

90/A XXI.GP

A N T R A G

der Abgeordneten Doris Bures, Eder, Dr. Jarolim
und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 4 Z. 3 wird nach dem Wort „Baubewilligung“ die Wendung „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel“ eingefügt.

2. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 Z. 1 entfällt der letzte Satz.

b) Z. 5 lautet:

„der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und sich in einer vom Beirat als besonders gut eingestuften Lage befindet“;

c) Die derzeitige Z. 5 erhält die Bezeichnung Z. 6.

d) Nach Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) Die Summe aller Zuschläge zum Richtwert ist mit 20 vH des Richtwertes begrenzt.“

e) Abs. 8 lautet:

„(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet.“

3. § 20 Z. 2 lit f lautet:

„f) die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben, die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichten sind, mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwält werden dürfen.“

4. In § 21 entfällt Abs. 2.

5. § 23 Abs. 2 lautet:

„(2) werden die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten und entlohnten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die Beträge nach Abs. 1 Z. 1.“

6. § 29 wird wie folgt geändert..

a) In § 29 Abs. 1 Z. 3 lauten lit b und c:

„b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung, die in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist und an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt; der Mieter hat jedenfalls nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,

c) Ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit a oder b in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, die Vertragsdauer mindestens 3 und höchstens 10 Jahre beträgt, und der Vermieter die vermietete Wohnung der Ausstattungskategorie C oder D nach Beendigung des befristeten Mietverhältnisses umfassend saniert und durch Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses diese Sanierung erheblich erschwert werden würde, oder der Vermieter die

vermietete Wohnung für sich oder für im Mietvertrag bestimmte Angehörige (§14 Abs. 3) nach Beendigung des befristeten Mietverhältnisses für mindestens 3 Jahre zur Deckung des persönlichen Wohnbedürfnis nutzen will. Der Vermieter hat dem Mieter die Verwendungsabsicht bei Vertragsabschluß schriftlich mitzuteilen und dem Mieter drei Monate vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses schriftlich mitzuteilen, daß diese Verwendungsabsicht noch aufrecht ist. § 36 gilt sinngemäß.“

b) Abs. 4a und 4b entfallen.

Artikel II **Inkrafttreten; Übergangsbestimmung**

Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 2000 in Kraft.

Artikel I ist auch auf bestehende Mietverträge anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

In formeller Hinsicht wird beantragt, binnen 3 Monaten eine 1. Lesung abzuhalten und ersucht, diesen Antrag danach dem Justizausschuß zuzuweisen.

Begründung:

Mit der Wohnrechtsnovelle 1999 (WRN 1999) wurden eine Reihe von wichtigen Maßnahmen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz durchgesetzt. Darüber hinaus konnte in der XX. Gesetzgebungsperiode über einige bedeutende Neuregelungen im Mietrechtsgesetz keine Einigung erzielt werden. Der vorliegende Antrag soll nunmehr der Umsetzung dieser Anliegen dienen.

Die oft kritisierte Komplexität des Zu - und Abschlagsystems beim Richtwertmietzins und die sich aus dieser Komplexität ergebende Ineffizienz der Regelungsabsicht, nämlich gesetzliche Mietzinsobergrenzen vorzusehen, lassen es geboten erscheinen, eine genauer festgelegte insgesamte Obergrenze einzuziehen. Für sogenannte Luxuswohnungen (entweder in besonders guter Lage, oder in entsprechender Größe, jeweils mit guter Ausstattung) sind Ausnahmen entweder jetzt schon vorgesehen (§16 Abs. 1 Z. 4) oder werden nunmehr vorgesehen (§16 Abs. 1 Z. 5 neu).

Hinsichtlich der Regelung befristeter Mietverträge wird der Weg eingeschlagen, daß eine Befristung einerseits bei Eigentumswohnungen nur in Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden zulässig sein soll, und andererseits bei „Altbaumietwohnungen“ nur bei Vorliegen bestimmter Tatbestände, nämlich Eigenbedarf des Vermieters oder naher Angehöriger bzw. Sanierungsabsicht zulässig ist.

Dadurch soll gewährleistet werden, daß entsprechend der auch schon bisherigen Absicht des Gesetzgebers der unbefristete Mietvertrag die Regel sein soll, da eine gesellschaftlich sinnvolle Absicherung des Wohnens und eine Wahrnehmung der im Mietrechtsgesetz eingeräumten Rechte nur bei einem unbefristeten Vertrag gewährleistet ist.

Zu 1.:

Die Beschränkung des Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes soll sich analog zu § 1 Abs. 4 Z. 1 nur auf Eigentumswohnungen beziehen, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel errichtet wurden. Wurde hingegen die Errichtung von Eigentumswohnungen öffentlich gefördert, sollen diese Wohnungen unter den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen.

Zu 2a.:

Die Regelung, daß ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes die Überschreitung der Mietzinsobergrenze zu rügen hat, hat sich in der Praxis als unbefriedigend erwiesen. Der in der Regel äußerst knappe Zeitraum zwischen Abschluß des Mietvertrages und Übergabe des Mietgegenstandes führt defakto zu einer Unwirksamkeit der Mietzinsbegrenzung und soll daher beseitigt werden.

Zu 2b. und c.:

Durch Festlegung einer insgesamt Mietzinsobergrenze im Bereich des Richtwertmietzinses soll, wie schon eingangs ausgeführt, die Effizienz dieser Bestimmung gesteigert werden. Daher wird in Abs. 4a die Summe aller Zuschläge zum Richtwert mit 20 % begrenzt. Gleichzeitig wird in § 16 Abs. 1 Z. 5 eine weitere Ausnahme vom Richtwertmietzins für Wohnungen der Kategorie A oder B in besonders guten Lagen festgelegt.

Zu 2e.:

Die Präklusivfrist in Abs. 8 wird beseitigt, um den Rechtszugang für Mieter und damit die Möglichkeit der im Gesetz festgelegten Mietzinsobergrenzen zu überprüfen, großzügiger eingeräumt.

Zu 3. und 4.:

Die derzeit unter Betriebskosten bzw. öffentliche Abgaben zu verrechnende Grundsteuer soll aus dem Katalog der Betriebskosten herausgenommen und als Hauptmietzinsausgabe (wie früher die Vermögenssteuer) normiert werden. Durch die Neufassung der lit. f wird gleichzeitig die Ausgabenpost zur pauschalen Berücksichtigung der Einkommenssteuerbelastung beseitigt um - wie in der Entschließung des Nationalrates E 41 - NR/XX.GB vom 23. Jänner 1997 vorgesehen - einen dauernden Entzug von Mietzinseinnahmen für die Erhaltung und Verbesserung der Miethäuser zu verhindern.

Zu 5.:

Die Judikatur sieht vor, daß der Vermieter auch dann, wenn er selbst oder Dritte, nicht als Hausbesorger anzusehende Personen, die Hausbesorgerarbeiten leisten, sämtliche Beträge des § 23 Abs. 1 als Ausgaben verrechnen kann. Dies stellt eine Durchbrechung des

Kostendeckungsprinzips im Bereich der Betriebskostenverrechnung dar, da es ermöglicht, daß der Vermieter mehr Kosten auf die Mieter überwälzt, als ihm selbst erwachsen. Die Neuregelung soll dies verhindern.

Zu 6.:

Wie schon eingangs erwähnt, wird hinsichtlich der Regelung befristeter Mietverträge der Weg eingeschlagen, daß eine Befristung einerseits bei Eigentumswohnungen nur in Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden zulässig sein soll, und andererseits bei „Altbaumietwohnungen“ nur bei Vorliegen bestimmter Tatbestände, nämlich Eigenbedarf des Vermieters oder naher Angehöriger bzw. Sanierungsabsicht zulässig ist.

Dadurch soll gewährleistet werden, daß entsprechend der auch schon bisherigen Absicht des Gesetzgebers der unbefristete Mietvertrag die Regel sein soll, da eine gesellschaftlich sinnvolle Absicherung des Wohnens und eine Wahrnehmung der im Mietrechtsgesetz eingeräumten Rechte nur bei einem unbefristeten Vertrag gewährleistet ist.

Da sich die derzeitigen Abs. 4a und 4b ausschließlich auf die bisherigen Regelungen des Abs. 1 Z. 3 lit. b und c beziehen, können sie entfallen.

Für den Fall, daß der Vermieter zwar einen der Befristungsgründe (Eigenbedarf bzw. Sanierung) schriftlich anführt, diese Gründe aber entweder tatsächlich nicht gegeben sind oder weggefallen sind, und dennoch eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter herbeigeführt wird, soll § 36, wo der Ersatz des Ausmietungsschadens geregelt ist, analog Anwendung finden.