

ÖSTERREICHISCHER  
GEMEINDEBUND

A-1010 Wien · Johannesgasse 15

Telefon: 512 14 80

Telefax: 513 37 58 72

An die  
Parlamentsdirektion

Wien, am 19. Juni 1989

PA

Parlament  
1017 W i e n

Beitrag GESETZENTWURF	
Zl. 37	-GE- 9.89
Datum: 20. JUNI 1989	
Verteilt 23.6.89 Liebe	

Bezug: 7101/320-I 7/89

Betr.: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;

*L. Baur*

Der Österreichische Gemeindebund beehrt sich in der  
Beilage 25 Exemplare seiner Stellungnahme zu übermitteln.

Für den Österreichischen Gemeindebund:  
Der Generalsekretär:

*Hink*  
Dr. Robert Hink

Der Präsident:

*Romeder*  
Franz Romeder  
Präsident des NÖ. Landtages

25 Beilagen

# ÖSTERREICHISCHER GEMEINDEBUND

A-1010 Wien · Johannesgasse 15

Telefon: 5121480

Telefax: 513375872

An das  
Bundesministerium für  
Justiz

Wien, am 19. Juni 1989  
PA

Museumstraße 7  
1070 W i e n

Bezug: 7101/320-I 7/89

Betr.: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;  
S t e l l u n g n a h m e

Zu dem Entwurf eines Bundesgesetzes mit dem das Mietrechts-  
gesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989) erlaubt sich der  
Österreichische Gemeindebund folgende Stellungnahme abzugeben.

Zu Ziffer 1:

Im zweiten Satz des neu formulierten §2, Abs. 1 heißt es  
u.a., daß das gleiche auch für jene Mietverträge gilt, die  
der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder selbständiger  
Teile davon begründet. Dieser Satz ist insofern rechtlich nicht  
ganz verständlich, weil ein Pächter keinen Mietvertrag, sondern  
einen Pachtvertrag abschließt. Außerdem ist für die Art eines  
Bestandsvertrages - Mietvertrag oder Pachtvertrag - nicht der  
Umfang des Betriebsgegenstandes (Wohnung, ganzes Haus, halbes  
Haus etc.), sondern die Art der Benützung maßgebend. Der Ab-  
schluß eines Pachtvertrages über ein ganzes oder ein halbes  
Haus ist rechtlich nicht ganz vorstellbar. So etwas wäre nur  
u.a. im Rahmen eines Gewerbebetriebes oder landwirtschaftlichen  
Betriebes, zu dem ein Haus gehört, denkbar. Dort aber sollten  
die speziellen mietrechtlichen Bestimmungen keine Gültigkeit  
haben.

Zu Ziffer 5:

Die rechtliche Konstruktion des Mieterbeauftragten ist nach Auffassung des Österreichischen Gemeindebundes unzureichend und unklar. Das Gesetz spricht von einem Miethaus und umfaßt dieser Begriff all jene Häuser, in denen mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, also bereits Häuser von drei Wohnungen bis riesige Wohnhausanlagen mit hunderten Wohnungen. Unterschiedslos von der Größe des Wohnhauses soll überall ein Mieterbeauftragter bestellt werden.

Als positiv wird empfunden, daß ein Mieterbeauftragter als Vertretungsorgan gegen gegenüber Hausverwaltung und Hausherrn auftreten kann. Dies würde zweifellos sowohl für Mieter als auch für den Vermieter Vorteile bringen. Wenn wie aus der Konstruktion des § 6a zu schließen, es sich bei dem Mieterbeauftragten lediglich um eine zusätzliche Schutzeinrichtung für die Mieter handelt, bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Einführung dieser neuen Institution. Allerdings sollte diesem Mieterbeauftragten, dem gemäß § 6a Abs. 4 Z. 1 die Einhaltung der die Berechnung und Verwendung der Mietzinse betreffenden Rechtsvorschriften obliegt, im Falle, daß diese Rechtsvorschriften verletzt werden, das Recht eingeräumt werden, für die gesamten Mieter bei der Gemeinde (§ 39 MRG) bzw. beim Gericht (§ 40) einen Antrag auf Überprüfung des Mietzinses zu stellen. Eine derartige Berechtigung geht aus Abs. 7 nicht eindeutig hervor.

Entschieden wird aber dem dem Mieterbeauftragten eingeräumten Recht entgegengetreten, in alle Mietverträge des Hauses Einsicht nehmen zu dürfen. Hier würde es zweifellos zu einem Widerspruch mit den Bestimmungen des Datenschutzes kommen. Die hier vorgesehene Regelung des Mieterbeauftragten nimmt auch keine Rücksicht auf die Tatsache, daß Miethäuser bestehen, die zum Teil in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind. Unklar ist auch, ob in einer Eigentumswohnhausanlage, in der mehrere Wohnungen vermietet sind, ein Mieterbeauftragter zu bestellen ist oder nicht.

- 3 -

Abgelehnt muß aber auch aus rein ökonomischen Gründen das dem Mieterbeauftragten zugebilligte Recht werden, vom Vermieter alljährlich eine gemeinsame Beratung über die für das nächste Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten etc. zu verlangen.

Auch das im Abs. 6 Ziffer 3 dem Mieterbeauftragten zugebilligte Recht, daß der Vermieter über Verlangen verpflichtet ist zu den bereits eingeholten Kostenvoranschlägen über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis zu zwei weitere Kostenvoranschläge oder zusätzlich den Kostenvoranschlag eines vom Mieterbeauftragten genannten Unternehmens einzuholen, muß entschieden abgelehnt werden. Diese im Sinne der Mieter gut gemeinten Bestimmungen bedeuten aber, insbesondere für größere Hausverwaltungen, wie dies bei vielen Gemeinden der Fall sein wird, eine unverhältnismäßig große Belastung des Verwaltungsapparates und die Gefahr, daß es zu Verzögerungen der geplanten Arbeiten und damit allenfalls zu Kostensteigerungen kommen kann, was sich letzten Endes für die Mieter ungünstig auswirken wird.

In den erläuternden Bemerkungen müßte darüberhinaus festgehalten werden, daß durch die Einführung des Mieterbeauftragten kein Mieter in den ihm durch das Gesetz eingeräumten Rechten geschmälert werden darf und er sie auf jeden Fall auch selbst wahrnehmen kann.

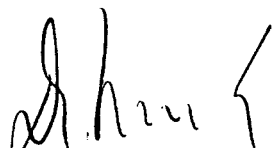
Zu Ziffer 8:

Die Dezentralisierung der Mietzinsbildungsbefugnisse wird seitens des Österreichischen Gemeindebundes begrüßt, da dadurch den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Der Österreichische Gemeindebund erlaubt sich jedoch anzuregen, hier die Konstruktion einer Grundsatzgesetzgebung ins Auge zu fassen und den Landesgesetzgebern gegenüber

- 4 -

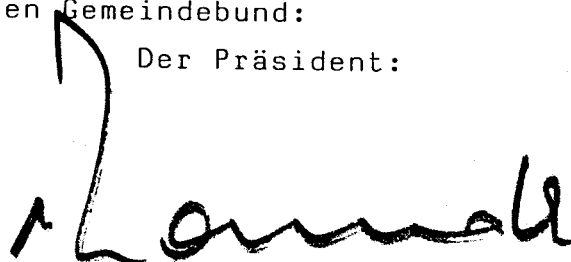
die Kriterien festzulegen, die bei der Zinsbildung zu berücksichtigen sind.

Für den Österreichischen Gemeindebund:  
Der Generalsekretär:



Dr. Robert Hink

Der Präsident:



Franz Romeder  
Präsident des NÖ. Landtages