

Buchbesprechungen

MRG – Mietrechtsgesetz.

3. Aufl. Von Christian Prader. Verlag Manz, Wien 2009. XVI, 1012 Seiten, geb., € 168,-.



Drei Jahre nach der wohlwollend aufgenommenen zweiten Auflage legt Christian Prader nunmehr die dritte Auflage der von ihm betreuten Gesetzesausgabe zum MRG vor. Äußerer Anlass dafür ist die Wohnrechtsnovelle 2009. Wenn gleich deren mietrechtliche Neuerungen nicht allzu üppig ausgefallen sind, stellt die rasche Verfügbarkeit der aktualisierten Neuauflage eine beachtliche Herausgeberleistung dar.

Festzustellen, dass das österr Mietrecht längst zu einer Insidermaterie – für den nicht ständig damit Befassten zunehmend zu einem „Buch mit sieben Siegeln“ – verkommen ist, ist nichts Neues. Gleiches gilt für die bisweilen fragwürdige legistische Qualität des MRG, die mit beinahe unheimlicher Regelmäßigkeit zu nachträglichen Korrekturen von Redaktionsversehen, Ergänzungen udgl nötigt. Wollte man dem etwas Positives abgewinnen, so könnte man ins Treffen führen, dass eine Materie wie das Mietrecht immerhin verlässlich dafür sorgt, dass die Nachfrage nach qualifizierten Beratungsleistungen ebenso langfristig abgesichert ist wie jene nach aktueller Fachliteratur. Ohne solcher Ironie zu verfallen, benennt Prader in seinem Vorwort Beobachtungen wie eine „noch nie da gewesene Rechtsunsicherheit im Wohnrecht“ sowie eine regelrechte „Klauselhysterie“ als (legitime) Gründe für die Zielsetzung seines Werks, nämlich „die Übersichtlichkeit im Mietrechtsdschungel weiterhin zu gewährleisten“.

Zu den besonderen Vorzügen des Werkes zählt neben seiner Aktualität va seine auffallende Übersichtlichkeit. Überhaupt wird die Handhabung dadurch erleichtert, als Prader naturgemäß die Bedürfnisse der Praxis aus eigener Erfahrung kennt. So erweist es sich im Rechtsberatungsalltag als äußerst hilfreich, wenn die verschiedenen Vorfassungen der einzelnen Gesetzesstellen – übersichtlich nach der jeweils zugrunde liegenden Novelle gegliedert – zusätzlich zur aktuellen Fassung mitabgedruckt sind. Schließlich ist keineswegs immer die letzte Fassung für das konkret zu lösende Problem maßgeblich.

Die inhaltlichen Neuerungen der gegenständlichen Auflage orientieren sich vorrangig (wenngleich keineswegs ausschließlich) an dem, was die Wohnrechtsnovelle 2009 aus der Perspektive des Mietrechts mit sich gebracht hat. Dazu gehören etwa die sich aus dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) ergebenden Auswirkungen auf Mietverträge: In § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG wird dem Vermieter bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen im Vollenwendungsbereich des MRG die Möglichkeit eingeräumt, die Kosten für die Ausstellung des Energieausweises in die Hauptmietzinsabrechnung aufzunehmen. Die Erläuterungen Praders beschränken sich insofern allerdings auf das VfGH-Erk 11. 12. 2003 (G 28/00), das sich auf die Gesetzesfassung vor der Wohnrechtsnovelle 2006 bezog. Hilfreich wären hier etwa ein Querverweis auf § 37 Abs 1 Z 11 MRG (Durchsetzung der Rechte auf Einsichtnahme in den Energieausweis und Aushändigung einer Kopie desselben im Außerstreitverfahren) sowie eine Anmerkung zum Problem der Verzeichnung überhöhter Kosten für die Erstellung von Energieausweisen gewesen.

Davon abgesehen hätte sich eine eigene Stellungnahme zB im Rahmen des § 29 Abs 2 MRG angeboten, dessen analoge Anwendung auf Wohnungsmietverhältnisse, die zwar auf unbestimmte Zeit geschlossen, aber auf bestimmte Zeit mit einem Kündigungsverzicht versehen sind, vom OGH bisher mit wenig überzeugenden Argumenten abgelehnt wird (vgl 9 Ob 141/06k; dagegen zu treffend Fenyves, wobl 2008, 260 ff).

Vergleichsweise ausführlich widmet sich Prader wiederum der erstmals im MRG geregelten Kautio (vgl § 16b MRG). Zuzustimmen ist insb seiner Ansicht, dass dem Mieter im Fall der Kautionsveranlagung auf andere Weise als in Form der Sparanlage bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16b Abs 1 Satz 3 MRG kein Weisungsrecht gegenüber dem Vermieter zukommt. Dem Mieter steht bei behaupteten Verstößen gegen die Vorgaben des § 16b Abs 1 MRG (dh einschließlich der Verletzung der Informationspflicht des Vermieters) jedoch die Klage offen. Nützlich wäre es gewesen, dem Leser in Zusammenhang mit § 16b MRG auch einige einführende Hinweise zur – gesetzlich nach wie vor ungeregelten – Frage des Höchst-Kautionsausmaßes zu geben und die (ebenfalls ungeregelte) Problematik der Nachschusspflicht des Mieters kurz zu thematisieren.

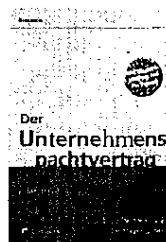
Im zweiten Teil seines Werkes setzt sich Prader begrüßenswerterweise auch mit den Vorschriften der §§ 1090 bis 1121 ABGB auseinander. Diese Darstellungen sind dem Rechtsanwender zweifellos eine große Hilfe. Das gilt insb für die anschaulich präsentierte Rsp zu Fällen der Schimmelbildung, die im Beratungsalltag bekanntermaßen eine große Rolle spielen. Insgesamt wäre der Nutzen für den Leser nur noch dadurch zu steigern, dass künftig auch den §§ 879, 1036 und 1037 ABGB – soweit sie mietrechtlich relevant sind – überblicksartige, eigene Abschnitte gewidmet würden.

Viel mehr lässt sich indes nicht verbessern, denn der „Prader“ hat schon heute fast alles, was das Praktikerberz begehrt.

Leander D. Loacker.

Der Unternehmenspachtvertrag.

2. Aufl. Von Arno Brauneis, Verlag LexisNexis ARD Orac, Wien 2008. 164 Seiten, br., € 35,-.



Mit der 2. Aufl seiner Monographie bietet der als RA tätige Autor einen gelungenen Überblick über den Unternehmenspachtvertrag. Beginnend mit einer Einführung über den Pachtvertrag geht der Autor auf das in der Praxis (auch der öffentlichen Verwaltung, vgl nur etwa Buffets in Schulen, Universitäten, Gebäuden von öffentlichen Dienst- und Zentralstellen) besonders wichtige Problem der Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiere und Unternehmenspacht (Rz 70 ff) ein. Das wesentlichste Kriterium für die Annahme eines Pachtvertrags besteht in der Vereinbarung einer Betriebspflicht (Rz 76 unter Verweis auf MietSlg 49.106, 39.100). In diesem Zusammenhang gibt Brauneis einen guten Überblick über die Sonderproblematik des Einkaufszentrums. Kurz gesagt läuft es darauf hinaus, dass Bestandverhältnisse in Einkaufszentren regelmäßig als Unternehmenspachtverhältnisse qualifiziert werden, weil es beim Einkaufszentrum um die Schaffung und Erhaltung eines „Branchenmixes“ geht, also der Aufrechterhaltung eines bestimmten Betriebs durch den Pächter; dadurch wird nämlich eine organi-