

XXII. GP.-NR

1643/J

2004 -04- 01

ANFRAGE

der Abgeordneten **Ruth Becher**

und GenossInnen

an den **Bundesminister für Justiz**

betreffend den „revolutionären“ Mietrechtsentwurf von Dr. Garai

Im Februar dieses Jahres sorgte ein in der „Presse“ (12.2.2004) lancierter Entwurf für ein neues Mietrecht des Senatsvorsitzenden des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien, Dr. Peter Garai, nicht nur auf Seiten der Opposition, der Mietervereinigung sowie der Arbeiterkammer für heftige Kritik, auch der Verband der Immobilientreuhänder und der ÖVP-Bautensprecher Wolfgang Großruck bemühten sich, sich von den Ideen des Wiener Rechtsexperten zu distanzieren. Ziel des von Ihnen in Auftrag gegebenen und von obiger Tageszeitung so apostrophierten „revolutionären“ Entwurfes ist es, dem Regierungsprogramm entsprechend das Mietrecht zu vereinfachen. Ein Vorhaben, das soweit grundsätzlich zu begrüßen wäre. Die Ideen, mit denen Dr. Garai hierfür in seinem Entwurf aufwartet, reichen den Mietern jedoch nicht zum Vorteil – im Gegenteil. So würde etwa die im Reformentwurf des Wiener Senatsvorsitzenden für Zivilrechtssachen vorgeschlagene Abschaffung der Richtwertmietzinse und ihr Ersatz durch ortsübliche, für vergleichbare Objekte bezahlte, so genannte „angemessene Mieten“ nicht nur zu einer massiven Verteuerung derselben, sondern infolge der Möglichkeit, die Mietverträge alle fünf Jahre nachverhandeln zu können, zur Verunsicherung der Mieterinnen und Mieter aufgrund der Unkalkulierbarkeit zukünftiger Mietkosten führen. Die Einführung „angemessener“, d.h. ortsüblicher Mieten hätte insbesondere für Wien katastrophale Folgen, zumal hier letztere um ein vielfaches höher liegen als der derzeit erlaubte Richtwertmietzins. Leistbares Wohnen als sozialstaatliches Grundprinzip würde hiermit zur Disposition gestellt werden.

Dem nicht genug, sollen nach den Vorstellungen von Dr. Garai die Betriebskosten nicht mehr gesondert angeführt, sondern in einer Bruttomiete inkludiert werden. Dies hätte wiederum zur Folge, dass zukünftig nicht mehr überprüfbar wäre, welche Leistungen als Betriebskosten katalogisiert werden, was Vermieter dazu verleiten könnte, Leistungen wie etwa Schneeräumungen dem Mieter zusätzlich zu verrechnen. Darüber hinaus sehen die Pläne vor, das Eintrittsrecht in den Mietvertrag auf Ehegatten und Lebensgefährdeten einzuschränken.

Des weiteren soll der Kündigungsschutz entsprechend den Vorstellungen des Senatsvorsitzenden dahingehend verschlechtert werden, indem anstelle einer gerichtlichen ein formloses Aufhebungsbegehren des Vermieters zu einer Auflösung des Mietverhältnisses führen kann. Unklar bleibt bei der vorgeschlagenen Formulierung wie diese Auflösung vom Mieter bekämpft werden kann.

Alles im allen wird der Entwurf Dr. Garais dem Ziel, ein einfacheres Mietrecht zu schaffen, nicht gerecht, vielmehr würden die Vorschläge desselben nach der Einführung der unsozialen Kostenersatzpflicht im wohnrechtlichen Außerstreitgesetz einen weiteren Abbau der Mieterrechte bedeuten.

Angesichts der breiten Ablehnungsfront, die sich aufgrund des so unausgegorenen wie mieterfeindlichen Entwurfs formierte, reagierten Sie, wie das „Format“ treffend schrieb, mit „*Kindesweglegung*“ (8/2004, S. 88). Die Pläne Garais seien rein privater Natur und würden alleine dessen Expertenmeinung widerspiegeln, nicht einmal Sie als ressortverantwortlicher Minister, so Ihre zweifelhafte Beteuerung, wüssten über den Inhalt der „*Diskussionsgrundlage*“ (OTS106, 12.2.2004) für ein neues Mietrecht Bescheid. Außerdem, versuchten Sie im „Standard“ zu kalmieren (13.2.2004, S. 18), sei man „*meilenweit entfernt von einer Reform des Mietrechts*“, es gebe „*politisch nichts zu befürchten*“.

Da Ihre Distanzierung von den Mietrechtsreformvorschlägen des Wiener Senatsvorsitzenden für Zivilrechtssachen in Anbetracht der Tatsache, dass Sie dieselben an diverse Mieter- und Vermieter- sowie Immobilieninteressensvertretungen mit der Bitte um rechtliche Bewertung und Stellungnahme versandten, unglaublich erscheint und daher angenommen werden muss, dass Sie die Ideen Dr. Garais, wenn nicht goutierten, so doch zumindest darüber unterrichtet waren, richten die unterzeichnenden Abgeordneten an den Bundesminister für Justiz nachstehende

#### **Anfrage:**

1. Haben Sie dem Senatsvorsitzenden des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien, Dr. Peter Garai, den Auftrag erteilt, einen Entwurf für ein neues Mietrecht auszuarbeiten?

2. Wenn ja, gab es Ihrerseits für Dr. Garai irgendwelche inhaltliche Vorgaben bezüglich der Reform des Mietrechts?
3. Wenn ja, wie lauteten diese?
4. Wurde dem Verfasser des Mietrechtsentwurfs oder, wie Sie es nennen, der „Diskussionsgrundlage“ für ein neues Mietrecht, dem Senatsvorsitzenden des Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, Dr. Peter Garai, für seine diesbezügliche Arbeit ein Honorar ausgestellt? Wenn ja, wie hoch war dieses?
5. Wie lösen Sie die widersprüchlichen Aussagen von Ihnen und Ihres Ressorts auf, einerseits in Bezug auf die Mietrechtspläne Garais von einem „*privaten Entwurf*“ (OTS106, 12.2.2004) zu sprechen, andererseits diesen aber namens des Justizministeriums zur Stellungnahme an die Sozialpartner zu versenden?
6. An Frage 5 anknüpfend: Wie begründen Sie Ihre Aussage in der „Presse“ vom 13. Februar 2004, den so genannten „Diskussionsvorschlag“ zur Reform des Mietrechts nicht zu kennen bzw. nicht gelesen zu haben, wenn Sie diesen doch zuvor verschiedenen Interessensorganisationen zur Begutachtung zukommen ließen?
7. Wann werden Sie Ihrer im Regierungsprogramm bekundeten Absicht, das Mietrecht zu vereinfachen, näher treten und einen Entwurf für ein neues Mietrecht vorlegen?
8. Welche Vorschläge des Senatsvorsitzenden für Zivilsachen Wien, Dr. Peter Garai, werden in Ihrer Mietrechtsnovelle Niederschlag finden?
9. Werden Sie den Plänen Dr. Garais Folge leisten und das Richtwertmietsystem abschaffen, um sodann ortsübliche, d.h. „angemessene“ Mietzinse einzuführen?
10. Wenn ja, würden „angemessene“ Mietzinse für alle Mietverträge gelten, d.h. etwa auch für Mietverhältnisse, die derzeit im Bereich des WGG geregelt werden, und gibt es hierfür Berechnungen bzw. Studien, wie sich diese Maßnahme auf die Mietpreise auswirken wird?

11. Wie soll sich die Ermittlung des „angemessenen“ Mietzinses gestalten?
12. Teilen Sie die diesbezügliche Befürchtung, wonach es im Falle der Koppelung der Mietzinsentwicklung an ortsübliche Marktpreise zu unabsehbaren Mieterhöhungen kommen werde?
13. Wird von Ihnen im Rahmen der Novellierung des Mietrechts daran gedacht, das System der Richtwertmieten einer Evaluierung zu unterziehen?
14. Wie beurteilen Sie den Vorschlag Dr. Garais, wonach in Hinkunft alle Mietverträge zentral gespeichert werden und ein daraus abgeleiteter Mietenspiegel im Internet abrufbar sein sollte?
15. Wer würde im Falle der Verwirklichung dieser Empfehlung die Werte kontrollieren, die in die zentrale Datenbank zur Preisermittlung eingegeben werden?
16. Wie viel würde die Erstellung einer solchen Datenbank kosten?
17. Ist eine Anhebung der Miete im Eintrittsfall geplant?
18. Wenn ja, warum?
19. Wie beurteilen Sie den Vorschlag des Wiener Senatsvorsitzenden für Zivilrechtssachen, Bruttomietzinse einzuführen? Würde dies nicht die Kostenintransparenz verstärken, wenn hierbei keine Definition des Leistungskatalogs hinsichtlich der Betriebskosten angeschlossen wird?
20. Planen Sie Änderungen hinsichtlich der Modalitäten der Betriebskostenabrechnung?
21. Wie bewerten Sie den Vorschlag Dr. Garais, alle 5 Jahre den Mietzins nachzuverhandeln?

22. Können Sie im Rahmen der Mietrechtsreform Eingriffe in bestehendes Mietrecht ausschließen?
23. Wenn nein, warum nicht?
24. Welche Pläne verfolgen Sie hinsichtlich des Kündigungsschutzes, insbesondere bei der klassischen ländlichen Wohnform, dem Ein- und Zweifamilienhaus?
25. Entspricht das Vorhaben Dr. Garais auch Ihrer Position, den Kündigungsschutz dahingehend aufzuweichen, sodass auch ein Aufhebungsbegehren des Vermieters zur Kündigung des Mieters führen kann?
26. Welche Pläne verfolgen Sie hinsichtlich der Rückzahlung der Ablöse oder Mietzinsvorauszahlung bei vorzeitigem Vertragsende bzw. der Teilrückzahlung einer hohen Ablöse, Mietzinsvorauszahlung oder Kautions?
27. Ist es richtig, dass die Einspruchsfrist im geplanten einheitlichen Gebäudebewirtschaftungsgesetzes von 3 Jahre (MRG) bzw. 30 Jahren (WEG) auf 6 Monate verkürzt werden soll?
28. Wenn ja, warum?
29. Ist es richtig, dass die Kosten der Energiebedarfsberechnung im Rahmen des geplanten einheitlichen Gebäudebewirtschaftungsgesetzes als Betriebskosten ausgewiesen werden sollen?
30. Wenn ja, warum?
31. Inwieweit finden die Pläne hinsichtlich eines einheitlichen Gebäudebewirtschaftungs- und -abrechnungsgesetzes im Zuge der Erarbeitung eines neuen Mietrechts Berücksichtigung?

32. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines neuen Mietrechts wurde von Ihnen ein Arbeitskreis Wohnrecht einberufen. Aus welchen Interessensvertretern setzt sich dieser zusammen?
33. Befinden sich im Arbeitskreis Wohnrecht auch Volkswirtschaftsexperten?
34. Wenn nein, warum nicht?
35. Zu welchen Ergebnissen ist der Arbeitskreis Wohnrecht bislang gekommen, bzw. welche Vorschläge wurden Ihnen hinsichtlich der Gestaltung eines neuen Mietrechts von dieser Expertengruppe bislang unterbreitet?
36. Wann soll Ihnen das Endergebnis des Arbeitskreises Wohnrecht präsentiert werden?
37. In der „Kronen Zeitung“ vom 19. Februar (S. 26) werden Sie mit der Aussage zitiert, im Zusammenhang mit der Reform des Mietrechts einen Konvent, in dem auch Mieter vertreten sein sollen, einrichten zu wollen: Gibt es hierfür schon Pläne?
38. Wenn ja, wann wird dieser ins Leben gerufen?
39. Werden diesem Mietrechts-Konvent auch Interessensvertreter beiwohnen?
40. Wenn ja, nach welchen Kriterien wird die Beziehung derselben erfolgen und welche Stellung werden die Interessensvertreter innerhalb des Konvents einnehmen?

Antti Buel  
Gertine Probst  
Jm  
Ul. Thelto  
Kundig