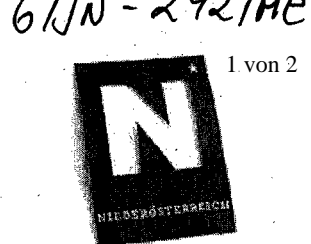


Gruppe Landesamtsdirektion
Abteilung Landesamtsdirektion
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109



An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005
In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr.

Beilagen
LAD1-VD-18301/002-2005

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug: BMJ-B7.111/0001-I 7/2005
Bearbeiter: Dr. Koizar

(0 27 42) 9005
Durchwahl: 12197
Datum: 1. März 2005

Betrifft
Wohnrechtsnovelle 2005

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 1. März 2005 folgende Stellungnahme zum Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 beschlossen:

Zu Art. 2 Z. 2 (§ 3 des Mietrechtsgesetzes):

Es stellt sich die Frage, ob die in Aussicht genommene Regelung bei entsprechender Auslegung des § 3 Abs. 2 Z. 2 des Mietrechtsgesetzes nicht bereits aus der geltenden Rechtslage gewonnen werden kann.

Weiters ist zu bedenken, dass eine Erweiterung der Erhaltungspflichten des Vermieters zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen von Vermietern aber auch Mietern führen kann. Reicht nämlich die Mietzinsreserve nicht für die Erhaltungsmaßnahmen aus, kann es zu Erhöhungen der Mieten kommen.

Zu Art. 2 Z. 3 lit. a (§ 10 Abs. 3 Z. 1 des Mietrechtsgesetzes):

Ein Vergleich der nach der geltenden Rechtslage zu ersetzenden Investitionen mit dem nun vorgesehenen Tatbestand wirft insbesondere im Hinblick auf die Lebensdauer von Heizthermen die Frage auf, ob in diesem Fall die Statuierung eines Ersatzanspruches nach § 10 des Mietrechtsgesetzes gerechtfertigt ist.

Im Übrigen hat der Mieter ohnehin die Möglichkeit, den Ersatz einer erneuerten Heiztherme auf die einschlägigen Bestimmungen des ABGB zu stützen.

Zu Art. 2 Z. 7 lit. b (§ 15a Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes):

Die dem Vermieter eingeräumte erweiterte Möglichkeit der Durchführung kategorieerhaltender Maßnahmen ist zu begrüßen, nicht jedoch die Festsetzung einer starren dreimonatigen Höchstfrist.

Vielmehr könnte die derzeit geltende Regelung des § 15 Abs. 1 Z. 4 des Mietrechtsgesetzes als Vorbild dienen, der zufolge dem Vermieter eine angemessene Frist zur Herstellung der Brauchbarkeit einzuräumen ist.

Dem Präsidium des Nationalrates werden u.e. 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme übermittelt.

Erght an:

1. An das Präsidium des Nationalrates ,
2. An das Präsidium des Bundesrates ,
3. An alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder des Bundesrates
4. An alle Ämter der Landesregierungen (zu Handen des Herrn Landesamtsdirektors)
5. An die Verbindungsstelle der Bundesländer , Schenkenstraße 4, 1014 Wien
6. An das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, Ballhausplatz 2, 1014 Wien
7. Landtagsdirektion

NÖ Landesregierung

Dr. P R Ö L L

Landeshauptmann