

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

LAD-VD-8301/50

Beilagen

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug 71017320-I 7/89

Bearbeiter Dr. Grünner

(0 22 2) 531 10

Durchwahl 2152

Datum 13. Juni 1989

Datum: 16. JUNI 1989

Verteilt 16. Juni 1989

Wahl 09

Boeuer

Betreff: MRG-Novelle 1989

Die NÖ Landesregierung beeindruckt sich zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert werden soll (MRG-Novelle 1989), wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Allgemeines:

Die NÖ Landesregierung begrüßt, daß zumindest ein Teil der Länderforderungen nach Kompetenzen auf dem Gebiet des Mietrechtes durch den vorliegenden Entwurf verwirklicht wird. Die im Art. I Z. 8 (§ 16 Abs. 5) vorgesehene Verfassungsbestimmung entspricht aber nicht den Vorstellungen, die die Länder im Punkt 3 ihres Forderungskataloges 1985 zur Stärkung des bundesstaatlichen Charakters der Republik Österreich dargelegt haben. An den bestehenden, länderweise unterschiedlichen Problemen würde sich somit nichts ändern, zumal auch "Altverträge" unter die bundesgesetzliche Regelung fielen.

Es müßte auch klargestellt werden, daß die abweichenden Landesregelungen ebenfalls eine Grundlage für die Zuerkennung von Mietzinsbeihilfen nach § 107 EStG 1988 sind.

2. Zu Art. I (§ 2):

Ein Hauptmietvertrag soll nach Abs. 1 erster Satz auch dann vorliegen, wenn der Mietvertrag vom Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile eines Hauses begründet wird. Nach den Erläuterungen soll durch diese Änderung der

- 2 -

Rechtszustand wiederhergestellt werden, der vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes, also vor dem 1. Jänner 1982 bestanden hat. Konsequenterweise müßte diese Regelung wie folgt gestaltet werden:

Ein Hauptmietvertrag sollte nur dann vorliegen, wenn Mietverträge vom Vermieter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile eines Hauses begründet wird, wobei der Vertragszweck darauf gerichtet sein muß, dem Mieter die gewinnbringende Verwertung des Mietgegenstandes zu ermöglichen.

3. Zu Art. I Z. 2 (§ 4 Abs. 4):

Das Zitat sollte lauten: "§ 16 Abs. 2 z. 3 sowie Abs. 4 und 5 z. 2".

4. Zu Art. I Z. 5 (§ 6a):

Die Regelungen über den Mieterbeauftragten sind sehr detailliert und könnten bei mißbräuchlicher Ausnutzung auch zu einer Behinderung bei der Verwaltung des Hauses führen.

Auf der anderen Seite ist unklar, wer die Mieterversammlung erstmals einberufen soll oder zur Neuwahl einberufen soll, wenn der Mieterbeauftragte dazu nicht mehr in der Lage ist.

5. Zu Art. I Z. 5 (§ 6b):

Neben dem Vermieter könnte auch der Mieterbeauftragte die Legitimation zur Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen erhalten, zumal dieser auch das Recht erhalten soll, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu begehrn.

6. Zu § 18b:

Notwendige Generalsanierungen ohne Aussiedlung der Mieter werden in Zukunft wegen der geringen Belastbarkeit der einzelnen Mieter nur bei einem längeren Aufteilungszeitraum der erhöhten Hauptmietzinse durchführbar sein. Bisher hat die Aufteilung auf zehn Jahre schon zu unzumutbaren Belastungen der Mieter geführt. Der Entwurf für ein NÖ Wohnungsförderungs-

- 3 -

gesetz 1989 hat daher für wohnbaugeförderte Bauten einen höchstens 25-jährigen Aufteilungszeitraum im Sinne des § 18b MRG vorgesehen. Es wird daher angeregt, auch für die von der Landeskompetenz nicht umfaßten Fälle eine ähnliche Bestimmung zu schaffen.

7. Zu Art. I Z. 13 (§ 32):

Das Zitat sollte lauten: "§ 30 Abs. 2 Z. 9, 11, 14 und 15".

8. Zu Art. I Z. 15 (§ 34 Abs. 4):

Nach Ansicht der NÖ Landesregierung ist diese Bestimmung unnötig, da sich die Zulässigkeit der Übermittlung von Daten einerseits aus § 7 Abs. 2 DSG und andererseits aus § 12 Abs. 3 des Meldegesetzes ergibt. Es könnte allenfalls eine Verpflichtung der Meldebehörden zur Erteilung der Meldeauskunft normiert werden.

9. Zu § 37:

Wenn der Mieterbeauftragte eingeführt wird, so müßten auch die Verfahrensbestimmungen (insbesondere § 37 Abs. 3) an diese Rechtslage angeglichen werden.

10. Zu Art. II Z. 4:

Diese Übergangsbestimmung ist so formuliert, daß die Gefahr einer dynamischen Verweisung auf landesrechtliche Bestimmungen besteht.

Dem Präsidium des Nationalrates werden u.e. 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme übermittelt.

NÖ Landesregierung
Ludwig
Landeshauptmann

- 4 -

LAD-VD-8301/50

1. An das Präsidium des Nationalrates (25-fach)
2. an alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder des Bundesrates
3. an alle Ämter der Landesregierungen
(zu Handen des Herrn Landesamtsdirektors)
4. an die Verbindungsstelle der Bundesländer

zur gefälligen Kenntnisnahme

NÖ Landesregierung

L u d w i g

Landeshauptmann

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

