

23/SN-213/ME

Amt der
Vorarlberger Landesregierung

PrsG-1258

Bregenz, am 20.6.1989

An das
Bundesministerium für Justiz
Postfach 63
1016 Wien

Betrifft:	GESETZENTWURF
Zl.	37 GE/9 JPP
Datum:	27. JUNI 1989
Verteilt:	3.6.89 auf

St. Baur

Betrifft: Mietrechtsgesetz-Novelle 1989, Entwurf, Stellungnahme
Bezug: Schreiben vom 28. April 1989, GZ. 7501/320-I 7/89

Der übermittelte Entwurf einer Mietrechtsgesetz-Novelle 1989 sieht als zentrale Regelungen die "Veränderung" der Zinsbildungsbefugnisse (Art. I Z. 8 § 16 Abs. 5) und Regelungen über die Mietermitbestimmung in Miethäusern (Art. I Z. 5 § 6a) vor. Insoweit soll die Novelle die mietrechtlichen Teile des Arbeitsübereinkommens der beiden Regierungsparteien vom 16. Jänner 1987 ausführen.

In Vorarlberg wurde bereits im Jahr 1980 anlässlich der Volksabstimmung über die 10 Punkte zur Stärkung der Stellung des Landes (der Länder) und der Gemeinden im Rahmen des österreichischen Bundesstaates eine Veränderung von Teilen des Mietrechtes gefordert (Pkt. 1 lit. a).

Im Jahre 1985 haben die Länder gemeinsam einen Forderungskatalog zur Stärkung des bundesstaatlichen Charakters der Republik Österreich erstellt. Nach Punkt 3 dieses Kataloges sollen den Ländern im Bereich des Mietrechtes Zuständigkeiten eingeräumt werden. Zur Begründung dieser Forderung ist ausgeführt:

"Im Bereich des Mietenwesens bestehen in Österreich ganz erhebliche regionale Unterschiede. Bundeseinheitliche Regelungen auf diesem Rechtsgebiet werden daher den Bedürfnissen nicht gerecht. Aus diesem Grunde scheint es gerechtfertigt, gewisse Zuständigkeiten auf die Länder zu übertragen. Eine Lösungsmöglichkeit wird darin gesehen, daß entweder im Wege der Ausführungsgesetzgebung oder allenfalls der delegierten Gesetzgebung die Länder ermächtigt werden, Teilbereiche des Mietenrechtes (wie etwa Mietzinse und deren Verwendung, Kündigungsgründe wegen Eigenbedarfes, Mietrechte in Altstadtgebieten) zu regeln. An eine Beseitigung des Kündigungs- schutzes ist dabei nicht gedacht."

Von Seiten Vorarlbergs wurde schließlich ein Vorschlag ausgearbeitet, der den Punkt 3 des Forderungskataloges 1985 präzisieren sollte.

Dieser von den anderen Ländern als Verhandlungsgrundlage unterstützte Vorschlag lautet wie folgt:

"1. Dem § 1 des Mietrechtsgesetzes ist folgender Abs. 5 anzufügen:

'(5) (Verfassungsbestimmung) Die Landesgesetzgebung wird ermächtigt, von den §§ 16, 20 Abs. 1 Z. 1 lit. a und b, 29 Abs. 1 Z. 3 sowie 30 Abs. 2 Z. 8 und 9 abweichende Vorschriften zu erlassen über

- a) die Zulässigkeit von Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Gegenstand; dabei ist zu bestimmen, daß der Hauptmietzins den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag nicht übersteigen darf und die Mietzinsvereinbarung soweit unwirksam ist, als sie dieses Höchstmaß überschreitet;
- b) die Anrechenbarkeit der als Hauptmietzins zufließenden Beträge bei der Ermittlung der Mietzinsreserve;
- c) die Auflösung schriftlich abgeschlossener Mietverträge durch Zeitablauf;
- d) die Zulässigkeit einer Kündigung gemieteter Wohnräume aus dem Grunde, daß der Vermieter die Wohnräume für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt.'

2. Wenn in diesem Gesetz auf die §§ 16, 20 Abs. 2 Z. 1 lit. a und b, 29 Abs. 1 Z 3 sowie 30 Abs. 2 Z. 8 und 9 Bezug genommen wird, treten die allenfalls erlassenen abweichenden Vorschriften der Landesgesetzgebung an deren Stelle."

Angesichts des Inhaltes des vorliegenden Entwurfes ist festzustellen, daß darin lediglich ein geringer Teil der oben umschriebenen Forderung Berücksichtigung gefunden hat:

Der § 16 Abs. 5 soll der Landesgesetzgebung die Erlassung weiterer Möglichkeiten für zulässige Vereinbarungen über die Höhe eines angemessenen

Mietzinses und die Festlegung von Zuschlägen zu den Kategorie-Mietzinsen einräumen.

Desgleichen ist die Zulässigkeit der Auflösung schriftlich abgeschlossener Mietverträge durch Zeitablauf hinsichtlich Wohnungen, an denen Wohnungseigentum besteht, vorgesehen (siehe Z. 11 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b).

Abgesehen davon, daß gegen die letztgenannte Regelung, die nur auf Eigentumswohnungen abstellt, Bedenken aus der Sicht des Gleichheitssatzes bestehen, steht für die Vorarlberger Landesregierung außer Zweifel, daß durch die beabsichtigten Änderungen die Wohnungssituation in Vorarlberg nicht entscheidend verbessert werden kann. Sie unterscheidet sich bekanntlich wesentlich von der des übrigen Bundesgebietes und insbesondere etwa von der in Wien. Während in der Bundeshauptstadt der Anteil der Mietwohnungen 77 % beträgt, liegt er in Vorarlberg bei etwa 29 %. Diese Mietwohnungen befinden sich vorwiegend in kleinen Objekten, vielfach in Zweifamilienhäusern, bei denen eine Wohnung vermietet wird. In Vorarlberg überwiegt zudem nicht der kommunale Mietwohnungsbau, sondern die Vermietung von Räumlichkeiten durch Privatpersonen, durch gemeinnützige Gesellschaften und Genossenschaften sowie die Vermietung von Werkwohnungen.

Schließlich haben die Erfahrungen gezeigt, daß nicht nur die durch das Mietrechtsgesetz bewirkten Mietzinsbeschränkungen, sondern insbesondere auch die Regelungen über die Verwendung des Hauptmietzinses und in ganz besonderem Ausmaße die mangelnden Möglichkeiten des Mietrechtsgesetzes zur Auflösung von Mietverträgen durch Zeitablauf die Bereitschaft von Wohnungseigentümern zur Vermietung dämpfen. Schließlich beschränken auch die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Zulässigkeit einer Kündigung gemieteter Wohnungen aus dem Grunde des Eigenbedarfes des Vermieters für sich oder nahe Angehörige bzw. die damit zusammengändende Verpflichtung des Vermieters zur Ersatzbeschaffung das Angebot an Mietwohnungen ganz erheblich.

Die von Vorarlberg vorgeschlagene Änderung des Mietrechtsgesetzes würde den Landesgesetzgeber ermächtigen, in entscheidenden Bereichen des Mietrechtsgesetzes, jedoch in sehr beschränktem Umfange abweichende, aber den Verhältnissen im jeweiligen Land angepaßte Regelungen zu erlassen. In Ländern, in denen die Verhältnisse des Wohnungsmarktes solche abweichende Regelungen nicht erfordern, könnten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes dagegen aufrecht bleiben.

Besondere Bedenken bestehen gegenüber der in Art. I Z. 5 (§ 6a) vorgesehenen Einführung des "Mieterbeauftragten". Erklärungsbedürftig scheint zunächst der Begriff "Miethaus", um den Geltungsbereich dieser Bestimmung klarzustellen. Der Mieterbeauftragte ist ein Symptom für die Kompliziertheit und die für den Mieter mangelnde Durchschaubarkeit des Mietrechtes. Durch die Abtretung weitreichender Agenden an den Mieterbeauftragten wird der Mieter von der Materie "Mietrecht" noch weiter entfernt und de facto entmündigt. Dem Gedanken der Selbstbestimmung bzw. der Subsidiarität wäre gedient, wenn das Mietrecht so gestaltet wäre, daß der einzelne Mieter seine Interessen selbst wahrnehmen könnte. Durch das geltende Mietrecht - und daran ändert auch die beabsichtigte Novelle nichts - wird Mißtrauen gesät, sodaß auch in Zukunft private Eigentümer kaum mehr dazu bewegt werden können, ihre leerstehenden Wohnungen und Häuser zur Vermietung anzubieten.

Für die Vorarlberger Landesregierung:
gez. Dr. Guntram Lins
Landesrat

a) Alle
Vorarlberger National- und Bundesräte

b) An das
Präsidium des Nationalrates

1017 Wien
(22-fach)

im Sinne des Rundschreibens des Bundeskanzleramtes vom
24. Mai 1967, Zl. 22.396-2/67

c) An das
Bundeskanzleramt - Verfassungsdienst

1010 Wien

d) An alle
Ämter der Landesregierungen
zHd. d. Herrn Landesamtsdirektors

e) An die
Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der NÖ. Landesregierung

1014 Wien

f) An das
Institut für Föderalismusforschung

6020 Innsbruck

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Vorarlberger Landesregierung:
Der Landesamtsdirektor:

Dr. Ender

F.d.R.d.A.

Hinterlegung