

27/SN-65/ME

WIENER LANDESREGIERUNG

Dienststelle MD-Verfassungs- und
Rechtsmittelbüro

Adresse 1082 Wien, Rathaus

Telefonnummer
4000-82 317

MD-VfR - 1816/96

Wien, 17. Jänner 1997

Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Mietrechtsgesetz,
das Wohnungsgemeinnützigkeits-
gesetz, das Wohnungseigentums-
gesetz 1975 und die Zivilpro-
zeßordnung geändert werden;
Regierungsvorlage;
Stellungnahme

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl.	51-GE/19. 96
Datum:	22. JAN. 1997
Verteilt	<i>HK</i>

H. Bauer

An die
Parlamentsdirektion

Dr.-Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien

Zu der mit Schreiben der Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der NÖ Landesregierung vom 17. Dezember 1996, Zl.
VST-1239/32, übermittelten Regierungsvorlage, mit der das Miet-
rechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Woh-
nungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozeßordnung geändert
werden soll, äußert das Amt der Wiener Landesregierung folgende
gewichtige Bedenken:

I. zu § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f Mietrechtsgesetz (MRG):

Diese Bestimmung soll es dem Vermieter ermöglichen, 40 Prozent
des Überschusses der Einnahmen eines Miethauses über die Ausga-

ben als zusätzliche Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen. Diese Bestimmung ist auch im Zusammenhang mit der Ziffer 8 - Schaffung einer Übergangsregelung durch § 49b Abs. 4 - zu sehen. Die Bedenken zu dieser geplanten Änderung bestehen dahin, daß damit vor allem Althäusern wichtige Einnahmen entzogen werden, die im Hinblick auf die 10jährige Verwendungspflicht von Hauptmietzinsreserven jedenfalls zu einer gravierenden Reduzierung der für die Erhaltung und Verbesserung zur Verfügung stehenden Mittel führen würden. Bei Beschlußfassung dieser Änderung könnten Vermieter kaum mehr aus den Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungspflicht des Mietrechtsgesetzes gemäß §§ 3 und 4 nachkommen. Dieser Umstand würde in verstärktem Ausmaß zu Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG und damit zu einer überproportionalen Belastung der Mieter eines Althauses führen. In den Erläuterungen Allgemeiner Teil III Z 2 Mietzinsreserve (Seite 14 ff) wird darauf hingewiesen, daß aus fiskalpolitischen Gründen für die notwendige Harmonisierung von Steuer- und Mietrecht nur eine mietrechtliche Lösung in Betracht komme. Hiezu ist grundsätzlich festzuhalten, daß auch aus der Sicht des Landes Wien die durch das Strukturanpassungsgesetz geschaffene volle Versteuerung von Mietzinsreserven bereits im Folgejahr als Beitrag zur Erhöhung des Steueraufkommens anzusehen ist. Allerdings sollte unter dem Gesichtspunkt der 10jährigen Verwendungspflicht von Mietzinsreserven die Lösung durch gesetzliche Begleitbestimmungen im Steuerrecht vorgenommen werden. Hiebei könnte ohne die durch das Strukturanpassungsgesetz geschaffenen Einheiten zu ändern, in den Fällen, in denen Vermieter Mietzinsüberschüsse vergangener Jahre für die dringend notwendige Erhaltungsarbeiten benötigen, diese in Form von Steuergutschriften wieder zur Verfügung gestellt werden, um so Mietzinserhöhungsverfahren und Belastungen der Mieter zu verhindern. Es darf auch nicht übersehen werden, daß eine Zunahme der Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 ff MRG auch zu einer verstärkten Inanspruchnahme der Mietzinsbeihilfebestimmung des § 107 EStG führt. Darüber hinaus müßten, wie das im Land Wien der Fall ist, durch die Förderung

- 3 -

von erhöhten Mietzinsen auf Grund einer Entscheidung nach § 18 MRG durch das Land zusätzliche Steuermittel für die Sanierungsförderung und die Wohnbeihilfen verwendet werden.

Überdies könnten bei Anwendung des § 49b Abs. 4 extrem unsachliche Ergebnisse insofern entstehen, als der 40%ige Absetzungsbetrag in der Hauptmietzinsabrechnung zwar geltend gemacht wird, obwohl vom Vermieter für die angesprochenen Jahre keine Steuerleistung erbracht wird.

Es wird daher angeregt, diese Bestimmung nochmals einer Überprüfung zu unterziehen und die durch das Strukturanpassungsgesetz zwischen Steuer- und Mietrecht nunmehr bestehende Disharmonie im Steuerrecht durch gesetzliche Regelungen zu beseitigen.

II. Weiters sollten folgende Änderungen im Art. I (Mietrechtsgesetz) und Art. II (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG) erfolgen:

1. In § 10 MRG sollte eine Ersatzmöglichkeit auch für Aufwendungen vorgesehen werden, die der scheidende Mieter seinerzeit nach § 10 Abs. 6 ersetzt hat; dies unter Berücksichtigung der Abschreibungen des Abs. 1 Z 1 bis 3.
2. In § 18 Abs. 5 MRG sollte eine Regelung aufgenommen werden, die die Überwälzbarkeit der Befristungsabschläge des neuen § 16 Abs. 7 Z 1 auf den jeweiligen Mieter ausschließt.
3. Die Verlängerung der Verjährungsfrist in § 16 Abs. 8 sollte nicht nur für überhöhte Hauptmietzinse, sondern auch für sonstige unzulässige oder überhöhte Mietzinsbestandteile (insbesondere Betriebskosten) gelten.
4. In § 4 Abs. 2 MRG sollte die Möglichkeit der Installation von Kaltwasserzählern als Verbesserungsarbeit aufgenommen werden. Gleichzeitig sollte im § 17 MRG die Vereinbarung

- 4 -

eines abweichenden Verteilungsschlüssels nach dem tatsächlichen Wasserverbrauch zwischen Vermieter und drei Viertel der Mieter vorgesehen werden.

5. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 - WGG (Art. II des Entwurfes) sollten in § 14b und § 16 analoge Regelungen, wie in Punkt 3 vorgeschlagen, aufgenommen werden.

6. Im WGG wäre darüber hinaus in § 14 Abs. 7 eine Neuregelung der sogenannten "Auslaufannuitäten" in der Form vorzusehen, daß nach gänzlicher Entschuldung eines Hauses nur mehr das Entgelt in der Höhe des Kategorie A Mietzinses (§ 15a Abs. 3 Z 1 MRG) für die Erhaltung und Verbesserung des Hauses eingehoben werden darf.

Für den Landesamtsdirektor:



Dr. Jankowitsch
Senatsrat

SR Dr. Kahler