

II-3497 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVI. Gesetzgebungsperiode

A n t r a g

No.169/A
Präs.: 27. NOV. 1985
.....

der Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Gradischnik, Dr. Rieder
und Genossen betreffend Bundesgesetz vom, mit
dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom, mit dem das
Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderung des Mietrechtsgesetzes

In das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt
geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 482/1984, wird
nach dem § 16 folgende Bestimmung samt Überschrift
eingefügt:

"Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und
Mietzinsvereinbarungen

§ 16a. (1) Vereinbarungen in einem vor dem
1. Jänner 1982 geschlossenen Vertrag, die eine Erhöhung

- 2 -

des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, sind rechtsunwirksam. Darunter sind auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat.

(2) Ist für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung das Vorliegen einer im Abs. 1 angeführten Zinsanpassungsklausel Beweggrund oder Beweggrund gewesen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam und es gilt die frühere Mietzinsvereinbarung weiter."

Artikel II

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1986 in Kraft.

(2) Der § 16a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen streitigen und außerstreitigen Verfahren anzuwenden.

(3) Zieht der Vermieter in einem solchen anhängigen Verfahren innerhalb von drei Monaten nach dem

- 3 -

Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sein Begehren zurück, so gelten die Verfahrenskosten als gegenseitig aufgehoben. Ist in einem solchen anhängigen Verfahren, das auf Antrag des Mieters eingeleitet worden ist, der Vermieter in der Folge nur deshalb unterlegen, weil § 16a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes in Kraft getreten ist, so sind die Verfahrenskosten gegenseitig aufzuheben.

(4) Eine rechtskräftige Entscheidung steht der Anwendung des § 16a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes ab 1. Jänner 1986 nicht entgegen.

Artikel III

Vollzugsklausel

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Es wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Justizausschuß zuzuweisen. ^

E r l ä u t e r u n g e n

Unter der Geltung des früheren Mietengesetzes, vor allem in den fünfziger und sechziger Jahren, wurden in vielen Fällen bei Abschluß eines Mietvertrages Vertragsschablonen verwendet, die Klauseln enthielten, wonach bei einer Änderung der Mietengesetzgebung an die Stelle des ursprünglich vereinbarten (oder gesetzlichen) Mietzinses ein neuer Mietzins treten soll.

Die frühere Rechtsprechung hat unter Bezugnahme auf Gschnitzer im Kommentar von Klang zum ABGB sowie vorangegangene höchstrichterliche Entscheidungen derartige Zinsanpassungsklauseln nur unter besonderen Voraussetzungen und selbst dann nur als teilweise wirksam angesehen.

Nunmehr hat der Oberste Gerichtshof in mehreren Entscheidungen (vom 29. 2. 1984, 2 Ob 513/84, 29. 11. 1984, 7 Ob 657/84, 4. 12. 1984, 5 Ob 53/84 und 16. 9. 1985, 1 Ob 633/85) solche Zinsanpassungsklauseln für zulässig erklärt. Aus diesem Anlaß sind in vielen Fällen die Hauseigentümer und Verwalter an Mieter, deren Verträge entsprechende Klauseln enthalten (z.B. mit Formulierungen wie "nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarender Mietzins zu

- 2 -

bezahlen" ... "ist der ortsübliche Mietzins zu vereinbaren", ... "ist der ortsübliche Mietzins zu bezahlen" ... u.dgl.), herangetreten und haben wesentlich höhere Mietzinse als bisher begehrt. Unter dem Eindruck der angeführten Klauseln und der Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes wurden auch neue Mietzinsvereinbarungen mit wesentlich höheren Hauptmietzinsen als bisher abgeschlossen. Zahlreiche Verfahren sind bei den Schlichtungsstellen der Gemeinden und bei den Gerichten anhängig.

Die geschilderten Mietzinsklauseln, die jetzt zum Tragen kommen, können für Mieter von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zu unzumutbaren Härten und zu wirtschaftlich nicht tragbaren Belastungen führen, die von den Betroffenen in ihren Konsequenzen nicht voraussehbar waren. Davon abgesehen haben sie eine weitreichende Rechtsunsicherheit zur Folge, weil der Einzelne nicht abschätzen kann, welche rechtliche Bedeutung eine solche Klausel auf Grund der diffizilen Rechtsprechung in seinem Mietvertrag haben könnte.

Der vorliegende Initiativantrag sieht einen neuen § 16a MRG vor, der solche Mietzinsklauseln für unwirksam erklärt. Dies soll nach der im § 16 a Abs. 2 vorgesehenen Regelung auch dann gelten, wenn eine neue Mietzinsvereinbarung (allenfalls auch in der Form eines gerichtlichen

Vergleiches) deshalb geschlossen worden ist, weil der Vermieter (oder der Verwalter als dessen Vertreter) den Mieter unter Hinweis auf eine im bisherigen Mietvertrag enthaltene Zinsanpassungsklausel hiezu veranlaßt hat. An der Unwirksamkeit der neuen Mietzinsvereinbarung gemäß § 16 a Abs. 2 MRG in der vorgeschlagenen Fassung soll sich auch dann nichts ändern, wenn im Text des neuen Vertrages ausdrücklich auf § 16 Abs. 1 Z. 7 MRG Bezug genommen und die Zinsanpassungsklausel in der neuen Mietvertragsurkunde gar nicht erwähnt worden ist; entscheidend soll gemäß § 16 a Abs. 2 MRG der Umstand sein, daß Beweggrund für den Abschluß der neuen Mietzinsvereinbarung das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel war.

Die Bestimmungen über die Verfahrenskosten lehnen sich an die Regelung des Art. III Z. 2 dritter Satz der Mietengesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 409 an.

Im Hinblick auf die Dringlichkeit - insbesondere zur Vermeidung weiterer wirtschaftlicher Belastungen für die Betroffenen - ist ein Inkrafttreten dieser gesetzlichen Änderungen mit 1. Jänner 1986 vorgesehen. Die Antragsteller verweisen aber auf den gleichzeitig eingebrachten Initiativantrag 170/A der Abgeordneten Mag. Kabas,

- 4 -

Dr. Gradischnik, Dr. Rieder und Genossen, der jedenfalls bis 1. Juli 1986 beschlossen werden soll; hinsichtlich der Zielsetzungen dieses Antrages wird auf dessen Begründung verwiesen.