemeinsam ein Umgehungsgeschäft behaupten?

All dies dringt bis zum Wesenskern des in Artikel 5 Staatsgrundgesetz geschützten Eigentumsrechtes vor, weshalb auch verfassungsrechtliche Bedenken angemeldet werden müssen.

- 4 -

Schon rein zivilprozessual kann der beabsichtigte weitere Satz zum neuen Abs 4 nur bedauert werden. Hier würde ein Anwendungsfall des dem westdeutschen Recht eigenen, hingegen dem österreichischen Zivilprozeßrecht seit jeher fremden "prima facie-Beweises" geschaffen, wo schon bloße Verdachtsmomente zu der Umdrehung des Beweisthemas und entsprechender Verlagerung der Beweislast führen. Damit würde der Prozeßgegner des Mieters in die aussichtslose Lage einer negativen Beweisführung versetzt, was eine grobe Unbilligkeit darstellt. Vor allem aber wird ja die Frage, ob jemand rechtlich als Haupt- oder Untermieter einzustufen ist, gemäß § 37 Abs 1 Z 1 primär im Verfahren außer Streitsachen entschieden, in dem gemäß § 2 Abs 2 Z 5 Außerstreitgesetz der Untersuchungsgrundsatz gilt, mit dem Beweislastverteilungen unvereinbar sind. Durch die beabsichtigte Beweislastregel würde daher § 41 eine verhängnisvolle Schaukelwirkung bekommen, ob eine rechtliche Auseinandersetzung über die Stellung als Hauptmieter zuerst im Verfahren außer Streitsachen anhängig wird oder in einem Zivilprozeß als Vorfrage mitzuentscheiden ist.

Zu § 4 Abs 4 und § 5 Abs 2:

Bei der Änderung des Zitates in § 4 Abs 4 bezüglich § 16 müßte es statt "Abs 5 lit b" richtig "Abs 5 Z 2" lauten. Im übrigen wird hiezu auf die Ausführungen zu den §§ 16 und 30 verwiesen.

Zu § 6:

Die im Zusammenhang mit den beabsichtigten Absätzen 5 und 6 des § 37 zu sehenden Begünstigungen zur Durchsetzung von Anträgen auf Vornahme von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs 3 Z 2, nämlich der Ausschluß der aufschiebenden Wirkung von Rechtsmitteln und die Erlassung Einstweiliger Verfügungen ohne Gefahrenbescheinigung bzw Sicherheitsleistung, läßt wichtige rechtliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte, die der Vermieter zu beachten hat, völlig außer Acht und schießt so weit über das Ziel. Nicht nur, daß dadurch die erforderliche Zeit für Planung und Vorbereitung bzw Auftragsvergabe sehr eingeschränkt würde; es könnte die

zwangsweise Durchführung derartiger Arbeiten zu enormen Fehlinvestitionen führen, wie anhand einiger Beispiele dargelegt werden soll:

1. Wenn Arbeiten in einem Gebäudeteil erzwungen werden, der einer Sanierungsförderung im Wege steht und abgebrochen werden müßte.
2. Wenn derartige Arbeiten erzwungen würden und im Hinblick auf die dadurch verursachten Kosten wirtschaftliche Abbruchreife anzunehmen wäre, dann wäre der über die Einstweilige Verfügung getätigten Aufwand für solche privilegierte Arbeiten verloren, wenn vom Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 14 Gebrauch gemacht würde.
3. Wenn die vollstreckbare Einstweilige Verfügung der Schlichtungsstelle im Wege des § 4 Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1950 zu einer Ersatzvornahme führt, das daraufhin vom Vermieter angerufene Gericht aber später zu einem davon abweichenden Ergebnis kommt.

Zu § 6 a:

Gänzlich neu ist die Gestalt eines Mieterbeauftragten, für dessen rechtliche Verankerung keine Notwendigkeit zu erkennen ist. Schon nach geltendem Recht steht es den Mietern frei, sich bei Ausübung ihrer Rechte gegenüber dem Hauseigentümer eines individuell bevollmächtigten Vertreters zu bedienen. Daß nunmehr schon etwas über ein bloßes Drittel (die Mehrheit von zwei Dritteln) der Mieter alle übrigen Mieter mit einem gemeinsamen Interessenvertreter zwangsweise beglücken können soll, erscheint unverständlich, zumal zumindest fraglich ist, ob sodann der einzelne Mieter neben demselben noch seine Rechte selbst wahrnehmen kann bzw. darf. Mieter, die gegen einen bestimmten Mieterbeauftragten gestimmt haben oder sonst - begründetermaßen oder nicht - mit dessen Tätigkeit nicht einverstanden sind, kann schon jetzt nur mehr eine traurige Existenz in ihrem Mietobjekt als höchstens mißmutig geduldete "Störenfriede" vorhergesagt werden; es wäre nicht das erstmal, daß sich die Aktivität von angeblichen Vertretern im Tyrannisieren der - ja räumlich näheren Vertretenen - äußert. Aus der Sicht der Mieter von Geschäfts-

- 6 -

räumlichkeiten ist insbesondere zu bemerken, daß diese zumeist weit in der zahlmäßigen Minderheit sind und nicht damit zu rechnen ist, daß ihre Stimmen auf die Bestellung eines Mieterbeauftragten Einfluß haben, bzw der sodann Bestellte ihren berechtigten Interessen Beachtung schenken wird.

Besonders bedenklich ist bei den vorzeitigen Beendigungsgründen der Funktion des Mieterbeauftragten Abs 2 Z 2, wonach diese Enthebung nur wirksam wird, wenn gleichzeitig ein neuer Mieterbeauftragter gewählt wird. Kommt die Mietergemeinschaft etwa schon nach wenigen Monaten zum Ergebnis, ihre Interessen auf andere Weise besser vertreten zu lassen, und es findet kein neuer Mieterbeauftragter eine Mehrheit bzw es nimmt dieser die Wahl nicht an, so sind die armen Mieter gezwungen, bis zum Ablauf von drei Jahren mit einem von ihnen abgelehnten Zwangsvertreter leben zu müssen.

Abgesehen von dieser grundsätzlichen Ablehnung erwecken von den Rechten des Mieterbeauftragten, soweit sie in Abs 4 angeführt bzw aus den in Abs 6 angeführten Vermieterpflichten zu erschließen sind, mehrere schwere Bedenken.

So ist die in Abs 4 Z 1 vorgesehene, von der Zustimmung der Mieter unabhängige Einsicht in die Mietverträge, die ja regelmäßig auch auf private Lebensumstände der Mieter Bezug nehmen, schon aus der Sicht des Datenschutzes abzulehnen.

Wie erwähnt genügt für die Bestellung eines Mieterbeauftragten schon etwas über ein Drittel der Mieter. Daß dieser dann laut Abs 4 Z 3 statt der in § 6 Abs 1 Z 2 angeführten Mehrheit der Hauptmieter die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten beantragen können soll, ist wirklich unbegreiflich und läßt erneut die beabsichtigte Bevormundung erkennen.

Ein ausgesprochen sinnloser und daher umso mehr abzulehnender Eingriff in die Privatautonomie des Hauseigentümers wäre das in Abs 6 Z 3 vorgesehe-

- 7 -

ne Recht des Mieterbeauftragten, bei größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten die Einholung weiterer Kostenvoranschläge zu verlangen, wobei unklar ist, ob der auf Verlangen des Mieterbeauftragten einzuholende Kostenvoranschlag eines von diesem genannten Unternehmers alternativ oder kumulativ zu den sonst auf dessen Verlangen einzuholenden zwei Kostenvoranschlägen tritt, ganz abgesehen von der in den Erläuterungen nicht behandelten Frage, wann eine "größere" Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit vorliegt. Soll auch hier anstelle des Bestbieterprinzips das schon im Bereich der öffentlichen Hand so verhängnisvoll in Erscheinung getretene Billigstbieterprinzip treten? Trifft im Falle, wo das vom Mieterbeauftragten genannte Unternehmen mit der Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betraut wird, diesen wenigstens eine Haftung für Auswahlverschulden; vor allem aber, wer trägt die Kosten der auf Verlangen des Mieterbeauftragten einzuholenden zusätzlichen Kostenvoranschläge? Jedenfalls werden solche Aktivitäten des Mieterbeauftragten die Durchführung nötiger Reparaturen nur verzögern, wogegen merkwürdigerweise sichtlich weniger Bedenken bestehen als bei Verzögerungen aus der Sphäre des Hauseigentümers, gegen die man in der beabsichtigten Neufassung des § 6 Abs 1 mit aller Schärfe vorgehen zu müssen glaubt.

Abs 7 erscheint ausgesprochen sinnlos, weil zur Antragstellung nach § 20 Abs 4 ohnehin jeder einzelne Hauptmieter berechtigt ist, zu denen der Mieterbeauftragte schon begriffsmäßig zählt.

Alles in allem ist - abgesehen von den aufgezeigten Ungereimtheiten - durch die Institution des Mieterbeauftragten auf jeden Fall mit einer gesteigerten Bürokratisierung und Komplizierung der Hausverwaltung zu rechnen, die den Verwaltungsaufwand - so zahlreiche zeitaufwendige Konferenzen und umfangreicher Schriftverkehr - in einem Maße steigern wird, daß er im derzeitigen Verwaltungskostenpauschale keinerlei Deckung finden kann.

- 8 -

Zu § 6 b:

Die Einbindung der Mieter in die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten stellt an sich schon die Systematik des Privatrechtes in Frage und ist daher grundsätzlich abzulehnen.

Den Werkvertrag über Arbeiten am Mietobjekt schließt ja - außer im Falle des § 6 Abs 2 - der Hauseigentümer bzw Vermieter; er bestimmt sohin den Vertragsinhalt und kennt dessen etwa während der Ausführung der Arbeiten notwendig gewordene Modifikationen. Auf welche Weise dann außerhalb dieses Vertragsverhältnisses stehende Personen wie die Mieter beurteilen können sollen, ob eine Arbeit vertrags- und damit ordnungsgemäß oder mangelhaft durchgeführt wurde, bleibt schleierhaft. Weiters ist der Hauseigentümer Schuldner des Werklohnes, sodaß schon begrifflich nur er eine Minderung desselben geltend machen und zur Leistungsklage aktiv legitimiert sein kann; oder soll die Mietermehrheit nur zu einer Feststellungsklage berechtigt sein? Würde nämlich der aus der Entgeltminderung entspringende Betrag direkt dem klagenden Mieter zufließen - was mit den übrigen Mietern ist, bleibt überhaupt dunkel - so würde dieser Betrag in der Hausabrechnung fehlen.

Gänzlich verworren würde die Situation, wenn sich Hauseigentümer und Mietermehrheit über denie gegenüber dem Werkunternehmer einzunehmenden Rechtsstandpunkt nicht einigen können, also einer die Verbesserung und der andere die Minderung verlangt; wozu soll dann der Werkunternehmer verurteilt werden?

Im übrigen könnte ein von Mietern gegen den Werkunternehmer verlorener Gewährleistungsprozeß für diese arge finanzielle Folgen haben, würden doch durch die Streitgenossenzuschläge die Prozeßkosten sehr hoch.

Zu § 15:

Der dieser Bestimmung zugrunde liegende Gedanke, nämlich die dem Vermieter zu eröffnende Möglichkeit, Pauschalmietzinse aufzuschlüsseln - besonders in dem Falle, daß diese zu den angestiegenen Betriebskosten in keinem angemessenen Verhältnis stehen - ist durchaus begrüßenswert, nur ist die vorgeschlagene Formulierung noch nicht ausreichend verständlich. Vor allem ist die Bedeutung der Worte "in gleicher Höhe" nicht klar, soll doch gerade durch die gerichtliche Entscheidung für die Zukunft insbesondere die Dynamik der Betriebskosten von der Starrheit des Pauschalmietzinses gelöst werden. Weiters müßte auch der Abs 2 zitiert werden, da die Umsatzsteuer ebenfalls aus dem Pauschalmietzins herauszurechnen sein wird.

Zu § 16:

Die im Zuge der beabsichtigten Veränderung der Mietzinsregelung eingeräumte Möglichkeit, in einzelnen Bundesländern in weiterem Rahmen als Abs 1 vom Kategoriemietzins auf den angemessenen Mietzins überzugehen bzw. die Kategoriemietzinse durch Zuschläge den örtlichen Verhältnissen anzupassen, ist zwar zumindest eine theoretische Lockerung der Zwangswirtschaft im Mietenwesen; es erscheint aber fraglich, ob sich einzelne Bundesländer solche Gesetzesmaßnahmen politisch leisten können. Das Ergebnis wäre jedenfalls eine weitere Rechtszersplitterung, die besonders dort zu grotesken Situationen führen könnte, wo dicht besiedelte Gebiete verschiedener Bundesländer aneinanderstoßen, so etwa im Grenzbereich von Wien und Niederösterreich.

Rein legistisch ergäbe der merkwürdige Zustand, daß die in Abs 2 angeführte Kategoriemietzinse einem doppelten Zuschlagsystem unterworfen wären, nämlich dem des Justizministers nach Abs 4 und dem der Landeshauptmänner nach Abs 5 Z 2.

Der allgemeine Ruf nach einer lebens- und wirtschaftsnahen Liberalisie-

- 10 -

rung des Mietenrechtes wird jedenfalls hiedurch nicht zum Verstummen gebracht.

Zu § 29:

Die Erweiterung der Zulässigkeit befristeter Mietverträge bei Wohnungseigentumsobjekten - das Zitat des Abs 1 lit c in den Erläuterungen Seite 19 dürfte allerdings irrig sein - wird, soweit es sich um Wohnungen handelt, als liberalisierende Maßnahme allgemein begrüßt. Bezuglich solcher Geschäftslokale wurden nur von der Wiener Wirtschaft Bedenken vorgebracht.

Zu §§ 30 und 32:

Der Entfall des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 15 ist aus mehrfachen Gründen unbedingt abzulehnen. Vorerst liegt wieder einmal ein Versuch vor, behauptete Mängel in der Tätigkeit von Verwaltungsbehörden durch Gesetzesmaßnahmen im Justizbereich bekämpfen zu wollen. Wenn es tatsächlich zur Erlassung spekulativ erwirkter Abbruchinteressenbescheide gekommen sein sollte, so wäre bei der Verwaltungsbehörde der Hebel anzusetzen und es sollten nicht in einer Radikalkur sämtliche Bescheide dieses Typs als privatrechtlich uninteressant erklärt werden. Dies würde die Stadtneuerung und -entwicklung nachhaltig behindern und letztlich nur dazu führen, daß die wirtschaftliche Abbruchreife nach § 30 Abs 2 Z 14 abgewartet werden muß.

Die in § 32 ohnehin eingehendst und schonendst für den Mieter geregelte Ersatzbeschaffung trägt doch dessen Interessen in einem Maße Rechnung, daß das Beharren auf einer bestimmten Altwohnung nur entweder auf querulativen Starrsinn oder das Bestreben zurückgehen kann, hohe Ablösen zu erpressen.

Zu § 34:

Die hier beabsichtigte Vorschrift würde das Gericht mit unnötigem Pa-

- 11 -

pierkrieg belasten, zumal es sich nach den Erläuterungen Seite 20 ohnehin nur um eine Ordnungsvorschrift handeln soll, deren Verletzung offenbar keine Rechtsfolgen hätte. Wenn man schon unbedingt glaubt, die Leute mit der Nase auf § 2 Abs 4 hinstoßen zu müssen - siehe hiezu die obigen Ausführungen -, so könnten dies die Meldebehörden tun; die schon nach geltendem Recht zu verständigende Gemeinde (der Bürgermeister) ist ja gemäß § 15 Meldegesetz außerhalb der Orte mit Bundespolizeibehörden ohnehin zugleich Meldebehörde. Den Meldebehörden wären auch die genealogischen Verhältnisse der in einer Wohnung gemeldeten Personen leichter durchschaubar und man würde sich Abs 4 ersparen, da ja im Verhältnis zwischen Meldebehörde und Gemeldeten die Auskunftssperre nicht greift; oder herrscht auch hier das Mißtrauen gegen Verwaltungsbehörden vor?

Abgesehen von diesen formalen Bedenken sei bemerkt, daß durch diese Verständigung in erster Linie Umtriebe zur Verzögerung der Räumungsexekution gefördert würden.

Zu § 36:

Auf das Vorbringen zu § 30 wird hingewiesen.

Zu § 37:

Zu Abs 1 wird bezüglich Z 3 a auf die Ausführungen zu § 6 a, zu Z 7 a auf die Ausführungen zu § 15 hingewiesen.

Gegen Abs 5 und 6 wurden schon oben bei § 6 schwere Bedenken erhoben. Der Ausschluß der aufschiebenden Wirkung von Rechtsmitteln würde den Hauseigentümer hindern, rechtliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte in der zweiten Instanz vorzubringen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Abs 5 erweckt auch noch verfassungsrechtliche Bedenken aus der Sicht des Grundsatzes der Trennung von Justiz und Verwaltung, wenn abweichend zur Grundregel des § 40 Abs 1 in bestimmten Fällen durch die Anrufung des

- 12 -

Gerichtes die Entscheidung der Gemeinde nicht außer Kraft tritt, sondern bis zur Entscheidung des Gerichtes die Vollstreckung möglich ist.

Allerdings kommt insbesondere in Wien die Dauer der auerstreitigen Verfahren gemäß § 37 selbst in ganz unkomplizierten Fällen fast schon einer Rechtsverweigerung gleich. Die Schaffung neuer Agenden der Schlichtungsstellen und Bezirksgerichten ohne personelle Aufstockung muß diese Situation zwangsläufig noch verschlimmern. Als Beispiel für einen sanierungsbedürftigen Mißstand sei der Abusus erwähnt, daß jede Mietzinsklage durch eine mutwillige Antragstellung zur Angemessenheitsprüfung des Hauptmietzinses zu einer obligatorischen Unterbrechung des Hauptverfahrens nach § 41 führt, sodaß sich ein Mieter monate-, ja jahrelang durch die Verschleppungstaktik um die Mietzinszahlung drücken kann.

Zu § 45:

Die Änderung des Abs 8 entspricht - was den Mieter betrifft - dem Billigkeitsprinzip. Vielfach wird es allerdings dem früheren Mieter, der den rückforderbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag seinerzeit entrichtet hat, der aber in der Folge seine Mietrechte aufgegeben hat, nicht mehr möglich sein, die ordnungsgemäße Verwendung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu überprüfen. Das bedeutet ua, daß es zu zahllosen mitunter auch unnötigen Anträgen gemäß § 37 Abs 1 Z 13 kommen wird, weil dem früheren Mieter die Kenntnis über getätigte Aufwendungen und Jahresabrechnungen fehlen.

Die Neuformulierung des Begriffes des Rückzahlungspflichtigen ist sprachlich nicht gegückt. Gemeint ist offenbar, daß nach wie vor jener Vermieter rückzahlungspflichtig sein soll, der im Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruches Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist. Die Bestimmung wirft bei Gesamtrechtsnachfolge auf Vermieterseite keine Probleme auf, sehr wohl aber bei Einzelrechtsnachfolge. Gemäß § 1120 ABGB tritt der Erwerber dem Bestandnehmer gegenüber mit der Verbücherung seines Eigentumsrechtes in die Bestandverträge ein. Damit wird ein Rechtsverhältnis zwischen Erwerber und Mieter hergestellt. Zu einem frü-

heren (im Zeitpunkt der Verbücherung des Eigentumsrechtes bereits ausgeschiedenen) Mieter besteht aber keine Rechtsbeziehung. Dennoch wäre dieser alte Mieter nach der nunmehrigen Regelung berechtigt, gegebenenfalls vom Erwerber die seinerzeit entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge rückzufordern. Der Entwurf stellt im übrigen auch nicht klar, welcher Zinssatz begehrt werden kann.

Zu § 46:

Die in Abs 3 vorgesehene Ausdehnung der Regelung für die Mietzinshöhe im Todesfall von Wohnungen auf Geschäftsräume ist zwar grundsätzlich akzeptabel, sie erscheint aber in mehrfacher Weise verbesserungsfähig.

Rein legistisch müßte schon die Überschrift des Paragraphen geändert werden; auch müßte wie in Abs 1 und 2 nicht der Tod, sondern der Eintritt in das Mietverhältnis zum Anlaß für die Mietzinserhöhung genommen werden.

Abs 1 enthält bei Wohnungen eine Begünstigung des Ehegatten (Lebensgefährten) und naher minderjähriger Angehöriger. Im Sinne der Förderung von Familienbetrieben wäre es gelegen, eine gleichartige Begünstigung für jene Fälle vorzusehen, wo der in dem Mietgegenstand geführte Gewerbebetrieb des Verstorbenen gemäß § 41 Abs 1 z 2 und 3 GewO vom überlebenden Ehegatten oder von Kindern (Wahlkindern) des Gewerbeinhabers bis zur Vollendung des 24. Lebensjahres fortgeführt wird.

Umgekehrt kann nicht übersehen werden, daß bei Geschäftsräumen in weit höherem Maße als bei Wohnungen juristische Personen und Personengesellschaften Mieter sind, die meist eine viel längere Lebensdauer haben als physische Personen. Abgesehen davon, daß juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften meist wirtschaftlich wesentlich potenter sind als Einzelgewerbetreibende, stellt es wohl eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung dar, in solchen Fällen eine Mietzinsan gleichung auf lange Zeit zu verhindern.

- 14 -

Abgesehen von diesen Überlegungen zum Anwendungsbereich der Bestimmung ist darauf hinzuweisen, daß zwischen dem durch den Erhaltungsbeitrag gemäß § 45 Abs 1 Z 2 gegebenen Mietentgelt und dem angemessenen Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 1 eine neue Mietzinskategorie für Geschäftsräume eingeführt würde, was einer übersichtlichen Systematik nicht gerade förderlich wäre.

Abs 4 tritt an recht subtile Rechtsprobleme ziemlich sorglos heran. Sicherlich kommt es gelegentlich vor, daß Unternehmenspachtverträge vgeschützt werden, um eine Mietzinserhöhung nach § 12 Abs 3 zu verhindern. Diesen Fällen der Simulation kann aber mit § 916 ABGB bzw dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 ohne weiteres beigekommen werden. Von Gesetzes wegen jedoch zu vermuten, daß der Verpächter eines Unternehmens regelmäßig im Rahmen des Pachtzinses für die Geschäftsräumnutzung ein höheres Entgelt erhält als der Mietzins nach § 45 Abs 1 Z 2 geht aber entschieden zu weit; hier wird der in der Regel weit über die Raumnutzung hinaus gehende Unternehmenswert verkannt.

Unabhängig davon haften dem beabsichtigten Abs 4 legislistische Mängel an. So fehlt eine dem zweiten Satz des § 12 Abs 3 analoge Anzeigepflicht an den Vermieter. Weiters müßte für die Fälle, wo der Mieter bzw Verpächter ohnehin schon den angemessenen Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 1 den Mietzins zahlt, die Auslegung ausgeschlossen werden, daß sich im Falle der Verpachtung der Mietzins auf den der Kategorie A senkt.

Einer näheren Überlegung bedürfte es wohl auch, warum wieder eine privilegierte Gruppe, nämlich die der "Altverpächter" geschaffen werden soll und wie man gerade auf den Stichtag 1.1.1990 kommt.

Die Bundeskammer übermittelt gleichzeitig 25 Gleichstücke dieses Gutachtens dem Präsidium des Nationalrates.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident:

Der Generalsekretär: