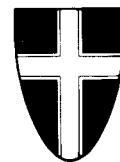


WIENER LANDESREGIERUNG



MD-1154-2/89

Wien, 16. Juni 1989

Entwurf eines Bundes-
gesetzes mit dem das Miet-
rechtsgesetz geändert wird
(MRG-Novelle 1989);
Stellungnahme

An das
Präsidium des Nationalrates

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	37. GE 9. 89
Datum:	21. JUNI 1989
Verteilt:	23.6.89 <i>diell</i>

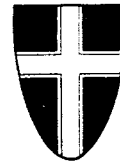
St. Omer

Das Amt der Wiener Landesregierung beehrt sich, in der Bei-
lage 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu dem im Be-
treff genannten Gesetzentwurf zu übermitteln.

Für den Landesamtsdirektor:

Beilage
(25-fach)

Feischl
Dr. Feischl
Magistratsvizedirektor

**AMT DER
WIENER LANDESREGIERUNG**Dienststelle **MD-Büro des Magistratsdirektors**Adresse **1082 Wien, Rathaus**Telefonnummer **42800-2144**

MD-1154-2/89

Wien, 16. Juni 1989

Entwurf eines Bundes-
gesetzes, mit dem das Miet-
rechtsgesetz geändert wird
(MRG-Novelle 1989);
Begutachtungsverfahren;
Stellungnahme

zu GZ 7101/320-I 7/89

An das
Bundesministerium für Justiz

Auf das do. Schreiben vom 28. April 1989 beehrt sich das Amt der Wiener Landesregierung zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989), folgende Stellungnahme abzugeben:

zu Punkt 1

Im Hinblick auf den Grundsatz, daß niemand mehr Rechte übertragen kann, als er selbst hat, ergibt sich durch die Aufnahme des Pächters in den § 2 Abs. 1 ein Problem bei zeitlich begrenzten Pachtverträgen und der Möglichkeit, bei Vermietung aber unbefristete Hauptmietverhältnisse entstehen zu lassen. Es könnten dadurch Haftungsfragen entstehen.

zu Punkt 2

Das Zitat "... und 5 lit. b" sollte richtig "... und 5 Z 2" lauten.

- 2 -

zu Punkt 4

Als bereits oft von Wien gestellte Forderung wird diese Gesetzesbestimmung ausdrücklich begrüßt. Zu klären ist die Frage der Kosten einer zwischenzeitig vollstreckten Maßnahme, wenn dann das Gericht eine gegenteilige Entscheidung trifft.

zu Punkt 5

Hinsichtlich der Rechte des Mieterbeauftragten ist generell festzustellen, daß im Vergleich zum Mietermitbestimmungsstatut der Gemeinde Wien dieser Bereich relativ eng gehalten ist. So ist es nach dem vorliegenden Entwurf dem Mieterbeauftragten nicht möglich, eine Reihung und Koordination von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verlangen; desgleichen ist er auch nicht berechtigt, Vereinbarungen etwa bezüglich der Benützung von Gemeinschaftsanlagen zu schließen. Es fehlen auch effektive Sanktionsmöglichkeiten für den Fall, daß der Vermieter dem Informationsrecht des Mieterbeauftragten nicht nachkommt. Ferner sollte normiert werden, daß durch die Rechte des Mieterbeauftragten die Rechte der einzelnen Mieter nicht eingeschränkt werden.

Im § 6a Abs. 1 sollte die Anzahl der teilnehmenden Hauptmieter statt mit zwei Drittel mit mehr als der Hälfte festgesetzt werden. Im Abs. 2 Z 1 erscheint die Formulierung "... oder aus dem Miethaus auszieht" im Hinblick auf Beweismöglichkeit und Rechtssicherheit problematisch und sollte daher entfallen. Im Abs. 6 Z 3 sollte den Kostenvoranschlägen die Vergabe der Arbeiten im Wege einer Ausschreibung gleichgesetzt werden. Im § 6b erscheint aufklärungsbedürftig, ob die Mieter einen selbständigen Gewährleistungsanspruch haben oder ob die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche durch den Vermieter Voraussetzung dazu ist ("... so ist neben dem Vermieter ...").

- 3 -

Dem vorliegenden Gesetzentwurf fehlen weitgehende partnerschaftliche Gedanken insofern, als die Einbeziehung von Mieterverbänden bzw. -vereinigungen nicht vorgesehen ist (z.B. analog zum Arbeitsverfassungsgesetz).

zu Punkt 8

Die Verlängerung der Mietzinsbildungsbestimmungen eröffnet jedem Bundesland weitgehende neue Aspekte im Bereich der Mietzinsgestaltung, die einerseits größere Flexibilität ermöglichen, andererseits aber auch dazu führen können, daß regionale oder partikuläre Interessen über jene sozial schwächerer Mieter gestellt werden können.

Es wäre mit Sicherheit anzunehmen, daß bei Freigabe des Kategoriemietzinses, ausgenommen für Kategorie D-Wohnungen, ein erheblicher Preisschub eintreten würde.

In der Ziffer 1 sollte daher auch eine einschränkende Möglichkeit den Ländern vorbehalten sein. Anstelle der Formulierung "weitere Möglichkeiten" könnte eine Bestimmung aufgenommen werden, die den Ländern eine "abweichende" Regelung einräumt, die z.B. eine Art von Mietzinsspiegel ermöglicht.

zu Punkt 10

Die Formulierung "... oder eines von diesem geförderten Darlehens ..." kann nur für Zeiten gelten, wo die Landesförderung nicht mehr wirksam ist. Ansonsten könnte dadurch ein Präjudiz für Mietzinsverwendungsvorschriften in Landesgesetzen geschaffen werden, da der Landesgesetzgeber bei geförderten Darlehen durchaus auch eine Nichtüberwälzbarkeit auf Mieter und eine Nichtverrechnung in der Hauptmietzinsabrechnung vorsehen könnte.

- 4 -

zu Punkt 11

Durch das Streichen der fünfjährigen Befristung bei Mietverträgen an Eigentumswohnungen ist eine Schlechterstellung des Mieters zu befürchten, da es nunmehr ausschließlich in der Entscheidung des Vermieters liegt, ein Mietverhältnis (welches z.B. auf einige Monate abgeschlossen und dann immer wieder verlängert wird) enden zu lassen. Damit wird für diesen Bereich eine Hauptfunktion des Mietrechtsgesetzes, nämlich der Kündigungsschutz, faktisch unterlaufen.

zu Punkt 15

Der Untermieterschutz ist eine grundsätzlich positiv zu beurteilende Maßnahme. Im Verfahrensablauf wäre jedoch dafür Sorge zu tragen, daß diese Bestimmung zu keiner Verlängerung des Räumungsverfahrens führt.

zu Punkt 17

Wie zu Punkt 4 bereits ausgeführt, wird dieser Vorschlag positiv beurteilt. Es müßte aber sichergestellt werden, daß durch die Vollstreckung aufgelaufene Kosten für bereits durchgeführte Arbeiten jedenfalls vom Vermieter in Anrechnung auf die Hauptmietzinsabrechnung zu tragen wären.

zu Punkt 18

Nicht verwendete und nicht rückgeforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sollten auch weiterhin für die Erhaltung und Verbesserung des Hauses verwendet werden müssen, da sonst eine sofortige Entnahmemöglichkeit des Vermieters gegeben wäre.

zu Punkt 19

Im Abs. 3 müßte eine gleichlautende Regelung für juristische Personen vorgesehen werden. Im Abs. 4 sollte der "angemessene Mietzins" gemäß § 16 Abs. 1 begehrt werden können.

- 5 -

Darüber hinaus ersucht das Amt der Wiener Landesregierung bei der Novellierung des Mietrechtsgesetzes Änderungen auch in nachfolgend angeführten Bereichen zu berücksichtigen:

zu § 5 Abs. 2:

Diese Bestimmung sollte effizienter gestaltet werden, um den Intentionen der Stadterneuerung Rechnung tragen zu können.

zu § 10:

Diese Bestimmung müßte konkretisiert werden; insbesondere wäre eine Festlegung von fixen Sätzen und das Kriterium der normalen Ausstattung (keine Ablöse für Luxus) vorzusehen. Eine öffentlich gewährte Förderung sollte von den Ablösekosten in Abzug gebracht werden. (Es sollten nur die tatsächlich entrichteten Beträge berücksichtigt werden.) Weiters sollten auch Investitionen der Vormieter unter die Ablösebestimmungen fallen. Der Zeitraum, für welchen Investitionen geltend gemacht werden können, sollte von 20 auf 10 Jahre verkürzt werden.

zu § 16 Abs. 1:

Hier wäre vorzusehen, daß bei Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel die Mietzinsbildung auf Förderungsdauer nach landesgesetzlichen Bestimmungen geregelt werden kann.

zu § 16 Abs. 4:

Diese Bestimmung sollte so abgeändert werden, daß der 10 %ige Indexsprung zu einer jährlichen Indexanhebung wird.

- 6 -

zu § 17 Abs. 4:

Abweichungen bis 5 v.H. sollten unberücksichtigt bleiben.

zu § 18 b:

Die Laufzeit sollte auf 15 Jahre verlängert werden. In diesem Falle müßte auch die "Vergleichsrechnung" neu geregelt werden.

Im Mietrechtsgesetz sollte auch die Möglichkeit geschaffen werden, unter bestimmten Voraussetzungen (öffentlicher Förderung, Einsatz von Eigenmitteln des Vermieters) eine Mietzinserhöhung auf Dauer festzusetzen.

zu § 20 Abs. 1 Z 1:

Es sollten auch die Beträge bei Abschluß von Mietverträgen und Verzicht auf den Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z 4 und 6 als Einnahmen zu verrechnen sein.

zu § 20 Abs. 1 Z 2:

Auch notwendige Abbruchkosten müßten in der Hautmietzinsabrechnung als Ausgaben verrechnet werden können.

zu § 21 und 24:

Der Gesetzgeber sollte eine Frist - ähnlich § 19 WGG - vorsehen, innerhalb derer eine Überprüfung der Abrechnungen begehrt werden kann. Nach Ablauf dieser Frist sollten Abrechnungen als endgültig anerkannt betrachtet werden.

zu § 23:

Es sollte die Möglichkeit der Bildung von Abfertigungsrücklagen für Hausbesorger geschaffen werden.

- 7 -

zu § 27 Abs. 2 lit. a:

Durch gesetzliche Bestimmungen zulässige Baukostenbeiträge sollten ebenfalls vom Verbot des § 27 ausgenommen werden.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für den Landesamtsdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peischl', written over a horizontal line.

Dr. Peischl
Magistratsvizedirektor