

854 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP

Ausgedruckt am 19. 11. 2001

Bericht

des Justizausschusses

über den Antrag 533/A der Abgeordneten Dr. Harald Ofner, Mag. Dr. Maria Theresia Fekter und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Die Abgeordneten Dr. Harald Ofner, Mag. Dr. Maria Theresia Fekter, Mag. Reinhard Firlinger, Mag. Walter Tancsits und Genossen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 24. Oktober 2001 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„Allgemeiner Teil

Die hier vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechtsgesetzes sind als weitere Etappe in der Verwirklichung eines dem Regierungsprogramm innewohnenden Grundanliegens zu verstehen, nämlich der schrittweisen Liberalisierung des Mietrechts und dessen sukzessiver Heranführung an die Gegebenheiten des Immobilienmarkts. Dies soll hier einerseits durch Veränderungen in den Regelungen über den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und andererseits durch die Privilegierung des Ausbaus von Dachböden – dies auch zur Ankurbelung der Bauwirtschaft – angestrebt werden. Beim Anwendungsbereich geht es dabei primär um die gänzliche Herausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von gewerblichen Objekten oder Mischobjekten dieser Größe, aus dem Rechtsregime des Mietrechtsgesetzes. Damit im Zusammenhang bietet sich die Lösung eines Problems an, das zwar nichts mit der Liberalisierung des Mietrechts, wohl aber mit dessen Anwendungsbereich zu tun hat, nämlich die Frage, welche gesetzlichen Regelungen für Mietverhältnisse im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens gelten sollen, bei dem beispielsweise die Caritas oder die Bewährungshilfe als Vermieter auftreten.

Darüber hinaus wird – einem in der Rechtswissenschaft schon seit langem geäußerten Vorschlag folgend – der bisherige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in nun auch terminologischer Umsetzung der diesbezüglichen Regelungsinhalte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes in einen Teil des Hauptmietzinses umgewandelt.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (Änderung von § 1 MRG):

Zu lit. a:

Eines der tragenden Ziele der Wohnrechtsnovelle 2000 (BGBl. I Nr. 36/2000) war es, das Befristungsrecht des MRG durch einen generell für alle Objektarten und Verträge geltenden Fristvertragstyp zu vereinheitlichen und zu vereinfachen. Für Wohnungsmietverträge wurde dabei eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren vorgesehen; dadurch sollte in Anbetracht der Belastungen, die die Suche einer neuen Wohnung und ein Umzug gewöhnlich mit sich bringen, jedenfalls ein zeitlicher Mindestverbleib von Mietern in befristet gemieteten Wohnungen gewährleistet werden. Die Vereinheitlichung des Befristungsrechts war eine gesetzgeberische Grundsatzentscheidung mit dem langfristigen Ziel, das Wohnrecht insgesamt zu vereinfachen und dadurch wohnrechtliche Regelungen so weit wie möglich auch für Nichtjuristen verständlich und handhabbar zu machen.

Im Zuge der durch die Wohnrechtsnovelle 2000 angestrebten Vereinheitlichung und Vereinfachung des Befristungsrechts wurde auch die die so genannten „institutionellen Wohnraumbesteller“ privilegierende Bestimmung des (früheren) § 29a MRG aufgehoben (vgl. Art. II Z 19 WRN 2000).

In der Folge wurde jedoch vor allem von der Caritas der Wunsch nach Wiedereinführung einer Sonderbestimmung für „mildtätige Wohnraumbeisteller“ erhoben: Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 werde die bisher von der Caritas praktizierte flexible Handhabung bei der Zurverfügungstellung von Übergangswohnraum an obdachlose Menschen oder wohnungslose Familien (zumeist in Gestalt von Untermietverträgen) verhindert. Oft werde ein solcher Übergangswohnraum nämlich nur für ein Jahr (oder noch kürzere Zeit) benötigt oder sei aus sozialpädagogischen Gründen die Vereinbarung einer dreijährigen Laufzeit nicht sinnvoll.

Überlegungen zur Lösung dieser Problematik durch prekaristische Konstruktionen erscheinen vor dem Hintergrund der herrschenden Rechtsprechung zur Abgrenzung von Miete und Prekarium (vgl. zuletzt etwa OGH 13.7.2000, 5 Ob 31/00w, wobl 2001/188) letztlich nicht zielführend.

Mit der neuen Z 1a soll nun dem durchaus berechtigten Anliegen der Caritas, aber auch anderer im Sozialbereich tätiger Organisationen nach Schaffung eines Ausnahmetatbestands für sozialpädagogisch betreutes Wohnen Rechnung getragen werden. Die Exemption dieser Vertragsverhältnisse vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist deshalb sachlich gerechtfertigt, weil es sich dabei um eine Kombination zwischen der – zum Teil durchaus entgeltlichen – Zurverfügungstellung von Wohnraum und einem Betreuungsverhältnis, rechtlich also um ein „gemischtes“ Vertragsverhältnis mit bestandvertraglichen, aber auch mit wesentlichen werk- und dienstvertraglichen Elementen handelt. Von der Bestimmung sind sowohl Haupt- als auch Untermietverträge einer betreuten Person mit einer karitativen oder humanitären Organisation erfasst.

Durch die Tatbestandselemente und die Formulierungen dieser neuen Ausnahmebestimmung ist hinreichend gewährleistet, dass sie nicht für „normale“ Mietverhältnisse missbraucht werden kann. Zum einen ist das Erfordernis des „sozialpädagogisch betreuten Wohnens“, also die Existenz eines spezifischen Betreuungsverhältnisses (zu dessen Charakteristika ein Verweis auf die Sozialwissenschaften genügen kann), ein durchaus substanzielles Abgrenzungskriterium zur „gewöhnlichen“ Vermietung einer Wohnung. Zum anderen muss Vermieter eine karitative oder humanitäre Organisation sein; hier kann beispielsweise auf die Begriffsbeschreibung in § 37 BAO verwiesen werden. Gemeint sind Organisationen wie etwa die Caritas, die Volkshilfe oder die Bewährungshilfe.

Zu lit. b und c (neue Z 5 in § 1 Abs. 2 sowie Entfall der bisherigen Z 2 in § 1 Abs. 4):

Im Zuge der Liberalisierung des Mietrechts soll der bisherige Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG für die Vermietung eines Einfamilienhauses bzw. einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus wegfallen; dies entspricht dem angestrebten Ziel, das Mietrechtsgesetz als ein die Privatautonomie in vielen Punkten beschränkendes Gesetz zunehmend auf die Fälle der gewerblichen oder gewerbeähnlichen Vermietung zurückzuführen. Deshalb wird einerseits die bereits jetzt bestehende Teilausnahme für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern in einen Vollaushmetatbestand umgewandelt und wird die Ausnahme andererseits auch auf Häuser mit nicht mehr als zwei Geschäftsräumlichkeiten bzw. mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit ausgedehnt, um den Wertungswiderspruch zu beseitigen, dass in solchen „Ein- oder Zwei-Objekt-Häusern“ Geschäftsraummieter stärker in den Schutzbereich des Mietrechtsgesetzes einbezogen werden als Wohnungsmieter.

Zu lit. c (neue Z 2 in § 1 Abs. 4):

Die Bestimmung verfolgt das Ziel, potentielle, wegen der bisherigen Rechtslage brachliegende Wohnobjekte dem Markt zuzuführen und so durch eine insbesondere im großstädtischen Raum deutlich spürbare Angebotserweiterung eine weitere Mietzinssenkung zu bewirken. Wegen der Spezifika von Dachbodenausbauten (insbesondere deren Kostenintensität) im Vergleich zu sonstigen Umbaumaßnahmen wird ein weiterer Teilaushmetatbestand eingeführt. Die vorgesehene (anderen Vorbildern entsprechende) Stichtagsregelung soll mögliche spekulative Vorgangsweisen im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens tunlichst unterbinden.

Zu Z 2 (Änderung von § 2 MRG):

Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 ist es zu einer völligen Neuordnung des Befristungsrechts im Mietrechtsgesetz gekommen. Die bis dahin in Geltung gestandenen verschiedenen Befristungstatbestände wurden durch eine einheitliche Befristungsregelung ersetzt. Dabei wurde allerdings übersehen, der Neugestaltung des § 29 MRG auch im Text des § 2 Abs. 3 MRG Rechnung zu tragen. Die unterlassene Beseitigung der Wortfolge „... gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c ...“ in § 2 Abs. 3 zweiter Satz MRG war also ein Redaktionsversehen; dieses soll nunmehr beseitigt werden.

Zu Z 3 (Änderung von § 9 MRG):

Mit dieser Bestimmung soll im Sinn der Richtlinie 95/51/EG vom 18.10.1995 zur Änderung der Richtlinie 90/388/EWG hinsichtlich der Aufhebung der Einschränkung bei der Nutzung von Kabelfernsehrnetzen für die Erbringung bereits liberalisierter Telekommunikationsdienste („EU-Kabelfernsehrichtlinie“) der Wettbewerb auf dem Kommunikations- und Informationsmarkt zwischen den Telekommunikationsdiensteanbietern und den Kabelnetzbetreibern gefördert werden. In mietrechtlicher Hinsicht geht es bei der angestrebten Kabelverlegung um eine Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands, für die § 9 MRG einen Ausgleich zwischen den divergierenden Interessen des Mieters auf freien Empfang der von ihm gewünschten Programme einerseits und des Vermieters (Hauseigentümers) auf Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses andererseits vorsieht (vgl. OGH 10. 2. 1998, 5 Ob 30/98t).

Der heutige Stand der Technik, nämlich die Breitbandtechnologie, die Hochgeschwindigkeits-Datendienste („high-speed data services“) und die Bewegtbildkommunikation („video on demand“, Video-Mail), die die so genannte „Sprach-Bildnachricht“ ermöglichen, macht eine Anpassung des § 9 Abs. 2 Z 5 MRG insofern erforderlich, als auch diese Multimediadienste explizit in die gesetzliche Bestimmung aufgenommen werden sollen. Eine eventuelle Einschränkung der Nutzbarkeit technischer Einrichtungen der Breitbandtechnologie zur Erbringung von Multimediadiensten seitens des Vermieters soll dadurch verhindert werden.

Zu Z 4 (Änderung von § 20 MRG):

Die ersatzlose Streichung der Wendung „, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ im Klammerausdruck in § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a MRG ist eine Folge der zu Z 7 zu besprechenden Neufassung des § 45 MRG.

Zu Z 5 (Änderung von § 30 MRG):

Die ersatzlose Beseitigung des bisherigen § 30 Abs. 2 Z 8 lit. a MRG (Entfall der Abwägung der beiderseitigen Interessen, wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handelt) ist eine Folge der Herausnahme von „Ein- oder Zwei-Objekt-Häusern“ aus dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (vgl. dazu die Ausführungen zu Z 1 lit. b und c).

Zu Z 6 (Änderung von § 37 MRG):

Da der neue § 45 MRG nunmehr explizit die Anhebung niedriger Altmietzinse regelt (was er faktisch schon bisher getan hat), ist auch er in die Aufzählung der dem Außerstreitverfahren unterliegenden Angelegenheiten des § 37 Abs. 1 MRG aufzunehmen, und zwar in dessen Z 8, in der die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses geregelt wird.

Die Bestimmung des § 37 Abs. 1 Z 13 MRG kann unverändert bleiben; sie bezieht sich auf alle vor dem 1. März 1994 eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (vgl. § 49d Abs. 3 zweiter Satz MRG).

Zu Z 7 (Änderung von § 45 MRG):

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden die vorangegangenen Regelungen über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge neu gestaltet (vor allem durch Entfall der Rückzahlungsverpflichtung) und so ein „neuer“ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgesehen, der sich inhaltlich nicht mehr von der Möglichkeit des Vermieters zur Anhebung von „Altmietzinsen“ unterscheidet. Mehreren Anregungen aus der Lehre folgend (vgl. zuletzt *Wirth*, „Hausaufgaben“ des Gesetzgebers bei der nächsten Wohnrechtsnovelle, wobl 2001, 273 [274]) soll die diesbezügliche Regelungsintention des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes nun durch die Neufassung des § 45 MRG auch terminologisch und in den konkreten Anordnungen nachvollzogen werden.

Durch **Abs. 1** wird also klargestellt, dass es sich um das Recht des Vermieters zur Anhebung des Hauptmietzinses aus „Altverträgen“ (das sind hier vor dem In-Kraft-Treten des Richtwertsystems geschlossene Hauptmietverträge) auf je nach Mietgegenstand gesetzlich unterschiedlich festgelegte Beträge handelt. Diese Beträge entsprechen Art. 68 Z 9 des 1. Euro-Umstellungsgesetzes – Bund (BGBl. I Nr. 98/2001). Die Anwendbarkeit der Valorisierungsregel des § 16 Abs. 6 MRG wird beibehalten. Hingegen erscheint die bisherige Sonderregelung des § 45 Abs. 1a MRG für minderwertige Geschäftsräumlichkeiten entbehrlich.

Abs. 2 entspricht – abgesehen von der Regelung über das Anhebungsbegehren (siehe dazu § 45 Abs. 2 zweiter Satz MRG aF) – dem bisherigen § 45 Abs. 5 MRG. Dem bisherigen § 45 Abs. 3 und 4 MRG entsprechende Bestimmungen sind auf Grund der nunmehrigen Systemumstellung entbehrlich.

Zu Z 8 (§ 49d MRG):

Entsprechend dem Vorbild der Wohnrechtsnovellen 1997 und 2000 wird auch für diese Novelle ein eigener Paragraph mit Übergangsregelungen geschaffen. Dabei geht es im Wesentlichen um Übergangsbestimmungen einerseits zur Neuregelung des Anwendungsbereichs (Herausnahme der „Ein- und Zwei-Objekt-Häuser“ sowie des sozialpädagogisch betreuten Wohnens aus dem Anwendungsbereich des MRG) und andererseits zu den neuen Regelungen zur Privilegierung von Dachbodenausbauten sowie zur Umwandlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in einen Bestandteil des Hauptmietzinses nach § 45 MRG.

Gemäß **Abs. 1** treten die durch die Wohnrechtsnovelle 2002 vorgenommenen Änderungen grundsätzlich mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

Gemäß **Abs. 2** gelten die Änderungen hinsichtlich des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes und – damit zusammenhängend – in § 30 Abs. 2 Z 8 MRG nur für Mietverträge, die nach dem In-Kraft-Treten dieser Novelle abgeschlossen werden.

Durch den ersten Satz des **Abs. 3** soll eine Interpretation des neuen § 45 MRG dahin, dass bei bisheriger Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags noch zusätzlich zu diesem eine Mietzinsanhebung zulässig wäre, ohne jeden Zweifel ausgeschlossen werden. Der Vermieter soll – selbstverständlich – nicht zu einer zweimaligen Anhebung (einmal unter dem Titel „EVB“ und ein zweites Mal nach dem neuen § 45 MRG) berechtigt sein. Durch den zweiten Satz des Abs. 3 wird vor allem klargestellt, dass nach dem 28. Februar 1994 unter dem Titel „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ geleistete Zahlungen in allen mietzinsrechtlichen Zusammenhängen als Teil des Hauptmietzinses gelten und dass bei früherer Einhebung eines „neuen“ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (also eines solchen nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz) nun nicht nochmals ein Anhebungsbegehren nach dem neuen § 45 erforderlich ist.

Gemäß **Abs. 4** sind die Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2002 im Übrigen auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2002 abgeschlossen wurden.“

Der Justizausschuss hat den Antrag in seiner Sitzung am 8. November 2001 in Verhandlung genommen.

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Mag. Walter **Tancsits**, Doris **Bures**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Ilse **Burket**, Dr. Gabriela **Moser**, Dr. Michael **Krüger**, Mag. Gisela **Wurm**, Mag. Heribert **Donnerbauer**, Dr. Sylvia **Papházy**, Dr. Johannes **Maler** und die Ausschussobfrau Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Dieter **Böhmendorfer**.

Die Abgeordneten Mag. Reinhard **Firlinger** und Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** brachten einen Abänderungsantrag ein, welcher wie folgt begründet war:

„Gesetzestitel und Z 8 lit. a:

Zur erleichterten Zitierung des Gesetzes wird ein Kurztitel vorgesehen. Dies ist auch bei der Benennung der Novelle in der Übergangsbestimmung des § 49d MRG entsprechend zu berücksichtigen. Auch soweit in der Begründung zum Selbständigen Antrag von „Wohnrechtsnovelle 2002“ die Rede ist, wäre dies gedanklich durch „Mietrechtsnovelle 2001“ richtigzustellen.

Änderung von Z 1 lit. c:

Hier wird ein für Lesbarkeit und Verständnis nicht unerheblicher Beistrichfehler korrigiert.

Neue Z 3a und Z 8 lit. b und c:

Im Hinblick auf die Transferierung von Mietverträgen über Dachbodenräumlichkeiten und Dachböden in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist der die Neuschaffung von Mietgegenständen durch Dachbodenausbauten behandelnde letzte Halbsatz des § 16 Abs. 1 Z 2 MRG künftig gegenstandslos und daher pro futuro aufzuheben.

Zu Z 7:

Die Regelung des bisherigen § 45 Abs. 1a MRG für „minderwertige Geschäftsräumlichkeiten“ wird zur gesicherten Vermeidung einer Schlechterstellung von Geschäftsraummieter auch nur in Einzelfällen – als neuer Abs. 2 – in die Neuregelung übernommen. An dieser Stelle wird nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass die Änderung des § 45 MRG nur die bloße „Umwandlung“ des bisherigen Erhaltungs-

und Verbesserungsbeitrags in einen auch terminologisch so bezeichneten Teil des Hauptmietzins darstellt, keinesfalls aber eine Mietzinserhöhung mit sich bringt.“

Weiters beschloss der Justizausschuss mehrheitlich folgende begründete Ausschussfeststellungen:

1. Die Präklusion des § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG kommt für die Anhebung nach § 45 MRG nicht zur Anwendung.

Begründung:

Die Präklusion der Geltendmachung der Unwirksamkeit nach § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG bezieht sich nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung auf „Mietzinsvereinbarungen“, nicht aber auf Gestaltungsrechte des Vermieters etwa nach § 46 Abs. 2 MRG oder in Ansehung des bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach § 45 MRG aF. In den letztgenannten Fällen wird das Recht des Mieters, die Unwirksamkeit der – erhöhten – Vorschrift wegen Gesetzwidrigkeit geltend zu machen, nicht nach § 16 Abs. 8 MRG präkludiert. Dies gilt selbstverständlich gleichermaßen auch im Fall einer Mietzinsanhebung nach dem neuen § 45 MRG. Zur Vermeidung von Unsicherheiten darüber wird dies durch eine Ausschussfeststellung ausdrücklich klargestellt.

2. Bei der Anwendung des neuen § 45 MRG ist für die Frage, welcher Ausstattungskategorie eine Wohnung angehört, auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags abzustellen.

Begründung:

Für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ergab sich – zumindest mittelbar – aus § 45 Abs. 2 zweiter Satz MRG aF, dass die Ausstattungskategorie einer Wohnung nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu beurteilen ist. Eine ausdrückliche Regelung darüber fehlt im neuen Text des § 45 MRG. Sie ist aber auch entbehrlich, weil im Mietrechtsgesetz das Prinzip der „Urkategorie“ gilt, wonach für die Einstufung einer Wohnung im Kategoriesystem immer dann, wenn nicht gesetzlich ausdrücklich Abweichendes angeordnet ist, auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags abzustellen ist. Zur Klarstellung soll dies durch die Ausschussfeststellung explizit festgehalten werden.

Bei der Abstimmung wurde der Initiativantrag 533/A in der Fassung des Abänderungsantrages der Abgeordneten Mag. Reinhard **Firlinger** und Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** in der diesem Bericht beige druckten Fassung mit Mehrheit angenommen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuss den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2001 11 08

Ilse Burket

Berichterstatterin

Mag. Dr. Maria Theresia Fekter

Obfrau

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (Mietrechtsnovelle 2001 – MRN 2001)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt:

„1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,“;

b) in Abs. 2 wird der Punkt am Ende der Z 4 durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 5 angefügt:

„5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“;

c) in Abs. 4 lautet die Z 2:

„2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,“.

2. In § 2 Abs. 3 entfällt im zweiten Satz die Wendung „gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c“.

3. In § 9 Abs. 2 Z 5 wird nach der Wendung „Hörfunk- und Fernsehempfang“ die Wortfolge „sowie für Multimediadienste“ eingefügt.

3a. In § 16 Abs. 1 Z 2 entfällt der letzte Halbsatz.

4. In § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a entfällt in der Klammer die Wendung „ , Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“.

5. § 30 Abs. 2 Z 8 lautet:

„8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;“.

6. In § 37 Abs. 1 Z 8 wird in der ersten Klammer nach der Zahl „44“ die Wendung „ , 45“ eingefügt.

7. § 45 samt Überschrift lautet:

„Wertbeständigkeit des Mietzinses

§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro,

jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt.

(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6.

(3) Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben. Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in § 1 Abs. 4 Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.“

8. Nach § 49c wird folgender § 49d samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Mietrechtsnovelle 2001

§ 49d. (1) Die Änderungen der §§ 1, 2, 9, 16, 20, 30, 37 und 45 durch die Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. XXX/2001, treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 2 und 4, § 16 und § 30 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. XXX/2001, gelten für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, ist bei der Anhebung des Hauptmietzins gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. XXX/2001, durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem jeweils anzuwendenden Betrag nach § 45 Abs. 1 liegt. Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, gilt ab 1. Jänner 2002 als Teil des Hauptmietzins; ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gilt ab 1. Jänner 2002 als Anhebungsbegehren gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. XXX/2001.

(4) Im Übrigen ist die Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. XXX/2001, ab dem 1. Jänner 2002 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem In-Kraft-Treten geschlossen worden sind.“

Minderheitsbericht der Abgeordneten Doris Bures, Dr. Johannes Jarolim und Dr. Elisabeth Hlavac

gemäß § 42 Abs. 4 GOG-NR

über den Antrag der Abgeordneten Dr. Harald Ofner, Mag. Dr. Maria Theresia Fekter und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (533/A)

In der Begründung des Antrages 533/A wird festgestellt, dass „die hier vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechtsgesetzes ... als weitere Etappe in der Verwirklichung eines dem Regierungsprogramm innewohnenden Grundanliegens zu verstehen ... sind, nämlich der schrittweisen Liberalisierung des Mietrechts und dessen sukzessiver Heranführung an die Gegebenheiten des Immobilienmarkts“.

Tatsächlich ist allen bisherigen Änderungen des Miet- und Wohnrechts durch die gegenwärtige Regierungsmehrheit das Grundanliegen innewohnend, schrittweise die Position der MieterInnen zu verschlechtern und sukzessive die einschlägigen Regelungen an die ausschließlichen Interessen der Vermieter und der Immobilienmakler heranzuführen. Durch eine Reihe von Maßnahmen sind seit dem Antritt dieser Regierung Mehrkosten für die MieterInnen entstanden:

- So brachte die Gebührennovelle vom März 2000 die Anhebung der Verfahrenskosten im Außerstreitverfahren von 330 S auf 550 S.
- Die Wohnrechtsnovelle 2000 bedeutete eine Vielzahl von Verschlechterungen für die MieterInnen. Hier sei insbesondere die äußerst problematische ersatzlose Abschaffung des Hausbesorgergesetzes erwähnt, die Abschaffung der Studentenmietverträge, die Ermöglichung des Abschlusses von beliebig vielen befristeten Kettenmietverträgen, die Neuordnung des Befristungsrechts dahin gehend, dass zum Nachteil der MieterInnen überwiegend kurzzeitbefristete Mietverhältnisse abgeschlossen werden. Die neu geschaffene Befristung bei Geschäftsräumlichkeiten brachte eine Verminderung der Investitionsbereitschaft der MieterInnen und andererseits eine Behinderung der Unternehmensgründung und Unternehmensentwicklung. Besonders Klein- und Mittelunternehmen waren stark negativ von dieser Neuregelung betroffen.
- Mit 1. April 2001 haben fünf Wohnbaugenossenschaften ihre Gemeinnützigkeit verloren. Bisher bundeseigene Wohnungen sollen abverkauft werden. Die von der Bundesregierung immer wieder betonten Beteuerungen, dass sich dadurch für MieterInnen dieser Wohnungen nichts ändern werde, haben sich grundlegend als falsch herausgestellt. Den MieterInnen wurden auch viel zu hohe Hürden aufgebaut, als dass tatsächlich eine höhere Anzahl von MieterInnen in die Lage gekommen wäre, Eigentümer der Wohnungen zu werden. Die Bundesregierung hatte offenbar nie die Absicht, die Wohnungen an die MieterInnen zu verkaufen, da der Schwellenwert dafür viel zu hoch war.
- Im Juni 2001 gab es eine Indexanpassung der Kategoriemietzinse um mehr als fünf Prozent auf Grund der rasch steigenden Inflationsrate.
- Ebenfalls im Juni 2001 brachte eine neuerliche Gebührennovelle die Anhebung der Verfahrenskosten im Außerstreitverfahren von 550 S auf 600 S. Damit wurden die Gebühren binnen 15 Monaten fast verdoppelt, was als eine erhebliche Verschlechterung des Zuganges zum Recht gewertet werden muss.

Die gegenständliche Novelle des MRG setzt die beschriebene mieterfeindliche Tendenz fort. Und weitere Verschlechterungen des Miet- und Wohnrechts durch die Regierungsmehrheit sind zu befürchten. Bezeichnend für das Prozedere bei der vorliegenden Novelle ist, dass man – obwohl es sich um eine

komplexe Materie handelt – auf ein Begutachtungsverfahren verzichtet hat und vor der Ausschussberatung ein bereits vereinbartes Gespräch des Justizminister mit den Wohnrechtssprechern der Oppositionsparteien kurzfristig abgesagt wurde.

Die sinnvollste Neuregelung des vorliegenden Gesetzeswerkes ist zumindest von der Zielsetzung her § 1 Abs. 2 Z 1a. Diese Neuregelung nimmt „Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreutem Wohnens vermietet werden“ vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes aus.

Aber auch zu dieser Bestimmung ist kritisch zu vermerken, dass sie Anlass dafür geben könnte, Umgehungsverträge zu schließen und dass es besser gewesen wäre, klarer zu definieren, was eine „karitative oder humanitäre Organisation“ ist. Eine Möglichkeit, Umgehungsverträge weitgehend auszuschließen, wäre etwa dadurch möglich, dass die Landesregierung „karitative oder humanitäre Organisationen“ im Sinne dieses Gesetzes formell anerkennen sollte (wie dies in § 29a MRG der Fall war).

Im Zuge der Liberalisierung des Mietrechts soll gemäß dem vorliegenden Ausschussbeschluss der bisherige Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG für die Vermietung eines Einfamilienhauses bzw. einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus wegfallen. Diese Neuregelung bedeutet, dass in Hinkunft bei Ein- und Zweifamilienhäusern das Mietrecht nicht mehr gilt, was wiederum deutliche Nachteile für die MieterInnen nach sich zieht:

- Bei derartigen Mietverträgen gibt es keinen Kündigungsschutz mehr. Der Vermieter kann den/der MieterIn jederzeit beliebig und formlos kündigen.
- Der/Die MieterIn kann bei befristeten Mietverhältnissen seinen Mietvertrag nicht wie derzeit nach einem Jahr auflösen. Das könnte in der Praxis beispielsweise dazu führen, dass bei einem auf zehn Jahre abgeschlossenen Mietvertrag ein(e) MieterIn, der nach zwei Jahren einen beruflich bedingten größeren Ortswechsel vornehmen muss, trotzdem für die restlichen acht Jahre die Miete für die nicht mehr benötigte Wohnung weiter zahlen muss.
- Es ist zu befürchten, dass jährlich 8 000 bis 10 000 Mietverhältnisse von dieser Neuregelung betroffen sein werden, wobei vor allem ärmere Haushalte darunter fallen dürften.
- Diese Neuregelung bedeutet in der Praxis also mehr Abhängigkeit und weniger Flexibilität für die MieterInnen.

Die neue Z 2 im § 1 Abs. 4 betrifft Dachbodenausbauten und führt einen weiteren Teilausnahmetatbestand ein. Dies bedeutet, dass Mietverhältnisse in ab 2002 ausgebauten Dachböden fast völlig aus dem Mietrechtsgesetz herausfallen und im Wesentlichen nur mehr der Kündigungsschutz bei unbefristeten Verträgen aufrecht bleibt. So wird unter anderem die Überbindung von Erhaltungspflichten auf den Vermieter frei vereinbar sein. Der/Die MieterIn hat keine gesetzlichen Ersatzansprüche für Investitionen. Darüber hinaus wird es wohl eine Reihe von Verwaltungs- und Abrechnungsproblemen für das gesamte Haus geben.

Die Regierung hat sich in ihrem Regierungsübereinkommen vorgeblich die Harmonisierung des Mietrechts als Ziel gesteckt. Durch die neuen Bestimmungen wird allerdings genau das Gegenteil erreicht. Es entstehen neue Mischhäuser, bei denen die Abrechnung und Verwaltung noch unübersichtlicher wird. Auch das Argument, dass durch die neue Bestimmung „brachliegende Wohnobjekte dem Markt zugeführt“ werden, scheint wenig stichhaltig. Denn bezüglich der Mietzinsobergrenzen, Mietzinsvorauszahlungen usw. konnte ohnehin bisher schon der angemessene Zins – de facto war das schon der freie Marktzins – verlangt werden. Ein weiterer Nachteil dieser Neuregelung wird wohl auch sein, dass das Ablöseunwesen verstärkt um sich greifen wird.

Im Zusammenhang mit der Behandlung des Antrages 533/A wurde gemäß § 27 Abs. 1 GOG-NR auch das Einkommensteuergesetz im Zusammenhang mit der Mietzinsbeihilfe geändert. De facto bedeutet diese Neuregelung, dass die Mietzinsbeihilfe auf dem bisherigen Niveau erhalten bleibt und nicht vermindert wird. Diese Vorgangsweise scheint unzureichend. Vielmehr wäre es – angesichts der oben dargestellten zahlreichen Verschlechterungen für die MieterInnen – in hohem Maße angebracht, eine spürbare Erhöhung der Mietzinsbeihilfe herbeizuführen.

Abweichende persönliche Stellungnahme der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser und Mag. Terezija Stoisits

gemäß § 42 Abs. 5 GOG

zum Bericht des Justizausschusses über den Antrag der Abgeordneten Dr. Harald Ofner, Mag. Reinhard Firlinger, Mag. Walter Tancsits und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrecht geändert wird (533/A)

1. Allgemeines

Das österreichische Mietrecht ist unübersichtlich wie kaum eine andere Rechtsmaterie: Altbau oder Neubau, Altbestand oder Neubestand, geförderter oder nichtgeförderter Wohnbau, Wohnungseigentum oder schlichtes Miteigentum, Geschäfte oder Wohnungen, Mehrgeschosshäuser oder Einfamilienhäuser – rigide Reglementierungen stehen neben völlig freigegebenen Marktsegmenten. Wann besteht voller Mieterschutz, wann nur Kündigungsschutz? Gilt Kategoriemietzins, Richtwertmietzins oder freier Mietzins? Wen treffen die Erhaltungspflichten? Wie müssen die Betriebskosten abgerechnet werden? Besteht Anspruch auf Investitionersatz? Ist die Schlichtungsstelle zuständig oder das Bezirksgericht? Immer öfter können selbst ExpertInnen nicht klar beurteilen, ob bzw. inwieweit Mieterschutz besteht.

Auch die Regierungsfractionen reden mittlerweile von der Harmonisierung des Wohn- und Mietrechtes. Der vorliegende Gesetzentwurf weist aber in eine ganz andere Richtung. Die neuen Ausnahmen für Dachböden und Ein- und Zweifamilienhäuser führen zu einer weiteren Zersplitterung und Unübersichtlichkeit des Mietrechtes. Von einer Vereinheitlichung kann keine Rede sein. Nur der Mieterschutz für einkommensschwache Familien bleibt auf der Strecke.

Die Regierungsfractionen haben unter ihrem Motto „speed kills“ den Gesetzesantrag als Initiativantrag eingebracht. Offensichtlich sollte kein ordentliches Begutachtungsverfahren durchgeführt werden. Dabei haben sie beinahe übersehen, dass durch eine scheinbar harmlose Änderung beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein paar tausend Menschen an der Armutsgrenze keine Mietzinsbeihilfe mehr erhalten hätten. Nur Dank eines informellen Hinweises aus der Arbeiterkammer konnte dieser gesetzgeberische „Unfug“ der Regierungsfractionen gerade noch verhindert werden.

2. Sonstige Bestimmungen

a) Kein Mieterschutz mehr bei Ein- und Zweifamilienhäusern

In Zukunft sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gänzlich ausgenommen. Davon sind rund 10 000 Mietverhältnisse betroffen. Damit schließen die Regierungsfractionen einkommensschwache Haushalte – insbesondere im ländlichen Bereich – vom Mieterschutz aus. Künftig besteht hier keinerlei gesetzlicher Kündigungsschutz. Der Vermieter kann nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen jederzeit beliebig und formlos kündigen. Der Mieter kann bei befristeten Mietverhältnissen den Mietvertrag nicht mehr nach einem Jahr auflösen und hat keinen gesetzlichen Anspruch auf Investitionersatz.

b) Teilausnahmen für Dachböden

Durch diese Änderung werden neue Mischhäuser entstehen. Abrechnung und Verwaltung werden dadurch noch unübersichtlicher. Das Argument damit Investitionsanreize zu schaffen, ist nicht nachvollziehbar: durch die derzeitigen Mietzinsregelungen kann de facto bereits nach den geltenden mietrechtlichen Bestimmungen ein angemessener Mietzins verlangt werden. Nun bleibt im Wesentlichen nur mehr der Kündigungsschutz. Alles andere ist weitgehend frei vereinbar. Damit können beispielsweise auch die Erhaltungspflichten allein den MieterInnen übertragen werden.