

39/SN-213/ME



AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

Postanschrift: Postfach 527, A-5010 Salzburg Telex: 633028 DVR: 0078182

Zahl (Bei Antwortschreiben bitte anführen)	Chiemseehof Betreff GESETZENTWURF ZL 2285/PP GE/9	Datum
wie umstehend		23. JUNI 1989
Betreff		
wie umstehend	Datum: 30. JUNI 1989 Verteilt: 30.6.89 dlv	J. Bauer

- An
1. das Amt der Burgenländischen Landesregierung
Landhaus
7000 Eisenstadt
 2. das Amt der Kärntner Landesregierung
Arnulfplatz 1
9020 Klagenfurt
 3. das Amt der NÖ Landeregierung
Herrengasse 9
1014 Wien
 4. das Amt der OÖ Landesregierung
Klosterstraße 7
4020 Linz
 5. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Hofgasse
8011 Graz
 6. das Amt der Tiroler Landesregierung
Maria-Theresien-Straße 43
6020 Innsbruck
 7. das Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6901 Bregenz
 8. das Amt der Wiener Landesregierung
Lichtenfelsgasse 2
1082 Wien
 9. die Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der NÖ Landeregierung
Schenkenstraße 4
1010 Wien
 10. das Präsidium des Nationalrates
Parlament
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien

zur gefl. Kenntnis.

Für die Landesregierung:
Dr. Hueber
Landesamtsdirektor

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

Postanschrift: Postfach 527, A-5010 Salzburg Telex: 633028 DVR: 0078182

An das
Bundesministerium für
Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Chiemseehof

Zahl (Bei Antwortschreiben bitte anführen)
0/1-483/51-1989

☎ (0662) 80 42 Durchwahl
2285

Datum
23.6.1989

Betreff
Entwurf einer MRG-Novelle 1989; Stellungnahme
Bzg.: Do. Zl. 7101/320-I 7/89

Zu dem mit dem obgenannten Schreiben versendeten Gesetzentwurf nimmt das Amt der Salzburger Landesregierung wie folgt Stellung:

Zu § 6a (Mieterbeauftragter):

Das Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom Jänner 1987 sieht in Punkt 4.3 die Stärkung der Position des Wohnungssuchenden bzw. Wohnungsinhabers durch Mitwirkungsbefugnisse vor. Es erscheint fraglich, ob die Einführung eines Mieterbeauftragten, dem weitgehende Informations- und Anhörungsrechte eingeräumt sind, der aber seinerseits nur in bescheidenem Maße Informationspflichten gegenüber den Mietern hat, diesem Ziel gerecht wird. Eher käme wohl die Einräumung solcher Informations- und Anhörungsrechte für die Mieter selbst in Betracht.

Die Einrichtung des Mieterbeauftragten wird mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden sein. Die für die Wahl erforderliche Anwesenheit von mindestens zwei Dritteln der Hauptmieter dürfte in der Praxis nur schwer erreichbar sein.

Da eine Änderung des § 1 Abs. 3 MRG nicht vorgesehen ist, soll die Einführung des "Mieterbeauftragten" offenbar auch für Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen gelten, was klarzustellen wäre.

- 2 -

Zu § 16 Abs. 5 (Veränderung der Zinsbildungsbefugnis):

Die Ermächtigung der Länder, durch Landesgesetz weitere Tatbestände für einen "angemessenen Mietzins" einzuführen sowie Zuschläge zum Kategoriemietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG festzusetzen, entspricht dem Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien.

Unbedingt erforderlich ist im Zusammenhang mit der Übertragung der Zinsbildungsbefugnis an die Länder die Sicherstellung, daß allfällige Erhöhungen bei der Bemessung von Mietzinsbeihilfen nach § 107 EStG 1988 berücksichtigt werden.

Zu den §§ 18 und 20 (Erhöhung der Hauptmietzinse, Hauptmietzinsabrechnung):

Auf Grund der bisherigen Rechtslage konnten noch nicht amortisierte Baukosten und Tilgungsbeträge für Darlehen, die zur Errichtung des Mietobjektes aufgenommen worden sind, nicht als Ausgaben in der Mietzinsreserve abgesetzt und im Mietzinserhöhungsverfahren berücksichtigt werden. Das Ergebnis war eine hohe (fiktive) Mietzinsreserve, die für den Vermieter tatsächlich nicht vorhanden war. Diese unbefriedigende Situation soll nun geändert werden.

Auch hiezu muß die Berücksichtigung der Erhöhungen bei der Bemessung der Mietzinsbeihilfe sichergestellt sein.

Zu § 29 Abs. 1 Z. 3 (befristete Mietverträge für Eigentumswohnungen):

Der Wegfall der 5-Jahres-Begrenzung für die befristete Vermietung von Eigentumswohnungen entspricht den Bedürfnissen der Praxis und liegt auf der Linie der Förderung der Länder, das Mietrecht so zu gestalten, daß der Wohnungsmarkt entscheidend und marktkonform dahingehend belebt werden kann, daß der längerfristig freistehende Wohnraum dem Markt zugeführt wird. In diesem Sinn wird auch die Forderung nach einer gegenüber § 30 Abs. 2 Z. 8 und 9 MRG erleichterten Eigenbedarfskündigung, wenn der Vermieter die Wohnräume für sich selbst oder für nahe

- 3 -

Angehörige gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer dringend benötigt, und jedenfalls ohne zwingendes Gerichtsverfahren aufrecht gehalten.

Außerdem sollte gesetzlich klargestellt werden, daß dieser Auflösungsgrund auch bei befristeten Verträgen Anwendung findet, die bereits vor dem Inkrafttreten der MRG-Novelle 1989 abgeschlossen worden sind, insbesondere auch bei jenen, die vor diesem Zeitpunkt nach Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer befristet oder unbefristet verlängert worden sind.

Gleichschriften dieser Stellungnahme ergehen u.e. an die Verbindungsstelle der Bundesländer, an die übrigen Ämter der Landesregierungen und in 25 Ausfertigungen an das Präsidium des Nationalrates.

Für die Landesregierung:



Dr. Hueber
Landesamtsdirektor