

Telefax!

28/SN-213/ME



AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
Präsidialabteilung II

Zahl: 321/35

A-6010 Innsbruck, am 20. Juni 1989
Landhaus
Tel. 0512/508 Klappe 151
DVR: 0059463
Sachbearbeiter: Dr. Hofbauer

An das
Bundesministerium
für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Betreff: Entwurf einer MRG-Novelle 1989
Stellungnahme

Betrifft	GESETZENTWURF
Zu	37 - GE 9 89
Datum:	29. JUNI 1989
Verteilt	22.6.89 1268

H. Bauer

Zu Zahl 7101/320-I 7/89 vom 28. April 1989

Zum übersandten Entwurf einer MRG-Novelle 1989 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu Art. I:

Zu Z. 4 lit. b (§ 6 Abs. 2):

Wenn im dritten Satz des § 6 Abs. 2 die Worte "die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen" entfallen sollen, so müßten auch die Worte "zu Bedingungen," gestrichen werden.

Zu Z. 5 (§ 6a Abs. 1 bis 4 und § 6b):

Ein Präsenzquorum von der Hälfte der anwesenden Hauptmieter scheint für die Wahl des Mieterbeauftragten ausreichend. Auch für seine Enthebung müßte mindestens die Hälfte der Hauptmieter bei der entsprechenden Mieterversammlung anwesend sein. Im § 6a Abs. 2 Z. 2 sollten die Worte "unter gleichzeitiger Wahl eines neuen Mieterbeauftragten" weggelassen werden, weil dann ein Mieterbeauftragter etwa nur für die Dauer einer größeren Sanierungsarbeit bestellt werden könnte.

Die Mitteilung der Bestellung des Mieterbeauftragten (§ 6a Abs. 3) an die Gemeinde und das zuständige Bezirksgericht scheint nicht erforderlich.

Auch wenn dies durch die Formulierung "nach Maßgabe der Vorschriften dieses Bundesgesetzes" bereits angedeutet wird, wird vorgeschlagen, im ersten Satz des § 6a Abs. 4 anstelle der Worte "aller Hauptmieter" die Worte "der Hauptmieter" zu verwenden, um allgemein verständlich zum Ausdruck zu bringen, daß z.B. im Falle einer Mehrheitsentscheidung nicht die Interessen aller Hauptmieter gewahrt werden können.

Die im § 6b vorgesehene Möglichkeit der Mieter, im eigenen Namen Gewährleistungsansprüche geltend zu machen, ist zweifelsohne eine Verbesserung ihrer Stellung; sie stellt allerdings auch einen Eingriff in die Vertragsfreiheit des Eigentümers und in weiterer Folge in sein Eigentumsrecht dar (er könnte z.B. auf Gewährleistungsansprüche verzichten wollen).

Zu Z. 7 (§ 15 Abs. 4):

Im ersten Satz des § 15 Abs. 4 sollten die Worte "in gleicher Höhe" entfallen, weil dieser Forderung bei einer Aufgliederung eines Pauschalmietzinses nicht nachgekommen werden kann.

Zu Z. 8 (§ 16 Abs. 5):

Die vorgesehene Regelung der Verlängerung der Mietzinsbildung entspricht nicht ganz den Forderungen der Länder, weil nur eine Möglichkeit der Neueinführung von Kategorien vorgesehen ist, aber den Ländern keine Möglichkeit gegeben wird, über die Verwendung der Mietzinse Regelungen zu treffen.

Um auch "Altverträge" zumindest teilweise in die Länderkompetenz zur Mietzinsfestsetzung einzubeziehen, wird angeregt, die gesetzlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß bei Eintrittsberechtigten weitestgehend (über § 46 hinaus) der vom Land festgesetzte Mietzins verlangt werden kann.

Es muß sichergestellt sein, daß der Bund trotz der Verlängerung Mietzinsbeihilfen nach dem Einkommensteuergesetz bezahlt.

Zu Z. 10 (§ 20 Abs. 1 Z. 2):

Die vorgesehene lit. d sollte dahingehend ergänzt werden, daß auch die Annuitäten für Bankdarlehen, zu denen das Land im Rahmen der Wohnhaussanierung einen Zuschuß leistet, in der Abrechnung als Ausgaben abgesetzt werden können.

Zu Z. 12 (§ 30 Abs. 2):

Die vorgesehene Änderung des § 30 durch Wegfall des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z. 15 scheint nach den ha. Erfahrungen nicht erforderlich.

Zu Z. 18 (§ 45 Abs. 8):

Es sollte bestimmt werden, daß der Vermieter die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge samt angemessener Verzinsung weiterhin für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu reservieren hat, wenn der anspruchsberechtigte Mieter seinen Rückforderungsanspruch nicht geltend macht.

Zu Z. 19 (§ 46 Abs. 3):

Es wird darauf hingewiesen, daß es nach dieser Regelung bei einer Gesellschaft als Mieter nie zu einer Mietzinserhöhung kommen kann. Es sollte daher eine Möglichkeit geschaffen werden, auch bei solchen Mietverhältnissen zu einem bestimmten Stichtag eine Erhöhung vornehmen zu können.

Abschließend wird noch bemerkt, daß im Zuge einer Novellierung des Mietrechtsgesetzes zumindest erste Schritte zu einer Vereinheitlichung der Betriebskostenabrechnung für gemischte Häuser (Häuser mit Miet- und Eigentumswohnungen) gesetzt werden sollten. Die Höhe der Betriebskosten sollte im Falle außergewöhnlicher Ausgaben auch während des Abrechnungsjahres angepaßt werden können.

§ 18b MRG sieht eine Mietzinserhöhung bei Durchführung geförderter Verbesserungs- und Erhaltungsmaßnahmen längstens für die Dauer von zehn Jahren vor. Da sich die Förderungsmaßnahmen in der Regel auf einen längeren Zeitraum erstrecken, sollte dieser zumindest auf 15 Jahre verlängert werden.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden unter einem der Parlamentsdirektion zugeleitet.

Für die Landesregierung:

Landesamtsdirektor

Abschriftlich

an alle Ämter der Landesregierungen

gesondert an die Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt
der Niederösterreichischen Landesregierung, Wien

an das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, Wien

an das Präsidium des Nationalrates, Wien, 25 Ausfertigungen

an alle National- und Bundesräte in Tirol

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Landesregierung:

Dr. G s t r e i n

Landesamtsdirektor

F.d.R.d.A.:

Pannini