

II-2561 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVI. Gesetzgebungsperiode

Nr. 1273/J

A n f r a g e

1985-04-22

der Abgeordneten Dr. Michael Graff, Dr. Helga
Rabl-Stadler
und Kollegen
an den Bundesminister für Justiz
betreffend Reform des Mietrechts

Der Bundesminister für Justiz hat seit seinem Amtsantritt zu wiederholten Malen angekündigt, das sozialistische Mietrechtsgesetz, das anlässlich der Beschlußfassung im Jahre 1981 von ihm (in seiner damaligen Eigenschaft als FPÖ-Nationalratsabgeordneter) und den übrigen Abgeordneten seiner Partei abgelehnt worden war, einer grundlegenden Reform unterziehen zu wollen (z.B.: Kronen-Zeitung vom 15.7.1983, Wiener Zeitung vom 14.10.1983, Salzburger Nachrichten vom 14.11.1983, Kronen-Zeitung vom 24.12.1983, Die Presse vom 26.1.1984, Arbeiter-Zeitung vom 26.1.1984, Wochenpresse vom 14.2.1984, Kronen-Zeitung vom 28.4.1984, Kurier vom 14.5.1984, u.v.a.), ohne daß es jedoch bisher auch nur zur Ausarbeitung eines Ministerialentwurfes gekommen wäre.

Zuletzt sprach sich der Bundesminister für Justiz in der Fragestunde des Nationalrates vom 24.1.1985 auf die von Abg. Dr. Schwimmer gestellte Frage "Wie sieht Ihr konkretes Konzept zur Reform des Mietrechts aus?" in einer sehr allgemein gehaltenen Formulierung für "mehr Markt" und "mehr Vertragsfreiheit" aus, ohne jedoch konkrete Vorschläge zur Reform des Mietrechts aufzuzeigen.

Es spricht für die von der Österreichischen Volkspartei von Anfang an gegen das Mietrechtsgesetz und seine Praktikabilität erhobenen Einwände, daß dieses Gesetz auch von sozialistischer Seite, insbesondere von der Sozialistischen Mietervereinigung (z.B. "Der Mieter" Nr.4/84), scharfer Kritik unterzogen wird, wobei die in diesem Zusammenhang aufgestellten Forderungen (z.B.: Abschaffung der befristeten Mietverträge auf ein Jahr, Ausweitung des Geltungsbereiches des Mietrechtsgesetzes auf Zweitwohnungen etc.) alles andere als auf "mehr Markt" bzw. "mehr Vertragsfreiheit" abzielen, sodaß sich berechtigterweise die Frage stellt, wie die verschiedenen Vorstellungen über die inhaltliche Ausgestaltung des Reformvorhabens innerhalb der sozialistischen Koalitionsregierung auf einen gemeinsamen Nenner gebracht werden können.

Da die Reformbedürftigkeit des sowohl mieter- als auch vermietetfeindlichen und unsozialen Mietrechtsgesetzes auch von der ÖVP immer wieder betont wird, ihr darauf abzielender, inhaltlich konkreter Entschließungsantrag vom 1.12.1983 jedoch von den Regierungsparteien abgelehnt wurde, ohne daß jedoch diese selbst ein Konzept vorlegten, erscheint eine umfassende Klärung der Vorstellungen des zuständigen Ressortministers zu dieser Problematik im Interesse aller von dem verunglückten Mietrechtsgesetz Betroffenen, also der überwiegenden Mehrheit der österreichischen Bevölkerung, dringend geboten.

Die unterfertigten Abgeordneten richten daher an den Herrn Bundesminister für Justiz folgende

A n f r a g e :

- 3 -

1. Halten Sie an Ihrer Absicht zur Reform des Mietrechts fest ?
2. Haben Sie sich bereits mit Ihrem sozialistischen Koalitionspartner über ein Konzept für eine Reform des Mietrechts geeinigt ?
3. Wenn ja:
 - a) Wie sieht dieses Konzept aus ?
 - b) Wie weit konnten Sie sich mit den Zielvorstellungen von "mehr Markt" und "mehr Vertragsfreiheit" gegenüber der SPÖ durchsetzen ?
4. Wenn nein:
 - a) Wann wird dies voraussichtlich der Fall sein ?
 - b) Rechnen Sie überhaupt mit einer solchen Einigung ?
5. Wann wird ein Ministerialentwurf zur Novellierung des Mietrechtsgesetzes vorliegen ?
6. Wenn ja: Wird es sich dabei um eine Novellierung nach den von Ihnen vertretenen Grundsätzen handeln ?
7. Wann rechnen Sie damit, daß eine diesbezügliche Regierungsvorlage dem Nationalrat zugeleitet werden wird ?
8. Treten Sie dafür ein, daß der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes verändert wird ?
9. Wenn ja:
 - a) Treten Sie für eine Erweiterung des Geltungsbereiches ein, wie dies von der Sozialistischen Mietervereinigung gefordert wird ?
 - b) Treten Sie für eine Einengung des Geltungsbereiches ein ?

10. Für den Fall der Bejahung zu Punkt 9a: In welcher Weise, z.B. auch auf Zweifamilienhäuser ?
11. Für den Fall der Bejahung zu Punkt 9b: In welcher Weise ?
12. Treten Sie dafür ein, daß der im § 1 Abs 4 Z 1 angeführte Stichtag (30.6.1953) geändert wird (z.B. auf 8.5.1945) ?
13. Treten Sie dafür ein, wie dies die Sozialistische Mietervereinigung fordert, daß die im § 1 Abs 2 Z 3 normierte Ausnahme vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes für auf ein halbes Jahr befristete Mietverträge beseitigt wird ? Oder:
14. Treten Sie dafür ein, daß diese Ausnahme auch auf bis zu einem Jahr befristete Mietverträge ausgeweitet wird ?
15. Treten Sie dafür ein, wie dies die Sozialistische Mietervereinigung fordert, die im § 1 Abs 2 Z 4 normierte Ausnahme vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes für Zweitwohnungen zu beseitigen ?
16. Treten Sie dafür ein, die nach dem Mietrechtsgesetz auf 10 Jahre gebundene Mietzinsreserve für einen kürzeren Zeitraum zu binden ?
17. Wenn ja:
 - a) Auf 7 Jahre, wie vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes ?
 - b) Auf einen anderen (welchen?) Zeitraum ?
18. Treten Sie für eine Änderung der Aufteilung der Erhaltungs- und Verbesserungskosten einerseits, der Betriebskosten und sonstiger besonderen Aufwendungen andererseits (z.B. in bezug auf Hausbesorgerdienstwohnung, gemeinsame Anlagen, Hausbesorgerbetriebsrat, Ansparen der Hausbesorgerabfertigung) ein ?

- 5 -

19. Treten Sie dafür ein, daß die Standardanhebung einer Substandardwohnung - anders als derzeit nach dem § 4 Abs 4 - jederzeit auch gegen den Willen des Mieters vorgenommen werden kann ?
20. Treten Sie dafür ein, daß der im § 6 Abs 2 vorgesehene Zwangsverwalter durch einen geeigneten Dritten (für die Ersatzvornahme) ersetzt werden soll, sofern der Vermieter dem Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nicht nachkommt ?
21. Treten Sie dafür ein, daß in Altmietverträgen enthaltene Zinsanpassungsklauseln aus der Zeit vor 1968 jetzt wirksam geltend gemacht werden können ?
22. Treten Sie dafür ein, daß das Recht des scheidenden Mieters auf Geltendmachung der während der letzten 20 Jahre gemachten Aufwendungen gegenüber dem Vermieter (§ 10 Abs 1) beschränkt werden soll ?
23. Wenn ja: Auf welchen Zeitraum ?
24. Treten Sie dafür ein, daß die Abtretungsanzeige nach § 12 Abs 2 schriftlich zu erfolgen hat ?
25. Treten Sie dafür ein, daß die Anzeige nach § 12 Abs 3 schriftlich zu erfolgen hat und die Sechsmonatsfrist erst nach Einlangen der Anzeige zu laufen beginnt ?
26. Treten Sie dafür ein, daß ein Wohnungstausch gegen den Willen des Vermieters (§ 13)
 - a) ausgeschlossen sein soll ?
 - b) Nur zulässig sein soll
 - aa) Unter Mietern in ein- und demselben Haus ?
 - bb) Unter Mietern in verschiedenen Häusern, jedoch mit jeweils demselben Vermieter ?

27. Treten Sie dafür ein, daß das Eintrittsrecht des Lebensgefährten in den Mietvertrag des verstorbenen Mieters (§ 14)
- a) gegenüber den Verwandten und dem Ehegatten des verstorbenen Mieters nur subsidiär (und nicht gleichrangig wie nach geltendem Recht),
 - b) von einer mindestens 5-jährigen Haushaltsgemeinschaft (anstatt einer nur 3-jährigen wie nach geltendem Recht) abhängig sein soll ?
28. Treten Sie für eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses bei neu abzuschließenden Mietverträgen ein, wobei unangemessene Hauptmietzinse dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegen sollen ?
29. Wenn nein: Treten Sie für eine solche freie Mietzinsvereinbarung bei Wohnungen bestimmter (welcher?) Kategorien ein ?
30. Treten Sie dafür ein, die freie Mietzinsvereinbarung (Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses) für Wohnungen der Kategorie A derart einzuschränken, wie dies die Sozialistische Mietervereinbarung verlangt, daß eine solche freie Mietzinsvereinbarung nur für Wohnungen mit mehr als 130 m² zulässig ist ?
31. Treten Sie dafür ein, die Kategorisierung der Wohnungen auch von anderen als nur von Ausstattungsmerkmalen abhängig zu machen ?
32. Wenn ja: Von welchen (z.B. Lage der Wohnung, etc.) ?
33. Halten Sie die derzeitigen Obergrenzen der Kategorienszinse (§ 16 Abs 2) für kostendeckend ?
34. Treten Sie dafür ein, die derzeitigen Obergrenzen der Kategorienszinse, soweit sie nicht kostendeckend sind, anzuheben ?

- 7 -

35. Wenn ja: Auf welchen Betrag in Ansehung jeder einzelnen Kategorie ?
36. Treten Sie dafür ein, daß auch Eigentumswohnungen zur Gänze den Kategorienszinsen unterliegen sollen, wie dies von der Sozialistischen Mietervereinigung gefordert wird ?
37. Treten Sie dafür ein, das komplizierte (s. AB zu § 57 WFG 1984, 403 d.B./XVI.GP), zweistufige Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses (§§ 18, 19) zu vereinfachen ?
38. Wenn ja: Wie soll dieses Verfahren abgewickelt werden ?
39. Treten Sie dafür ein, daß dem Vermieter ein bestimmter Prozentsatz des Hauptmietzinses als legaler Ertrag verrechnungsfrei verbleibt ?
40. Wenn ja: Auf wie hoch soll sich dieser Prozentsatz belaufen ?
41. Treten Sie dafür ein, die Strafobergrenzen für nach dem Mietrechtsgesetz verbotene Vereinbarungen (§ 27)
- a) herabzusetzen ?
 - b) zu erhöhen ?
42. Treten Sie dafür ein, daß verbotene Vereinbarungen (§ 27) nicht mehr von der Verwaltungsbehörde, sondern von den Strafgerichten geahndet werden sollen, wie dies von der Sozialistischen Mietervereinigung gefordert wird ?
43. Treten Sie dafür ein, die bestehende gesetzliche Möglichkeit (§ 29), über Mietgegenstände, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, zeitlich befristete Mietverträge abzuschließen, auszuweiten ?
44. Wenn ja: Für welche Mietgegenstände und in welchem Ausmaß ?

45. Treten Sie dafür ein, daß die Möglichkeit des Abschlusses befristeter Mietverträge - weitgehend - aus dem Mietrechtsgesetz eliminiert werden soll, wie dies von der Sozialistischen Mietervereinigung gefordert wird ?
46. Treten Sie dafür ein, daß der Erhaltungsbeitrag (§ 45) nicht nur für notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, sondern auch für nützliche Verbesserungen verwendet werden darf ?
47. Treten Sie für eine Verlängerung der Verwendungsfrist für Erhaltungsbeiträge ein ?
48. Wenn ja: In welchem Ausmaß ?
49. Treten Sie im Interesse der regionalen Verschiedenheiten des Wohnungsmarktes in Österreich für eine "Verlängerung" des Mietrechts ein ?
50. Wenn ja:
- a) In Ansehung welcher Bereiche des Mietrechtsgesetzes ?
 - b) Insbesondere in Ansehung der Regelungen über den Mietzins und die Mietzinsobergrenzen (§ 16) ?
51. Werden Sie im Zuge Ihres Novellierungsprogramms die seit Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgten, mehr als 10 legislativen Eingriffe (z.B. Wohnhaussanierungsgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1984, Bundessonderwohnbaugesetze 1982 und 1983) und die sich daraus ergebenden Widersprüche bereinigen ?