

Stenographisches Protokoll

111. Sitzung des Bundesrates der Republik Österreich

Dienstag, 13. Dezember 1955

Inhalt

1. Personalien

- a) Krankmeldungen (S. 2585)
- b) Entschuldigung (S. 2585)

2. Verhandlungen

Gesetzesbeschluß des Nationalrates vom 12. Dezember 1955: Abänderung des Mietengesetzes

Berichterstatter: Pfaller (S. 2585)

Redner: Dr. Schöpf (S. 2587)

kein Einspruch (S. 2588)

Entschliebung, betreffend Auflegung der detaillierten Aufstellungen über Betriebskosten und öffentliche Abgaben (S. 2587) — Ablehnung (S. 2588)

Beginn der Sitzung: 10 Uhr 35 Minuten

Vorsitzender **Frisch**: Hoher Bundesrat! Ich eröffne die 111. Sitzung des Bundesrates.

Das Protokoll der letzten Sitzung vom 6. Dezember 1955 ist zur Einsicht aufgelegt, unbeanstandet geblieben und gilt daher als genehmigt.

Krank gemeldet ist Bundesrat Ettlinger.

Entschuldigt für die heutige Sitzung haben sich die Bundesräte Dr. Kolb, Vögel, Dr. Lukeschitsch, Gabriele, Dr. Machold, Schulz und Geiger.

Ferner wurde ich gebeten, das Fernbleiben des Herrn Bundesministers Dr. Kapfer zu entschuldigen, weil zur selben Zeit ein Ministeramt stattfindet.

Eingelangt ist jener Gesetzesbeschluß des Nationalrates, der Gegenstand der heutigen Tagesordnung ist. Es ist nur eine Vorlage. Ich habe diese Vorlage gemäß § 29 der Geschäftsordnung dem Obmann des zuständigen Ausschusses zur Vorberatung zugewiesen. Der Ausschub hat den Gesetzesbeschluß des Nationalrates bereits vorbereitet.

Gemäß § 30 der Geschäftsordnung beantrage ich, von der Vervielfältigung des Ausschubberichtes sowie von der 24stündigen Verteilungsfrist für den Bericht Abstand zu nehmen. Wird hiegegen ein Einwand erhoben? — Dies ist nicht der Fall. Mein Vorschlag erscheint sohin angenommen.

Wir gehen nun in die Tagesordnung ein und gelangen zum **einzigen Punkt** der Tagesordnung: Gesetzesbeschluß des Nationalrates vom 12. Dezember 1955: Bundesgesetz, womit das **Mietengesetz abgeändert** wird.

Berichterstatter ist der Herr Bundesrat Pfaller. Ich bitte ihn, zum Gegenstand zu referieren.

Berichterstatter **Pfaller**: Hohes Haus! Meine Damen und Herren! In Beratung steht das Bundesgesetz, womit das Mietengesetz abgeändert wird.

Der Verfassungsgerichtshof vertritt die Ansicht, daß gesetzliche Bestimmungen, die einen Rechtszug von einer Verwaltungsbehörde an die ordentlichen Gerichte vorsehen, im Hinblick auf Art. 94 und 129 B-VG. verfassungswidrig sind; da die Mietkommission als Verwaltungsbehörde anzusehen ist, trifft dies für § 28 Abs. 5 des Mietengesetzes, wonach gegen die Entscheidung der Mietkommission die Beschwerde an den Gerichtshof erster Instanz offensteht, zu. Daher haben der Nationalrat und der Bundesrat mit Entschliebungen vom 29. und 30. Juni 1954 die Regierung ersucht, dem Nationalrat eine Regierungsvorlage betreffend Änderungen des Mietengesetzes vorzulegen, wodurch die Aufgaben der Mietkommissionen den Gerichten übertragen werden und in diesen Angelegenheiten der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof eröffnet wird. Inzwischen hat auch der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 16. Dezember 1954 die den Rechtszug von der Mietkommission an den Gerichtshof erster Instanz betreffenden Bestimmungen des Mietengesetzes — § 28 Abs. 5, Abs. 7 zweiter Satz und Abs. 8 Z. 4 und 5 — als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung wird mit Ablauf des 15. Dezember 1955 rechtswirksam.

Der Hauptzweck des Gesetzesbeschlusses besteht demnach darin, die Aufgaben der Mietkommission an das Gericht zu übertragen, das im Verfahren außer Streitsachen ohne Beisitzer zu verhandeln und zu entscheiden hat. Der Rechtszug soll bis zum Obersten Gerichtshof gehen, wobei einerseits seine Befassung mit unbedeutenden Angelegenheiten ausgeschlossen, andererseits aber eine einheitliche Rechtsprechung sichergestellt werden soll. Die neuen Verfahrensbestimmungen sollen in allen Fällen gelten, in denen der Mietkommission eine Aufgabe übertragen ist, gleichgültig, ob diese Vorschriften im Mietengesetz selbst oder in anderen gesetzlichen Normen enthalten sind.

Durch den Gesetzesbeschluß werden ferner die wesentlichen Bestimmungen der Mietkommissionsverordnung, BGBl. Nr. 44/1951, in das Mietengesetz selbst eingebaut.

Die Einrichtung der Schlichtungsstellen, die sich bisher bewährt haben, wird nicht nur erhalten, sondern ihr Wirkungskreis auf alle Angelegenheiten ausgedehnt, die derzeit in die Zuständigkeit der Mietkommission fallen; gleichzeitig werden die Verfahrensvorschriften ergänzt.

Dieser Gesetzesbeschluß ist eine Novellierung und berührt in keiner Weise den Mietzins, sondern ist nur aus rein juristischen Gründen notwendig geworden.

Nun zu den einzelnen Bestimmungen dieses Gesetzesbeschlusses.

Art. I: § 3 und § 5 Abs. 2 und 3 werden aufgehoben. § 3 erhält eine neue Fassung. Dadurch wird eine bisher bestandene Gesetzeslücke geschlossen und den heutigen Erfordernissen Rechnung getragen.

§ 4 Abs. 3, § 6 Abs. 3, § 7 und § 8, § 9 Abs. 2, § 10 sowie § 12 Abs. 3 und 4 erhalten eine geänderte Fassung. Der § 12 erhält als Ergänzung einen Abs. 5. Eine neue Fassung erhalten auch § 14 Abs. 2, § 16 Abs. 2 und 3, § 16 a Abs. 1 sowie der § 17 Abs. 2.

Zu § 4 wäre zu erwähnen, daß sich heute der Ausschuß für Verfassungsangelegenheiten nach Anhören des Vertreters des Ministeriums eingehend mit der Auslegung der Bestimmung, betreffend die Auflegung der Belege beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einer im Hause wohnenden Partei, und mit der Frage, wie dieser Verpflichtung entsprochen werden kann, beschäftigt hat. Es wird in diesem Zusammenhang eine Entschliebung an das Bundesministerium für Justiz gerichtet, damit diese Bestimmung vielleicht so ausgelegt wird, daß der einzelne nicht beim Hausbesorger, sondern bei der Hausverwaltung Einsicht in die Belege nehmen kann. Durch die verschiedenartigen Verhältnisse wird dies als notwendig empfunden, und der Ausschuß für Verfassungsangelegenheiten hat dem auch zugestimmt. Diese Entschliebung wird dem Hohen Hause ebenfalls zur Beschlußfassung vorgelegt werden.

Weiters erhält in § 19 Abs. 2 die Z. 1 eine neue Fassung, während in Z. 12 eine Druckfehlerberichtigung vorgenommen wird, die schon im hektographierten Bericht berücksichtigt worden ist.

Schließlich wurden Neufassungen des § 21 Abs. 2, des § 22 Abs. 4, der §§ 24 bis 37, weiters der §§ 43 und 44 sowie des § 52 Abs. 2 notwendig.

Dies zu den Paragraphen im Art. I.

Außerdem hat sich der Justizausschuß des Nationalrates, der zur Beratung dieses Bundes-

gesetzes einen Unterausschuß eingesetzt hat, auch mit einer weitgehenden Ergänzung der Mietengesetznovelle beschäftigt, die jedoch in der vorliegenden Form des Gesetzesbeschlusses keine Berücksichtigung gefunden hat. Es handelt sich dabei vor allem um die Frage der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung des Vertretungsrechtes der Funktionäre der Fachorganisationen der Mieter und Hausbesitzer.

Der Justizausschuß war der Ansicht, daß an der bisherigen Übung nichts geändert werden soll und Funktionäre und Angestellte der genannten Verbände künftig im bisherigen Ausmaß die Vertretung ihrer Mitglieder vor Gericht besorgen können, ohne daß darin ein Verstoß gegen die Vorschriften über die Winkelschreiberei zu erblicken ist.

Der Unterausschuß hat eine Besorgnis wegen der Gerichtsstandvereinbarungen zum Ausdruck gebracht, die jedoch durch ein Erkenntnis des Obersten Gerichtshofes gegenstandslos geworden ist.

Im Art. II dieses Gesetzes wird gesagt:

„1. Soweit die Mietkommissionen in anderen Rechtsvorschriften genannt werden oder zur Durchführung von Verfahren und zur Entscheidung berufen sind, treten an ihre Stelle die Bezirksgerichte; das Verfahren richtet sich nach den §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes.

2. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei den Mietkommissionen anhängigen Fälle sind von den nach § 24 des Mietengesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes zuständigen Gerichten fortzuführen. Das Verfahren richtet sich in allen anhängigen Fällen nach den neuen Bestimmungen.

3. Bis zur Erlassung einer Kundmachung im Sinne des § 36 Abs. 2 des Mietengesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes sind die in der Kundmachung der Bundesministerien für Justiz und für soziale Verwaltung vom 7. Juli 1952, BGBl. Nr. 215, in der Fassung der Berichtigung BGBl. Nr. 7/1953, genannten Gemeinden zur Vorentscheidung im Sinne der §§ 36 und 37 des Mietengesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes berufen.

4. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ablauf des 15. Dezember 1955 in Kraft.

(2) Mit dem gleichen Zeitpunkt (Abs. 1) tritt die Verordnung der Bundesministerien für Justiz und für soziale Verwaltung vom 1. Feber 1951 über die Mietkommissionen, BGBl. Nr. 44, in der Fassung der Novelle, BGBl. Nr. 268/1951, außer Kraft.

5. Mit der Vollziehung des Art. I dieses Bundesgesetzes sind die nach Maßgabe der im Art. I Z. 21 neu gefaßten Bestimmung des § 52 Abs. 2 des Mietengesetzes in Betracht

kommenden Bundesministerien betraut; mit der Vollziehung des Art. II ist das Bundesministerium für Justiz betraut.“

Der Ausschuß für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten des Bundesrates hat sich mit diesem Bundesgesetz eingehend beschäftigt und mich ermächtigt, dem Hohen Haus den Antrag zu stellen, gegen dieses Bundesgesetz keinen Einspruch zu erheben.

Vorsitzender: Ich möchte den Herrn Berichterstatter ersuchen, die im Ausschuß beschlossene Entschliebung vorzulegen.

Berichterstatter Pfaller: Die habe ich nicht. (Zu Bundesrat Dr. Schöpf:) Haben Sie sie? (Bundesrat Dr. Schöpf überreicht dem Berichterstatter die Entschliebung.)

Die Entschliebung des Ausschusses lautet:

Der Bundesrat wolle beschließen, den Herrn Bundesminister für Justiz um einen Erlaß des Inhaltes zu ersuchen:

„Der Bundesrat ist der Auffassung: Der Vorschrift des § 4 Abs. 3 Mietengesetz kann durch Gemeinden, gemeinnützige Wohnungsvereinigungen und berufsmäßige Hausverwaltungen derart entsprochen werden, daß die detaillierten Aufstellungen über Betriebskosten und öffentliche Abgaben beim zuständigen Verwalter oder der Einzahlungsstelle für Mietzinse aufgelegt oder angeschlagen werden.“

Ich bitte auch um die Zustimmung des Bundesrates zu dieser Entschliebung.

Vorsitzender: Ich eröffne die Debatte. Wer wünscht das Wort? — Herr Bundesrat Dr. Schöpf.

Bundesrat Dr. Schöpf: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Im Jahre 1954 wurde das sogenannte Mietenstoppgesetz beschlossen, das ab 1. Juli 1954 eine völlig neue Rechtslage geschaffen hat. Während bis dahin eine Zweiteilung des ganzen Mietenproblems gang und gäbe war, eine Zweiteilung, bei der auf der einen Seite die Privathausbesitzer und ihre Mieter, auf der anderen Seite die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen und ihre Mieter gestanden sind, hat das Mietenstoppgesetz diesen Unterschied aufgehoben.

Der Unterschied war wesentlich für die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen. Erfolgte bis dahin die Mietenfestsetzung und die Kontrolle über die Einhaltung der festgesetzten Mieten durch die Preisbehörden, im besonderen durch den Herrn Bundesminister für Inneres, der als oberste Preisbehörde generell für Tausende gleichartiger Mietverhältnissen die Mieten festgesetzt hat, so hat das Mietenstoppgesetz die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen und ihren Wohnungsbestand ebenfalls der Praxis der alten Mieterschutz-

wohnungen eingeordnet. Dadurch sind Schwierigkeiten aufgetaucht. Sie bestehen in der weitgehenden Verschiedenheit des Abrechnungs- und Bewirtschaftungswesens der beiden Gruppen.

Während das Mietengesetz grundsätzlich davon ausgeht, daß Maßnahmen zur Erhaltung des privaten Hausbesitzes im aktuellen Fall festgestellt und dann die Kosten dafür auf die Mieter und einen entsprechenden Zeitraum verteilt werden, gehen die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen grundsätzlich von einer anderen Praxis aus. Sie bestimmen von vornherein auf Grund von langjährigen Erfahrungen, welcher Geldaufwand für eine ordnungsgemäße Erhaltung des Hausbesitzes notwendig sei, und darauf werden die Mieten abgestimmt. Bei dieser grundsätzlichen Verschiedenheit konnten nach dem 1. Juli 1954 Schwierigkeiten nicht ausbleiben.

Diese Schwierigkeiten sind noch dadurch erhöht worden, daß zweifelhaft wurde, welche Stelle überhaupt Entscheidungen im Mietstreit treffen kann. Es sollten vorerst die Mietkommissionen zuständig sein, auch für die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen. Tatsächlich aber haben sich während eines Jahres in ganz Österreich völlig verschiedenartige Auffassungen bei den Mietkommissionen über ihre Zuständigkeit gezeigt.

Während in Wien Mietkommissionen ihre Zuständigkeit anerkannt haben, erklärten sie in anderen Gerichtssprengeln das Gegenteil. Die ordentlichen Gerichte können aber nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Mietkommissionen bereits ablehnende Entscheidungen gefällt haben. Da die Mietkommissionen wegen der Rechtsunsicherheit weder zu positiven noch zu abweisenden Entscheidungen in der Lage waren, haben sich solche Verfahren nicht selten ein Jahr oder noch länger hingezogen, zum Schaden der beteiligten Wohnungsgeber. Diesem Zustand bereitet das vorliegende Gesetz insofern ein Ende, als die Tätigkeit der Mietkommissionen mit 15. Dezember 1955 beendet wird und für alle Entscheidungen in Mietstreitigkeiten die ordentlichen Gerichte bestimmt werden.

Man könnte erleichtert aufatmen und sagen, daß nun wenigstens diese Rechtsunsicherheit beendet ist und die Möglichkeit gegeben sei, von einer Stelle entscheiden zu lassen, was Rechtens ist. Leider kann man diese Feststellung nicht mit ganzem Herzen treffen. Während früher mit einer Entscheidung des Innenministeriums die Angemessenheit von Mieten für Tausende von Mietverhältnissen unter einem vorgenommen werden konnte, ist es jetzt notwendig, tausende völlig gleichartige Mietforderungen einzeln einzuklagen, was angesichts der Forderung nach einer

Entlastung der Gerichte katastrophale Wirkungen haben dürfte.

Es wäre wirklich an der Zeit, das dornenvolle Gebiet der Wohnungswirtschaft in Österreich zu ordnen. Man müßte dieses Problem allen unsachlichen Beiwerkes entkleiden und endlich zu allgemein gültigen Grundsätzen der Wirtschaft zurückkehren. Freilich wird dies nicht ohne entsprechende Einkommensregelung auf der Mieterseite möglich sein. Es ist auf die Dauer unmöglich, die jetzigen Verhältnisse fortzuschleppen.

Wir freuen uns über den nach Österreich gerichteten Fremdenstrom. Was werden sich aber die Fremden über den trostlosen Zustand unseres Althausbesitzes denken? Wir haben uns leider vielfach an diesen Zustand schon gewöhnt. Wir bauen neue Häuser und lassen die bestehenden seit Jahrzehnten verfallen.

Wie viele Tausende von Althäusern erfordern eine Modernisierung ihrer wohnkulturellen und sanitären Einrichtungen! Diese Zustände zu bessern wird nie möglich sein, wenn nicht die wirtschaftlichen und mietrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Wenn dies im Augenblick auch nicht möglich ist, so muß doch jeder Schritt in Richtung zur Ordnung begrüßt werden. Und ein solcher Schritt ist das vorliegende Gesetz.

Was die eben verlesene Entschliebung anbelangt, so hat sie ebenfalls die Absicht, eine durch das Mietstoppgesetz geschaffene Unklarheit zu bereinigen. Danach sind auch gemeinnützige Wohnungsvereinigungen zu verhalten, die Nachweise über Betriebskostenabrechnungen in jedem einzelnen Haus aufzulegen. Nun verwalten Gemeinden, gemeinnützige Vereinigungen oder berufsmäßige Hausverwaltungen oft Hunderte, ja Tausende von Wohnungen von einer Stelle aus und kassieren Mieten von einer Stelle zentral. Es ist naheliegend, daß von diesen Vermietern auch die gegenständlichen Belege zentral, eben bei jener Stelle aufgelegt wurden, wo die Miete kassiert wurde. Das war entweder beim zuständigen Wohnungsverwalter, der für hunderte Wohnungen zuständig war, oder bei der Einzahlungsstelle oder, wenn ich an die gewerblichen Hausverwaltungen denke, eben bei diesem Hausverwalter, der für Dutzende Häuser die Verwaltung besorgt hat.

Nun würde eine sklavische Einordnung unter das geltende Mietengesetz besagen, daß für diese tausende Wohnungen, die von einem Unternehmer oder einer Gemeinde verwaltet werden, die ganzen Abrechnungen zerrissen

bei den einzelnen Hausbesorgern zur Einsicht aufgelegt werden müssen oder dort, wo kein Hausbesorger ist — und das ist in diesen Fällen vielfach der Fall —, bei irgendeiner Wohnpartei, für die gar keine Verpflichtung besteht, sich einer solchen Strapaz zu unterziehen. Durch eine kleinliche Auslegung dieser Gesetzesbestimmung würden absurde Verhältnisse und eine kolossale Mehrbelastung für die betreffenden Vermieter eintreten.

Daher sollte die Entschliebung zum Ausdruck bringen, daß der Bundesrat der Auffassung ist, daß der erwähnten Gesetzesvorschrift in den Fällen, wo es sich um Gemeinden, gemeinnützige Wohnungsvereinigungen oder berufsmäßige Hausverwaltungen handelt, auch dann entsprochen ist, wenn bei der zuständigen Zentralstelle oder bei der Einzahlungsstelle für Mieten die Möglichkeit geboten ist, in die Betriebskostenabrechnung Einsicht zu nehmen. Das ist zweckmäßig, entsprach der Praxis bis 30. Juni 1954 und wurde unbedacht durch das Mietstoppgesetz auf eine Art geändert, die weder dem Mieter noch dem Vermieter zu nützen imstande ist, die nur imstande ist, die vielen Konfliktsfälle, die sich leider auf dem Gebiet der Mietwirtschaft in Österreich laufend ergeben, noch zu vermehren. Dies kann aber nicht die Absicht des Gesetzgebers sein.

Ich glaube, es kann auch der Hohe Bundesrat nur das Interesse haben, zu wünschen, daß die ganze Materie Mietengesetz, Mieten- und Wohnungswirtschaft bald einer gedeihlichen, sachlichen, aber auch allen Beteiligten gerecht werdenden Lösung zugeführt wird. Man muß mit Bedauern feststellen, daß beinahe eine Kluft zwischen zwei Bevölkerungsteilen klafft: hier die Vermieter — hier die Mieter. Bei diesen Verhältnissen ist es nicht verwunderlich, wenn die Sache selbst leidet. Es ist in die Hand des Gesetzgebers gelegt, es ist Aufgabe des Gesetzgebers, diese Kluft möglichst bald zu schließen. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Vorsitzender: Zum Wort ist niemand mehr gemeldet. Wir kommen zur Abstimmung.

Bei der Abstimmung beschließt der Bundesrat, gegen den Gesetzesbeschluß des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben.

Die vom Ausschuß vorgeschlagene Entschliebung wird abgelehnt.

Vorsitzender: Damit ist die Tagesordnung erschöpft.

Die nächste Sitzung wird am 22. Dezember stattfinden und wahrscheinlich schon sehr frühzeitig beginnen.

Die Sitzung ist geschlossen.

Schluß der Sitzung: 11 Uhr 5 Minuten