

II-3460 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVI. Gesetzgebungsperiode

A N T R A G

No.165/1A
Präs.: 07. NOV. 1985

der Abgeordneten Dr.Schwimmer , Dr.Keimel
und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem § 43 des Mietrechts-
gesetzes, BGBI.Nr.520/1981, authentisch interpretiert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom

mit dem § 43 des Mietrechtsgesetzes, BGBI.Nr.520/1981,
authentisch interpretiert wird.

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

§ 43 des Mietrechtsgesetzes, BGBI.Nr.520/1981 wird gemäß
§ 8 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches angesichts
der Worte "gilt das I. Hauptstück auch für Mietverträge,
die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen
worden sind" authentisch dahin ausgelegt, daß in vor dem
1.1.1982 geschlossenen Mietverträgen enthaltene Mietzinsan-
passungsklauseln, welche auf die Bedingung der Gesetzesände-
rung abstellen, zu keiner Änderung des bishörigen Hauptmiet-
zinses durch ein einseitiges Begehr von dem Vermieter berech-
tigen.

Artikel II

- (1) Dieses Bundesgesetz tritt am 1. Jänner 1986 in Kraft.
- (2) Soweit nach dem 1.1.1982 die Höhe des Hauptmietzinses

- 2 -

aufgrund einer in einem vor dem 1.1.1982 geschlossenen Mietvertrag enthaltenen Mietzinsanpassungsklausel strittig und darüber ein noch nicht abgeschlossenes Verfahren anhängig war, ist ebenfalls dieses Bundesgesetz anzuwenden.

(3) Soweit nach dem 1.1.1982 von Hauptmieter auf Grund von Zinsanpassungsklauseln, gestützt auf die Gesetzesänderung durch das Mietrechtsgesetz, ein neuer Hauptmietzins gezahlt wurde, ist ab 1.1.1986 wiederum der vor dem 1. Jänner 1982 vereinbarungsgemäß zu zahlende Hauptmietzins zu zahlen.

(4) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

B e g r ü n d u n g:

Während der Geltung der sogenannten "Friedenskronenzinsregelung" des Mietengesetzes wurden in vielen von Hauseigentümern und Hausverwaltungen verwendeten Vertragsschablonen für Mietverträge Klauseln aufgenommen, wonach bei einer Änderung der Mietengesetzgebung ein neuer Mietzins (ortsüblicher, angemessener, neu zu vereinbarend) verlangt werden darf. Diese (meist in § 3 des Vertrages enthaltene) Klausel war als Vorsichtsmaßnahme der Vermieter für den Fall gedacht, daß der Gesetzgeber bei einer Änderung der Mietengesetzgebung auf Altverträge nicht Bedacht nehmen sollte, und wurde ebenso von Mietern deshalb im Vertrauen auf eine auf bestehende Mietverträge Rücksicht nehmende Gesetzgebung wenig beachtet. Erfahrungsgemäß bezieht in solchen Fällen die tatsächliche Übereinstimmung der Vertragspartner auf die gegenwärtige Regelung des Mietverhältnisses und nicht auf äußerst unbestimmte zukünftige Änderungen; zudem weiß man in den Mieterorganisationen auch aus Erfahrung, daß solche Anpassungsklauseln auch in jenen Mietverträgen enthalten sind, bei deren Abschluß als Äquivalent für den gestoppten Mietzins (illegale) Ablösen bezahlt wurden. Trotz bereits mehrmals erfolgter Änderungen der jeweiligen Mietengesetzgebung wurde in der Vergangenheit auch von diesen in

- 3 -

Vertragsschablonen und Formularen seit der Vorkriegszeit enthaltenen Zinsanpassungsklauseln kaum Gebrauch gemacht. Speziell die Liberalisierung der Mietzinsvereinbarungen für Neuverträge vor dem MRG hat die Vermieter nicht auf diese oft unklar formulierten Klauseln zurückgreifen lassen.

Das Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes mit seiner markanten Einengung der freien Mietzinsvereinbarung, dem Aufstellen von schematischen Kategoriemietzinsen, die weder betriebswirtschaftlich noch marktwirtschaftlich der Realität entsprechen und das Eingreifen in bestehende Altverträge durch die Herabsetzung von Mietzinsen (§ 44 MRG) haben nun Vermieter veranlaßt, als Äquivalent zu versuchen, diese bisher nicht angewendeten Zinsanpassungsklauseln zu realisieren. Bisher hatte auch die Rechtssprechung, gestützt auf Gschnitzer und Klang und Entscheidungen aus den letzten 20 Jahren, solche Klauseln nur unter besonderen Voraussetzungen und selbst dann nur als teilweise wirksam angesehen. In einer Entscheidung hat nunmehr der Oberste Gerichtshof diese bisherige Rechtssprechung verlassen und praktisch alle Zinsanpassungsklauseln für wirksam erachtet.

In der Praxis würde dies für sehr viele, sozial schlechtergestellte Mieter unzumutbare Härten, die bis zum Verlust der Wohnung, die man sich nicht mehr leisten kann, führen, bedeuten. Deshalb haben bereits am 27.9.1984 die ÖVP-Abgeordneten Dr. Keimel und Kollegen (933/J) an den Bundesminister für Finanzen die Anfrage gerichtet, ob in solchen Fällen Beihilfen nach § 106a ESTG 1982 in Betracht kommen. In seiner Anfragebeantwortung (907/AB, II-2034-d.B.d.NR, XVI.GP) hat der Bundesminister für Finanzen einen Anspruch auf Mietzinsbeihilfen nach der geltenden Rechtslage verneint. Daneben stellt die Mietzinsanpassung nach alten, sowohl bisher nicht angewendeten und "vergessenen" Klauseln für eine zweite Gruppe von Mietern eine existenzgefährdende Härte dar. Es sind dies vor allem die Mieter von Geschäfts-

- 4 -

lokalen, die der Nahversorgung dienen, denen eine Vervielfachung des 1967 durch das Mietrechtsänderungsetz bescheiden angehobenen Hauptmietzinses droht, in einzelnen Fällen bis zum 100fachen, wenn die fiktive Berechnung nach § 20 MRG zugrundegelegt wird. Diese Härten waren auch der Anlaß dafür, daß in der Sitzung des Wiener Landtages vom 14. Oktober 1985 von ÖVP-Abgeordneten der Antrag eingebracht wurde, der Landeshauptmann von Wien möge im Interesse der betroffenen Wiener Mieter bei der Bundesregierung vorstellig werden, um umgehend eine Klärung im Sinne der Vermeidung von unzumutbaren Härten für die Betroffenen herbeizuführen.

Zur Vermeidung der erwähnten Härten und mangels anderer geeigneter Abhilfen, stellen die unterfertigten Abgeordneten deshalb den Antrag, durch authentische Interpretation klarzustellen, daß das Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes vom 12.11.1981 nicht zur Durchsetzung von Zinsanpassungen aufgrund veralteter Vertragsklauseln herangezogen werden darf. Es zeigt diese Problematik einmal mehr, daß mit dem Mietrechtsgesetz ein verfehlter Weg in der Wohnungspolitik eingeschlagen wurde, weil dieses Gesetz einerseits die Wohnungen starren, nur auf die Ausstattung beschränkten, nicht jedoch auf andere Merkmale (z.B. Lage der Wohnung) Bedacht nehmenden Kategorienzinsenunterwirft und andererseits die faktische Ertragslosigkeit der Miethäuser bewirkt. Die Auswirkungen dieses Gesetzes sind daher keineswegs mieterfreundlich, sondern in vielen Fällen für Mieter sogar existenzgefährdend. Eine rasche Beschußfassung über den vorgelegten Antrag ist deshalb vor dringlich.

- 5 -

Eine Neuordnung des Mietrechts nach den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft erübriggt sich aber damit keineswegs, sondern muß das Ziel einer auf partnerschaftlichem Prinzip zwischen Mieter und Vermieter beruhenden Mietenpolitik bleiben.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf eine 1. Lesung dem Justizausschuß zuzuweisen.