

Im Zweifel immer für den Mieter?

Wie ein überzogener Rechtsschutz mit allzu starren Regelungen tatsächlich im Weg zu stehen vermag und wie rigoros der Gesetzgeber im stetigen Interesse des Mieters trotz mittlerweile stark gewandelter Lebensverhältnisse agiert, lässt sich in der mietrechtlichen Praxis anhand unzähliger Fälle festmachen.

Befristungsbremse bei Unterbringung von Asylanten und Flüchtlingen

Weltweit zahlreiche Kriegs- und Krisengebiete haben Millionen Menschen zu Flüchtlingen gemacht. Die Asylantenanzahl in Europa haben in den vergangenen Monaten sprunghaft zugenommen, staatliche Unterbringungsmöglichkeiten sind häufig erschöpft und lassen Medienberichten zufolge vielfach humanitäre Gesichtspunkte bei der Unterbringung vermissen.

Wer schnell und unbürokratisch im Rahmen der Grundversorgung oder im Anschluss mit einem Dach über dem Kopf helfen will, dem macht das Mietrecht einen Strich durch die Rechnung: Im Anwendungsbereich des MRG beträgt die Dauer der Mindestbefristung drei Jahre. Jede darunter liegende Befristung (abgesehen einer auf nur 6 Monate) hat ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis zur Folge. Treten hingegen humanitäre oder karitative Organisationen als Vermieter auf, sind Anwendbarkeit des MRG und die darin geregelte Befristungsbeschränkung ausgeschlossen. Die Vollaussnahme umfasst sowohl Haupt- als auch Untermietvertrag einer karitativen oder humanitären Organisation mit einer betreuten Person. Bedauerlicherweise ist hingegen der Mietvertrag, mit dem die karitative bzw. humanitäre Organisation eine Wohnung von einem Dritten anmietet ebenso wenig vom Vollaussnahmetatbestand umfasst wie ein Mietvertrag zwischen einem privaten Vermieter und einem Flüchtling oder Asylanten.

Parteienantragsbremse in mietrechtlichen Verfahren

Ein anderes Beispiel, womit durch das Gesetz letztlich Vermieterrechte beschränkt werden, erfolgte im Zusammenhang mit den rigorosen Ausnahmebestimmungen für einen sogenannten Parteienantrag. Mit 1. Jänner dieses Jahres wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Private, während eines laufenden Zivil- oder Strafverfahrens, einen Antrag an den Verfassungsgerichtshof auf Aufhebung einer gesetzlichen Bestimmung stellen können. Die mit der Zulassung eines solchen Parteienantrages beabsichtigte Verbesserung des Rechtsschutzes sollte aber durch Gesetz für bestimmte Verfahren ausgeschlossen werden. Nach den Vorstellungen der Regierungsvorlage sollte ein Parteienantrag dann nicht möglich sein, wenn dadurch der Zweck des Verfahrens vor dem Zivil- oder Strafgericht gefährdet oder vereitelt werden könnte. Dies gelte etwa für Sachentscheidungen, die rasch zu ergehen haben oder keine Verzögerung dulden. Der Katalog der Ausnahmebestimmungen für einen Parteienantrag sollte allerdings nur auf unerlässliche Fälle reduziert sein. Tatsächlich sind die Ausnahmebestimmungen für einen Parteienantrag sehr weit umfasst und beinhalten - neben anderen Ausnahmen - pauschal Außerstreitverfahren nach dem § 37 MRG. Diese Bestimmung betrifft allerdings eine Reihe unterschiedlicher mietrechtlicher Verfahren, angefangen mit der Anerkennung eines Mieters als Hauptmieter, den Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis hin zur Angemessenheit des Mietzinses. Dass all diesen Verfahren, denen ein dreistufiger Instanzenzug, in größeren Städten sogar ein vorgelagertes Schlichtungsstellenverfahren zugrunde liegt, ein besonderes Eilbedürfnis anhaftet, das den Ausschluss vom Parteienantrag rechtfertigt, ist nicht erklärlich. Mittlerweile hegt auch der Verfassungsgerichtshof Bedenken und zog im Juli dieses Jahres die betreffende Gesetzesstelle in ein amtswegiges Prüfungsverfahren. Wie sehr die Position des Mieters Bevorzugung genießt, mehr noch: der unreflektierte Schutz des Mieters über allem steht, lässt sich der dazu ergangenen Stellungnahme des Bundeskanzleramtes entnehmen. Die Notwendigkeit eines Ausschlusses vom Parteienantrag bei Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses begründet das Bundeskanzleramt schlichtweg (und unverständlicher Weise) damit, dass auch ein Mieter ein Interesse an einer raschen Durchführung des Verfahrens hat, das nicht durch Parteienantrag (des Vermieters) verzögert werden soll; „dann nämlich, wenn sich der Mieter auf einen hohen Mietzins einlässt, in der Folge jedoch mit seiner gerichtlichen Zinsanfechtung aus

irgendwelchen Gründen nicht durchdringt...“ Also in jenem Fall, in dem der Mieter von Anfang an plant sich nicht an den abgeschlossenen Vertrag zu halten (!! Die Entscheidung des Höchstgerichts wird von uns mit Spannung erwartet.

Anhebungsbremse beim Eintrittsrecht

Nach wie vor gängiger Praxis erfreut sich der Eintritt in die Mietrechte naher Angehöriger. Damit ist nicht nur für den Vermieter in der Mietzinsanhebung ein Riegel vorgeschoben, sondern auch das Phänomen einer Zweiklassengesellschaft von Mietern gefördert. Treten bestimmte privilegierte Personen (Ehegatte, Lebensgefährte, minderjährige Kinder) in einen Altmietvertrag ein, kann der Hauptmietzins gar nicht angehoben werden; bei anderen Angehörigen ist eine Anhebung nur bis zur Höhe des Kategorie A-Zinses möglich. In einem kürzlich entschiedenen Fall hat der Oberste Gerichtshof einem exzessiven Missbrauch durch Aneinanderreihung von privilegierten Eintritten eine klare Absage erteilt: Intention des Gesetzgebers war nicht mit der Bestimmung des § 46 MRG für eine endlose Privilegierung durch dauerhaftes Geringhalten des Mietzinses zu sorgen. Die Liste ließe sich lange fortsetzen.

Schlussbemerkung

Die Aufgabe des Mietrechtsgesetzgebers ist darin zu sehen zwischen den Parteien eines Mietvertrages für ein ausgewogenes und faires Verhältnis zu sorgen, das gleichermaßen auch die Rechte des Vermieters berücksichtigt und nicht nur einseitig auf den Schutz des Mieters abstellt. Kontroll- und Überprüfungs-möglichkeiten durch die Höchstgerichte haben daneben eine wichtige Funktion. Klar ist aber auch: Wir im ÖHGB sehen im Unterschied zur SPÖ - aber auch der Mietervereinigung - den Mieter im 21. Jahrhundert als mündigen Partner beim Aushandeln eines Vertrags.