

VERBAND ÖSTERREICHISCHER  
BANKEN UND BANKIERS

Wien, 3. Mai 1993

Dr. R/G1-5022G

Bundesministerium  
für Justiz

Museumstrasse 9  
1070 Wien

*A. Bauer*

Druck GESETZENTWURF	
Zi. <u>23</u>	-GE/19. <u>13</u>
Datum:	5. MAI 1993
Verteilt	<u>06. Mai 1993</u> <i>le</i>

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;  
Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter höflicher Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 19. März 1993, GZ 7123/64-I 7/93, und den mit diesem übermittelten Entwurf für ein Bundes-Wohnrechtsgesetz dürfen wir zu diesem wie folgt Stellung nehmen:

1. Grundsätzliches:

Wir bezweifeln die Zweckmäßigkeit der Zusammenfassung der Mietrechtsnormen mit jenen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Insbesondere der Umstand, dass nunmehr gemeinsame Vorschriften, nämlich der erste Abschnitt (Allgemeine Bestimmungen), sowohl für Mietrecht als auch für Wohnungseigentum gelten sollen, schafft unseres Erachtens eine erhebliche Unübersichtlichkeit.

Der Gesetzesanwender muss sohin vorerst die Allgemeinen Bestimmungen für alle "Nutzer" beachten und sodann auch noch zusätzlich die besonderen, die ihn als Mieter bzw. Wohnungseigentümer betreffen.



2. Im besonderen bemerken wir folgendes:

Zu § 27:

Die Schaffung eines Vorzugspfandrechtes für Erhaltungsarbeiten ist uE aus folgendem Grund abzulehnen:

Bereits jetzt schaffen die derzeit bestehenden Vorzugspfandrechte bei der Liegenschaftsverwertung grosse Probleme, da seitens der Gemeinden immer wieder versucht wird, neben der unbestreitbaren Grundsteuer auch weitere das Grundstück indirekt betreffende Abgaben darunter zu subsumieren (Kanaleinmündungs-, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbenützungsgebühr, Anliegerleistungen etc.).

Diese Vorzugspfandrechte stellen damit grundsätzlich eine Aushöhlung des Wertes des Hypothekarkredites dar, da sie publizitätslose Pfandrechte sind. Wenn nunmehr der Katalog der Vorzugspfandrechte - betraglich überhaupt nicht absehbar - erweitert wird, kann eine weitere ganz erhebliche Entwertung einer auf üblichen Wege intabulierten Hypothek eintreten.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Schaffung eines eigenen Vorzugspfandrechtes für Erhaltungsarbeiten gar nicht dem praktischen Bedürfnis entspricht:

Bei Mietobjekten besteht auch nach der derzeit geltenden Rechtslage die Möglichkeit, für privilegierte Erhaltungsarbeit eine Vorzugsstellung insofern zu schaffen, als die Abtretung der Hauptmietzinse gem. § 42 MRG ermöglicht wird, und zwar ungeachtet des grundbücherlichen Ranges eines in diesem Zusammenhang einzutragenden Pfandrechtes. Diese Abtretung bleibt auch bei einer Liegenschaftsverwertung, insbesondere auch exekutiven Verwertung aufrecht, sodass die Bedienung



eines derartigen Darlehens aus Erlösen der Mietzinse gewährleistet sein müsste (vgl. Heller-Berger-Stix, 1251 ff, SZ XIV/123).

Unbegründet verstärkt wird die Position dadurch noch, dass vorgesehen ist, dass im Falle, als diese - be-  
traglich überhaupt nicht abgrenzbare - Vorzugsforde-  
rung in der Verteilungsmasse nicht Deckung finden  
sollte, eine Übernahme ohne Anrechnung auf das Meist-  
bot vorgesehen ist.

Diese dem § 19 Abs.5 des Wohnhauswiederaufbaugesetzes nachgebildete Formulierung, die in der Praxis bekannt-  
lich zu ungerechtfertigten Benachteiligungen von Nach-  
ranghypothekaren führt, passt hier offenbar nicht:

In der Regel würde es durch die vorweg vorgesehene  
primäre Berichtigng aus der Verteilungsmasse ohnedies  
zur Tilgung kommen, sodass für die Notwendigkeit einer  
Übernahme ohne Anrechnung auf das Meistbot überhaupt  
kein Bedürfnis bestünde.

Wenn wirklich ein Bedürfnis für die Schaffung einer  
bevorzugten Position betreffend die Finanzierung  
dieser privilegierten Erhaltungsarbeiten gegeben sein  
sollte, würde es genügen, sich mit einer Möglichkeit  
zu behelfen, derartige Belastungen vom Ersteher ohne  
Anrechnung auf das Meistbot übernehmen zu lassen,  
sohin eine Art öffentlich-rechtliche Reallast. Dann  
wäre immerhin das Ergebnis erreicht, dass durch die  
unveränderte Übernahme dieser Belastung durch den  
Ersteher auch die Mietzinsabtretung aufrecht bleibt  
(so wie es auch nach der bisherigen Judikatur schon  
praktiziert wird).



Insofern wäre damit das bei Barberichtigung völlig ungerechtfertigte Ergebnis verhindert, nämlich, dass durch die Barzahlung aus der Verteilungsmasse und sohin Tilgung der Darlehensforderung für privilegierte Erhaltungsarbeiten letztlich die Mieter, die einen erhöhten Hauptmietzins zahlen müssten, zu Lasten der eingetragenen Hypothekargläubiger ungerechtfertigt bevorzugt werden, da durch vorzugsweise Tilgung des Darlehens auch die Mietzinsabtretung enden würde.

Wir lehnen diese Bestimmung aber auch deswegen ab, weil sie Manipulationen des Eigentümers Tür und Tor öffnen würde. Neben der bisherigen Praxis, nachteilige Mietverträge zu Lasten des Hypothekargläubigers zu begründen, könnte unter Berufung auf § 27 Bundes-Wohnrechtsgesetz im Zusammenwirken mit einem Strohmann ein Darlehen zur angeblichen Finanzierung von privilegierten Erhaltungsarbeiten aufgenommen werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, zu Lasten eines gutgläubigen, auch erstrangig eingetragenen Hypothekargläubigers, die Liegenschaft letztlich völlig zu entwerten, da ein Meistbot dem Strohmann des Liegenschaftseigentümers, der angeblich Erhaltungsarbeiten finanziert hat, zugewiesen wird, ohne dass dies in irgendeiner Weise nachprüfbar wäre.

Diese Bestimmung ist daher unter Hinweis darauf, dass für verantwortungsbewusste Financiers von Erhaltungsarbeiten schon bisher getrachtet wurde, eine ordnungsgemäße Sicherstellung auch im Grundbuch (neben der Mietzinsabtretung gem. § 42 MRG) zu erhalten, zur Gänze abzulehnen, da kein Bedürfnis für sie besteht.





Zu § 28:

Der Entfall der früheren Ausnahmebestimmung bezüglich der Halbjahresverträge ist abzulehnen. Die Wichtigkeit dieser Bestimmung hat sich für Banken als Gläubiger bzw. Hypothekargläubiger insofern gezeigt, als bei Abwicklungen, insbesondere Liegenschaftsverwertungen (Versteigerungen) zur Hintanhaltung von Devastierungen bzw. Wertverfall eine vorübergehende Vermietung durchaus zweckmässig war.

Durch die Ausnahmebestimmung des § 1Abs.2 Ziff.3 war gesichert, dass derartige vorübergehende Mietverhältnisse nicht kündigungsgeschützt werden. In Hinkunft könnten sohin die im Interesse der Werterhaltung liegenden kurzfristigen Vermietungen, insbesondere von Betriebsobjekten, somit vorsichtsweise nicht mehr vorgenommen werden.

Zu § 29:

Durch die Anerkennung eines mit einem Generalmieter bzw. -pächter abgeschlossenen Nutzungsverhältnis als Hauptmiete wird die bisherige Judikatur, die derartige Mietverhältnisse als Untermietverhältnisse qualifizierter, korrigiert.

Es wird in diesem Zusammenhang jedenfalls zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen, wenn die Generalmiete bzw. -pacht sich nicht auf ein ganzes Haus, sondern auf Teile, Stockwerke desselben beschränken sollte.

Die bisherige Lage war jedenfalls insofern klarer, als der Generalmieter Hauptmieter und sein Rechtsnehmer Untermieter war; durch die Regelung bezüglich des Scheinuntermieters war bisher ausreichend Schutz gegen Umgehungshandlungen geboten, sodass einerseits für diese Änderung keine Notwendigkeit besteht und ande-



rerseits die aufgezeigten Abgrenzungsschwierigkeiten bereits vorprogrammiert sind.

Auch die Beweislastumkehr erachten wir für nicht sachgerecht, noch dazu, wo dem Untermieter eine Hilfestellung von Seiten der Mietvereinigung (§ 29 Abs.4) gesetzlich zu Teil werden kann.

Zu § 40:

So begrüßenswert auch die neue Regelung ist, wonach auch bei Anteilsveräusserungen von Gesellschaften die Möglichkeit der Zinsanpassung dem Vermieter eingeräumt wird (der Gesetzgeber folgt damit den fundierten Ausführungen, insbesondere von Reich-Rohrwig, die überzeugend darauf hingewiesen haben, dass § 12 Abs.3 auch für diese Fälle Anwendung finden müsste), so schwierig wird die praktische Ausfüllung dieser Gesetzesbestimmung sein: Wie in den Erläuternden Bemerkungen selbst erwähnt, scheidet aus praktischen Gründen eine Mietzinserhöhung bei Aktiengesellschaften de facto aus. Aber auch bei Ges.m.b.H. kann diese Gesetzesbestimmung durch Treuhandübertragungen relativ einfach umgangen werden.

Zu § 43:

Zu begrüßen ist unseres Erachtens der neue Abs.4, aufgrund dessen die Möglichkeit besteht, aus ungünstigen Pauschalmietzinsen, die in der Praxis zu keinem Mieteingang, sondern zu einem Mietverlust geführt haben, auszusteigen.

Zu § 45 - 47:

So begrüßenswert das Abweichen vom bisher starren Categoriesystem ist, so schwierig ist vorauszusehen, wie sich die Praxis des Richtwertsystems bewähren wird.



Jedenfalls ist darauf hinzuweisen, dass für die komplizierten Regelungen und deren Durchsetzung ein ziemlich aufwendiges und personalintensives System geschaffen wird.

Zu § 58:

Ein Fall wird in diesem Zusammenhang nicht behandelt, in dem unverhältnismässig viel Kapital aus der Untervermietung geschlagen wird:

Der Hauptmieter zahlt einen beträchtlich unter dem zulässigerweise gültigen Hauptmietzins liegenden und kann sohin vom Untervermieter ein mehrfaches des von ihm entrichtenden Hauptmietzins verlangen, da die 50%-Grenze nicht vom tatsächlich entrichteten, sondern vom zulässigerweise zu entrichteten berechnet wird.

Zu § 59:

Die Regelung im Abs.4, wonach der Vermieter zweifach belastet wird (Erfüllung des Rückforderungsanspruches des Mieters, der immerhin 10 Jahre hindurch geltend gemacht werden kann, Einbeziehung des unzulässigerweise begehrten Betrages in die Mietzinsreserve) ist als überschüssend und nicht sachgerecht abzulehnen.

Es kommt hinzu, dass dies für einen Rechtsnachfolger des Vermieters grosse Probleme bereiten kann, insbesondere auch die 10-Jahresfrist, da der jeweilige Vermieter dem Mieter bzw. den Mietern gegenüber (für die Einbeziehung in die Mietzinsreserve) haftet.

Zu § 61:

Die dem Mieter nunmehr eingeräumte Möglichkeit auch schriftlich (d.h. auch nicht gerichtlich) zu kündigen, erachten wir für begrüssenswert.

Zu Abs.2 des § 61:

Die Einräumung eines Kündigungsrechtes des Mieters bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit erachten wir für nicht sachgerecht, da die Interessen des Mieters einseitig begünstigend. Es nimmt jedenfalls dem Vermieter eine längerfristige Disposition. Die Einräumung eines Kündigungsrechtes im Konkursfall des Mieters erscheint entbehrlich, da ohnedies die zwingende Bestimmung des § 23 KO gilt, wonach der Masseverwalter Bestandrechte vorzeitig kündigen kann.

Begrüßenswert erachten wir die Klarstellung im Abs.4 des § 62, wonach offenbar eine unschädliche Erneuerung "um die ursprüngliche Vertragsdauer" möglich ist und sohin offensichtlich keine Gefahr besteht, dass auf unbestimmte Zeit erneuert wird. Diese Regelung entspricht jedenfalls nicht der derzeitigen Judikatur, wonach auch eine - zulässige - Erneuerung eines Zeitmietvertrages in schriftlicher Form erfolgen muss.

Zu § 68:

Nicht adäquat bzw. sachgerecht erachten wir die Regelung bezüglich einer Kostenaufhebung im Falle, als der Mieter das Kündigungsbegehren grundsätzlich nicht bestreitet.

Desgleichen erachen wir auch die Regelung im Abs.2, wonach ein Aussetzungszeitraum von zwei Jahren festgesetzt werden kann, für nicht erforderlich.

Zu § 74:

Hier wäre die schon bisher fehlende Klarstellung, wonach sich diese Exekutionsbeschränkung nicht auf Untermietzinse bzw. Untermietzinsforderungen bezieht, angebracht gewesen.



In § 74 Abs.1 ist von Mietzinsen die Rede, desgleichen auch im ersten Satz des Abs.2 des § 74, während im Satz 2 des § 74 Abs.2 von Hauptmietzinsen gesprochen wird.

Zu § 77:

Die Möglichkeit, Wohnungseigentum auch durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft zu begründen, wird ausdrücklich begrüsst, da hier dem Bedürfnis der Praxis entgegengekommen wird.

Wunschgemäss haben wir unter einem 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates übersandt. Wir hoffen, mit diesen Ausführungen gedient zu haben und empfehlen uns

mit vorzüglicher Hochachtung

VERBAND ÖSTERREICHISCHER  
BANKEN UND BANKIERS





