



38/SN-213/ME

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Zl. 162/89

An das
Bundesministerium für
Justiz

Betrifft	GESETZENTWURF
Z.	37 GE 9/89
Datum:	29. SEP. 1989
Verteilt	29. Sep. 1989 <i>Out</i>

Museumstraße 7
1070 Wien

Dr. Bauer
Betrifft: GZ. 7101/320-I7/89

Entwurf einer MRG-Novelle 1989

Bezugnehmend auf die Aussendung vom 28.4.1989 erstattet der Österreichische Rechtsanwaltskammertag nachstehende

STELLUNGNAHME

zu dem vorliegenden Gesetzesentwurf samt erläuternden Bemerkungen gemäß § 28 RAO:

A) Zu den Erläuterungen:

1.) Das MRG gehört zu jener Gruppe von Gesetzen, die Rechtsbeziehungen zwischen zwei Vertragspartnern gesetzlich zu regeln versuchen und dabei immer wieder an den objektiven Erfordernissen scheitern. Subjektiv erscheint es grundsätzlich klar, daß jeder der Vertragspartner für sich ein Optimum zu erreichen versucht, wobei sicherlich die wirtschaftliche Stärke eine gesetzliche Hilfsstellung für den wirtschaftlich Schwächeren verlangt. Ungeachtet dessen gehen aber alle Regelungen an dem Umstand vorbei,

- 2 -

daß es sich bei den gesetzlich geregelten Bestimmungen über die Vermietung und Verpachtung von Baulichkeiten um Sachwerte handelt, deren Schaffung zunächst einen nicht unbeträchtlichen Kapitaleinsatz verlangt und ein Kapitaleinsatz nur dann erwartet werden kann, wenn er einen Ertrag abwirft. Überdies muß diese Baulichkeit erhalten werden und können die Erhaltungskosten der Baulichkeiten nicht danach bestimmt werden, daß für die Räumlichkeiten ein sozial gerechter Zins begehrt wird, welcher letztlich nicht dazu ausreicht, die Bausubstanz zu erhalten. Dieses Dilemma bringt es mit sich, daß ungezählte Novellierungen nicht in der Lage waren das Problem zu lösen. Auch die gegenständliche Novelle versucht in kleinen Randgebieten, Änderungen bzw. Ergänzungen des Mietrechtsgesetzes herbeizuführen, die keinesfalls geeignet sind, das große Problem zu lösen.

2.) Gegenstand dieser Novelle soll die Verwirklichung eines Arbeitsübereinkommens der beiden Regierungsparteien sein. Wesentlicher Bestandteil ist die "Verlängerung" des Mietrechtsgesetzes, wonach Zinsbildungsbefugnisse den Bundesländern zuerkannt werden und schließlich auch noch eine Regelung über die Mietermitbestimmung getroffen wird. Um die "Abbruchspekulationen" zu verhindern, werden gleichfalls einige zusätzliche Bestimmungen geschaffen. Die restlichen Bestimmungen beziehen sich auf die Anpassungen des Wohnhaussanierungsrechtes und die Schließung von Rechtslücken, die zu unbefriedigenden Ergebnissen führten.

a) Es wurde bereits vor geraumer Zeit erkannt daß das mietenrechtliche Problem vornehmlich ein Problem einiger größerer Städte ist, während auf dem Lande sich diese Probleme aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen gar nicht stellen konnten. So gesehen ist der Gedankengang richtig, wenn nunmehr versucht werden soll, die Zinsbildungsbestimmungen den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Dies kann nur dadurch geschehen, daß die Kompetenzen geändert werden. Ob und inwieweit von diesen Bestimmungen im Interesse einer regen Bautätigkeit und der Erhaltung der Bausubstanz Gebrauch gemacht wird, wird sich erst in Zukunft zeigen.

- 3 -

b) Was nun die Regelung der Mietermitbestimmung in einzelnen Details betrifft, so ist diese als Gesetzesbestimmung aus grundsätzlichen Erwägungen abzulehnen. Die Schaffung eines quasi "Betriebsrates" bedeutet einen schwerwiegenden Eingriff in privatrechtliche Befugnisse und erscheint vor allem auch verfassungsrechtlich bedenklich. Wenn als Begründung die langwierigen Verfahren vor Schlichtungsstellen und Gerichten herangezogen werden, so dürfen derartige Bestimmungen nicht dazu führen, daß grundlegende zivilrechtliche Gesetzesbestimmungen einseitig zum Nachteil eines Vertragspartners abgeändert werden. Es wäre vielmehr Aufgabe der Gesetzgebung und Verwaltung, dafür Vorsorge zu treffen, daß auf Grund der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen eingeleitete Verfahren schnellstens einer Erledigung zugeführt und die Entscheidungen auch vollzogen werden können.

c) Wenngleich sich in geringem Maße Fälle zeigten, die als Abbruchspekulation bezeichnet werden können, so darf ein derartiges minimales Vorkommen nicht gleich dazu führen, in casuistischer Weise derartige Bestimmungen wie im gegenständlichen Fall vorsehen zu schaffen. Die derzeit vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen gewähren bei straffer Handhabung Gewähr genug dafür, daß Abbruchspekulation nicht zu dem gewünschten Erfolge führen.

B) zum besonderen Teil:

1.) Die Bestimmungen des § 2 sollen die Rechtsposition des "Scheinuntermieters" verstärken. Damit erfolgt eine Ausdehnung des Mieterschutzes auf ungeklärte Rechtsverhältnisse, die grundsätzlich zu Lasten des Hauseigentümers bzw. Hauptmieters gehen, indem letztlich ein vermindertes Maß an Beweisen ("Anscheinsbeweis") und schließlich sogar eine Beweisumkehr eingeführt wird. Diese Bestimmung erscheint verfassungsrechtlich bedenklich.

- 4 -

2.) Die vorgesehenen Bestimmungen der neuen Paragraphen 6a und 6b sind ein typischer Fall der Ungleichbehandlung und erscheinen daher a priori verfassungsrechtlich bedenklich. Es ist allgemein bekannt, daß sich die Fälle der Antragstellung gemäß § 37 MRG sichtlich häufen, wobei selbst bei behauptetermaßen geringfügigen Überschreitungen des gesetzlich zulässigen Mietzinses automatisch eine Unterbrechung der anhängigen gerichtlichen Verfahren eintritt. Der enorme Ausfall an nicht einbringlichen Zinsbeträgen wird von der Gesetzgebung in keiner Form berücksichtigt, da selbst bei Entscheidungen der Schlichtungsstellen zugunsten des Vermieters keinesfalls einstweilige Maßnahmen gegen den unterliegenden Mieter vorgesehen sind. Es ergibt sich auch die Frage, wer letztlich den festgestellten erhöhten Zinsbedarf bei Aufgabe des Bestandrechtes durch den Bestandnehmer in der Folge bezahlt. Wenn von vielfach absichtlich herbeigeführtem Verfall eines Miethauses im Zusammenhang mit dieser Gesetzesbestimmung gesprochen wird, so ist dies doch nur eine Annahme, da normalerweise wohl kein Eigentümer daran interessiert ist, seine Vermögenswerte verfallen zu lassen. Sollte es sich jedoch um Objekte handeln, deren Erhaltung und Instandsetzung so teuer käme, daß eine normale Vermietung um einen sozial gerechten Zins nicht mehr möglich ist, so ergibt sich hier auch die wirtschaftspolitische Frage "cui bono".

Der neu zu schaffende § 6a betrifft die sogenannte "Mietermitbestimmung". Diese ist eine verfassungsrechtlich bedenkliche Form eines weitgehenden Eingriffs in das Eigentumsrecht (daran vermögen auch die bereits bestehenden arbeits- und verfassungsrechtlichen Bestimmungen nichts zu ändern). Sie ist daher abzulehnen. Wenngleich bereits bisher im Mietrechtsgesetz eine Mehrheit nach Maßgabe der Anzahl der Mietgegenstände vorgesehen ist, so verweist der österreichische Rechtsanwaltskammertag dennoch, daß auch diese Bestimmung nicht gerecht und verfassungsrechtlich bedenklich erscheint. Man könnte sich vorstellen, daß z.B. in einem Haus einige wenige Großwohnungen sich befinden, denen eine

- 5 -

Vielzahl von Kleinwohnungen gegenübersteht, wobei aber das Ausmaß der den Großwohnungen zuzuzählenden Wohnräume wesentlich größer ist als die Anzahl der Kleinwohnungen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte dennoch die Anzahl z.B. der Kleinwohnung entscheiden? Es steht ja den Mietern frei - wie dies derzeit in größeren Häusern schon mehrfach gehandhabt wird - eine Art Sprecher für sich zu wählen. Im Gesetze werden dem Mieterbeauftragten nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten auferlegt, die zu wahren mit ganz erheblichen Risiken verbunden sind. All die in den Punkten 1 bis 3 des Absatzes 4 angeführten Bestimmungen sind an sich Rechte, die jedem Mieter zustehen, und können die Mieter - ohne daß es hiezu einer gesetzlichen Form bedarf - sich auch bereits jetzt einen Vertreter bestellen. Wenn aber die Mieter keine Kollektivvertretung wünschen, erscheint es neuerlich verfassungsrechtlich bedenklich, daß den Mietern die Kontaktnahme mit dem sogenannten "Mieterbeauftragten" gesetzlich aufgedrängt wird.

Es fehlt auch eine Bestimmung, was zu geschehen hat, wenn der Mieterbeauftragte die jährliche Mieterversammlung zur Erstattung des Berichtes nicht einberuft bzw. nicht bereit ist, einen derartigen Bericht zu erstatten. Die Sanktion wäre ja bloß die Abberufung des Mieterbeauftragten durch einen Mehrheitsbeschluß, wobei gleichzeitig ein neuer Mieterbeauftragter gewählt werden muß. Sollte demnach ein neuer Mieterbeauftragter nicht gefunden werden, dann würde der säumige Mieterbeauftragte nach wie vor bestellt bleiben.

Bedenklich ist auch die Möglichkeit der Antragstellung des Mieterbeauftragten für den Fall, daß der Vermieter den ihm nach Abs. 6 obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommen sollte. Damit wird auch einem ohne Zustimmung der überstimmten Hauptmieter bestellten Mieterbeauftragten die Antragsbefugnis und Parteistellung in einem Verfahren zuerkannt.

- 6 -

Der Absatz 6 beinhaltet einerseits Verpflichtungen, die nach den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen ohnedies bereits für den Vermieter gegenüber den Mietern bestehen und daher überflüssig erscheinen. Soweit aber in den Ziffern 2 und 3 Verpflichtungen des Vermieters gegenüber dem Mieterbeauftragten angeführt werden, müssen auch diese als entscheidend verfassungsrechtlich bedenklich abgelehnt werden. Die gesetzlichen Schadenersatzbestimmungen, die nunmehr nahezu 200 Jahre bestehen, sind in ihrer Gesamtheit so ausgewogen und bedarf es daher keiner zusätzlichen Bestimmung, um zu verhindern, daß durch das Verhalten des Vermieters den Mietern allenfalls Schäden entstehen könnten. Ein pflichtbewußt und sorgfältig agierender Vermieter wird schon im eigensten Interesse bei der bevorstehenden Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten sich Kostenvoranschläge mehrerer Unternehmer einholen. Überdies besagt der Umstand der Höhe eines Kostenvoranschlages nichts über die Güte der zu erbringenden und letztlich erbrachten Leistung. Nicht zuletzt werden daher auch von großen Bauunternehmungen die Aufträge nicht an den Billigstbieter, sondern an ein Unternehmen übertragen, welches etwa in der Mitte zwischen Höchst- und Billigstbieter liegt.

Auch die Bestimmungen des Absatz 7 scheinen aus den vorangeführten Gründen überflüssig, da diese Bestimmungen ohnedies bereits den Mietern zustehen und daher es ihnen frei steht, sich eines Bevollmächtigten zu bedienen.

Der § 6b erscheint des weiteren verfassungsrechtlich äußerst bedenklich. Bei allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsaufträgen liegt ein Vertragsverhältnis zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dem Bauführer vor. Bei diesem Vertrag handelt es sich nicht etwa um einen Vertrag zugunsten Dritter. Wenn daher Arbeiten mangelhaft durchgeführt wurden und der Vermieter von seinem Recht nicht Gebrauch gemacht hat, so bestanden und bestehen bereits jetzt gesetzliche Bestimmungen, die es dem Vermieter unmög-

- 7 -

lich machen, derartige Leistungen, die letztlich zur Verbesserung oder Behebung von Gewährleistungsmängeln dienen, in die Hauptmietzinsverrechnung einzubeziehen. Die Bestimmung des § 6b erscheint als eine grundsätzliche Abänderung des Vertragsrechtes, da plötzlich ein extraneus berechtigt werden soll, fremde Ansprüche gegen einen Dritten geltend zu machen. Diese Bestimmung ist daher als verfassungsrechtlich sehr bedenklich abzulehnen.

3.) Zur ergänzenden Bestimmung des § 15 besteht grundsätzlich keine Veranlassung. Diese Bestimmung ist ein Eingriff in das Prinzip der Vertragsfreiheit. Die angebliche Mehrbelastung bei Überprüfung der vorgeschriebenen Zinse ist kein Argument für die vorgesehen Änderung. Nicht die Bürger sind für die Behörde, sondern umgekehrt die Behörde ist für die Bürger da und hat (das heißt, sie muß) die ihr gestellten Aufgaben zu lösen, ob diese einfach oder kompliziert sind.

4.) Die Verfassungsbestimmung des vorgesehenen Absatz 5 ist richtig. Es ist aber zu befürchten, daß diese Form der "Verlängerung" nur noch größere Unsicherheiten im Mietenrecht entstehen läßt.

5.) Die im § 29 vorgesehene Ergänzung des Absatz 1, Zif. 3, lit. b, ist abzulehnen, da dazu keine Veranlassung besteht. Nach der grundsätzlich zum Ausdruck gebrachten Absicht des Gesetzgebers sollte durch die Mietzinsgesetzgebung primär der Mieter von Wohnräumen, nicht aber von Geschäftsräumen, geschützt werden.

6.) Zur vorgesehenen Abschaffung der Zif. 15 des § 30 besteht keine Veranlassung. Gerade hier hat der Gesetzgeber bereits im Mietengesetz, aber auch in der abzuschaffenden Bestimmung des Mietrechtsgesetzes derart qualifizierte, nachzuweisende Gründe angeführt und schließlich die Beistellung eines Ersatzwohnraumes verlangt, sodaß nicht erkenntlich ist, worin eine mißbräuchliche Anwendung zum Erfolge führen konnte und könnte. Dient doch gerade diese Bestimmung auch dem Zwecke, städtebauliche Maßnahmen zu

- 8 -

berücksichtigen und zu ermöglichen. Es könnten daher auch die veränderten Bestimmungen der §§ 32 und 36 entfallen.

7.) Die vorgesehenen neuen Bestimmungen des § 34 Abs. 3 und 4 sind gedanklich gut, darüber hinaus aber geeignet, eine neue Verzögerung der ohnedies viel zu lange dauernden Aufkündigungsverfahren zu bewirken. Es ist bekannt, daß in vielen Fällen "Untermieter" das bereits jetzt zur Verfügung stehende Instrument der Klage nach § 37 EO anwenden, wodurch die Delogierung dementsprechend lange hinausgeschoben wird. Es ist daher zu befürchten, daß das Zwischenverfahren des Gerichtes dadurch nur umso mehr zum Zwecke der Verzögerung der Freimachung von Wohnraum verwendet wird. Überdies erscheint es bedauerlich, daß auch in dieser Novelle wieder unpräzise Begriffe, wie z.B. der Ausdruck "Familienangehörige", vorgesehen sind. Den erläuternden Bemerkungen hiezu ist zu entnehmen, daß der Anhaltspunkt hierfür ein Vergleich der Familiennamen des Hauptmieters und des Unterkunftsnehmers sein wird. Es liegt auf der Hand, daß dies wohl nur einen äußerst vagen Anhaltspunkt darstellt, da beispielsweise die Verwandten in absteigender Linie, z.B. durch Verehelichung, einen anderen Familiennamen aufweisen können. Da es sich, wie in den erläuternden Bemerkungen richtig ausgeführt, hierbei ohnedies lediglich um eine Ordnungsvorschrift handelt, ist zu befürchten, daß diese in der Praxis nur mangelhafte Anwendung finden wird und damit lediglich einen vermeidbaren Gesetzesballast darstellt.

8.) Die Bestimmung des Abs. 5, § 37, sieht vor, daß ungeachtet einer Anrufung des Gerichtes Entscheidungen der Schlichtungsstelle gemäß § 6 Abs. 1 sofort vollstreckt werden können. Durch die Entscheidung des Gerichtes tritt aber die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Wie stellt man sich nun das Außerkrafttreten der Entscheidung der Gemeinde vor, wenn die einstweiligen Maßnahmen bereits vollzogen wurden? Diese Bestimmung scheint daher äußerst bedenklich und wird wahrscheinlich zu einer Vermehrung

- 9 -

von Streitigkeiten führen, die sicherlich weder im Interesse der Vermieter noch der Mieter gelegen sein können. Diese Bestimmung muß daher aus gesetzestechnischen Gründen abgelehnt werden.

9.) Die vorgesehenen Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 46 können zum Teil als ein Rückfall in die Zeit vor der oberstgerichtlichen Judikatur des Jahres 1950 bezeichnet werden. Damit wird eine neuerliche Unsicherheit in das Vertragsrecht hineingetragen und neuerlich dem Grundsatz zuwidergehandelt, daß das Mietrechtsgesetz primär und fast ausschließlich dem Schutze von Wohnräumen, aber nicht von Geschäftsräumen, dienen soll.

10.) Zu Artikel II:

Die Ziffer 2.) sieht eine rückwirkende Bestimmung vor, die grundsätzlich vermieden werden sollte. Es sollte daher das Gesetz, wenn es in Kraft treten sollte, nur auf solche Fälle Anwendung finden, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes anfallen.

Zur Ziffer 3.):

Diese Ausführungen nehmen Bezug auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes. Vertragsfreiheit sollte wohl dort gelten, wo nicht bisher das Gesetz schon etwas verboten hat; für künftige Fälle könnte eine solche Bestimmung gemacht werden, obwohl auch hier verfassungsrechtliche Bedenken bestehen.

C) Zusammenfassung:

1.) Jedes Gesetz, welches beiden betroffenen Parteien gerecht werden soll, muß zum Scheitern verurteilt sein. Es gibt wenige Rechtsmaterien, die gleich dem "Mietenrecht" so oft und leider nicht zufriedenstellenderweise novelliert wurden. Auch diese

- 10 -

Novelle wird einer grundsätzlichen Lösung nicht gerecht, weil die grundsätzlichen Fragen auch hier nur in unzulänglicher Weise zu lösen versucht wurden.

2.) Die beabsichtigte "Verlängerung" ist nur ein kleiner Ersatz hiezu. In der Praxis mußte die Feststellung getroffen werden, daß es sich hier nur um ein Problem handelt, welches einige Städte, hingegen keinesfalls das "Land" betrifft. So gesehen sollte man sich dazu durchringen, alle jene Gebiete auszunehmen, für welche dieses Gesetzeswerk seit jeher keine Bedeutung hatte.

3.) Die "Mietermitbestimmung" ist zum einen ein "Schlagwort", zum anderen geeignet, als ein Eingriff in fremdes Recht angesehen zu werden und daher grundsätzlich verfassungsrechtlich bedenklich.

Die zur Wahrung der Interessen der einzelnen Mieter geformten Bestimmungen genügen vollauf. Es erscheint nicht erforderlich, auch für den Bereich des Mietenrechtes eine Art "Betriebsrat" gesetzlich zu verankern. Es ist nicht Aufgabe des Gesetzgebers, seine Bürger durch Schaffung derartiger Bestimmungen zu "bevorzugen".

4.) Abgesehen davon, daß das Institut der "Abbruchspekulation" in Österreich - soweit dies in nur ganz wenigen Fällen festgestellt werden mußte - sicherlich bereits mit den vorhandenen rechtlichen Mitteln erfolgreich bekämpft werden konnte, sollte ein Gesetz nicht in casuistischer Weise jeden nur erdenklichen Fall zu lösen versuchen.

5.) Das vorgesehene Institut der Erlassung von einstweiligen Verfügungen erscheint verfassungsrechtlich bedenklich.

- 11 -

Der vorgesehenen Gesetzesentwurf muß daher, von den geringen nicht beanstandeten Bestimmungen abgesehen, abgelehnt werden.

Wien, am 20.6.1989

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG



RECHTSANWALTSKAMMER NIEDERÖSTERREICH

A-3100 ST.PÖLTEN ANDREAS-HOFER-STRASSE 6 TELEFON 02742/61650
TELEFAX 02742/61650/17 DVR 0528269

An den
Österr. Rechtsanwaltskammertag
z.Hd. Hr. Präs. Dr. Walter Schuppich

Rotenturmstr. 13
1010 Wien

St. Pölten, am 14.6.1989

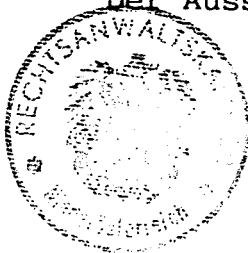
Betrifft: Ihre Zahl 162/89
Mietrechtsgesetz

Sehr geehrter Herr Präsident, lieber Freund und Kollege!

Der Ausschuß der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich erlaubt sich in der Beilage, den von ihr ausgearbeiteten Begutachtungsentwurf zum Mietrechtsgesetz zu übermitteln.

Sollte derselbe von der Stellungnahme des ÖRAK abweichen, darf ich ersuchen, denselben gesondert mitzusenden.

Der Ausschuß der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich



Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Richard Wandl
Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

1 Beilage (Stellungnahme)

Die Rechtsanwaltskammer Niederösterreich (RAKNÖ) erstattet zum Entwurf der MRG-Novelle 1989 des Bundesministeriums für Justiz nachstehende

S T E L L U N G N A H M E

1. Bekanntlich entstand die Mietengesetzgebung aus der ursprünglich kriegsbedingten Wohnraumbewirtschaftung, die dann durch den Mangel zeitgemäßer Wohnungen in mehrfach geänderter Form durch über 70 Jahre lang auch als gewiß notwendiges gesellschafts-politisches Instrument fortgesetzt wurde. Erst als der Wohnungsmangel weitgehend beseitigt war, ja durch Zweit- und Drittwohnungen ins Gegenteil verkehrt worden war und damit alle Gründe der ursprünglichen Mietengesetzgebung weggefallen waren, kam es zur Ablöse des alten MG durch das MRG. Heute geht es jedenfalls fast ausschließlich um die Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen denen, die Wohn- und Geschäftsraum in Miete anzubieten haben und jenen, die solchen als Mieter nützen wollen, wobei vor allem von den bestehenden wirtschaftlichen Verhältnissen unserer Zeit auszugehen ist, also im wesentlichen von marktwirtschaftlichen Bedingungen. Die neue Mietengesetzgebung hat unter diesen Gegebenheiten die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß mietbarer Wohn- und Geschäftsraum in ausreichender Menge, zeitgemäßer Ausstattung und zu möglichst günstigen Bedingungen zur Verfügung steht, wobei gewiß auch ein den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen unserer Zeit entsprechender Mieterschutz notwendig ist.

Diesen Erfordernissen dürften nicht alle Bestimmungen des vorliegenden Entwurfes entsprechen. Einige von ihnen werden daher von manchen, und zwar gewiß nicht nur von Vertretern der Vermieter, eher als Rückschritt, denn als Fortschritt empfunden werden. Darüberhinaus dürften einige Bestimmungen des Entwurfes in der Praxis nur mit Problemen anwendbar sein, bzw. nur theoretisch und nicht praktisch wirksam werden, womit aber den heutigen Notwendigkeiten nicht entsprochen würde. Einige Ent-

-2-

wurfsbestimmungen scheinen also immer noch in jener Zeit zu wurzeln, in der es eben vorwiegend um die Verteilung und Nutzung eines nur beschränkt vorhandenen und nicht ausreichend ausgestatteten Wohnraumes ging. So besehen, kann dem Entwurf seitens der RAKNÖ nicht uneingeschränkt zugestimmt werden.

2. Unbedenklich, bzw. ansich zu begrüßen ist die im § 2 beabsichtigte authentische Interpretation der Begriffe Haupt- und Untermiete. Dazu ist allerdings anzumerken, daß die Schwierigkeiten mit diesen Begriffen und die tatsächlich praktizierten Umgehungsversuche, die nun durch den Entwurf endgültig abgestellt werden sollen, sich vor allem daraus ergaben, daß das MG nicht mehr den Erfordernissen unserer Zeit entsprach, weil es eine zu starre Bindung zwischen Mieter und Vermieter vorsah. Das MRG lockerte dann zwar bekanntlich diese Bindung, indem es allerdings immer noch in stark eingeschränktem Ausmaße festlegte, daß Mietdauer und Auflösungsgründe frei und damit abweichend von der gesetzlichen Grundregelung vereinbart werden können. Tatsächlich dürften dadurch die Umgehungsfälle so stark zurückgegangen sein, daß die Notwendigkeit dieser gesetzlichen Interpretation und damit auch die Feststellung der Folgen von Umgehungshandlungen nicht mehr unbedingt einsichtig ist. Dies umsoweniger, als sowohl die Begriffe Haupt- und Untermiete, als auch die Umgehungstatbestände ohnehin durch eine umfangreiche und als durchaus gesichert anzusehende Rechtssprechung im Sinne der beabsichtigten authentischen Interpretation geklärt sind.

In diesem Zusammenhang soll aber doch auf eine Unklarheit hingewiesen werden, die erst durch die Festlegung des Begriffes "Hauptmiete" laut § 2 (1) des Entwurfes deutlich geworden ist. Hauptmiete läge demnach auch dann vor, wenn der Vertrag von einem "Wohnungseigentumsbewerber" als Vermieter abgeschlossen wird. Dagegen ist ansich nichts einzuwenden, wenngleich wegen der oft überlangen Dauer der Anwartschaft und der Möglichkeit, daß diese nicht mit der Begründung von Wohnungseigentum endet (etwa bei Insolvenz des Bauträgers), durchaus Probleme entstehen können.

-3-

Die Bestimmung des § 29 (1) Zif. 3b MRG ermöglicht sowohl in der alten, als auch in der Entwurfsfassung einen durch Zeitablauf begrenzten Mietvertrag (bisher mit einer Höchstdauer von 5 Jahren, lt. Entwurf ohne Höchstdauer), aber nur dann, wenn Wohnungseigentum "besteht". Demnach könnte ein zeitlich begrenzter Mietvertrag von "einem Wohnungseigentumsbewerber" nicht abgeschlossen werden, obwohl damit laut Entwurf Hauptmiete begründet würde. Dies dürfte weder in der Absicht des Gesetzgebers, noch im Interesse der Wohnungseigentumsbewerber liegen und sollte daher entsprechend geändert werden.

3. Nicht unbedenklich hingegen erscheint uns die Neufassung des § 6 (1) zu sein. Die RAKNÖ hätte es begrüßt, wenn aus den zu 1. dargelegten Gründen die gesamte Bestimmung des § 6 MRG aus Anlaß der MRG-Novelle 1989 neu durchdacht worden wäre.

Im Normal- und Regelfall liegt die Erhaltung und Verbesserung eines Bestandobjektes durchaus nicht nur im Interesse der Mieter, sondern auch der Vermieter. Bei letzteren ist das Interesse allerdings im hohen Ausmaße davon abhängig, ob die Kosten der Erhaltung und Verbesserung aus dem Ertrag des Bestandobjektes finanziert werden können. Dies war während der Wirksamkeit des MG immer weniger möglich, was die Hauptursache für den zunehmenden Verfall von Wohn- und Geschäftsraum und für die abnehmende Bereitschaft, solchen zu vermieten und damit für die Schaffung des MRG war. Seit dem Inkrafttreten des MRG ist die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wieder möglich, womit aber der im § 6 geregelte Fall eines gerichtlichen oder behördlichen Auftrages zur Durchführung solcher Maßnahmen weitgehend an Aktualität und Dringlichkeit verloren hat. Es wäre interessant die bundesweite Entwicklung der Anträge nach § 6 MRG seit seinem Inkrafttreten zu kennen. Die Bedeutung des § 6 MRG und damit die Notwendigkeit der Verschärfung der Erhaltungspflicht durch die Neufassung des § 6 (1) wird unserer Meinung nach jedenfalls weit überschätzt.

- 4 -

Es wäre daher überlegenswert die Erhaltungspflicht des Vermieters und damit auch die Möglichkeit, ihn durch gerichtlichen und behördlichen Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu zwingen, an das Erfordernis der wirtschaftlichen Erhaltungswürdigkeit zu binden, die dann allerdings genau zu definieren wäre. Auszunehmen wären dabei nur Maßnahmen im Sinne des § 3 (3) Zif. 2b und c MRG, aber auch nur insoweit, als solche Maßnahmen für die Sicherheit von Personen unumgänglich sind. Für diesen Fall könnte dann auch die verstärkte Bestimmung des § 6 (1) des Entwurfes akzeptiert werden.

Es kann jedenfalls nicht Sinn einer modernen Mietengesetzgebung sein, bei Objekten, die wirtschaftlich nicht erhaltungswürdig sind, weil ihre Sanierung aus dem Ertrag eines Zeitraumes von 10 - 12 Jahren nicht finanziert werden kann, den Vermieter zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen zu zwingen.

4. Ähnliche Überlegungen müßten beim vorgesehenen Entfall des Kündigungsgrundes nach § 30 (2) Zif. 15, also beim Vorliegen eines behördlichen Abbruchbescheides angestellt werden.

Es ist zwar durchaus zuzugeben, daß es auch nach dem Inkrafttreten des MRG zu sogenannten Abbruchspekulationen gekommen ist, die aber trotz ihrer manchmal spektakulären und in der Öffentlichkeit erörterten Auswirkungen sicher als Ausnahme von der Regel zu beurteilen sind, daß die Erhaltung eines Bestandobjektes auch und besonders im Interesse des Vermieters liegt. Auch das Problem der Abbruchspekulation erscheint uns überschätzt zu werden.

Es mag durchaus sein, daß mit der Streichung dieses Kündigungsgrundes die Abbruchsspekulation vollständig verschwindet, weil sie durch die dann bestehende Verpflichtung des Hauseigentümers und Vermieters Ersatzobjekte beizustellen, unwirtschaftlich wird. Damit wäre aber das hier angeschnittene Problem, nämlich ob und

- 5 -

wie lange die Erhaltung und Verbesserung eines Bestandobjektes noch wirtschaftlich ist, bzw. dem Eigentümer zugemutet und aufgetragen werden kann, nicht gelöst. Im MRG gibt es allerdings eine Bestimmung, welche auf die wirtschaftliche Erhaltungswürdigkeit eines Hauses abgestellt ist, wobei diese allerdings nicht eindeutig definiert ist. Es handelt sich dabei um den Kündigungsgrund nach § 30(2) Zif 14 MRG, der eben dann möglich ist, wenn "die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses....aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann." In der Praxis hat dieser Kündigungsgrund kaum eine Bedeutung erlangt, weil er ausdrücklich die Verpflichtung von Beistellung von Ersatzobjekten vorsieht.

Da nunmehr durch den Wegfall des Kündigungsgrundes nach § 30(2) Zif.15 MRG auch bei einem wirtschaftlich nicht mehr erhaltungswürdigen, also tatsächlich abbruchreifen Haus eine Kündigung nur mehr nach § 30(2)Zif.14, also unter Beistellung von Ersatzobjekten möglich wäre, hätte das Eigentum an einem solchen Haus geradezu fatale Folgen: Der Eigentümer müsste entweder für die Beschaffung von Ersatzobjekten oder für die Durchführung einer wirtschaftlich sinnlosen Sanierung immer eigenes, zusätzliches Vermögen einsetzen, sofern er solches überhaupt hat. Tut er dies nicht läuft er in Gefahr mit Hilfe des § 6(1) MRG zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen für ein wirtschaftlich nicht mehr erhaltungswürdiges Objekt durch gerichtlichen Auftrag gezwungen zu werden..

Die RAKNÖ ist der Ansicht, daß dies mit rechtsstaatlichen Grundsätzen nicht mehr zu vereinbaren ist, ja sogar einen Verstoß gegen Verfassungsgrundrechte darstellen könnte.

Die RAKNÖ tritt daher für die Lösung ein, daß sowohl der gerichtliche oder behördliche Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten (mit Ausnahme solcher nach § 3(3)Zif.2b und c) als auch eine Kündigung wegen Abbruchreife an die Voraussetzung gebunden wird, daß es sich um ein Bestandobjekt handelt, das wirtschaftlich nicht mehr sanierungswürdig ist. Dies wäre dann anzunehmen, wenn die Gesamtkosten einer das gesamte Objekt umfassenden Sanierung

~~Bestandobjekte~~ so hoch sind, daß sie weder aus den verrechenbaren Mietzinseingängen, noch aus den Erhaltungsbeiträgen des betreffenden Hauses für eine Gesamtdauer von mindestens 12 Jahren finanzierbar sind. Dieser Lösung steht unserer Ansicht nach auch nicht die Bestimmung des § 18 MRG entgegen; der allerdings bei einer Neuordnung im vorgeschlagenen Sinne mitberücksichtigt werden müßte. Auch § 18 MRG hat sich seit dem Inkrafttreten des MRG als nicht sehr wirksam erwiesen, da eben die wirtschaftliche Grenze der Sanierungskosten bei den Erträgen eines Mietobjektes für ca. 10 Jahre liegen dürfte. Sanierungen, die mehr als die Erträge von 10 Kalenderjahren kosten, sind demnach unwirtschaftlich und zwar auch deshalb, weil auch sie in den meisten Fällen keine zeitgemäße Ausstattung der Bestandobjekte bringen können.

5. Durchaus zweckmäßig erscheint hingegen die Bestimmung des § 6 b MRG laut Entwurf, da es in der Praxis tatsächlich vorkommen kann, daß der Vermieter oder sein Vertreter Gewährleistungsansprüche aus einer mangelhaften Durchführung von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend geltend macht. Die RAKNÖ sieht es allerdings als unzweckmäßig und in der Praxis auch schwer zu realisieren an, daß die Mehrheit der Mieter die Möglichkeit der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen neben dem Vermieter haben soll. Hier scheint uns vielmehr die Lösung zweckmäßiger zu sein, daß einem bestimmten Prozentsatz aller Mieter, etwa einem Drittel, das Recht zuerkannt wird, vom Vermieter die formelle Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem betreffenden Unternehmer zu verlangen und zwar mit der Wirkung, daß bei einem Unterlassen dieser Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen die Kosten einer notwendigen Mängelverbesserung vom Vermieter zu übernehmen sind, indem diese Kosten als Reparaturen gewertet werden, die zur Gänze, also nicht etwa nur mit 80 % aus dem verrechenbaren Teil des Mietzinses abzudecken sind. Weiters sollte festgelegt werden, daß eine Abschrift dieses Mieterschreibens entweder von den Mietern direkt an den betreffenden Unternehmer zu übermitteln ist,

-7-

oder vom Vermieter binnen kürzester Zeit (etwa 3 Tage) dem Unternehmer zu übermitteln ist, wobei dies die Wirkung haben müßte, daß die Gewährleistungsfrist um 14 Tage verlängert wird. Spätestens innerhalb dieser verlängerten Gewährleistungsfrist müßte der Vermieter dem Unternehmer eine detaillierte Mängel-liste übermitteln, bzw. alles unternehmen, was zur Geltend-machung von Gewährleistungsansprüchen notwendig ist und zwar ebenfalls mit der Sanktion, daß ansonsten die erforderlichen Sanierungsarbeiten aus dem verrechenbaren Teil des Hauptmiet-zinses abzudecken wäre.

6. Nicht befreunden kann sich die RAKNÖ hingegen mit der Bestimmung des § 6a MRG laut Entwurf, also der Einrichtung eines ständigen Mieterbeauftragten. Abgesehen davon, daß diese Bestimmung schon deshalb nicht sehr große Bedeutung erlangen dürfte, weil dafür immer die Mehrheit der Mieter erforderlich sein soll, womit es in der Mehrheit der Fälle gar nicht zur Bestellung eines Mieter-beauftragten kommen dürfte, ist auch aus anderen Gründen nicht zu erwarten, daß diese Institution eine echte Verbesserung für die Mieter bringen könnte. Eine solche kann nur in jenen Fällen erhofft werden, wo aus welchen Gründen immer, die ohnehin vorge-sehenen Kontroll- und Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter, die vom Einschaurecht in die Betriebskostenabrechnung über die Miet-zins- und Erhaltungsbeitragsabrechnung bis zur Anrufung des Ge-richtes bzw. der Schlichtungsstelle mit oder ohne Beihilfe von Mietervereinigungen reichen, nicht ausgenützt werden. Darüber hinaus war und ist die Möglichkeit, daß die Mieter jemand aus ihrer Mitte zur Vertretung gemeinsamer Belange gegenüber dem Vermieter bestimmen und beauftragen, ohnehin vorhanden. Für eine Institutionalisierung und Regulierung der Rechte und Pflichten eines Mieterbeauftragten besteht daher weder ein echter Bedarf, noch eine weitere Möglichkeit. Hingegen könnte diese Einrichtung zu einer von vielen Mietern sicher nicht erwünschten Verpolitisierung von Hausgemeinschaften führen. Ein Mieterbe-auftragter sollte daher nicht als ständige Einrichtung, sondern für

-8-

bestimmte Aufgaben bestellt werden (etwa zur Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen bei Erhaltungsmaßnahmen und Hausreparaturen), wobei unserer Ansicht nach nicht die Mehrheit der Mieter dies verlangen und bestimmen kann, sondern ein kleineres Quorum, etwa ein Drittel aller Mieter, ausreichen müßte. Eine Dauerfunktion, etwa ein "Berufsmieter" bzw. die Schaffung eines Quasi-Amtes, das Kritiker des Entwurfes bereits fatalerweise an den Blockwart unseligen Angedenkens erinnert hat, wird jedenfalls auch von der RAKNÖ als nicht notwendig abgelehnt. Dies gilt auch hinsichtlich der Befugnisse, die laut Entwurf dem Mieterbeauftragten im Zusammenhang mit Mietzins- und Erhaltungsbeitragsabrechnung einräumen will. Um es nochmals zu sagen: die Ablehnung erfolgt nicht etwa deswegen, weil damit den Mietern Rechte beschnitten oder genommen werden sollen, sondern weil die Notwendigkeit dieser Bestimmung in der Praxis nicht einsichtig ist, da die Kontrollrechte der Mieter in allen diesen Angelegenheiten ohnehin ausreichend gesichert sind, wobei diese Aufgaben auch durch die dafür vorgesehenen Organisationen, etwa die Mietervereinigungen wahrgenommen werden können. Eine ständige Einrichtung dieses "Amtes" birgt auch die Gefahr in sich, daß die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter bzw. Hausverwalter und den Mietern eher kompliziert als vereinfacht werden, zumal es dabei vor allem auch darauf ankommen dürfte, ob diese Funktion als Konfrontation oder als Kooperation verstanden wird, was wiederum weitgehend von den Persönlichkeiten der Beteiligten abhängen dürfte.

7. Hingegen ist die vorgesehene Bestimmung des § 15 (4) MRG nicht nur unbedenklich, sondern auch durchaus zweckmäßig, ja notwendig, weshalb ihr vollinhaltlich zugestimmt werden kann.
8. Das gleiche gilt grundsätzlich auch für die im § 16 (4) des Entwurfes festgelegte "Verlängerung" des MRG. Inwieweit die Länder von dieser Bestimmung in der Praxis tatsächlich Gebrauch machen können, erscheint der RAKNÖ allerdings etwas fraglich.

-9-

In erster Linie dürften diese Bestimmungen ermöglichen, daß für Kategorie B-Wohnungen im Gebiet des betreffenden Bundeslandes oder auch in bestimmten Teilen davon, abweichende Regelungen vom Gesetz ermöglicht werden, also bei der Mietzinsbildung oder auch bei der Möglichkeit, zeitlich befristete Verträge abzuschließen.

Man muß sich dabei allerdings im klaren sein, daß damit eine weitere Entwicklung des MRG in Richtung auf eine grundsätzlich freie Mietzinsbildung und Vertragsgestaltung ermöglicht wird, was von der RAKNÖ grundsätzlich auch befürwortet wird. Dies hat allerdings nur dann einen Sinn, wenn diese Entwicklung konsequent weiter verfolgt wird. Das Ziel sollte dabei sein, daß sich die Mietzinsbildung grundsätzlich an den "nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag" zu richten hat. Damit könnten aber die Kategoriezinse letztlich überhaupt wegfallen, wobei dem Mieter allerdings immer die Möglichkeit offen stehen müßte, die nach diesen Kriterien zu bestimmende Angemessenheit des Mietzinses vom Gericht oder der Schlichtungsstelle überprüfen und festsetzen zu lassen.

Ob diese Bestimmung bereits jetzt eine derart weitgehende Ermächtigung für die Länder bedeutet, scheint der RAKNÖ zumindest fraglich, zumal jede Ausnahmeregelung gegenüber den gesetzlichen Grundnormen auf andere Bestimmungen des MRG Bedacht nehmen muß, bzw. mit einzelnen dieser Bestimmungen in Konflikt geraten könnte. Es wird daher kaum bei dieser im Entwurf vorgesehenen Grundsatzregelung der Verlängerung bleiben können, sondern wird das gesamte MRG auf diese Grundsatzmöglichkeit und damit auf die Möglichkeit, frei zu vereinbarender Vertragsbestimmungen zu überprüfen sein.

9. Den Bestimmungen der §§ 18 und 20 des Entwurfes ist vorbehaltlos zuzustimmen.

-10-

10. Auf die Problematik der vorgesehenen Bestimmung des § 29 (1) Z 3b wurde bereits im Punkt 2. dieser Stellungnahme verwiesen.
11. Auch der Neufassung des § 34 MRG kann zugestimmt werden, wenngleich auch hier die praktische Bedeutung dieser Änderungen anzuzweifeln ist, da der "Scheinuntermieter" eine Umgehungsmöglichkeit war, die durch das MG entstanden ist und die seit dem Inkrafttreten des MRG ihren Anreiz weitgehend verloren hat.
12. Zu den Änderungen der §§ 36 und 37 kann auf die Ausführungen zu Punkt verwiesen werden.
13. Auch der Änderung des § 45 Abs. 8 MRG ist trotz der Probleme, die sich bei der praktischen Abwicklung ergeben können, zuzustimmen. Sowohl auf Mieter- wie auf Vermieterseite kann anlässlich der Weitergabe des Bestandobjektes bzw. des Verkaufes eines Miethauses über das Rückforderungsrecht bzw. über die Rückgabeverpflichtung hinsichtlich kassierter Erhaltungsbeiträge rechtsgeschäftlich verfügt werden. Da der Rückforderungsanspruch eines Mieters zweifellos einen Vermögenswert darstellt, kann darüber theoretisch sogar letztwillig verfügt werden, bzw. kann dieser Anspruch Gegenstand eines Verlassenschaftsverfahrens sein. Er kann natürlich auch abgetreten werden oder es kann auf ihn verzichtet werden.

Man wird daher in Zukunft bei der Errichtung von Mietverträgen und von Kaufverträgen über Wohnhäuser, bei denen Erhaltungsbeitrag eingehoben wurde, auf dieses Problem besonders achten müssen. Insbesondere wird der Käufer eines Miethauses, bei dem Erhaltungsbeiträge kassiert wurden, vom Verkäufer die Herausgabe des noch nicht verbrauchten Teiles des Erhaltungsbeitrages begehren müssen oder er wird die Mithaftung des Verkäufers für die Rückzahlung dieses Teiles und den Fall der Geltendmachung dieses Anspruches, vertraglich festlegen müssen.

- 11 -

14. Die Ergänzung des § 46 MRG durch den vorgeschlagenen Absatz 3 ist eine Besserstellung der Vermieter von Geschäftslokalen, der ebenfalls zugestimmt werden kann.



SALZBURGER RECHTSANWALTSKAMMER

An den
Österreichischen Rechtsanwalts-
kammertag

Rotenturmstraße 13
1010 W i e n

Salzburg, den 13.6.1989

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
Begutachtungsverfahren, GB/20.0503

Sehr geehrte Herren Kollegen!

Der Ausschuß der Salzburger Rechtsanwaltskammer gibt zu dem vorliegenden Entwurf einer MRG-Novelle 1989 folgende Stellungnahme ab:

Der vorliegende Gesetzesentwurf zu einer Änderung des Mietrechtsgesetzes soll offensichtlich der Verwirklichung der mietrechtlichen Teile des Arbeitsübereinkommens der beiden Regierungsparteien vom 16.1.1987 dienen. Wesentlicher Inhalt sind Bestimmungen über die "Verlängerung" der Zinsbildungsbefugnisse und Regelungen über die Mitbestimmung der Mieter.

Darüber hinaus sollen Klarstellungen bezüglich der Abgrenzung zwischen "Hauptmieter" und "Untermieter" erfolgen. Insgesamt ist die Tendenz der Mietrechtsnovelle zu begrüßen, wenn auch einige Schwachpunkte, wie im folgenden, einzeln darzustellen sein wird, enthalten sind.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 6 a) :

Im Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien vom 16.1.1987 ist die Ergänzung des Mietrechtsgesetzes durch die Einführung von Vorschriften über die Mietermitbestimmung gefordert worden. Die im Gesetzesentwurf vorgeschlagenen Bestimmungen über den sog. "Mieterbeauftragten" sollen diesem Anliegen Rechnung tragen. Der Mieterbeauftragte ist von der Mieterversammlung eines Miethauses zu wählen und hat im wesentlichen Kontrollfunktionen gegenüber dem Vermieter. Der Mieterbeauftragte hat grundsätzlich kein Klagerecht, lediglich ein Antragsrecht zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Miethaus.

Nach wie vor nicht definiert ist der Begriff "Miethaus". Es ist daher unklar, ob auch in einem Haus mit etwa nur 2 Mietern ein Mieterbeauftragter gewählt werden kann.

Zur Klarstellung wäre vorzuschlagen, daß in Analogie zum Arbeitsverfassungsgesetz ein Mieterbeauftragter nur dann von der Mieterversammlung gewählt werden kann, wenn es in einem Miethaus mehr als 5 Hauptmieter gibt.

Die Bestimmung des Abs. 3 , die eine Verständigungspflicht des Mieterbeauftragten über seine Wahl an die Gemeinde und das Bezirksgericht normiert, ist aufgrund des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes abzulehnen.

zum § 6 b):

Der neue § 6 b) ermöglicht es den Mietern, in eigenen Namen Gewährleistungsansprüche wegen mangelhaft durchgeführter Arbeiten am Miethaus geltend zu machen.

- 3 -

Diese Bestimmung stellt einen Fremdkörper im Mietrechtsgesetz dar. Die Bestimmung kommt einer gesetzlichen Aufspaltung der Gestaltungsrechte aus einem Vertragsverhältnis gleich. Durch eine gesetzliche Vorschrift wird in einen Vertrag, den der Vermieter mit dem von ihm beauftragten Bauunternehmen abgeschlossen hat, eingegriffen. Dabei wird ein Teil der vertraglichen Ansprüche des Vermieters herausgenommen und dieser auch dem Mieter zugeordnet. Dies wirft jedoch zahlreiche ungelöste Rechtsfragen auf. Ein Gewährleistungsanspruch ist zum Beispiel der Anspruch auf Preisminderung. Sie stellt einen vermögensrechtlichen Anspruch des Vermieters aus dem Vertragsverhältnis dar. Nach der neu geschaffenen Bestimmung wäre der Mieter auch berechtigt, diesen Preisminderungsanspruch gegenüber dem beauftragten Unternehmen geltend zu machen. Was ist, wenn sowohl der Mieter als auch der Vermieter diesen Preisminderungsanspruch gegenüber dem Unternehmer geltend machen?

Mit dieser Bestimmung wurde offensichtlich einer Forderung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien entsprochen, ohne auf die zivilrechtlichen Konsequenzen der Bestimmung Bedacht zu nehmen. Die Bestimmung ist daher in dieser Fassung abzulehnen.

Zum § 15:

Pauschalmietzinse werfen in zweifacher Hinsicht Probleme auf: Einerseits zeigt die Praxis, daß einzelne Vermieter versuchen, mit Hilfe von Pauschalmietzinsvereinbarungen die gesetzliche Höhe des Mietzinses in Fällen, in denen nur die Vereinbarung von Kategoriemietzinsen zulässig ist, zu verschleiern. Darüber hinaus war auch auf jene Fälle Bedacht zu nehmen, in denen der Vermieter - vielfach schon vor langer Zeit - eine Pauschalmietzinsvereinbarung ohne Wertsicherung abgeschlossen hat, aber die anfallenden Betriebskosten allein für sich in Folge ihrer laufenden Steigerungen diesen vereinbarten Pauschalmietzins übersteigen. Die Rechtssprechung hat nun früher angewendete Lösungen, wie die "Änderungskündigung" im Anwendungsbereich des Miet-

- 4 -

rechtsgesetzes abgelehnt. Dies hat derzeit zur Folge, daß im Fall der Vereinbarung von Pauschalmietzinsen der Vermieter vielfach auch diejenigen Kosten zu tragen hat, die ihrer Rechtsnatur bloße Durchlaufposten wären.

Der Lösung dieser Probleme dient der neue § 15 Abs. 4 MRG. Nach dieser Bestimmung hat auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters das Gericht mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ein aufgegliederter Mietzins in gleicher Höhe zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrages die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart worden ist. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses gemäß § 273 ZPO vorzunehmen.

Um der Gefahr des einseitigen Eingriffs in bestehende Verträge entgegenzutreten zu können, sollte die Möglichkeit der Antragstellung auf die beiden oben geschilderten Problemfälle eingeschränkt werden.

Zum § 16

Im Arbeitsübereinkommen der großen Koalition wurde die Verländerung der Zinsbildungsbefugnisse in Aussicht genommen. Da die Vorschriften über die mietrechtliche Zinsbildung zum Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" gehören und die Gesetzgebung nach der gegebenen Verfassungsrechtslage in diesem Bereich Bundessache ist (Art. 10 Ziff. 6 BVG) ist die Schaffung einer entsprechenden Verfassungsbestimmung notwendig, um dieser Forderung Rechnung tragen zu können. Der neue Absatz 5 eröffnet den Ländern die Möglichkeit, bei der Zinsgestaltung auf die jeweiligen regionalen Gegebenheiten Bedacht zu nehmen. Dies soll auf die Weise geschehen, daß die Länder durch Landesgesetze weitere Ausnahmetatbestände schaffen können, in denen die betragsmäßigen Obergrenzen des § 16 Abs. 2 und 4 MRG nicht gelten. Diese Bestimmung ist zu begrüßen.

Zum § 29:

Die Änderung des § 29 Abs. 1 Ziff. 3 lit b) dient der Bereinigung der bisher nicht sachgerechten Differenzierung zwischen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die in Wohnungseigentum bestehen. Nunmehr können auch Zeitmietverträge für Geschäftsräumlichkeiten abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde die Beschränkung der Vertragsdauer auf 5 Jahre beseitigt. Diese Bestimmung ist sehr zu begrüßen. Die Begründung von Wohnungseigentum wird damit sehr attraktiv gemacht.

Nicht angepaßt wurde leider die Ziffer d) der obigen Bestimmung hinsichtlich der Untermietverträge. Auch hier sollte bei bestehendem Wohnungseigentum am Untermietobjekt die Beschränkung der Vertragsdauer von 5 Jahren wegfallen.

Weiters sollte auch bezüglich der Vertragsdauer eine Föderalisierung des Mietrechtes Platz greifen. Ähnlich wie im § 16 sollte daher eine Verfassungsbestimmung aufgenommen werden, nach der die Länder auch durch Landesgesetze weitere Tatbestände schaffen können, bei denen befristete Mietverträge abgeschlossen werden dürfen. Zu denken ist dabei insbesondere an Mietverträge im denkmalgeschützten Altstadtbereich.

Zum § 30:

Die Aufhebung des bisherigen § 30 Abs. 2 Ziff. 15 soll der Abbruchsspekulation mit Altmiethäusern entgegenwirken. Die Abschaffung dieses Kündigungsgrundes ist abzulehnen, da ohnehin die Voraussetzung eines Interessensbescheides gegeben ist und die Rechte des Mieters durch die Beschaffung einer Ersatzwohnung gewahrt sind.

Zum § 46:

Der neue Absatz 3 gleicht die Vorschriften über zinsrechtliche Folgen im Fall des Mietrechtseintrittes bei Geschäftsräumen (nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters) jenen Regelungen an, die bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A gelten. Damit wird

- 6 -

einer finanziellen Schlechterstellung der Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten gegenüber jenen von Wohnungen entgegenwirkt.

Die Regelung des Absatz 4 soll erreichen, daß Erträge, die der Hauptmieter von Geschäftsräumen durch die Verpachtung des Unternehmens erzielt, wenigstens zum Teil dem Vermieter zukommen soll. Damit werden die bisher konstruierten Unternehmenspachtverträge (siehe JBl. 1989/312) obsolet.

Ungelöst bleibt damit jedoch das Problem, wenn Mieter eine Ges.m.b.H. oder eine Personengesellschaft ist und an Stelle einer Unternehmenspacht die Beteiligungsverhältnisse geändert werden, ohne daß sich damit das Rechtssubjekt an sich verändert. Es sollte daher für diesen Fall der Umgehung durch Umgestaltung der Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft ebenso eine Anhebung des Mietzinses vorgesehen werden.

Ref.Dr.Franz Kreibich

Mit vorzüglicher kollegialer
Hochachtung

Für den Ausschuß der
Salzburger Rechtsanwaltskammer
Der Präsident:
(Dr.Kurt Asamer)

by Dr. Noverka

**RECHTSANWALTSKAMMER FÜR KÄRNTEN**

9020 KLAGENFURT · PURTSCHER STRASSE 1/I · FERNRUF (0 46 3) 51 24 25, 57 67 0

An den
Österreichischen
Rechtsanwaltskammertag
z.H.Herrn Dr.Wilhelm Noverka
Rotenturmstr.13, Postf.612
1011 W i e n

Klagenfurt, am 1989-06-07

GZ. - 200/89 - S

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989, Ihre GZ.:162/89.

Sehr geehrter Herr Kollege!

In der Anlage wird Ihnen die vom Ausschußmitglied Dr.Giselher
Arko, Rechtsanwalt in Klagenfurt verfaßte Stellungnahme
als Stellungnahme des Ausschusses übermittelt.

Mit dem Ausdruck vorzüglicher kollegialer Hochachtung

- 1 Anlage -

Präsident
der Rechtsanwaltskammer
für Kärnten
Klagenfurt
Der Präsident

Noverka

4 8 6 0 0

V 4

RECHTSANWALT

DR. GISELHER ARKOVerteidiger in Strafsachen
A-9020 KLAGENFURT, Alter Platz 18
Telefon (0 46 3) 55 5 77 Serie

a/st

Klagenfurt, am 1989-05-26

Betrifft:

STELLUNGNAHME

zur Mietrechtsgesetz-Novelle 1989.

Grundsätzlich muß der gegenständliche Entwurf schon deswegen begrüßt werden, weil er zumindest versucht, bisherige Unzulänglichkeiten des Mietrechtsgesetzes zu beseitigen, wenngleich nach Auffassung des gefertigten Ausschusses, nicht alle Vorschläge kritiklos hingenommen werden.

Die nunmehrige Konkretisierung der Legaldefinition "Hauptmiete" wird zweifelsohne eine Verbesserung in der Richtung bringen, daß die immer noch vorhandenen Umgehungsgeschäfte zurückgedrängt werden. Es wäre zweckmäßig gewesen, in diese Legaldefinition auch eine nähere Umschreibung was unter "selbständige Teile" eines Hauses zu verstehen ist, aufzunehmen, weil sich daran wieder verschiedene Auslegungen knüpfen könnten und in den erläuternden Bemerkungen auf diese Definition nicht eingegangen wird.

Die nunmehr im letzten Satz des Abs. 4 (§ 2) vorgesehene Beweislastverteilung, ist grundsätzlich richtig, wird jedoch in der vorgesehenen Definition insoweit verwässert, als Voraussetzung hierfür ein konkreter Anhaltspunkt für ein Umgehungsgeschäft vorliegen müsse. In der Praxis würde dies bedeuten, daß zunächst einmal der Richter sich eine Meinung darüber zu bilden hätte, ob ein solcher konkreter Anhaltspunkt vorliegt und erst wenn er zu dieser Überzeugung gelangt, dem Vermieter die Last des Fehlens eines Umgehungsgeschäftes aufbürdet. Der konkrete Anhaltspunkt für ein Umgehungsgeschäft würde somit zur Vorfrage über die Beurteilung der Beweisverteilung werden.

Wenn nun schon dem Mieter das Recht eingeräumt wird, gem. nunmehr § 2 (4) MRG zu beantragen, als Hauptmieter anerkannt zu werden, so setzt ein solcher Antrag von vorneherein voraus, daß ein Umgehungsgeschäft behauptet wird. In der Regel wird sich aus der Vertragsurkunde ein solcher Verdacht sofort ableiten lassen. Es müßte daher ohne Vorprüfung konkreter Anhaltspunkte, dem Vermieter die Beweislast des Fehlens einer Umgehungsabsicht auferlegt werden und sollte daher im Abs. 4 folgender Satz angefügt werden:

"Es obliegt dem Vermieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen."

Nur der guten Ordnung halber sei darauf verwiesen, daß im Entwurf zur Änderung des § 37 übersehen wurde, in diesem Zusammenhang bei § 37 (1) Zl. 1, den Klammerausdruck § 2 Abs. 3 in § 2 Abs. 4 zu ändern.

Soweit § 6 geändert werden soll, ist diese Absicht ja zwingend durch die Aufhebung des Kündigungstatbestandes nach § 30 (2) Z 15 notwendig geworden und stärkt sicherlich die Mieterrechte, zumal unbeschadet langwieriger Verfahren, sei es vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht, die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten nicht hindert.

Die Einführung eines Mieterbeauftragten muß grundsätzlich abgelehnt werden, weil selbst bei dem vorgesehenen Bestellungsmodus, dann immer noch eine beträchtliche Minderheit praktisch unmündigt bleibt. Es muß doch jedem Mieter freistehen, seine Rechte selbst, oder durch einen von ihm und sein Vertrauen genießenden Bevollmächtigten wahrnehmen zu lassen.

Es soll daher auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, daß jeder Mieter seine Interessen selbst wahrnimmt, wobei ja auch jetzt schon die Praxis zeigt, daß die Mieter sogenannte Hausvertrauensleute mit der Wahrung ihrer Interessen bevollmächtigen.

In den erläuternden Bemerkungen zum § 6 a, wird lediglich auf das Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien, sowie auf eine Entschließung des Wiener Gemeinderates vom Dezember 1988 verwiesen, wonach Vorschriften über die Mietermitbestimmung gefordert werden. Durch die vorgesehene Regelung der Einführung eines Mieterbeauftragten, wird diese Forderung aber noch nicht erfüllt, da die Mitbestimmung nicht in der Bestellung eines Mietervertreters sich erschöpfen kann, sondern nur durch Erweiterung der gesetzlichen Rechte der Mieter selbst.

Im übrigen ergeben sich aus der Bestellung eines Mieterbeauftragten auch nicht unerhebliche Rechtsfragen, wie Rechtsstellung des Beauftragten, seine Haftung u.dgl.

Der neu vorgesehene § 6 b, ist grundsätzlich zu begrüßen, soweit darin den Mietern das Recht der unmittelbaren Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen eingeräumt wird, jedoch von der praktischen Anwendung her aus folgenden Gründen bedenklich.

Zunächst einmal ist vorgesehen, daß neben dem Vermieter auch die Mehrheit der Hauptmieter im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche geltend machen können. Wenn man diese Textierung so versteht, daß Vermieter und Mieter gemeinsam diese Ansprüche vertreten, so ist dies sicherlich unbedenklich, müßte aber im Gesetzestext klarer formuliert werden. Die alleinige Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen durch die Mieter müßte aber davon abhängig gemacht werden, daß der Vermieter trotz Aufforderung durch die Mieter innerhalb einer ihm gesetzten Zeit, dieser Aufforderung nicht nachkommt. Es könnte sich ansonsten in der Praxis ergeben, daß die gleichen Gewährleistungsansprüche in verschiedenen Verfahren sowohl vom Vermieter, als auch von den Mietern getrennt geltend gemacht werden würden, was sicherlich nicht nur unökonomisch, sondern auch eine gerichtliche Mehrbelastung wäre.

Es ist nicht ganz verständlich, warum nur die Mehrheit der Hauptmieter legitimiert sein sollte, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Hier müßte man doch jedem Mieter dieses Recht einräu-

men, denn letztlich ist jeder einzelne Mieter auch von den Kosten einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit betroffen. Es könnte eine solche Arbeit auch ausschließlich in seinem Mietbereich durchgeführt worden sein (Wasserrohrbruch udgl.) für welchen Fall er natürlich nebst dem Vermieter, ein ganz persönliches Interesse an der unmittelbaren Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen hat.

Es müßte daher § 6 b in diesem Sinne geändert werden.

Die Einführung des neuen Absatz 4 zu § 15, wird nachdrücklichst begrüßt. Damit wird seit Inkrafttreten des MRG eine Lücke geschlossen, die durch die Nichtaufnahme der Änderungskündigung in das MRG entstanden ist und natürlich auch durch die Rechtsprechung nicht geschlossen werden konnte.

Die Verlängerung in Form der Verfassungsbestimmung des nunmehrigen 5. Absatzes zu § 16 wird prinzipiell begrüßt und nur bedauert, daß im Rahmen des Mietrechtes diese Verlängerung zu gering ausgefallen ist. Hiezu wird zu § 29 noch näher ausgeführt werden.

Nach der bisherigen Gesetzeslage hat es praktisch bei Geschäftsmieten nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit einer Zeitmiete gegeben. Ausgenommen hiervon war nur ein nach dem 31. 12. 1967, ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteter Mietgegenstand.

Es ist sicherlich die Neutextierung des § 29 Abs. 1 Z 3 b zu begrüßen, damit auch hier bei Wohnungseigentum, Geschäftsräumlichkeiten mit eingeschlossen werden. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, daß dies dann die einzige Ausnahme von der Möglichkeit einer Zeitmiete ist, wenn man vom ersten Halbsatz des § 29 (1) Z 3 a, absieht. Es wäre doch hier zweifelsohne überlegenswert, auch bei Geschäftsmieten die Möglichkeit einer Zeitmiete zu erweitern, z.B. durch Rückverlegung auf den 30. 6. 1953, im Sinne des § 1 (4) Z 1.

Wie schon zu § 16 (5) angekündigt, könnte eine weitere Verlängerung dahingehend Platz greifen, in dem den Ländern durch Landesgesetz die Möglichkeit eingeräumt werden sollte, die im § 29 jeweils angeführte Vertragsdauer zu verlängern, maximal bis auf das Doppelte. Die Begründung hierfür ist dieselbe wie zum vorgesehenen § 16 (5), um den Länderinteressen, die ja bezüglich Wohnraum sehr unterschiedlich sind, entsprechend entgegenzukommen.

Die Neufassung des § 34 (3) ist zu begrüßen, müßte allerdings dahingehend ergänzt werden, daß eine allfällig eingeleitete Räumungsexekution für den Fall, als gem. § 2 Abs. 4 und § 37 EO vorgegangen werden sollte, das Räumungsverfahren zwingend bis zur Erledigung dieses Verfahrens aufzuschieben ist. Bei dem vorgesehenen § 46 (3), hätte der Hinweis auf die Ausstattungskategorie "A" nach § 16 (2) Z 1 und (4) zu entfallen und ausschließlich § 16 (1) für die Anhebung des Hauptmietzinses zu gelten, da nichts für eine entsprechende Differenzierung spricht. Es würde damit jener Zustand herbeigeführt werden, wie er auch im § 12 (3) bei Unternehmenswechsel vorgesehen ist.

Ausschuß der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer in Graz

Salzamtsgasse 3/IV · 8011 Graz · Postfach 557 · Telefon (0316) 830290, Telefax (0316) 829730
Girokonto Nr. 0009-058694 bei der Steiermärkischen Sparkasse in Graz, Sparkassenplatz 4, PSK Nr. 1140.574

G. Zl.: 281/89
Obige Nummer bei Rückantworten erbeten

Graz, am 6.6.1989

An den
Österreichischen
Rechtsanwaltskammertag

Rotenturmstraße 13
1010 W i e n

*Ref
H, 12.6.89
Vg*

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989, Zl. 162/89

16

Sehr geehrte Herren Kollegen!

Der Ausschuß der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer nimmt höflich Bezug auf Ihr Schreiben vom 8. Mai 1989 und erlaubt sich zum vorliegenden Entwurf einer MRG-Novelle Stellung zu beziehen wie folgt:

Gegen die Abänderung bzw. Neuformulierung des § 2 Abs. 1 MRG bestehen aus mehrfachen Gründen massive Bedenken.

Auszugehen ist davon, daß die beabsichtigte Änderung des Gesetzestextes den Versuch darstellt, eine vom OGH harmonisch entwickelte Rechtsprechung zu unterlaufen und eine Vielzahl von begründeten sachlichen Überlegungen, die zur Entwicklung dieser Rechtsprechung angestellt wurden, mit einem Federstrich abzutun.

Wenn nämlich eine Hauptmiete auch bei jenen Mietverträgen vorliegen sollte, die der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon begründet, oder die ein Wohnungseigentumswerber in Ansehung der ihm zur Nutzung überlassenen Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten abschließt, dann wird entgegen den Erläuterungen nicht nur die Rechtsposition des "Scheinuntermieters" verstärkt und zementiert,

./..

sondern die Position jeden Untermieters. Es wäre noch allenfalls einzusehen, daß eine solche Regelung dann Platz greifen könnte, wenn beispielsweise im engen Familienkreise ein Hauptmietvertrag abgeschlossen und in der Folge eine Untermiete begründet wird. Eine derartige Konstruktion könnte noch als Scheingeschäft angesehen werden, wobei allerdings auch dies in keiner Weise verallgemeinert werden kann, weil ja sehr wohl die Möglichkeit besteht, daß auch im Familienkreise einem Familienangehörigen durch die Überlassung der Hauptmiete eine Möglichkeit geboten werden soll, ein entsprechendes Einkommen zu erzielen.

Der Gesetzgeber hat aber ohnehin bereits in der vorliegenden Fassung des MRG im § 2 Abs. 3 eine völlig ausreichende Regelung getroffen, um Umgehungsgeschäfte (Scheinuntermiete) hintanzuhalten. Mit diesem Instrument kann - noch dazu im kostengünstigen Verfahren außer Streitsachen (siehe § 37 Abs. 1 Zl. 1 MRG) jederzeit in völlig ausreichender Weise geklärt werden, ob eine Scheinuntermiete vorliegt oder nicht. Die geltende Fassung des MRG schafft aber natürlich, wie es zu billigen und sogar zu fordern ist, die Möglichkeit in diesem Verfahren auch Sachfragen zu überprüfen und wirklich nur bei effektiven Umgehungsgeschäften eine Anerkennung des Mieters, mit dem der Untermietvertrag abgeschlossen worden ist, als Hauptmieter durchzuführen.

Wenn aber der Gesetzgeber ohnehin zum Schutz der lediglich "nominellen Untermieter" eine ausreichende Regelung geschaffen hat, was ja auch in der Regierungsvorlage zu § 2 seinen Niederschlag gefunden hat, so ist in keiner Weise einzusehen, wenn mit der geplanten Änderung eine Situation geschaffen werden soll, daß nicht nur das "Umgehungsgeschäft" sondern auch jeder völlig normale Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Generalmieter oder Generalpächter ad absurdum geführt werden würde. Die Rechtsprechung, auf die in den Er-

läuterungen Bezug genommen wird, betrifft ausnahmslos Entscheidungen, die noch in den Bereich des seinerzeitigen MG, nicht aber in den Bereich des MRG gehören. Schon die Lehre und in weiterer Folge auch der OGH haben daher völlig zu Recht die Ansicht vertreten, daß eine Gleichstellung des - dinglichen oder obligatorischen - Fruchtgenußberechtigten mit Pächter und Mieter bzw. Generalpächter und Generalmieter nicht vorzunehmen ist. Zur ausführlichen Begründung sei auf die Richtungsweisende Entscheidung des OGH vom 26.1.1988, 5 Ob 7/88 und 6 Ob 657/87 verwiesen.

Es wird daher der Neuformulierung des § 2 Abs. 1 MRG schärfstens entgegengetreten.

Nicht entgegengetreten wird dem neu einzufügenden Abs. 2 des § 2, da dies nur eine Verankerung eines durch die Rechtsprechung (siehe OGH) bereits weitgehend geklärten Problems ist.

Wiederum stärkste Bedenken bestehen gegen den in der Novelle dem Abs. 4 angefügten Satz "Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine Umgehungshandlung vor, obliegt es dem Vermieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht nachzuweisen". Dazu ist auszuführen, daß es wohl keiner breiten Erläuterung bedarf, daß ohnehin der Beweis für "Negativa" mehr als problematisch ist. Es erscheint daher völlig entbehrlich, hier eine Beweislastverteilung vorzunehmen, ganz abgesehen davon, daß, wie schon oben ausgeführt, die Ansicht vertreten wird, daß das Instrument des § 2 Abs. 3 MRG, mittels dessen ja ohnehin die Frage des Umgehungsgeschäftes zu überprüfen ist, völlig ausreichend erscheint.

Da, wie noch später auszuführen sein wird, dem Wegfall des § 30 Abs. 2 Zahl 15 entgegengetreten wird, ist natürlich zwingend auch die vorgesehene Änderung im § 4 Abs. 4 abzulehnen.

Zum § 6:

Nach herrschender Gesetzeslage kann für "privilegierte Arbeiten" im Sinne des § 3 Abs. 3 Zahl 2 MRG die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufgetragen werden, wobei der im § 6 Abs. 4 normierte Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter und des Vermieters nicht Geltung haben soll.

Nach der in der Novelle enthaltenen Gesetzesänderung sollen diese privilegierten Arbeiten auf Antrag auch mit einstweiliger Verfügung aufgetragen werden können, wobei es nicht einmal der Bescheinigung einer Gefahr oder der Auferlegung einer Sicherheitsleistung bedarf. In diesem Zusammenhang ist auch die vorgesehene neue Bestimmung des § 37 Abs. 5 zu sehen, wonach ein Rechtsmittel, welches gegen eine nach § 6 Abs. 1, 2. Satz erlassene Entscheidung keine aufschiebende Wirkung hat.

Nun ist zwar im Prinzip zu begrüßen, daß die Bemühungen um die Erhaltung des Althausbestandes intensiviert werden. Da aber die vorgesehenen Änderungen in nicht isolierter Betrachtung Nebenerscheinungen haben, die der Gesetzgeber in der Novelle offensichtlich nicht bedacht hat, muß dieser Textierung der Novelle strikt entgegengetreten werden. Dies aus folgenden Gründen:

Sollte der Antrag auf Vorwegdurchführung privilegierter Arbeiten gestellt werden und eine einstweilige Verfügung beantragt werden, welche ja ohne Sicherheitsleistung und ohne Gefahrenbescheinigung zu erlassen wäre, so hätte dies zur Folge, daß es auch nicht möglich wäre, den Einwand der wirtschaftlichen Abbruchreife mit Erfolg zu erheben.

Daraus könnte aber logischer Weise resultieren, daß, wenn aufgrund der einstweiligen Verfügung möglicherweise hohe

Kosten für privilegierte Arbeiten aufgewendet wurden und in der weiteren Folge die sonstigen Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden müssen, so könnte dies bei Zusammenrechnung dieser Aufwendungen bedeuten, daß wirtschaftliche Abbruchreife vorliegt. Nach ständiger Judikatur des VwGH sind ja zur Beurteilung, ob eine wirtschaftliche Abbruchreife vorliegt oder nicht, die Kosten für sämtliche zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses erforderlichen Arbeiten, die Kosten für die im Folgezeitraum von 10 Jahren zu erwartenden laufenden Instandsetzungsarbeiten, aber auch die Kosten der Geldbeschaffung und Verzinsung von Fremdkapital einzustellen. Es ist klar, daß es in gar nicht wenigen Fällen denkbar wäre, daß, wenn von vorne herein diese Kosten der privilegierten und der sonstigen Erhaltungsarbeiten als Gesamtkomplex betrachtet werden, wirtschaftliche Abbruchreife vorliegt.

Dazu kommt noch, daß im Sinne des § 37 Abs. 5 und 6 der gegenständlichen Novelle die einstweilige Verfügung der Schlichtungsbehörde nicht gleichzeitig mit Anrufung des Gerichtes außer Kraft tritt, sondern vielmehr einem Rechtsmittel gegen diese einstweilige Verfügung die aufschiebende Wirkung aberkannt wird, sodaß eine einstweilige Verfügung bestenfalls mit der Entscheidung des Gerichtes außer Kraft tritt.

Dies würde in der praktischen Durchführung bedeuten, daß aufgrund einer konsequenten Vollstreckung der einstweiligen Verfügung die privilegierten Arbeiten längst durchgeführt und die Kosten anerlaufen sind, bis die gerichtliche Entscheidung ergeht.

Um hier nicht unhaltbare Situationen zu schaffen, könnte daher nur die Möglichkeit einer einstweiligen Verfügung ohne Bescheinigung von Gefahr und Auferlegung einer Sicherheitsleistung weggelassen werden, oder aber, es müßte die einstweilige Verfügung der Schlichtungsbehörde mit Anrufung des

Gerichtes außer Kraft treten.

Zum § 6 a "Mieterbeauftragter"

Auch dieser beabsichtigten Gesetzesbestimmung ist aus mehrfachen Gründen entschieden entgegenzutreten:

Mit dem "Mieterbeauftragten" wurde eine rechtliche Position geschaffen, die von vorne herein geeignet ist, in einem Miet-
hause ständigen Konflikt und ständige Konfrontation zu schaffen, weil die ohnehin schon völlig durchlöchernten und eingeschränkten Rechte des Eigentümers noch weiter und in einem unzumutbaren Ausmaß beschnitten werden, sodaß mit Fug und Recht davon gesprochen werden könnte, daß die Rechte der Mieter, jene des Eigentümers bereits entscheidend überwiegen. Die Funktion des "Mieterbeauftragten" stellt bereits einen echten Eingriff in die Eigentumsrechte dar, womit Fronten aufgebaut werden, die die zum Vorteil aller eher abgeflachten Gegensätze wieder polarisieren.

Dazu kommt, daß für eine gesetzliche Verankerung nicht die geringste Notwendigkeit besteht, weil ja wohl bekanntermaßen in Österreich es die Rechtsanwaltschaft gibt, die ja gerade diese Interessen einer Mehrheit von Mietern - allerdings auf Vollmachtsbasis - wahrnehmen kann und andererseits gibt es völlig ausreichende professionelle Mietervertretungsverbände, die im Anlaßfall und nicht generell und ständig, wie dies der Mieterbeauftragte tun würde, einschreiten.

Bedenklich erscheint diese Schaffung der Position des Mieterbeauftragten auch deshalb, weil ihm Tätigkeiten zugeordnet werden, die praktisch einer Rechtsvertretung und damit einer gesetzlich gebilligten Winkelschreiberei gleichkämen.

In der praktischen Handhabung würde es außerdem bedeuten, daß

der Vermieter, der ja ohne zeitliche oder örtliche Einschränkung umfaßende Auskünfte den Mieterbeauftragten geben muß, nahezu unter "Kuratel" gestellt ist.

Zusammenfassend ist daher zu dieser beabsichtigten Gesetzesstelle zu sagen, daß die bisherigen Instrumente und Möglichkeiten für eine sachdienliche und ausreichende Kontrolle und Mietermitbestimmung völlig ausreichend sind, und daß eine derart weitgehende Beschränkung der doch noch immer einen elementaren Bestandteil unserer Rechtsordnung bildenden Eigentumsrechte weder notwendig, noch angebracht ist.

Zum § 6 b:

Auch diese Regelung ist als nicht durchdacht abzulehnen:

Vertragsparteien bei einem Werkvertrag sind naturgemäß immer der Vermieter einerseits und der Werkhersteller andererseits. Es wäre völlig systemwidrig, wenn nun ein Dritter an diesem Vertragsverhältnis völlig Unbeteiligter Gewährleistungsansprüche - hier insbesondere auf Preisminderung - geltend machen könnte. Nimmt man an, daß von Mieterseite eine Preisminderung geltend gemacht und daher ein entsprechender Teil des Werklohnes einbehalten wird, so könnte als Beklagter ja jeweils nur der Vermieter als Auftraggeber in Anspruch genommen werden. Sachfällig würde bei solchen Handlungen der Mieterseite der Hauseigentümer werden, der ja bei negativem Ausgang des Prozesses natürlich auch die Kosten zu tragen hätte.

Hier besteht die immense Gefahr, daß von der Mieterseite, da ja keinerlei Risiko damit verbunden ist, der Hauseigentümer im Prozesse gezwungen wird, die nie und nimmer geführt werden würden, wenn die Mieter mit ihren eigenen Mitteln das Risiko des Prozeßausganges effektiv tragen würden. Dazu kommt noch,

daß eine Meinungsbildung auf Mieterseite ja beileibe nicht immer von sachlichen Überlegungen geleitet wird, sondern von Emotionen mitbestimmt wird, was aber das Risiko solcher Prozesse nur noch vergrößert.

Abgesehen von der Systemwidrigkeit wäre daher eine solche Regelung nur dann überhaupt ins Auge zu fassen, wenn klar und eindeutig normiert wird, daß dann, wenn die Mieterseite im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche, insbesondere zur Minderung des Entgelts geltend macht, eben diese Mieterseite auch voll für die Folgen eines verlorenen oder teilweise verlorenen Gewährleistungsprozesses (Prozeßkostenersatz) aufzukommen hat.

Zum § 16 (4):

Diese Gesetzesbestimmung wird begrüßt, da sie den Gestaltungsmöglichkeiten doch einen breiteren Raum bietet und insbesondere allenfalls geeignet ist, die Vermieter doch wieder eher dazu zu bewegen, ^{nicht} auf eine Vermietung wegen Unrentabilität überhaupt zu verzichten und damit Wohnraum, der in der Allgemeinheit dringend benötigt würde, brachliegen zu lassen.

Zum § 30 (2) Zahl 15:

In den Erläuterungen wird zur Begründung des Wegfalles des bisherigen § 30 Abs. 2 Zahl 15 angeführt, daß damit der Abbruchspekulation mit Altmietenhäusern entgegengewirkt werden soll. Es ist allerdings sehr zu bezweifeln, ob dies damit überhaupt erreicht werden kann.

Eine absolute Notwendigkeit für eine lebende Stadt ist deren ständige Erneuerung, wobei auch der Vermehrung von Wohnraum in infrastrukturell bestens aufgeschlossenen Gebieten be-

sonderes Augenmerk zu schenken ist. Es ist eine bekannte Tatsache, daß nahezu in allen Städten sowohl über qualitativen, aber auch quantitativen Wohnungsfehlbestand geklagt wird. Dieses Problem kann ohne, auch durch Neubau, also durch Erneuerung bzw. Vermehrung von Wohnraum nicht gelöst und auch kaum gelindert werden.

Ausgehend von der Tatsache, daß "echte" Baulücken bereits rar geworden sind, würde eine Regelung, wie sie die Novelle vorsieht, die längst als unrichtig erkannten Bestrebungen der Stadterweiterung ins Freiland hinaus fördern, anstatt einzudämmen.

Als Alternative zu dieser abzulehnenden Stadterweiterung ins Freiland bleibt nur die Möglichkeit und Notwendigkeit der Stadterneuerung auch durch Neubau, also durch die Ersetzung alten abgewohnten Baubestandes gegen neuen.

Für eine solche Regelung sprechen zusätzlich noch die Kostenfaktoren:

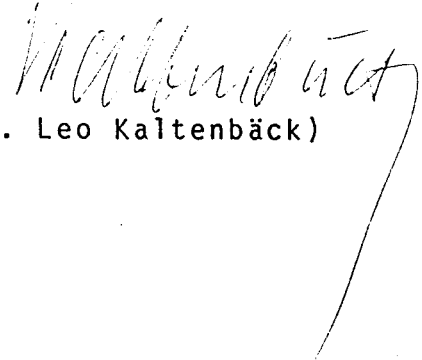
Es ist eine nicht weiter zu erörternde Erfahrungstatsache, daß ein bloßes Sanieren im allgemeinen teurer kommt, als modernes neues Bauen. Dazu kommt, daß Neubaukosten auf 20, 30 oder mehr Jahre hinaus zu amortisieren sind, wogegen Sanierungsaufwendungen im Sinne des § 18 MRG nur auf 10 Jahre zu verteilen sind. Dies bedeutet also, daß Mieter durch die Sanierung desolaten Baubestandes anstelle von wirtschaftlichem Neubau unverhältnismäßig belastet werden können.

Letztlich wäre auch darauf zu verweisen, daß es rein gesetzestechnisch abzulehnen ist, einzelne denkbare Mißbrauchsfälle durch ersatzlose Streichung einer gesamten gesetzlichen Regelung verhindern zu wollen.

Es wird daher dringend ersucht, die Bedenken des gefertigten Ausschusses gegen die vorliegende Gesetzesnovelle zu berücksichtigen.

Für den Ausschuß der Stmk. Rechtsanwaltskammer
mit vorzüglicher kollegialer Hochachtung

Der Präsident:


(Dr. Leo Kaltenböck)