

**Mietervereinigung Österreichs**

A-1010 Wien, Reichsratsstraße 15

Tel.: 050 195

Fax: 050 195-92000

zentrale@mietervereinigung.at

www.mietervereinigung.at



An das  
Bundesministerium  
Für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz  
Stubenring 1  
1010 Wien  
**E-Mail: [kirstin.grueblinger@sozialministerium.at](mailto:kirstin.grueblinger@sozialministerium.at)**

Wien, am 2015-6-1

**BETRIFFT: Entwurf eines Bundesgesetzes über alternative Streitbeilegung in  
Verbraucherangelegenheiten**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Mietervereinigung Österreichs bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und äußert sich zu dem oa Entwurf eines Bundesgesetzes über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten wie folgt:

Die Mietervereinigung Österreichs begrüßt die Absicht des Gesetzgebers, „Verbraucherschlichtungsstellen“ zur alternativen Streitbeilegung flächendeckend in Österreich zu installieren. Durch die gesetzliche Verankerung von unabhängigen Schlichtungsstellen zur alternativen Streitbeilegung wird versucht, Streitigkeiten zwischen Unternehmen und Verbrauchern rasch, günstig und einfach zu bereinigen. Es stellt somit ein Angebot dar, Streitigkeiten von Verbrauchern aus Verträgen mit Unternehmen rasch und ohne Kostenrisiko beizulegen. Dadurch kann – insbesondere auch im Wohnrecht – beigetragen werden, den VerbraucherInnen einen guten Rechtsschutz insgesamt wirksamer und schneller zu gewähren.

Das Verfahren der alternativen Streitbeilegung stellt daher für die rechtssuchenden VerbraucherInnen eine Möglichkeit dar, ihre Anliegen (ihre Beschwerden) vor der Verbraucherschlichtungsstelle rasch erledigen zu können. Damit könnten auch viele Verfahren, die ansonsten nur im streitigen Rechtsweg vor Gericht mit einem hohen Kostenrisiko geführt werden müssen, vermieden werden. Verbraucherschlichtungsstellen mit ihren auf eine Einigung zwischen VerbraucherInnen und Unternehmen ausgerichteten freiwilligen Verfahren erweitern somit das vorhandene Angebot für Konfliktlösungen. Die Vorteile einer alternativen Streitbeilegung sind offensichtlich: „Schlichten statt Klagen“ steht im Mittelpunkt. VerbraucherInnen können ihre Rechte schnell und unbürokratisch durchsetzen. Ihre Probleme können im Rahmen der Schlichtung „konfliktfreier“ bereinigt werden.

Die neue „Verbraucherschlichtungsstelle“ zur alternativen Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten wird insbesondere auch für MieterInnen, sonstige Nutzungsberechtigte und WohnungseigentümerInnen von Interesse sein. Gerade im Bereich des ABGB-Mietrechts kann die Verbraucherschlichtungsstelle ein interessantes Instrument zur Streitbeilegung von Rechtsproblemen darstellen. MieterInnen, für die das ABGB-Mietrecht gilt, setzen oftmals ihre Rechtsansprüche nicht durch, weil sie diese nur im streitigen Rechtsweg geltend machen können und damit immer ein hohes Verfahrenskostenrisiko verknüpft ist. Auch Streitigkeiten wegen nicht nachvollziehbaren Strom- oder Heizkostenrechnungen könnten schnell bereinigt werden. Aber auch WohnungseigentümerInnen, die Konflikte etwa mit dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft oder mit Handwerkern haben, können von der Verbraucherschlichtungsstelle profitieren, da letztendlich in einem Verfahren zur alternativen Streitbeilegung Lösungen gesucht werden, die von VerbraucherInnen und Unternehmen akzeptiert werden können und der Weg zum Gericht trotz alledem noch offen ist, sofern es doch zu keiner Lösung vor der Schlichtungsstelle kommen sollte. Konflikte können somit konstruktiv ausgetragen werden.

Im Bereich des gesamten Miet- und Wohnrechts leistet auch die Mietervereinigung Österreichs aufgrund ihrer Routine und Erfahrung durch ihre Angestellten und Funktionäre einen nicht unerheblichen Beitrag zur Konflikt- und Streitbereinigung. So ist etwa in den Erläuterungen zum Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz – WohnAußstrBeglG zu § 37 Abs 3 Z 9 MRG positiv klargelegt worden, *„dass die fachkundigen Personen von Mieterorganisationen insgesamt einen positiven Beitrag für die wohnrechtliche Rechtspflege geleistet haben.“* (vergleiche Prader/Kuprian, Wohnrechtliches Außerstreitverfahren 22).

**Die Mietervereinigung Österreichs geht daher davon aus, dass die alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten vor den Verbraucherschlichtungsstellen zukünftig immense Bedeutung im Bereich des gesamten Wohnens und Wohnrechts haben wird. Gerade der Weg des Schlichtens ist im Bereich des Wohnens weitaus sinnvoller als „ein konfliktbehaftetes Streiten vor Gericht“.**

### **1. Vertretung vor den Verbraucherschlichtungsstellen**

Aufgrund dessen sehen wir jedoch die Bestimmung des § 12 des Ministerialentwurfs als problematisch an. In § 12 Abs 3 AStG wird festgehalten, dass eine Vertretung oder Unterstützung der Parteien durch Rechtsbeistände oder Dritte in jedem Verfahrensstadium zulässig, aber nicht verpflichtend ist. Über diese Möglichkeit sind die Parteien vor Durchführung des Verfahrens zu informieren. In § 12 Abs 4 AStG ist des Weiteren geregelt, dass Mitarbeiter eines in § 29 Abs 1 KSchG genannten Verbandes –

das sind die Wirtschaftskammer Österreich, die Bundesarbeitskammer, der Österreichische Landarbeiterkammertag, die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, der Österreichische Gewerkschaftsbund, der Verein für Konsumenteninformation und der Österreichische Seniorenrat - zur Vertretung der Parteien im Sinne des § 8 Abs 3 der Rechtsanwaltsordnung berechtigt sind. Den ADR-Erläuterungen ist zu entnehmen, dass jedenfalls auch eine Vertretung einer Partei durch eine Vereinigung, die die Interessen der betroffenen Person regelmäßig wahrnimmt, denkbar ist. Die berufsmäßige Parteienvertretung sei aber nach § 8 Abs 2 RAO grundsätzlich den Rechtsanwälten vorbehalten. Davon unberührt bleiben die in sonstigen gesetzlichen Bestimmungen eingeräumten Befugnisse von Personen und Vereinigungen zur sachlich begrenzten Parteienvertretung (vgl § 8 Abs 3 RAO). Die Parteien sollen nach den ADR-Erläuterungen die Möglichkeit haben, sich im Verfahren von Mitarbeitern von Verbänden – die vielfach bereits im Vorfeld des Verfahrens Beratungs- und Unterstützungsleistungen erbracht haben – (weiter) vertreten zu lassen. Vorgesehen sei daher eine Vertretungsbefugnis der in § 29 Abs 1 KSchG genannten Einrichtungen.

Für die Mietervereinigung Österreichs stellt sich momentan die Frage, ob zukünftig eine „berufsmäßige“ Vertretung vor den Verbraucherschlichtungsstellen durch Mieterorganisationen möglich ist oder nicht.

Die berufsmäßige Parteienvertretung ist gem § 8 Abs 2 RAO grundsätzlich Rechtsanwälten vorbehalten. § 8 Abs 3 RAO gewährt aber eine Ausnahme und lässt in sonstigen gesetzlichen Bestimmungen des österreichischen Rechts eingeräumte Befugnisse von Personen oder Vereinigungen zur sachlich begrenzten Parteienvertretung zu. Von dieser Ausnahme sollen Vereinigungen wie etwa Konsumentenschutzvereine oder auch Mietervereinigungen erfasst werden, die auf ihren Gebieten unter anderem auch rechtsberatende Tätigkeit entfalten. Es ist damit zu rechnen, dass zukünftig Mieterorganisationen sehr oft von ihren Mitgliedern ersucht werden, im Interesse ihrer Mitglieder als Vertreter vor den Verbraucherschlichtungsstellen tätig zu werden.

Im Unterschied etwa zu § 37 Abs 3 Z 9 MRG ergibt sich aber aus dem Entwurf eines Bundesgesetzes über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten nicht eindeutig, dass eine Vertretung durch Interessensverbände wie der Mietervereinigung, zu deren satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen von MieterInnen, sonstigen Nutzungsberechtigten und WohnungseigentümerInnen gehören, „berufsmäßig“ vor der Verbraucherschlichtungsstelle erfolgen darf.

Aus Sicht der Mietervereinigung ist eine Klarstellung dahingehend notwendig, dass auch all jene Vereine, die die Interessen von MieterInnen und WohnungseigentümerInnen vertreten, über ihre Funktionäre und Angestellten Vertretungstätigkeiten vor der Verbraucherschlichtungsstelle entfalten dürfen und ihnen aus dieser Vertretungstätigkeit

vor den Verbraucherschlichtungsstellen zukünftig nicht etwa der Vorwurf des Tatbestands der „Winkelschreiberei“ und der unbefugten berufsmäßigen Ausübung vor der Verbraucherschlichtungsstelle und der Vorwurf des Eingriffs in den Rechtsanwaltsvorbehalt erwachsen kann.

**Es möge daher der Gesetzgeber nicht nur den in § 29 Abs 1 KSchG genannten Organisationen sondern auch Funktionären oder Angestellten eines Vereins wie der Mietervereinigung, zu deren satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen von MieterInnen, Nutzungsberechtigten und WohnungseigentümerInnen gehören und die sich regelmäßig mit der Beratung ihrer Mitglieder in wohnrechtlichen Angelegenheiten befasst, die Vertretungsbefugnis im Sinne des § 8 Abs 3 der Rechtsanwaltsordnung im Bundesgesetz über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten erteilen. (Vergleiche beispielsweise § 37 Abs 3 Z 9 MRG und § 52 Abs 2 Z 6 WEG)**

Diese Bestimmung würde als speziellere Regelung dem Rechtsanwaltsvorbehalt des § 8 Abs 2 RAO vorgehen und Mieterorganisationen vor einem etwaigen Vorwurf der Winkelschreiberei absichern.

## **2. Kosten**

Ein AS-Verfahren ist in der Regel kostenfrei. Allerdings können AS-Stellen von den Parteien „Gebühren“ einheben. Festgehalten ist, dass es sich hinsichtlich VerbraucherInnen jedoch lediglich um „Schutzgebühren“, dh um Minimalbeträge, handeln kann. Die Einhebung einer „Schutzgebühr“ erscheint nicht zweckdienlich.

**Nur eine „Kostenfreiheit“ der alternativen Streitbeilegung kann im Sinne der VerbraucherInnen sein. Die AS-Verfahren sollten aus diesem Grunde für VerbraucherInnen generell kostenfrei sein.**

Der EU-Richtlinie entsprechend soll durch die Möglichkeit der alternativen außergerichtlichen Streitbereinigung für die VerbraucherInnen ein leichter und effektiver Zugang zum Recht gewährleistet und sichergestellt werden, sodass die VerbraucherInnen zukünftig leichter ihre Rechtsansprüche in Verbraucherstreitigkeiten – insbesondere bei Streitigkeiten mit einem geringeren Streitwert – durchsetzen können.

Bisher fehlt eine solche effiziente Rechtsdurchsetzung bei Verfahren mit geringeren Streitwerten, da die VerbraucherInnen in den weitaus überwiegenden Fällen vor einem kostenaufwendigen Gerichtsverfahren zurückschrecken und keine Klagen einbringen.

### 3. Verjährungsregelung

Die angeführte Verjährungsregelung wird befürwortet, da unseres Erachtens zweifelsfrei sichergestellt werden muss, dass durch die Einleitung eines Verfahrens der alternativen Streitbeilegung die Verjährung unterbrochen/gehemmt ist.

Zu beachten ist aber, dass gerade im Bereich des Wohnrechts die Einleitung eines Verfahrens zur alternativen Streitbeilegung darüber hinaus auch zur Unterbrechung von Präklusivfristen (zB Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG) führen muss. Die Hemmungs- und Unterberechnungsregelungen müssen daher auch für Präklusivfristen gelten und anwendbar sein. Lehre und Rechtsprechung vertreten zwar übereinstimmend die weitgehend analoge Anwendung der Regeln über die Hemmung und Unterbrechung der Verjährung auf Präklusivfristen (vgl 5 Ob 79/02g), eine diesbezüglich eindeutige Regelung wäre aber zweckmäßig, um etwaige Rechtsunsicherheiten bei der Beschreitung des alternativen Rechtswegs gerade im wohnrechtlichen Bereich zu beseitigen.

Es muss sichergestellt werden, dass die Eröffnung eines Verfahrens der alternativen Streitbeilegung für die rechtssuchenden VerbraucherInnen (MieterInnen, sonstige Nutzungsberechtigte oder WohnungseigentümerInnen) nicht mit Nachteilen verbunden ist und der Anspruch während der Dauer des alternativen Streitbeilegungsverfahrens präkludiert. Das Verfahren der alternativen Streitbeilegung würde ansonsten im wohnrechtlichen Bereich für MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen ein zu hohes Risiko darstellen.

**Aus diesem Grunde ergeht das Ersuchen, die in § 18 AStG angeführte Verjährungsregelung ausdrücklich auf Präklusivfristen auszuweiten, sodass für die Dauer eines alternativen Streitbeilegungsverfahrens Präklusivfristen ebenfalls gehemmt/unterbrochen werden.**

Eine Ausfertigung dieser Stellungnahme wird unter einem dem Präsidium des Nationalrates elektronisch an die E-Mail-Adresse: [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at) übermittelt. Die Mietervereinigung Österreichs dankt abschließend nochmals für die eingeräumte Begutachtungsmöglichkeit.

Für die Mietervereinigung Österreichs

Mag. Michaela Schinnagl  
Mietervereinigung Österreichs  
1010 Wien, Reichsratsstraße 15