

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Gerald Loacker, Kollegin und Kollegen

betreffend Geschäftsraummieten aus dem MRG herausnehmen

Die Geschäftsraummiete unterliegt dem MRG. Bei geschützten Altmietverträgen können die Eigentümer vielfach keinen angemessenen Mietzins einheben. Die einzige Möglichkeit den Mietzins anzupassen, stellt § 12a MRG dar, der eine Mietzinserhöhung bei einem mehrheitlichen Eigentümerwechsel zulässt. Jedoch wird diese gesetzliche Regelung häufig durch geschickte Konstruktionen umgangen (zB AG im Ausland, wo die Einsicht in Unterlagen der HV nicht oder nur sehr schwer möglich sind). Solche Konstruktionen bedürfen einer kostspieligen Beratung, die sich nur wenige leisten können. Die Verlierer in diesem Spiel sind EPU's und KMUs, darunter besonders Jungunternehmer, die die günstigen Altmietzinse durch hohe Mieten in Neuverträgen ausgleichen müssen, damit das Gebäude insgesamt aus Eigentümer-sicht kostendeckend bewirtschaftet werden kann. Zudem werden die günstigen Geschäftsflächen oft an Dritte gewinnorientiert untervermietet.

Um diese Ungleichbehandlung zwischen Mietern mit Altverträgen und Neumietern, insbesondere Jungunternehmern zu beenden, muss die gesetzliche Regelung über Geschäftsraummieten aus dem MRG ausgeklammert werden, ohne in bestehende Rechte einzugreifen. Diese sollen der Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter überlassen werden. Dadurch würden mehr freie Flächen am Markt zur Verfügung stehen und würde sich das Mietzinsniveau einpendeln.

Das MRG hat im Kern eine Art Konsumentenschutzfunktion. Bei Verträgen zwischen Vermietern einerseits und Unternehmern als Mieter andererseits besteht weder ein Ungleichgewicht in der Stärke noch in der Information. Es liegt auch nicht das menschliche Grundbedürfnis nach einer Unterkunft vor. Der Schutz des MRG ist für solche Vertragsverhältnisse daher nicht erforderlich.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

"Der Bundesminister für Justiz wird aufgefordert, eine Regierungsvorlage vorzulegen, mit der die Geschäftsraummieten aus dem Anwendungsbereich des MRG entfernt werden."

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Bautenausschuss vorgeschlagen.

N. Scherak
(SCHERAK)

(Auer)

(Loacker)

(Gastner)

(Gastner)

