
2448/A XXVII. GP

Eingebracht am 27.04.2022

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Johannes Margreiter, Kolleginnen und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz vom 12. November
1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) geändert wird**

Der Nationalrat wolle beschließen:

**Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das
Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) geändert wird**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Das Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht
(Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das
Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:**

1. In § 1 Abs. 1 entfällt der Beistrich nach der Wortfolge "*Wohnungen*".
2. In § 1 Abs. 1 wird nach der Wortfolge "*Wohnungen*" die Wortfolge "*oder*" eingefügt.
3. In § 1 Abs. 1 entfällt die Wortfolge "*oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen)*".
4. Nach § 1 wird folgender § 1a eingefügt: "*§ 1a. Die bisher dem Vollenwendungsbereich des § 1 unterliegenden Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten aller Art werden, sofern sie auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sind, auf befristete Mietverträge mit einer restlichen Laufzeit von 30 Jahren umgestellt. Innerhalb dieser Restlaufzeit sind die Kündigungsschutzbestimmungen des § 30 MRG anzuwenden.*"

Begründung

Entfall der Geschäftsraummiets aus dem Vollenwendungsbereich des MRG

Das seit 1982 geltende Mietrechtsgesetz ist insbesondere in seinem Vollenwendungsbereich vom Gedanken getragen, zum Schutz der Mieter_innen vor Übervorteilung die Vertragsfreiheit in wesentlichen Bereichen der Vertragsgestaltung

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

massiv einzuschränken. Für den Bereich der Wohnungsmieten ist dieser Schutzgedanke nicht gänzlich von der Hand zu weisen, ist doch in unserer Gesellschaft das Wohnen ein für die soziale Zugehörigkeit sehr wesentliches Grundbedürfnis, welches häufig auch zu Zwangssituationen führt, welche einerseits die Mieter_innen zu unbedachten Vertragsabschlüssen veranlassen und andererseits die Vermieter_innen mitunter zu einem unbilligen Ausnützen der Zwangslage animieren könnte. Um derartigem Missbrauch vorzubeugen sind unabdingbare gesetzliche Vertragsgestaltungen tatsächlich ein probates Mittel, Auswüchse zu Lasten ausgewogener Vertragsgestaltungen zu verhindern.

All diese Überlegungen spielen aber bei der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten keine Rolle. Es wird zwar nicht verkannt, dass die Verfügbarkeit eines geeigneten Geschäftslokales für Unternehmer_innen existenzielle Bedeutung haben kann. Andererseits kann aber doch angenommen werden, dass jemand, der unternehmerisch tätig ist, sich insbesondere in der Gründungsphase eines Unternehmens ausreichend informiert und sachkundigen Rat über die vertragliche Gestaltung eines Bestandvertrages betreffend das Geschäftslokal einholt. Der im Bereich der Wohnungsmieten anzuerkennende Schutzgedanke spielt somit im Bereich der Geschäftsraummieten wenn überhaupt so doch nur eine dermaßen untergeordnete Rolle, welche es erlauben muss, die Geschäftsraummieten aus dem Geltungsbereich des MRG generell auszunehmen.

Zu 1. und 2.: Sprachliche Verbesserungen.

Zu 3.: Die Wohnungsmiete soll weiterhin im MRG geregelt werden, die Geschäftsraummiete zukünftig im ABGB. Bei Neuabschluss von Geschäftsraummietverträgen soll somit kein Kündigungsschutz mehr anwendbar sein, sondern die Kündigungsbestimmungen sollen einzelvertraglich geregelt werden.

Zu 4.: Bei bisher kündigungsgeschützten, unbefristeten Geschäftsraummietverträgen sollen diese ex lege auf befristete Mietverträge mit der Restlaufzeit von 30 Jahren umgestellt werden. Innerhalb dieser Restlaufzeit sind noch die Kündigungsschutzbestimmungen des § 30 MRG anzuwenden.

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