

533/A XXI.GP

Eingelangt am: 24.10.2001

ANTRAG

der Abgeordneten Dr. Harald Ofner, Dr. Mag. Maria Theresia Fekter, Mag Firlinger, Mag. Tancsits 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.520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr.98/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt

„1 a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,“;

b) in Abs. 2 wird der Punkt am Ende der Z 4 durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 5 angefügt:

„5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“;

c) in Abs. 4 lautet die Z 2:

„2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind sowie unausebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass

darin - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,

2. In § 2 Abs. 3 entfällt im zweiten Satz die Wendung „gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c“.

3. In § 9 Abs. 2 Z 5 wird nach der Wendung „Hörfunk - und Femsehempfang“ die Wortfolge "sowie für Multi - Mediadienste“ eingefügt.

4. In § 20 Abs. 1 Z 1 lit a entfällt in der Klammer die Wendung“, Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag“.

5. § 30 Abs. 2 Z 8 lautet:

„8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;“

6. In § 37 Abs. 1 Z 8 wird in der ersten Klammer nach der Zahl „44“ die Wendung „ , 45“ eingefügt.

7. § 45 samt Überschrift lautet:

"Wertbeständigkeit des Mietzinses

§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine

Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt.

(2) Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekanntzugeben. Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in § 1 Abs. 4 Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des 1. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.“

8. Nach § 49c wird folgender § 49d samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2002

§ 49d. (1) Die Änderungen der §§ 1, 2, 9, 20, 30, 37 und 45 durch die Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl. I Nr. XXX/2001, treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 2 und 4 und § 30 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl. I Nr. XXX/2001, gelten für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, ist bei der Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl. I Nr. XXX/2001, durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem jeweils anzuwendenden Betrag nach § 45 Abs. 1 liegt.

Ein Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag, der nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, gilt ab 1. Jänner 2002 als Teil des Hauptmietzinses; ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrags gilt ab 1. Jänner 2002 als Anhebungsbegehren gemäß § 45 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl. I Nr. XXX/2001.

(4) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl. I Nr. XXX/2001, ab dem 1. Jänner 2002 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen worden sind.“

Begründung

Allgemeiner Teil

Die hier vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechtsgesetzes sind als weitere Etappe in der Verwirklichung eines dem Regierungsprogramm innewohnenden Grundanliegens zu verstehen, nämlich der schrittweisen Liberalisierung des Mietrechts und dessen sukzessiver Heranführung an die Gegebenheiten des Immobilienmarkts. Dies soll hier einerseits durch Veränderungen in den Regelungen über den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und andererseits durch die Privilegierung des Ausbaus von Dachböden - dies auch zur Ankurbelung der Bauwirtschaft - angestrebt werden. Beim Anwendungsbereich geht es dabei primär um die gänzliche Herausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von gewerblichen Objekten oder Mischobjekten dieser Größe, aus dem Rechtsregime des Mietrechtsgesetzes. Damit im Zusammenhang bietet sich die Lösung eines Problems an, das zwar nichts mit der Liberalisierung des Mietrechts, wohl aber mit dessen Anwendungsbereich zu tun hat, nämlich die Frage, welche gesetzlichen Regelungen für Mietverhältnisse im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens gelten sollen, bei dem beispielsweise die Caritas oder die Bewährungshilfe als Vermieter auftreten.

Darüber hinaus wird - einem in der Rechtswissenschaft schon seit langem geäußerten Vorschlag folgend - der bisherige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in nun auch terminologischer Umsetzung der diesbezüglichen Regelungsinhalte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes in einen Teil des Hauptmietzinses umgewandelt.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (Änderung von § 1 MRG)

Zu lit. a:

Eines der tragenden Ziele der Wohnrechtsnovelle 2000 (BGBl. I Nr. 36/2000) war es, das Befristungsrecht des MRG durch einen generell für alle Objektarten und Verträge geltenden Fristvertragstyp zu vereinheitlichen und zu vereinfachen. Für Wohnungsmietverträge wurde dabei eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren vorgesehen; dadurch sollte in Anbetracht der Belastungen, die die Suche einer neuen Wohnung und ein Umzug gewöhnlich mit sich bringen, jedenfalls ein zeitlicher Mindestverbleib von Mietern in befristet gemieteten Wohnungen gewährleistet werden. Die Vereinheitlichung des Befristungsrechts war eine gesetzgeberische Grundsatzentscheidung mit dem langfristigen Ziel, das Wohnrecht insgesamt zu vereinfachen und dadurch wohnrechtliche Regelungen so weit wie möglich auch für Nichtjuristen verständlich und handhabbar zu machen.

Im Zug der durch die Wohnrechtsnovelle 2000 angestrebten Vereinheitlichung und Vereinfachung des Befristungsrechts wurde auch die so genannten „institutionellen Wohnraumbeisteller“ privilegierende Bestimmung des (früheren) § 29a MRG aufgehoben (vgl. Art. II Z 19 WRN 2000).

in der Folge wurde jedoch vor allem von der Caritas der Wunsch nach Wiedereinführung einer Sonderbestimmung für „mildtätige Wohnraumbeisteller“ erhoben: Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 werde die bisher von der Caritas praktizierte flexible Handhabung bei der Zurverfügungstellung von Übergangs - Wohnraum an obdachlose Menschen oder wohnungslose Familien (zumeist in Gestalt von Untermietverträgen) verhindert. Oft werde ein solcher Übergangs - Wohnraum nämlich nur für ein Jahr (oder noch kürzere Zeit) benötigt oder sei aus sozialpädagogischen Gründen die Vereinbarung einer dreijährigen Laufzeit nicht sinnvoll.

Überlegungen zur Lösung dieser Problematik durch prekaristische Konstruktionen erscheinen vor dem Hintergrund der herrschenden Rechtsprechung zur Abgrenzung von Miete und Prekarium (vgl. zuletzt etwa OGH 13.7.2000, 5 Ob 31/00w, wobl 2001/188) letztlich nicht zielführend.

Mit der neuen Z 1a soll nun dem durchaus berechtigten Anliegen der Caritas, aber auch

anderer im Sozialbereich tätiger Organisationen nach Schaffung eines Ausnahmetatbestands für sozialpädagogisch betreutes Wohnen Rechnung getragen werden. Die Exemption dieser Vertragsverhältnisse vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist deshalb sachlich gerechtfertigt, weil es sich dabei um eine Kombination zwischen der - zum Teil durchaus entgeltlichen - Zurverfügungstellung von Wohnraum und einem Betreuungsverhältnis, rechtlich also um ein „gemischtes“ Vertragsverhältnis mit bestandvertraglichen, aber auch mit wesentlichen werk - und dienstvertraglichen Elementen handelt. Von der Bestimmung sind sowohl Haupt - als auch Untermietverträge einer betreuten Person mit einer karitativen oder humanitären Organisation erfasst.

Durch die Tatbestandselemente und die Formulierungen dieser neuen Ausnahmebestimmung ist hinreichend gewährleistet, dass sie nicht für „normale“ Mietverhältnisse missbraucht werden kann. Zum einen ist das Erfordernis des „sozialpädagogisch betreuten Wohnens“, also die Existenz eines spezifischen Betreuungsverhältnisses (zu dessen Charakteristika ein Verweis auf die Sozialwissenschaften genügen kann), ein durchaus substanzielles Abgrenzungskriterium zur „gewöhnlichen“ Vermietung einer Wohnung. Zum anderen muss Vermieter eine karitative oder humanitäre Organisation sein; hier kann beispielsweise auf die Begriffsbeschreibung in § 37 BAO verwiesen werden. Gemeint sind Organisationen wie etwa die Caritas, die Volkshilfe oder die Bewährungshilfe.

Zu lit. b und c (neue Z 5 in § 1 Abs. 2 sowie Entfall der bisherigen Z 2 in § 1 Abs. 4):

Im Zuge der Liberalisierung des Mietrechts soll der bisherige Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG für die Vermietung eines Einfamilienhauses bzw. einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus wegfallen; dies entspricht dem angestrebten Ziel, das Mietrechtsgesetz als ein die Privatautonomie in vielen Punkten beschränkendes Gesetz zunehmend auf die Fälle der gewerblichen oder gewerbeähnlichen Vermietung zurückzuführen. Deshalb wird einerseits die bereits jetzt bestehende Teilausnahme für Wohnungen in Ein - oder Zweifamilienhäusern in einen Vollaushmetatbestand umgewandelt und wird die Ausnahme andererseits auch auf Häuser mit nicht mehr als zwei Geschäftsräumlichkeiten bzw. mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit ausgedehnt, um den Wertungswiderspruch zu beseitigen, dass in solchen „Ein - oder Zwei - Objekt - Häusern“ Geschäftsraummieter stärker in den Schutzbereich des Mietrechtsgesetzes einbezogen werden als Wohnungsmieter.

Zu lit. c (neue Z 2 in § 1 Abs.4):

Die Bestimmung verfolgt das Ziel, potentielle, wegen der bisherigen Rechtslage brachliegende Wohnobjekte dem Markt zuzuführen und so durch eine insbesondere im großstädtischen Raum deutlich spürbare Angebotserweiterung eine weitere Mietzinssenkung zu bewirken. Wegen der Spezifika von Dachbodenausbauten (insbesondere deren Kostenintensität) im Vergleich zu sonstigen Umbaumaßnahmen wird ein weiterer Teilausnahmetatbestand eingeführt. Die vorgesehene (anderen Vorbildern entsprechende) Stichtagsregelung soll mögliche spekulative Vorgangsweisen im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens tunlichst unterbinden.

Zu Z 2 (Änderung von § 2 MRG)

Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 ist es zu einer völligen Neuordnung des Befristungsrechts im Mietrechtsgesetz gekommen. Die bis dahin in Geltung gestandenen verschiedenen Befristungstatbestände wurden durch eine einheitliche Befristungsregelung ersetzt. Dabei wurde allerdings übersehen, der Neugestaltung des § 29 MRG auch im Text des § 2 Abs. 3 MRG Rechnung zu tragen. Die unterlassene Beseitigung der Wortfolge „...gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c...“ in § 2 Abs. 3 zweiter Satz MRG war also ein Redaktionsversehen; dieses soll nunmehr beseitigt werden.

Zu Z 3 (Änderung von § 9 MRG)

Mit dieser Bestimmung soll im Sinn der Richtlinie 95/51/EG vom 18.10.1995 zur Änderung der Richtlinie 90/388/EWG hinsichtlich der Aufhebung der Einschränkung bei der Nutzung von Kabelfernsehnetzen für die Erbringung bereits liberalisierter Telekommunikationsdienste („EU - Kabelfernsehrichtlinie“) der Wettbewerb auf dem Kommunikations - und Informationsmarkt zwischen den Telekommunikationsdiensteanbietern und den Kabelnetzbetreibern gefördert werden. In mietrechtlicher Hinsicht geht es bei der angestrebten Kabelverlegung um eine Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands, für die § 9 MRG einen Ausgleich zwischen den divergierenden Interessen des Mieters auf freien Empfang der von ihm gewünschten Programme einerseits und des Vermieters (Hauseigentümers) auf

Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses andererseits vorsieht (vgl. OGH 10.2.1998, 5 Ob 30198t).

Der heutige Stand der Technik, nämlich die Breitbandtechnologie, die Hochgeschwindigkeits - Datendienste („high-speed data services“) und die Bewegtbildkommunikation („video on demand“, Video - Mail), die die so genannte „Sprach-Bildnachricht“ ermöglichen, macht eine Anpassung des § 9 Abs. 2 Z 5 MRG insofern erforderlich, als auch diese Multi - Mediendienste explizit in die gesetzliche Bestimmung aufgenommen werden sollen. Eine eventuelle Einschränkung der Nutzbarkeit technischer Einrichtungen der Breitbandtechnologie zur Erbringung von Multi - Media - Diensten seitens des Vermieters soll dadurch verhindert werden.

Zu Z 4 (Änderung von § 20 MRG)

Die ersatzlose Streichung der Wendung „ , *Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag*“ im Klammerausdruck in § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a MRG ist eine Folge der zu Z 9 zu besprechenden Neufassung des § 45 MRG.

Zu Z 5 (Änderung von § 30 MRG)

Die ersatzlose Beseitigung des bisherigen § 30 Abs. 2 Z 8 lit. a MRG (Entfall der Abwägung der beiderseitigen Interessen, wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handelt) ist eine Folge der Herausnahme von „Ein - oder Zwei - Objekt - Häusern“ aus dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (vgl. dazu die Ausführungen zu Z 1 lit. b und c).

Zu Z 6 (Änderung von § 37 MRG)

Da der neue § 45 MRG nunmehr explizit die Anhebung niedriger Altmietzinse regelt (was er faktisch schon bisher getan hat), ist auch er in die Aufzählung der dem Außerstreitverfahren unterliegenden Angelegenheiten des § 37 Abs. 1 MRG aufzunehmen, und zwar in dessen Z 8, in der die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses geregelt wird.

Die Bestimmung des § 37 Abs. 1 Z 13 MRG kann unverändert bleiben; sie bezieht sich auf alle vor dem 1. März 1994 eingehobenen Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge (vgl. § 49d Abs. 4 zweiter Satz MRG).

Zu Z 7 (Änderung von § 45 MRG)

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden die vorangegangenen Regelungen über die Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge neu gestaltet (vor allem durch Entfall der Rückzahlungsverpflichtung) und so ein "neuer" Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag vorgesehen, der sich inhaltlich nicht mehr von der Möglichkeit des Vermieters zur Anhebung von „Altmietzinsen“ unterschied. Mehreren Anregungen aus der Lehre folgend (vgl. zuletzt *Würth*, „Hausaufgaben“ des Gesetzgebers bei der nächsten Wohnrechtsnovelle, wobl 2001, 273 [274]) soll die diesbezügliche Regelungsintention des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes nun durch die Neufassung des § 45 MRG auch terminologisch und in den konkreten Anordnungen nachvollzogen werden.

Durch Abs. 1 wird also kargestellt, dass es sich um das Recht des Vermieters zur Anhebung des Hauptmietzinses aus „Altverträgen“ (das sind hier vor dem Inkrafttreten des Richtwertsystems geschlossene Hauptmietverträge) auf je nach Mietgegenstand gesetzlich unterschiedlich festgelegte Beträge handelt. Diese Beträge entsprechen Art. 68 Z 9 des 1. Euro - Umstellungsgesetzes - Bund (BGBl. I Nr. 98/2001). Die Anwendbarkeit der Valorisierungsregel des § 16 Abs. 6 MRG wird beibehalten. Hingegen erscheint die bisherige Sonderregelung des § 45 Abs. 1a MRG für minderwertige Geschäftsräumlichkeiten entbehrlich.

Abs. 2 entspricht - abgesehen von der Regelung über das Anhebungsbegehren (siehe dazu § 45 Abs. 2 zweiter Satz MRG aF) - dem bisherigen § 45 Abs. 5 MRG. Dem bisherigen § 45 Abs. 3 und 4 MRG entsprechende Bestimmungen sind auf Grund der nunmehrigen Systemumstellung entbehrlich.

Zu Z 8 (§ 49d MRG)

Entsprechend dem Vorbild der Wohnrechtsnovellen 1997 und 2000 wird auch für diese Novelle ein eigener Paragraph mit Übergangsregelungen geschaffen. Dabei geht es im Wesentlichen um Übergangsbestimmungen einerseits zur Neuregelung des Anwendungsbereichs (Herausnahme der „Ein - und Zwei - Objekt - Häuser“ sowie des sozialpädagogisch betreuten Wohnens aus dem Anwendungsbereich des MRG) und andererseits zu den neuen Regelungen zur Privilegierung von Dachbodenausbauten sowie zur Umwandlung des Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrags in einen Bestandteil des Hauptmietzinses nach § 45 MRG.

Gemäß Abs. 1 treten die durch die Wohnrechtsnovelle 2002 vorgenommenen Änderungen grundsätzlich mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

Gemäß Abs. 2 gelten die Änderungen hinsichtlich des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes und - damit zusammenhängend - in § 30 Abs. 2 Z 8 MRG nur für Mietverträge, die nach dem In - Kraft - Treten dieser Novelle abgeschlossen werden. Durch den ersten Satz des Abs. 3 soll eine Interpretation des neuen § 45 MRG dahin, dass bei bisheriger Einhebung eines Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrags noch zusätzlich zu diesem eine Mietzinsanhebung zulässig wäre, ohne jeden Zweifel ausgeschlossen werden. Der Vermieter soll - selbstverständlich - nicht zu einer zweimaligen Anhebung (einmal unter dem Titel „EVB“ und ein zweites Mal nach dem neuen § 45 MRG) berechtigt sein. Durch den zweiten Satz des Abs. 3 wird vor allem klargestellt, dass nach dem 28. Februar 1994 unter dem Titel „Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag“ geleistete Zahlungen in allen mietzinsrechtlichen Zusammenhängen als Teil des Hauptmietzinses gelten und dass bei früherer Einhebung eines „neuen“ Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrags (also eines solchen nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz) nun nicht nochmals ein Anhebungsbegehren nach dem neuen § 45 erforderlich ist.

Gemäß Abs. 4 sind die Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2002 im Übrigen auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2002 abgeschlossen wurden.

In formeller Hinsicht wird unter Verzicht auf die erste Lesung die Zuweisung an den Justizausschuss beantragt.