

Antrag

**der Abgeordneten Felix Eypeltauer, Kolleginnen und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird**

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. BGBl. I Nr. 58/2018, wird wie folgt geändert:

29 Abs. 3 lit b lautet:

"Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten jeweils als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen."

Begründung

Konkludente Verlängerung eines Mietvertrages

Wenn Mieter_innen und Vermieter_innen ein befristetes Mietverhältnis abschließen, ist der Parteiwille offensichtlich auf ein befristetes Verhältnis und nicht auf ein unbefristetes gerichtet. Teilweise nimmt der/die Vermieter_in den 25%igen Mietzinsabschlag in Kauf, um in absehbarer Zeit wieder frei über die Wohnung verfügen zu können.

§ 29 Abs. 3 lit b begünstigt den/die Mieter_in im Fall einer konkludenten Weiterführung eines abgelaufenen Mietvertrages durch die einmalige ex-lege Verlängerung um drei Jahre sowie im Fall einer weiteren konkludenten Weiterführung durch eine ex-lege Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag. Erfolgt die zweite konkludente Verlängerung ex-lege auf ein unbefristetes Verhältnis, entfällt zudem der Befristungsabschlag und der/die Mieter_in sieht sich unerwartet mit einer entsprechend stark steigenden Miete konfrontiert.

Dem Schutz der Mieter_innen wäre mit einer automatischen Verlängerung um drei Jahre Genüge getan, während die Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag einen völlig übermäßigen und für den Schutz der Mieter_innen nicht notwendigen Eingriff in die Position der Vermieter_innen bedeutet.

Die automatische Verlängerung auf jeweils drei Jahre brächte mehrere Vorteile: Erstens entspräche es eher dem Willen der Vertragsparteien nach einem befristeten

Verhältnis. Zweitens schießt eine ex-lege Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis prinzipiell über jeden Mieterschutzzweck hinaus und belastet den/die Vermieter_in in Verbindung mit sämtlichen anderen Einschränkungen des MRG übermäßig. Drittens bedeutet die Beseitigung von Fallen, Tücken und Rechtsunsicherheiten für beide Seiten im ohnehin hochkomplexen MRG einen Beitrag zur Mobilisierung von Wohnraum.

In formeller Hinsicht wird vorgeschlagen, diesen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Ausschuss für Bauten und Wohnen zuzuweisen.

N. Seiler
(SCHERER)

Gyell
(EYREDAUER)

R. ...
(RABENSTEIN)

...
(BRANDSTADT)

