

05/05 '00 FR 20:15 FAX +43 1 31338 714

WU UNTERNEHMENSRECHT

001

**Institut für Bürgerliches Recht, Handels-  
und Wertpapierrecht**

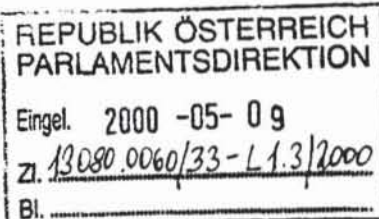
Institute of Civil Law, Business Law and Securities Law  
Vienna University of Economics and Business Administration  
Univ. Prof. Dr. Martin Schauer

1201/SN - 1291A



An die Parlamentsdirektion  
z. Hd. Herrn Dr. Saurugger

fax: 40110-2538



Wien, 5. Mai 2000

**Betrifft: Stellungnahme zur Wohnrechtsnovelle 2000**

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Anlage erlaube ich mir, Ihnen eine Stellungnahme zum Entwurf zu einer Wohnrechtsnovelle 2000 zu übersenden.

Für allfällige Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Althanstraße 39-45  
A-1090 Wien  
Austria

Telefon: +43/1/313 36/5280 • Telefax: +43/1/313 36/714

## Institut für Bürgerliches Recht, Handels- und Wertpapierrecht

Institute of Civil Law, Business Law and Securities Law  
Vienna University of Economics and Business Administration  
Univ.Prof. Dr. Martin Schauer



### Stellungnahme zum Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000)

*Zu Art 2 Z 2 und Z 12:*

1. Problematisch erscheint der Vorschlag, die bisher geltende Staffelung der Mietzinsabschläge je nach der Dauer der Befristung durch einen einheitlichen Abschlag in der Höhe von 25 % zu ersetzen (§ 16 Abs 7); dies gilt jedenfalls unter der Prämisse, dass man langfristige Mietverträge in Hinblick auf den Schutz des Mieters vor unnötigen Transaktionskosten, die mit einem Wohnungswechsel verbunden sind, nach wie vor für wünschenswert erachtet. Bietet nämlich die noch geltende Rechtslage dem Vermieter auch den Anreiz, einen befristeten Vertrag für einen längeren Zeitraum einzugehen, weil er dann einen höheren Mietzins lukrieren kann als bei einem kurzfristigeren Vertrag, so ist dies nach dem Reformvorschlag nicht mehr der Fall: Der Abschluss eines Vertrags, der auf einen Zeitraum von mehr als drei Jahren befristet ist, bringt dem Vermieter dann keinerlei Vorteil gegenüber dem Drei-Jahres-Vertrag; er ist jedoch zugleich mit dem Nachteil verbunden, dass der Vermieter von einem steigenden Marktniveau der Mietzinse nicht profitieren kann.

Die geplante Rechtslage dürfte daher zur Folge haben, dass es künftig nahezu ausschließlich unbefristete Verträge oder auf drei Jahre befristete Verträge geben wird. Dies wiederum könnte die an sich begrüßenswerte Liberalisierung im Bereich der Vertragsbefristung weitgehend leer laufen lassen.

2. Schwierigkeiten bereitet das Verständnis von § 16 Abs 7 Satz 2. Auszugehen ist nämlich davon, dass die „Umwandlung“ eines befristeten Mietvertrags in einen solchen auf unbestimmte Zeit – ebenso wie der Neuabschluss eines Vertrags – nur durch übereinstimmende Willenserklärungen beider Teile möglich ist. Dies bedeutet, dass jedenfalls grundsätzlich auch eine neuerliche Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses möglich ist.

Es stellt sich somit die Frage, welche Rechtsfolgen es haben soll, wenn anlässlich des ursprünglichen Abschlusses des befristeten Vertrags die ziffernmäßige Gegenüberstellung des für ein unbefristeten Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Mietzinses unterblieben ist. Die Formulierung „gilt die Verminderung ... nicht mehr“ in § 16 Abs 7 Satz 2 erweist sich zur Lösung dieser Frage als zweifelhaft und unklar. Grundsätzlich dürften zwei Auslegungsmöglichkeiten in Betracht kommen:

Eine besteht darin, dass auch für das unbefristete Vertragsverhältnis immer nur der um 25 % reduzierte Mietzins gilt und ein höherer Mietzins gar nicht vereinbart werden kann. Versteht man die Bestimmung so, dann würde die Verlängerung des Mietvertrags regelmäßig scheitern, weil sich kaum ein Vermieter zur Vertragsverlängerung bereit finden würde. Wenn der Zweck vom § 16 Abs 7 Satz 2 darin liegen sollte, im Interesse des Mieters für mehr Transparenz bei der Vertragsgestaltung zu sorgen, dann würde sich die Bestimmung auf diese Weise geradezu gegen den Mieter wenden; sie würde auch jenen Mieter, der bereit wäre, aus Anlass der Umwandlung in unbefristetes Vertragsverhältnis den vollen Mietzins nach § 16 Abs 1 bis 7 zu entrichten, um die Wohnung bringen.

Die zweite Auslegungsmöglichkeit besteht darin, dass auch eine Verletzung von § 16 Abs 7 Satz 2 der Vereinbarung eines nach Abs 1 bis 6 zulässigen Mietzinses anlässlich der Umwandlung in ein befristetes Vertragsverhältnis nicht entgegensteht. Versteht man die Bestimmung in diesem Sinn, dann erscheint sie überflüssig.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Klärung der Rechtsfolgen von § 16 Abs 7 Satz 2 geboten; am ehesten dürfte sich jedoch eine Streichung der Bestimmung empfehlen.

3. Nur sprachliche Bedeutung hat der Vorschlag, in § 16 Abs 7 Satz 1 das Wort „höchstzulässige“ durch das einfachere Wort „zulässige“ zu ersetzen.

4. Die hier vorgetragenen Gesichtspunkte beziehen sich sinngemäß auch auf § 26 Abs 3.

*Zu Art 2 Z 11:*

§ 23 Abs 3 enthält eine Übergangsbestimmung und sollte deshalb systematisch besser in § 49c stehen.

Zu Art 2 Z 15:

Der Plan, das Recht der befristeten Mietverträge zu vereinheitlichen und zugleich zu liberalisieren (§ 29 Abs 1 Z 3), verdient in Hinblick auf die Vereinfachung und Bereinigung der Rechtslage und die entspannte Situation auf großen Teilen des Wohnungsmarktes grundsätzlich Zustimmung.

Zuzustimmen ist grundsätzlich auch dem in § 29 Abs 2 MRG vorgesehenen Kündigungsrecht, das es dem Mieter gestattet, sich auch aus einem befristeten Vertrag vorzeitig zu lösen. Im Anschluss an verschiedene Äußerungen, die auch bereits in der Tagespresse verbreitet wurden, empfiehlt es sich jedoch, das vorzeitige Kündigungsrecht auf den Wohnungsmieter zu beschränken. Dem Unternehmer, der ein Geschäftslokal mietet, kann zugemutet werden, das wirtschaftliche Risiko, das mit dem Abschluss eines – auch längerfristigen – Vertrags verbunden ist, selbst einzuschätzen und dieser Einsicht entsprechend zu handeln; ein vorzeitiges Kündigungsrecht lässt sich insoweit nicht rechtfertigen.

Wien, 5. Mai 2000

