

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Präsidialabteilung

26/SN-213/ME

GZ.: PräS - 22.00 - 11/89 - 2

Graz, am 16. Juni 1989

Ggst.: Mietrechtsgesetz;
Novelle 1989.Tel.: (0316)877/2428 od.
2671

| | |
|-----------|------------------------|
| Betrifft | GESETZENTWURF |
| Z: | 37 GE 9 89 |
| Datum: | 28. JUNI 1989 |
| Verteilt: | 3. 6. 89 <i>Stille</i> |

DVR.Nr. 0087122

- H. Bauer*
1. Dem Präsidium des Nationalrates, 1010 Wien,
Dr. Karl Renner-Ring 3 (mit 25 Abdrucken);
 2. allen steirischen Mitgliedern des Nationalrates;
 3. allen steirischen Mitgliedern des Bundesrates;
 4. allen Ämtern der Landesregierungen
(Landesamtsdirektion);
 5. der Verbindungsstelle der Bundesländer beim
Amt der NÖ Landesregierung, 1014 Wien,
Schenkenstraße 4,

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Landeshauptmann:

Dr. Krainer eh.

F.d.R.d.A.:

Gries-Müller



AMT DER
STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

8011 Graz, Landesregierung - Rechtsabteilung 10

An das
Bundesministerium
für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

GZ PräS - 22.00 - 11/89-2

Ggst Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
Begutachtungsverfahren

Bezug: 7101/320-I 7/89

Rechtsabteilung 10 - Landesfinanzen

8011 Graz, Hofgasse 15

DVR 0087122

Bearbeiter

Telefon DW (0316) 877/
Telex 311838 lrggr a

Parteienverkehr
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr

Bitte in der Antwort das Geschäftszeichen (GZ)
dieses Schreibens anführen

Graz, am 16. Juni 1989

Seitens des Landes Steiermark wird zum vorliegenden Entwurf eines Bundesgesetzes mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (MRG-Novelle 1989) wie folgt Stellung genommen:

Es erscheint fraglich, ob eine Novellierung des Mietrechtsgesetzes zum gegenwärtigen Zeitpunkt sinnvoll ist. In den Erläuterungen wird bereits ausgeführt, daß eine weitergehende Änderung auf Grund der im Herbst 1989 zu erwartenden Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte zum § 44 MRG erforderlich sein könnte.

Zuwenig berücksichtigt der Entwurf die Verlängerung der Wohnbauförderung. Die Übertragung der bisherigen Bundesgesetze (Wohnbauförderungsgesetze 1968 und 1984, Wohnungsverbesserungsgesetz, Wohnhaussanierungsgesetz, Startwohnungsgesetz) war bekanntlich keine vollständige. Es bleiben einige Bestimmungen als Bundesrecht bestehen. In der am 29.11.1988 unterfertigten Vereinbarung gemäß Art. 15 a B-VG wurde vereinbart, daß der Bund einige Bestimmungen auf Dauer in Geltung belassen oder inhaltlich entsprechende Bestimmungen erlassen werde. Weitere Bestimmungen wurden mit dem Hinweis, daß sie für die Regelung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung nicht notwendig seien, als Bundesrecht in Geltung belassen. Einige dieser Regelungen sind mietrechtlicher Natur und sollten aus Gründen der Rechtssicherheit nicht als schwer auffindbare Restbestände bestehen bleiben, sondern in demjenigen Bundesgesetz verankert werden, dem sie inhaltlich zugehören.

Es handelt sich um die Bestimmungen der §§ 21 Abs. 3 und 28, allenfalls auch 48 Wohnbauförderungsgesetz 1984, des § 40 Wohnhaussanierungsgesetz des § 6 Abs. 6 und § 15 Wohnungsverbesserungsgesetz, des § 32 Abs. 6 und 8 Wohnbauförderungsgesetz 1968, des § 5 Abs. 1 letzter Satz und 4 und § 8 Abs. 6 Startwohnungsgesetz.

Vermessen läßt der Entwurf Lösungen für die Probleme "gemischter Nutzungen" d.h. für das Zusammentreffen von Mietwohnungen und Wohnungen im Wohnungseigentum im selben Haus.

Zu den einzelnen Bestimmungen wäre zu bemerken:

Zu § 6 a:

Nicht geregelt sind diejenigen erforderlichen Schritte zur Initiation eines geeigneten Mieterbeauftragten, der über einige grundlegende Kenntnisse hinsichtlich verwaltungs- und bautechnischen Arbeiten zu verfügen hätte.

Der Mieterbeauftragte sollte grundsätzlich Anträge bzw. Anregungen gegenüber dem Vermieter, oder dem bestellten Hausverwalter, schriftlich vornehmen.

Dasselbe gilt auch bei Mitteilungen gegenüber Behörden.

Die Einsichtnahme in Hausunterlagen hat sich auf Zahlungsbelege und Aufzeichnungen zu beschränken. Persönliche Unterlagen des Verwalters (z.B. Steuerbescheide) sind auszunehmen.

Desgleichen sollte nur bei ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung durch den Mieter vom Vermieter dem Mieterbeauftragten Einsicht in den Mietvertrag des zustimmenden Mieters gewährt werden, um Probleme zwischen einzelnen Mietern zu vermeiden.

Die wesentlichen Maßnahmen seiner Tätigkeit hat der Mieterbeauftragte in Grundzügen den übrigen Mietern schriftlich zukommen zu lassen. Die mündliche Berichterstattung sollte nur als Ergänzungsmaßnahme angesehen werden.

Die Einrichtung einer eigenen Anzeigetafel für Mitteilungen des Mieterbeauftragten ist entbehrlich, da ohnehin "das schwarze Brett" vorhanden ist.

Ungeregelt ist ein etwaiger Aufwandsersatz für den Mieterbeauftragten. Ein jährlicher Pauschalbetrag wäre über die Betriebskosten zu verrechnen, (z.B. Nutzfläche x Kat. D-Betrag).

Zu § 6b:

Gewährleistungsansprüche kann nur derjenige geltend machen, der ursprünglich den Auftrag, aus dem sich Ansprüche ableiten lassen könnten, gegeben hat.

Nicht geregelt ist, wer bei Minderung des Entgeltes für den Rückzahlungsbetrag empfangsberechtigt ist. Die Verbuchung hätte zugunsten der Mietzinsreserve zu erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 3 MRG gelten u.a. die §§ 3 bis 6 nicht für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet worden sind. Zur Vermeidung von Unklarheiten wäre zumindest im Rahmen der Erläuterungen festzuhalten, daß die §§ 6 a und 6 b für den Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen gelten oder nicht gelten sollen.

Zu § 16:

Es wurde wiederholt auf die Problematik hingewiesen, die mit einer Verländerung der Mietzinsbildung verbunden ist. Die weitgehendste und sinnvollste "Veränderung" bestünde darin, daß der Bundesgesetzgeber die Möglichkeiten zum Abschluß von Vereinbarungen über den angemessenen Mietzins (§ 16 Abs. 1 MRG) deutlich vermehrt. Der sich daraufhin auf Grund der Marktlage ergebende Mietzins würde am richtigsten die jeweiligen regionalen Gegebenheiten berücksichtigen. Mißbräuche können durch die bereits jetzt vorgesehene Möglichkeit der Überprüfung durch Gericht oder Schlichtungsamt verhindert werden. Nicht günstig erscheint hingegen die Ermächtigung des Landesgesetzgebers, eigene Tatbestände für zulässige Vereinbarungen über angemessene Mietzinse zu schaffen. Ähnliches gilt für die vorgesehene Möglichkeit, daß die Länder Zuschläge zu den Kategoriemietzinsen festlegen können. Es müßte angestrebt werden, durch Ausweitung der Möglichkeiten zum Abschluß von Vereinbarungen über angemessene Mietzinse den Anwendungsbereich der Kategoriemietzinse zu verringern. In diesen Bedenken gegen die im Entwurf enthaltene Form der Veränderung wird kein grundsätzlicher Widerspruch zum Pkt. 3 des Forderungsprogrammes der Bundesländer, wo Zuständigkeiten der Länder im Bereich des Mietenrechtes verlangt werden, gesehen. Dieser Teilbereich des Mietenrechtes, nämlich die Mietzinsbildung, würde - wie bereits ausgeführt - am ehestens inhaltlich verändert, wenn die Möglichkeiten, angemessene Mietzinse zu vereinbaren, bundeseinheitl. vermehrt werden würden.

Sollte es zu der vom Bundesmin. f. Justiz vorgesehenen Regelung des § 16 Abs. 5 kommen, müßte klargestellt werden, daß die Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 EStG 1988 auch weiterhin für einen durch Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 45 MRG erhöhten Hauptmietzins geleistet wird. Die Höhe des vom Vermieter einhebbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages hängt bekanntlich von der Höhe des Kategoriemietzinses ab. Klarzustellen wäre daher, daß der durch einen vom Land festgelegten Zuschlag erhöhte Kategoriemietzins auch für die Mietzinsbeihilfe maßgeblich ist.

Zu den §§ 18 und 20:

Das bisherige Fehlen entsprechender Regelungen hat zu beträchtlichen Problemen geführt. Die vorgesehene generelle Regelung ist daher zu begrüßen. In den Übergangsbestimmungen sollte aber klargestellt werden, daß diese Bestimmungen (Vermeidung einer fiktiven Mietzinsreserve) rückwirkend sind.

Zu § 29:

Zu begrüßen ist das Fallenlassen der 5-Jahresfrist bei Vermietung von Eigentumswohnungen. Es dürfte dies ein Beitrag zur Vermeidung des Leerstehens von Wohnungen sein.

Zu § 45 Abs. 8:

Eine klarere Formulierung erscheint erforderlich, weil nicht zweifelsfrei erkennbar ist, ob der ehemalige oder jetzige Vermieter zahlungspflichtig sein soll.

Die obige Stellungnahme wird gemäß einer Entschließung des Nationalrates dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

