

29. September 2007

Bundesministerium
für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Betrifft: Stellungnahme des Mieterschutzverbandes zu § 97 a EO des Entwurfes der Exekutionsordnungsnovelle 2008 und zum Entwurf der Änderung des Bauträgervertragsgesetzes!

Sehr geehrte Damen und Herren!

Stellungnahme des Mieterschutzverbandes zu § 97 a EO des Entwurfes der Exekutionsordnungsnovelle 2008:

Gemäß dem Entwurf soll die Möglichkeit eingeführt werden, dass dem Gläubiger, der eine Zwangsverwaltung beantragt, ein Kostenvorschuss für die Anlaufkosten der Zwangsverwaltung aufgetragen werden kann. In den Erläuterung wird im dritten Absatz zu § 97 a EO ausdrücklich die Formulierung „verlangt werden kann“ benutzt. Nach dieser Formulierung könnte der Richter im Einzelfall entscheiden, ob er diesen Kostenvorschuss aufträgt oder nicht. Aus dem vorgeschlagenen Text (“ist.....aufzutragen”) geht aber nicht hervor, dass es sich dabei um eine Kannbestimmung handelt, also nicht jedenfalls seitens des Gerichtes ein Kostenvorschuss aufgetragen werden muss. Es wäre daher eine Klarstellung im Text wünschenswert, dass es sich dabei nur um eine Kannbestimmung handelt und der Richter im Einzelfall entscheiden kann, ob er einen solchen Kostenvorschuss aufträgt.

Der eigentliche Grund der Stellungnahme des Mieterschutzverbandes zu diesem Punkt des Entwurfes ist aber, dass sichergestellt werden sollte, dass diese Bestimmung (auch nicht im Wege der Analogie) auf die Verfahren nach § 6 Abs. 2 MRG und § 14 c Abs. 2 WGG keine Anwendung findet. In diesen fortgesetzten Verfahren beantragt der Mieter die Zwangsverwaltung, weil die vom Gericht mit Sachbeschluss aufgetragenen Erhaltungsarbeiten nicht von Vermieterseite durchgeführt wurden.

Gemäß derzeitigen Text des § 6 Abs. 2 MRG und des § 14 c Abs. 2 WGG sind nur die §§ 98, 99, 103, 108-121, 130 und 132 EO auf diese Verfahren sinngemäß anzuwenden, womit der neue § 97 a EO daher nach dem Text dieser Gesetzesbestimmungen nicht davon umfasst wäre. Um aber zu verhindern, dass dies nicht eventuell im Wege der Analogie durch die Rechtssprechung erfolgt, wäre es wünschenswert, die Nichtanwendung dieser Bestimmung auf die Verfahren gemäß § 6 Abs. 2 MRG und § 14 c Abs. 2 WGG auch gesetzlich zu verankern.

Bei diesen Verfahren ist die Interessenslage anders als bei einem Gläubiger, der eine Geldforderung betreibt, weshalb es auch deutliche verfahrensrechtliche Unterschiede (z. B. betreffend des Untersuchungsgrundsatz) zwischen der Fortsetzung des Außerstreitverfahrens nach § 6 Abs. 2 MRG oder § 14 c Abs. 2 WGG und dem Verfahren nach der EO gibt.

Das fortgesetzte Verfahren mit der Beantragung der Zwangsverwaltung ist für den Mieter oft die einzige Möglichkeit endlich die Schadensbehebung betreffend seiner Wohnung beziehungsweise allgemeiner Teile des Hauses zu erreichen. Nachdem es vielerorts keine Schlichtungsstellen gibt und der Mieter ohnehin bereits daher die Kosten des Kostenvorschusses für den Sachverständigen aufbringen musste, wäre es unserer Ansicht nach - unter Berücksichtigung, dass es hier nicht um eine Geldforderung geht, sondern insbesondere darum, dass ein ernster Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gefährdung für ihre Bewohner endlich beseitigt wird - nicht zumutbar, vom Mieter auch noch zu verlangen, dass er den Kostenvorschuss für die Zwangsverwaltung aufbringen muss. Seitens des Gesetzgebers wurde mit der Strafbestimmung des § 27 Abs. 6 MRG zum Ausdruck gebracht, dass ihm die Erfüllung der vom Gericht aufgetragenen Arbeiten besonders wichtig ist. Mit der Einführung von Kostenvorschüssen für derartige Verfahren könnte sich dies aber negativ auf die Erfüllung dieser Sachbeschlüsse auswirken, da darauf spekuliert werden könnte, dass der Mieter von der Fortsetzung des Verfahrens wegen des dann zu bezahlenden Kostenvorschusses zurückschreckt.

Stellungnahme des Mieterschutzverbandes zum Entwurf der Änderung des Bauträgervertragsgesetzes!

Der Mieterschutzverband begrüßt die in diesem Gesetz enthaltenen Verbesserungen des Schutzes von Erwerbern bzw. Verbrauchern.

Hochachtungsvoll

Für den Mieterschutzverband Ö.

Mag. Wolfgang Czuba