

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

**Mietervereinigung
Österreichs**

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
Telefon 40 185 • Telefax 40 185/33
zentrale@mietervereinigung.at
www.mietervereinigung.at

An das
Bundesministerium für Justiz
z.Hdn. Frau Dr. Teresa Frizberg
Museumstr.7
1070 Wien
E-Mail: team.z@bmj.gv.at

Wien, am 2012-4-19/schi-san

BETRIFFT: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Unternehmensgesetzbuch, das Arbeits- und Sozialgerichtsgesetz und das Verbraucherkreditgesetz geändert werden (Zahlungsverzugsgesetz –ZVG)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Mietervereinigung Österreichs bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und äußert sich zu dem o.a. Gesetzesvorschlag wie folgt:

Im Einzelnen werden besonders folgende Punkte aus Sicht einer Organisation, deren Vereinszweck die Vertretung der Interessen von MieterInnen ist, kritisch betrachtet.

Rechtliche Anmerkungen:

Durch die Einführung eines Zahlungsverzugsgesetzes (ZVG) soll an sich die Richtlinie 2011/7/EU zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr umgesetzt werden, wogegen im Wesentlichen auch nichts einzuwenden ist.

Allerdings sind die Änderungen, soweit diese das **ABGB** betreffen, nicht von dieser Umsetzungspflicht umfasst und handelt es sich dabei um keinen „harmonisierten Regelungsbereich“, der umzusetzen wäre.

Aus Sicht der Mietervereinigung sind die Änderungen, soweit diese das ABGB betreffen, strikt abzulehnen, da diese zu einer Verschlechterung der Rechtsposition der MieterInnen führen.

Zu § 907a Abs 2 ABGB:

Bislang ist die – aufgrund § 905 ABGB – bestehende Rechtslage so, dass – mangels gegenteiliger Vereinbarung – die Rechtzeitigkeit von Geldzahlungen, die durch

Banküberweisung erfolgen, dann gegeben ist, wenn der Schuldner (Mieter) die Schuld (Miete) vor Ablauf der Zahlungsfrist, also spätestens am Tag der Fälligkeit, von einem entsprechend gedeckten Konto zur Überweisung bringt. Eine etwaige Verspätungsgefahr trug bis dato nicht der Schuldner (Mieter), nur die Verlustgefahr der Übermittlung konnte ihm angelastet werden.

Dies soll nun anders werden:

Nach der Bestimmung des neuen § 907a ABGB muss die Schuld so rechtzeitig zur Banküberweisung gebracht werden, dass der Gläubiger am Fälligkeitstage über sein Geld verfügen kann. Dies bedeutet, dass sich der Termin der rechtzeitigen Erfüllung und auch der Eintritt von Verzugsfolgen zu Lasten des Mieters (Schuldners) nach Vorne verschiebt und ein Mieter seine Mietzinszahlungen nun früher als bisher bei bargeldloser Zahlung zur Überweisung bringen muss.

Nicht mehr der Tag des Einlangens des Überweisungsauftrages beim kontoführenden Kreditinstitut, sondern vielmehr der Tag des Einlangens auf dem Konto des Vermieters (Gläubigers) ist nunmehr für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Bedeutung. Langt die Miete nicht am vereinbarten Fälligkeitstage beim Verwalter/Hauseigentümer ein, so sollen zukünftig ab diesem Zeitpunkt Verzugszinsen zu bezahlen sein.

Das Zahlungsdienstegesetz sieht vor, dass die Bank bei elektronischen Überweisungen, einen Geschäftstag und bei Überweisungen in Papierform zwei Geschäftstage benötigen darf. Wenn insbesondere der Fälligkeitstag einer Folge von Feiertagen folgt, führt dies zu einer drastischen Verschiebung.

Im Regelfall erhält ein Arbeitnehmer sein Gehalt bzw seinen Lohn am Ende eines Arbeitmonats. Somit war bisher für die im Vorhinein zu bezahlende Miete (§ 15 Abs 3 MRG) das Arbeitsentgelt zum Zeitpunkt der Überweisung bereits am Konto verfügbar. Sofern die vom Bundesministerium für Justiz angestrebte Novelle (Zahlungsverzugsgesetz) in Kraft treten sollte, können zukünftig bei vielen Mietern finanziell Liquiditätsengpässe entstehen, da dann die Miete bereits zu einem Zeitpunkt zu zahlen ist, wo das Arbeitsentgelt noch nicht am Konto verfügbar ist.

Man darf dabei auch als Bundesgesetzgeber bei der gegenständlichen Novellierung nicht unberücksichtigt lassen, dass das Medianeinkommen der Österreicher im Jahr 2009 netto Euro 1.485.- betrug (Statistik Austria: Einkommensbericht 2010) und eine beträchtliche Anzahl von Haushalten bekanntermaßen bei Monatsende Probleme mit ihrem Haushaltsbudget hat.

Nun sollen Forderungen aus vertraglichen Schuldverhältnissen, die zumeist auch nach Kalendermonaten bezahlt werden, allesamt nach vorne verschoben werden.

Dies erscheint sozialpolitisch unverträglich. Solche Verschlechterungen – insbesondere auch im Bereich des Mietrechts zu Lasten der Mieter – sind strikt abzulehnen.

Zu § 907a Abs 1 ABGB:

Weiters soll mit § 907a Abs 1 ABGB dem Gläubiger einseitig ein Wahlrecht (Gestaltungsrecht) eingeräumt werden, die schuldbefreiende Zahlung mittels Banküberweisung zu verlangen. Dem Schuldner steht übrigens kein solches Wahlrecht zu.

Der Regelung des § 907a Abs 1 Satz 2 ABGB kann jedoch nicht entnommen werden, ob der Gläubiger nur ein einmaliges konsumierbares Wahl- und Gestaltungsrecht hat oder ob der Gläubiger (Vermieter) über dieses Wahlrecht auch in jenen Fällen verfügt, in denen einvernehmlich eine andere vertragliche Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde.

Es stellt sich daher die Frage, ob auch noch während eines laufenden Dauerschuldverhältnisses von der ursprünglichen Vereinbarung (im Mietvertrag) zu Lasten des Mieters abgegangen werden kann und der Vermieter (Gläubiger) eine Änderung der Zahlungsart - etwa von Barzahlung auf Banküberweisung - vom Mieter als dessen Schuldner trotz gegenteiliger anderer mietvertraglicher Regelung verlangen darf. Diesbezüglich wird um Klarstellung ersucht.

Dies führt insofern zu Problemen, da es noch immer Fälle gibt, in denen gerade arme Mieter über kein Bankkonto verfügen. Es ist leider so – und das darf in Zeiten der Wirtschaftskrise ebenfalls nicht unberücksichtigt bleiben –, dass Banken vielen armen Menschen den Zugang zu einem einfachen Bankkonto aufgrund niedrigen Einkommens oder Verschuldung nicht gewähren. Das fehlende Konto kann bei einer Wahlfreiheit während des gesamten Dauerschuldverhältnisses zu sozialen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Mieters führen, wenn dieser dem Gestaltungsrecht des Vermieters auf bargeldlose Überweisung faktisch nicht nachkommen kann.

Darüber hinaus ist eine Papierüberweisung nur zu den engen Öffnungszeiten der Banken möglich und damit auch mit einer gesonderten Gebühr verbunden.

Zudem ist die Überweisungsdauer von 2 Geschäftstagen (!) nicht so irrelevant kurz, wie es im Vorblatt zum Entwurf darzustellen versucht wird (dies insbesondere zum Wochenende oder nach Feiertagen).

Jedenfalls sollte der Gläubiger nur dann einseitig die Banküberweisung verlangen dürfen, wenn er sich auch bereit erklärt, die Gebühren zu übernehmen.

Schließlich wird das Verzögerungsrisiko nun auch auf den Schuldner überwältzt. Diese Verschlechterung im Verhältnis zur bisherigen Rechtslage zu Lasten der Mieter wird abgelehnt.

Verspätungen, die nicht in der Machtsphäre des Mieters liegen, und ihn daher auch keinerlei Verschulden trifft – etwa weil das Bankinstitut die Überweisung nicht fristgerecht an den Gläubiger (Vermieter) vorgenommen hat – sollen nicht zu Lasten des Mieters gehen, der letztendlich auch nicht das Recht hat, über die Zahlungsform zu entscheiden.

Verzugsfolgen treffen den Schuldner zukünftig auch dann, wenn ihm keine Verantwortung an der verspäteten Weiterleitung durch das Bankinstitut trifft. Der Schuldner (Mieter) muss sich zukünftig auch das Verhalten seiner eigenen Bank und von weiteren zur Übermittlung der Miete eingeschalteten Kreditinstituten zurechnen lassen. Die verspätete Mietzahlung führt zu einem Zahlungsrückstand und dem Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage bzw. Kündigung, also einer potentiellen Gefahr des Verlustes der Wohnung.

Abweichendes muss jedenfalls für die Bank des Vermieters gelten, da er auf die Wahl der Vermieterbank definitiv keinen Einfluss nehmen kann. Der Vermieter hat diese Wahl getroffen und der Mieter ist geradezu gezwungen, diese Bank als Bank des Vermieters in seinen Überweisungsvorgang einzubeziehen. Kommt es daher zu einer Verzögerung aufgrund eines Verhaltens der Vermieterbank darf dies keinesfalls dem Mieter angelastet werden und dieser auch nicht mit dem Verzugsrisiko behaftet werden. Dies sollte auch in den Regelungen des ABGB ausdrücklich gesetzlich festgehalten werden.

Da die Bestimmung des § 907a Abs 1 2.Satz ABGB eben ausdrücklich nur dem Gläubiger ein Gestaltungsrecht hinsichtlich der Art der Erfüllung einräumt, sollte auch dieser ein etwaiges nicht vom Mieter verschuldetes Verspätungsrisiko weiterhin tragen.

Verzugsfolgen sollten auch weiterhin als abgewendet gelten, wenn der Mieter als Schuldner fristgerecht seine Leistungshandlung gesetzt hat. Nicht von ihm verschuldete Verzögerungen sollen weiterhin zu Lasten des Gläubigers (Vermieters) gehen. Er soll daher weder für das Verhalten seiner Bank noch für jenes der Vermieterbank, welches zu Verzögerungen der Überweisung führt, eintreten müssen.

Dieser Verschlechterung kann von uns nicht zugestimmt werden.

Änderungen UGB

§ 456 UGB Zinsen:

Bei Verzögerungen der Zahlung von Geldforderungen soll zukünftig der gesetzliche Zinssatz 9,2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz betragen. Die vorgeschlagene Zinsregelung für Zahlungsverzug zwischen Unternehmen ist überschießend. Der Verzugszinssatz erscheint unangemessen hoch. Die Erhöhung des Verzugszinssatzes wird daher abgelehnt.

Resümee:

Insgesamt gesehen gehen die nunmehrige Vorverlagerung der Fälligkeit und die damit bereits früher einsetzenden Verzugsfolgen leider wieder ein Stück weiter in Richtung Verschlechterung der Rechtsposition von Verbrauchern und sind daher sozialpolitisch als bedenklich anzusehen.

Abschließend dankt die Mietervereinigung Österreichs nochmals für die eingeräumte Begutachtungsmöglichkeit.

Für die Mietervereinigung Österreichs

Mag. Nadja Shah
Bundesgeschäftsführerin
Mietervereinigung Österreichs