



Neuer Schwung bei der Mietrechtsreform?

Prioritäten aus der Sicht der Anwaltspraxis

„Perspektiven der Rechtsetzung im Wohnrecht“
Arbeitsgruppensitzung 06.12.2018

SCHWARZ

www.schwarz-auf-weiss.at

VORWORT

Gegenstand anwaltlicher Tätigkeit



zukunftsorientiert



Vertragsgestaltung

- Verschaffung einer ‚vorteil-
haften‘ Vertragsposition
- ‚Regelungswirksamkeit‘

VORWORT

Gegenstand anwaltlicher Tätigkeit

←
vergangenheitsbezogen



Rechtsstreitigkeiten

- ‚vollendete Tatsachen‘
- ‚Rettungseinsatz‘
- Einschätzung, Prognose



→
zukunftsorientiert



Vertragsgestaltung

- Verschaffung einer ‚vorteil-
haften‘ Vertragsposition
- ‚Regelungswirksamkeit‘

VORWORT

Gegenstand anwaltlicher Tätigkeit

←
vergangenheitsbezogen



Rechtsstreitigkeiten



→
zukunftsorientiert



Vertragsgestaltung

Sachverständigenhaftung § 1299 ABGB: präzise Kenntnis des zwingenden Rechts

VORWORT

Qualität von Rechtsvorschriften als anwaltliche Arbeitsbedingungen



„haftungsrisikoerhöhend“

- Komplexität, Intransparenz
- Widersprüchlichkeit
- richterliche „Rechtsfortbildung“

VORWORT

Qualität von Rechtsvorschriften als anwaltliche Arbeitsbedingungen



‚haftungsrisikoerhöhend‘

- Komplexität, Intransparenz
- Widersprüchlichkeit
- richterliche ‚Rechtsfortbildung‘

‚haftungsrisikomindernd‘

- Einfachheit, Verständlichkeit
- keine Widersprüche
- keine Regelungslücken

VERANSTALTUNG DER RAK WIEN 03.07.2018

Erstes Thema:

„Justizreform: Wo geht die Reise hin?“

Termin:

03. Juli 2018, um 18 Uhr

Auf dem Podium:

Mag. Michaela Steinacker, Vorsitzende des Justizausschusses, Justizsprecherin der ÖVP

Dr. Michael Enzinger, Präsident der RAK Wien

Moderation:

Hans Bürger, ORF

Ort:

Dachgeschoss und Veranstaltungssaal des Haus der Musik, Seilerstätte 30, 1010 Wien

MIETRECHT: BEFUND DER RAK WIEN

„... eine Geheimwissenschaft mit unsicherem Ausgang“

Zitat Dr. Michael Enzinger, Präsident der RAK Wien, 03.07.2018

STATUS QUO DES MIETRECHTS

„Qualitätsmängel“



Zersplitterung

- seit dem Inkrafttreten im Jahr 1982 mehr als 30 Novellen
- parallel existierende Mietrechtsregime
- Vollanwendungsbereich, Teilanwendungsbereich, Vollaussnahmen
- Altbau, Neubau; geförderter Wohnbau, nicht geförderter Wohnbau

STATUS QUO DES MIETRECHTS

„Qualitätsmängel“



Zersplitterung

- seit dem Inkrafttreten im Jahr 1982 mehr als 30 Novellen
- parallel existierende Mietrechtsregime
- Vollanwendungsbereich, Teilanwendungsbereich, Vollaussnahmen
- Altbau, Neubau; geförderter Wohnbau, nicht geförderter Wohnbau



„Mietrechtsarchäologie“

- Klärung der Gesetzeslage zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

STATUS QUO DES MIETRECHTS

„Regelungsdefizite“: beispielhafte Einzelfälle



Richtwertsystem

- *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, „Der Richtwertmietzins“ (1994): keine Einigung auf Berechnungsmethode
- intransparentes System der Zuschläge, Abschläge (überdies kein verpflichtendes Anführen)
- verlässliche Berechnung unmöglich
- ‚nicht zumutbar‘ (ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm)

STATUS QUO DES MIETRECHTS

„Regelungsdefizite“: beispielhafte Einzelfälle



Richtwertsystem

- *Dirnbacher/Heindl/Rustler, „Der Richtwertmietzins“ (1994): keine Einigung auf Berechnungsmethode*
- *intransparentes System der Zuschläge, Abschläge (überdies kein verpflichtendes Anführen)*
- *verlässliche Berechnung unmöglich*
- *„nicht zumutbar“ (ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm)*



Mietzinsminderung

- *erst seit Klauselentscheidungen 2006 wissenschaftliche Diskussion*
- *OGH: keine Zinsminderung bzw. Rechtsfolge, wenn Mieter den Mangel selbst behebt*
- *Regelungslücken*

STATUS QUO DES MIETRECHTS

„Regelungsdefizite“: beispielhafte Einzelfälle



<https://www.flaticon.com/...>

Erhaltungspflichten

- Vermieter: § 3 MRG (zwingend), Mieter: § 8 MRG
- nicht flächendeckend, vielmehr Graubereich offen („keiner von beiden“ verpflichtet, durch Judikatur nicht geklärt, Überwälzung auf Mieter umstritten: z. B. E-Herd, Geschirrspüler u. a.)

STATUS QUO DES MIETRECHTS

„Regelungsdefizite“: beispielhafte Einzelfälle



<https://www.flaticon.com/...>

Erhaltungspflichten

- Vermieter: § 3 MRG (zwingend), Mieter: § 8 MRG
- nicht flächendeckend, vielmehr Graubereich offen („keiner von beiden“ verpflichtet, durch Judikatur nicht geklärt, Überwälzung auf Mieter umstritten: z. B. E-Herd, Geschirrspüler u. a.)



<https://www.ahgz.de/...>

§ 12a MRG

- Vertragseintritt bei Veräußerung eines Unternehmens
- Kuriosum: nur auf Altbau, nicht hingegen auf Neubau anzuwenden (OGH 27.02.2001, 5 Ob 192/00 x, u.a.: keine analoge Anwendung)

STATUS QUO DES MIETRECHTS

Exkurs: zur politischen Entscheidung anstehende Fragen

Mietzinsdeckelung?

- Wohnungsmiete (beinahe) nicht mehr leistbar

Befristungsbestimmungen?

- momentane Rechtslage: schriftliche Vereinbarung auf mindestens drei Jahre (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG)
- in Einzelfällen allenfalls kürzere Vertragsdauer für beide Vertragsteile wünschenswert

ZITATE

*„... momentan wahrhaftig kein lustvolles Erlebnis,
das Mietrecht zu lesen ...“*

Zitat Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Schauer, Institut für Zivilrecht
der Universität Wien (JURIDICUM), „Die Presse“ 26.01.2015

*„... die Schmerzgrenze beim alltäglichen Umgang
mit dem Mietrecht ist erreicht.“; „... Lachnummer“*

Zitat Wolfgang Amann, Wohnbauforscher (IIBW), „DER STANDARD“ 09.08.2014

*„Wenn man zehntausend Vorschriften erlässt,
vernichtet man jede Achtung für das Gesetz.“*

Winston Churchill (* 1874, † 1965)

ANAMNESE, DIAGNOSE



ANAMNESE, DIAGNOSE

„Einzelkorrekturen“?

- keine Behebung der Zersplitterung
- kaum Bereinigungswirkung

Mietrechtsreform?

- Bereinigung, Einfachheit, Verständlichkeit nur durch umfassende Reform
- neues Konzept
- gebotene Straffung, Vereinheitlichung
- „großer Wurf“ notwendig
(ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm)

NEUER SCHWUNG BEI DER MIETRECHTSREFORM?

