

DER BUNDESMINISTER
FÜR JUSTIZ

II-12272 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVII. Gesetzgebungsperiode

5743/AB

7407/1-Pr 1/90

1990 -08- 22

zu 5864/J

An den

Herrn Präsidenten des Nationalrates

W i e n

zur Zahl 5864/J-NR/1990

Die schriftliche Anfrage der Abgeordneten zum Nationalrat Dr. Frischenschlager, Dr. Ofner (5864/J), betreffend Mietzinsberechnungen, beantworte ich wie folgt:

I

Gesetzliche Grundlagen für die Mietzinsberechnungsarten

§ 16 Abs 2 Z 1 bis 4 (iVm § 16 Abs 3 bis 6) MRG;
 § 16 Abs 1 Z 1 bis 7 (iVm § 16 Abs 5 und 6) MRG idF
 BGB1 1981/520 (zum Teil - hinsichtlich § 16 Abs 1 Z 3a und
 4 MRG, BGB1 1981/520 - iVm Art IV Z 3 der MRG-Novelle
 1985, BGB1 559);
 § 16 Abs 1 Z 3a und 4 (iVm § 16 Abs 3 bis 6) MRG idF
 der MRG-Novelle 1985, BGB1 559;
 § 1 Abs 2 Z 1 bis 4, Abs 4 Z 1 bis 3 MRG;
 § 44 (iVm § 16 Abs 2 bis 4) MRG;
 § 46 (iVm § 16 Abs 2 bis 4) MRG;
 § 12 Abs 3 und 4 MRG idF der MRG-Novelle 1985,
 BGB1 559;
 §§ 18 bis 18b MRG idF der MRG-Novelle 1985, BGB1 559;
 § 25 MRG;
 § 26 MRG;
 § 28 MRG;
 § 43 MRG;

- 2 -

§ 2 Abs 1 Buchst a MietG idF BGBl 1951/228 und BGBl 1967/281 iVm § 43 Abs 2 MRG;

§ 9 WWG, BGBl 1948/130, idF BGBl 1951/228 iVm Art XIII Z 2 EGUStG 1972, BGBl 224;

§ 7 MietG idF MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm §§ 48, 51 MRG;

§ 1 ZinsstopG, BGBl 1954/132, iVm § 43 Abs 2 MRG;

§ 2 ZinsstopG, BGBl 1954/132 iVm § 7 MietG und §§ 48, 51 MRG;

§ 16 Abs 2 und 3 MietG idF der MietG-Novelle 1933, BGBl 325;

§ 16a MietG idF der MietG-Novelle 1933, BGBl 325;

§ 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1955, BGBl 241;

§ 16 Abs 1 Z 1 bis 4 MietG idF des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967, BGBl 281;

Art II Z 1 des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967, BGBl 281;

§ 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm § 43 Abs 2 MRG;

Art III Z 3 der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm § 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1955, BGBl 241, und § 43 Abs 2 MRG);

§§ 17 bis 20, 22, 25 des Neuvermietungsgesetzes, BGBl 1956/225;

§§ 15 und 14 Abs 2 MietG, BGBl 1929/210;

§ 11 MietG, BGBl 1929/210;

§ 14 MietG, BGBl 1929/210, idF BGBl 1933/325;

§ 40 Abs 4 des BWSF-Statuts, BGBl 1926/45;

§ 14 Abs 4 WWG, BGBl 1948/130;

§ 15 Abs 6 bis 10 WGG, BGBl 1948/130, idF der WWG-Novelle 1950, BGBl 1951/26;

§ 15 Abs 6 bis 10 WWG, BGBl 1948/130, idF der WWG-Novelle 1952, BGBl 106;

§ 15 Abs 9 bis 14 WWG, BGBl 1948/130, idF der WWG-Novelle 1954, BGBl 154;

- 3 -

§ 15 Abs 9 bis 18 WWG, BGBl 1948/130, idF der WWG-Novelle 1967, BGBl 54;

§ 32 Abs 1 bis 6 WFG 1968, BGBl 280, iVm der Verordnung BGBl 1984/527 und § 60 Abs 8 WFG 1984, BGBl 482;

§ 32 Abs 8 WFG 1968, BGBl 280, idF der WFG-Novelle 1975, BGBl 366, iVm § 60 Abs 8 WFG 1984, BGBl 482;

§ 46 WFG 1984, BGBl 482, iVm der Verordnung BGBl 1984/527;

§ 5 Abs 2 des Startwohnungsgesetzes, BGBl 1982/264;

§ 33 Abs 3 und 4 des Stadtneuerungsgesetzes idF des § 13 Z 2 des 1. WRÄG, BGBl 1987/340, iVm § 15 WWG, § 16 Abs 1 Z 1 und Abs 2 bis 4 MRG oder § 2 Abs 1 Buchst a MietG;

§ 6 Abs 6 WVG, BGBl 1969/426;

§§ 38, 39 WSG, BGBl 1984/483;

§ 12 Abs 3 erster Satz des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, BGBl 336, idF § 53 MRG, BGBl 1981/520;

§ 9 Abs 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl 340;

§ 13 Abs 1 bis 2, § 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, BGBl 139, idF BGBl 1981/520, 1984/482, 1985/559, 1987/340, iVm mit der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBl 311, idF BGBl 1987/209, 1988/192, 1988/297, 1989/264 und 1990/317;

§ 13 Abs 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 idF § 14 des 1. WRÄG BGBl 1987/340;

§ 39 Abs 8 WGG 1979, BGBl 139, iVm § 13 WGG 1979 (ausgenommen § 13 Abs 2 WGG 1979 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten bei Baulichkeiten, deren Baubeginn vor dem 1.7.1979 liegt), § 14 WGG 1979 iVm der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBl 311, idF BGBl 1987/209, 1988/192, 1988/297, 1989/264 und 1990/317, § 7 Abs 2 WGG 1940, BGBl I S 438, § 11 Abs 3 erster bis dritter Satz der Verordnung dRGBI I S 112 und § 39 Abs 3 Z 4 WGG 1979;

- 4 -

§ 39 Abs 9 WGG 1979, BGBl 139, iVm §§ 13, 14 des WGG 1979, BGBl 139, idF BGBl 1981/520, 1984/482, 1985/559, 1987/340, iVm der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBl 311, idF BGBl 1987/209, 1988/192, 1988/297, 1989/264 und 1990/317;

§§ 31, 41 bis 43 des NÖ Wohnbauförderungsgesetzes (NÖWFG), LGBL 8304-0;

§§ 51 und 52 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBL 77;

§§ 62 bis 68 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes idF LGBL 1990/5;

§§ 1096 Abs 1 zweiter und dritter Satz ABGB;

§ 1104 ABGB;

§ 1105 erster Satz ABGB;

§ 1107 ABGB.

II

Übersicht über die in Österreich geltenden Mietzinsberechnungsvorschriften

A) Nicht geförderte Mietobjekte

1) In Gebäuden, für die die Baubewilligung vor dem 30.6.1953 erteilt wurde:

a) Mietvertragsabschluß nach Inkrafttreten des MRG (1.1.1982):

aa) Kategoriemietzins nach § 16 Abs 2 MRG mit Valorisierung nach § 16 Abs 4 MRG (diese Beträge wurden zuletzt in der Kundmachung BGBL 1988/563 verlautbart), sofern kein Ausnahmetatbestand nach § 16 Abs 1 oder § 1 Abs 2 bis 4 MRG vorliegt.

bb) Mietobjekte, die aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden oder wenn

- 5 -

ein sonstiger Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG in der am 1.1.1982 in Geltung gestandenen ursprünglichen Fassung (BGBI 1981/520) vorliegt: freie Mietzinsvereinbarung bis zur "Angemessenheitsgrenze" des § 16 Abs 1 MRG; (Ausnahme: freie Mietzinsbildung – ohne "Angemessenheitsbegrenzung" – bei den unter dd) genannten Fällen).

cc) Wohnungen, für die zumindest einer der beiden Ausnahmetatbestände des § 16 Abs 1 Z 3a oder Z 4 MRG in der Fassung der MRG-Novelle 1985, BGBI 559, gilt, sofern der Mietvertrag nach dem 1.1.1986 (Zeitpunkt des Inkrafttretens der MRG-Novelle 1985) geschlossen worden ist):
freie Mietzinsvereinbarung bis zur "Angemessenheitsgrenze" des § 16 Abs 1 MRG.

dd) Mietobjekte, die zumindest unter einen der Ausnahmetatbestände des § 1 Abs 2 oder Abs 4 MRG fallen:
freie Mietzinsvereinbarung; auch die Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs 1 MRG gilt in diesen Fällen nicht.

ee) Mietzinserhöhungen nach §§ 18, 18a, 18b MRG durch Entscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde auf die Dauer von höchstens zehn Jahren zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten und geförderten Verbesserungsarbeiten, wenn und insoweit die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre und die Mietzinseinnahmen der kommenden zehn Jahre nicht ausreichen, sofern der Antrag auf Mietzinserhöhung ab dem 1.1.1982 bei Gericht oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde eingebracht worden ist (ausgenommen die Fälle, in denen eine Grundsatzentscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde nach § 7 MietG iVm § 28 Abs 2 MietG bereits vorliegt und wenn bis 31.12.1982 das Verfahren nach § 7 MietG der Höhe nach eingeleitet worden ist: bei Vorliegen dieser Voraussetzungen erfolgte die Mietzinserhöhung noch im Verfahren nach § 7 MietG) oder

- 6 -

Mietzinserhöhungen nach § 7 MietG (oder § 2 ZinsstopG iVm § 7 MietG, auf den § 2 ZinsstopG verweist) durch Entscheidung der Gemeinde auf die Dauer von höchstens zehn Jahren zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten, wenn und insoweit die Mietzinsreserven der letzten sieben Jahre und die künftigen Mietzinseinnahmen hiezu nicht ausgereicht haben (§ 7 MietG idF der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, bzw. § 2 ZinsstopG iVm §§ 48, 51 MRG), sofern der Antrag auf Mietzinserhöhung noch vor dem 1.1.1982 bei Gericht oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde eingebracht worden ist oder ein weiterer der im § 48 MietG angeführten Übergangsfälle vorliegt oder wenn bei Abschluß des Mietvertrags ein das Miethaus betreffender Mietzinserhöhungsbeschuß des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde nach § 7 MietG oder § 2 ZinsstopG vorliegt und der Zeitraum, innerhalb dessen der erhöhte Mietzins zu leisten ist, noch nicht verstrichen ist.

ff) Möblierte Wohnungen: Mietzinsbildung nach § 25 MRG (Ausnahme: freie Mietzinsbildung – ohne "Angemessenheitsbegrenzung" – bei den unter dd) genannten Fällen).

gg) Mietzins in Form von Dienstleistungen: die diesbezügliche Regelung enthält der § 28 MRG (Ausnahme: freie Mietzinsbildung – ohne "Angemessenheitsbegrenzung" – bei den unter dd) genannten Fällen).

hh) Untermietverträge: Mietzinsbildung nach § 26 MRG (Ausnahme: freie Mietzinsbildung – ohne "Angemessenheitsbegrenzung" – bei den unter dd) genannten Fällen).

b) Mietvertragsabschluß vor Inkrafttreten des MRG (1.1.1982):

aa) "Friedenzins" von 1 S je Krone des Jahresmietzinses 1914 für Wohnungen und 3 S je Krone des Jahresmietzinses 1914 für Geschäftsräumlichkeiten zuzüglich 13 Groschen je Krone des Jahresmietzinses 1914 für alle diese Mietobjekte nach § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbauge-

- 7 -

setzes, BGBl 1948/130, idF BGBl 1951/228 (§ 43 Abs 2 MRG iVm § 2 Abs 1 MietG und § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes und Art XIII Z 2 EGUSTG 1972, BGBl 224), sofern kein in der Folge genannter Ausnahmetatbestand vorliegt.

bb) Für Räume, die am 30.6.1954 den Bestimmungen des Preisregelungsgesetzes 1950, BGBl 194, idF BGBl 1951/108, 1952/116, 1953/66, 1954/94 und 1954/121, und den dazu ergangenen Verordnungen unterlagen, gelten die an diesem Stichtag (30.6.1954) bestehenden Mietzinsvereinbarungen weiter (§ 1 des Zinsstopgesetzes 1954, BGBl 132). Es waren dies die Mietverträge, die nach § 1 Abs 1 Z 1, 2, 7 und 8 von den Bestimmungen des MietG ausgenommen waren (§ 43 Abs 2 MRG iVm § 1 ZinsstopG 1954, BGBl 132).

Von den preisrechtlichen Vorschriften – und damit auch von den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes – waren jedoch ausgenommen:

Mietobjekte in Gebäuden, die bedeutende Kriegsschäden erlitten haben (Anlage A, II Z 1 Buchst b zum Preisregelungsgesetz 1950, BGBl 194);

Räume aller Art, die durch Neubauten, Auf- oder Zubauten ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden, wenn die behördliche Baubewilligung nach dem 30.6.1953 erteilt wurde (Anlage A, II Z 1 Buchst b zum Preisregelungsgesetz 1950, BGBl 194);

Filmateliers (Anlage A, II Z 1 Buchst. a zum Preisregelungsgesetz 1950, BGBl 194);

die Fälle, die Anlaß zur Aufhebung des § 2 Abs 1 und 5 des Preisregelungsgesetzes 1950, BGBl 194, durch den VfGH (Erk vom 25.3.1954, G 1/54, V 3/54 bis V 11/84/12, BGBl 1954/94) gegeben haben.

cc) Mietzinsbildung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der zu diesem Gesetz ergangenen Verordnungen, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das von einer gemeinnützigen Bauver-

einigung errichtet wurde und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung steht (Näheres siehe Pkt D).

dd) Freie Mietzinsbildung bei Objekten, die dem Anwendungsbereich des § 16 Abs 2 und 3 oder des § 16a MietG (idF vor der MietG-Novelle 1955, BGBl 241) unterlagen, sofern der Mietvertrag nach dem 30.6.1954 geschlossen wurde.

ee) Freie Mietzinsbildung bei Objekten, die dem Anwendungsbereich des § 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1955, BGBl 241, unterlagen, sofern der Mietvertrag nach dem 15.12.1955 geschlossen wurde.

ff) Freie Mietzinsbildung bei Objekten, die zwischen dem 1.1.1968 und dem 31.12.1981 neu vermietet worden sind (Ausnahme: Substandardwohnungen, die zwischen dem 1.8.1974 und 31.12.1981 neu vermietet wurden; näheres dazu siehe gg), sofern der Mietvertragsabschluß innerhalb bestimmter Fristen nach Freiwerden des Mietobjekts durch den früheren Mieter oder Inhaber abgeschlossen wurde; diese Frist hat bei Wohnungen sechs Monate und bei Geschäftsräumlichkeiten ein Jahr betragen (§ 16 Abs 1 Z 2 und 3 MietG idF des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967, BGBl 281). Ebenso bestand freie Mietzinsbildung, wenn der Vermieter eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit, die am 1.1.1968 nicht vermietet war, noch vor dem 30.6.1968 vermietet hat oder wenn im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat (§ 16 Abs 1 Z 1 und 4 MietG idF des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967, BGBl 281).

gg) Bei Mietverträgen über Substandardwohnungen (das sind Wohnungen, bei denen sich das WC und/oder die Wasserentnahmestelle außerhalb der Wohnung befinden), die zwischen dem 1.8.1974 und dem 31.12.1981 geschlossen wurden, beträgt der gesetzliche Hauptmietzins höchstens

- 9 -

4 S je m² der Nutzfläche der Wohnung (§ 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm § 43 Abs 2 MRG). Bei Wohnungen außerhalb des Bundeslandes Wien gilt diese Beschränkung aber nur dann, wenn die Substandardwohnung höchstens einen Wohnraum samt Küche umfaßt (§ 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm § 16 Abs 3 der MietG-Novelle 1955, BGBl 241, und § 43 Abs 2 MRG).

hh) Bei Mietverträgen über Substandardwohnungen, die zwischen dem 1.1.1968 und dem 31.7.1974 geschlossen wurden (bei diesen Wohnungen war freie Mietzinsbildung gemäß § 16 Abs 1 MietG idF des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967, BGBl 281, möglich gewesen, wenn die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber wieder vermietet wurde) und die eine Wertsicherungsklausel enthielten, erstarrten die Mietzinse mit dem Stand 1.8.1974, d.h. eine allenfalls im Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklausel ist ab diesem Zeitpunkt pro futuro nicht mehr wirksam (Art III Z 3 der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm § 43 Abs 2 MRG). Bei Wohnungen außerhalb des Bundeslandes Wien gilt diese Beschränkung aber nur dann, wenn die Substandardwohnung höchstens einen Wohnraum samt Küche umfaßt (Art III Z 3 der MietG-Novelle 1974, BGBl 409, iVm § 16 Abs 3 MietG idF der MietG-Novelle 1955, BGBl 241, und § 43 Abs 2 MRG).

ii) Bei allen unter dd) bis ee) fallenden Mietverträgen über Wohnungen, die vor dem Inkrafttreten des MRG (1.1.1982) geschlossen worden sind und für die die Kategoriemietzinsregelung des § 16 Abs 2 MRG gelten würde, wenn § 16 Abs 2 MRG bereits im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gegolten hätte, können aber die Hauptmietzinse auf Antrag des Mieters pro futuro (also nicht rückwirkend) auf 150% der jeweils maßgeblichen Kategoriemietzinse (§ 16 Abs 2 MRG, jeweils valorisiert nach § 16 Abs 4 MRG) herabgesetzt werden (§ 44 MRG).

- 10 -

jj) Treten in einen bei Inkrafttreten des MRG (1.1.1982) bereits bestehenden Hauptmietvertrag volljährige Verwandte in gerader Linie (einschließlich der Wahlkinder) oder volljährige Geschwister ein, so darf der Vermieter von den in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses auf den Kategorienmietzins nach § 16 Abs 2 MRG (jeweils valorisiert nach § 16 Abs 4 MRG) begehen (§ 46 MRG); auch im Falle des Wohnungstausches gemäß § 13 MRG und im Fall der Abtretung der Hauptmietrechte an der Wohnung an einen nahen Angehörigen gemäß § 12 Abs 1 MRG hat der eintretende (neue) Hauptmieter den Kategorienmietzins nach § 16 Abs 2 MRG (jeweils valorisiert nach § 16 Abs 4 MRG) zu bezahlen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger gewesen ist.

kk) Im Fall der Veräußerung eines Unternehmens, verbunden mit einer Abtretung von Mietrechten an Geschäftsräumlichkeiten, hat der Erwerber auf Verlangen des Vermieters den "für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag" als (neuen) Hauptmietzins zu bezahlen (§ 12 Abs 3 MRG), wenn bisher ein niederer Hauptmietzins zu entrichten war.

ll) Mietzinserhöhungen nach §§ 18, 18a, 18b MRG durch Entscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde auf die Dauer von höchstens zehn Jahren zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten und geförderten Verbesserungsarbeiten, wenn und insoweit die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre und die Mietzinseinnahmen der kommenden zehn Jahre nicht ausreichen, sofern der Antrag auf Mietzinserhöhung ab dem 1.1.1982 bei Gericht oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde eingebracht worden ist (ausgenommen die Fälle, in denen eine Grundsatzentscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle der Ge-

- 11 -

meinde nach § 7 MietG iVm § 28 Abs 2 MietG bereits vorliegt und wenn bis 31.12.1982 das Verfahren nach § 7 MietG der Höhe nach eingeleitet worden ist: bei Vorliegen dieser Voraussetzungen erfolgte die Mietzinserhöhung noch im Verfahren nach § 7 MietG) oder

Mietzinserhöhungen nach § 7 MietG (oder § 2 ZinsstopG iVm § 7 MietG, auf den § 2 ZinsstopG verweist) durch Entscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde auf die Dauer von höchstens zehn Jahren zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten, wenn und insoweit die Mietzinsreserven der letzten sieben Jahre und die künftigen Mietzinseinnahmen hiezu nicht ausgereicht haben (§ 7 MietG idF der MietG-Novelle 1974, BGBI 409, bzw. § 2 ZinsstopG iVm §§ 48, 51 MRG), sofern der Antrag auf Mietzinserhöhung noch vor dem 1.1.1982 bei Gericht oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde eingebracht worden ist oder ein weiterer der im § 48 MietG angeführten Übergangsfälle vorliegt.

mm) Neuvermietungszuschlag zum Hauptmietzins nach §§ 17 bis 20, 22 des Neuvermietungsgesetzes, BGBI 1956/225, sofern der Mietvertrag zwischen dem 8.12.1956 und dem 30.6.1958 geschlossen worden ist und derzeit noch besteht (§§ 17 bis 20, 22, 25 des Neuvermietungsgesetzes, BGBI 1956/225).

nn) Möblierte Wohnungen: Mietzinsbildung nach §§ 15 und 14 Abs 2 MietG. Ausnahme: freie Mietzinsbildung, wenn das Mietobjekt vom Anwendungsbereich des MietG und des ZinsstopG ausgenommen war.

oo) Mietzins in Form von Dienstleistungen: die diesbezügliche Regelung enthält der § 11 MietG. Ausnahme: freie Mietzinsbildung, wenn das Mietobjekt vom Anwendungsbereich des MietG und des ZinsstopG ausgenommen war.

pp) Untermietverträge: Mietzinsbeschränkung nach § 14 MietG. Ausnahme: freie Mietzinsbildung, wenn das Miet-

- 12 -

objekt vom Anwendungsbereich des MietG und des ZinsstopG ausgenommen war.

Anmerkung:

Bei Objekten, die auf Grund eines vor dem Inkrafttreten des MRG (1.1.1982) geschlossenen Hauptmietvertrags gemietet wurden, kann vom Vermieter neben dem Hauptmietzins ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden, der innerhalb von zehn Jahren zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden ist, widrigenfalls er nach Ablauf dieser Frist auf Verlangen des Mieters samt angemessener Verzinsung zurückzuzahlen ist. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag beträgt unter Einbeziehung des Hauptmietzinses zwei Drittel der Kategoriemietzinsbeträge nach § 16 Abs 2 MRG (jeweils valorisiert gemäß § 16 Abs 4 MRG), bei Geschäftsräumlichkeiten zwei Drittel des Kategoriemietzinsbetrages nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG, jeweils valorisiert gemäß § 16 Abs 4 MRG, aber nicht höher als der für den Mietgegenstand nach "Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Betrag" (§ 45 MRG). Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf unter Einrechnung des Hauptmietzinses keinesfalls zwei Drittel der Kategoriemietzinsbeträge nach § 16 Abs 2 MRG (valorisiert gemäß § 16 Abs 4 MRG) übersteigen; ist der Hauptmietzins (für sich allein) höher, so liegen die Voraussetzungen zur Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nicht vor.

Die Möglichkeit zur Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages besteht aber nicht, wenn das Mietobjekt gemäß § 1 Abs 2 oder Abs 4 Z 3 MRG vom Anwendungsbereich der Zinsbestimmungen des MRG ausgenommen ist.

2) In Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 30.6.1953 erteilt wurde: freie Mietzinsvereinbarung gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG (auch die "Angemessenheitsgrenze" des § 16 Abs 1 MRG gilt in diesen Fällen nicht).

- 13 -

B) Mietobjekte, die unter Zuhilfenahme
öffentlicher Mittel gefördert worden sind
(Ausnahmen: siehe Punkte C und D)

- 1) Förderung nach dem Bundes-Wohn- und Siedlungswohngesetz (BGBI 1921/252): Mietzinsbildung nach § 40 Abs 4 des BWSF-Statuts, BGBI 1926/45.
- 2) Förderung nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG), BGBI 1948/130, idF der Novellen BGBI 1951/26, 1952/106, 1954/154 und 1967/54, mit jeweils unterschiedlichen Norminhalten:
 - a) Entscheidung über das Fondsansuchen erfolgte vor dem 1.9.1952: Mietzinsbildung gemäß § 15 Abs 6 bis 10 WWG idF der WWG-Novelle 1950, BGBI 1951/26 (Ausnahme siehe b, zweiter Fall);
 - b) Fondsdarlehen wurde in der Zeit vom 1.9.1952 bis 14.8.1954 bewilligt sowie bei Fondsdarlehensbewilligungen, die vor dem 1.9.1952, aber bis 14.8.1954 erteilt wurden, sofern zwischen dem Vermieter und der Mehrheit der Hauptmieter über die Anwendung dieser Vorschriften eine Einstellung zustandegekommen ist: Mietzinsbildung gemäß § 15 Abs 6 bis 10 WWG idF der WWG-Novelle 1952, BGBI 106;
 - c) über das Ansuchen um Fondshilfe wurde in der Zeit zwischen dem 14.8.1954 und vor dem 1.2.1967 entschieden: Mietzinsbildung gemäß § 15 Abs 9 bis 14 WWG idF der WWG-Novelle 1954, BGBI 154;
 - d) über das Fondsansuchen wurde in der Zeit zwischen dem 1.2.1967 und dem 31.12.1967 entschieden: Mietzinsbildung gemäß § 15 Abs 9 bis 18 WWG idF der WWG-Novelle 1967, BGBI 54.

Anmerkung:

Bei allen Objekten, die nach den Bestimmungen des WWG gefördert worden sind, konnte in Ermangelung eines Friedensmietzinses auf Antrag ein für die Wohnung oder den

- 14 -

Geschäftsraum geltender "Friedensmietzins" festgesetzt werden, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1.8.1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde (§ 14 Abs 4 WWG).

3) Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl 153: (völlig) freie Mietzinsbildung, wenn der Mietvertrag vor dem 1.1.1982 geschlossen worden ist; freie Mietzinsbildung bis zur "Angemessenheitsgrenze" des § 16 Abs 1 MRG, wenn der Mietvertrag nach Inkrafttreten des MRG (1.1.1982) geschlossen worden ist (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG).

4) Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl 280: Bei Neubauten Mietzinsbildung nach § 32 Abs 1 bis 6 WFG 1968 iVm der Verordnung über die Beträge zur ordnungsgemäßen Erhaltung geförderter Wohngebäude, BGBl 1984/527, bei geförderten Verbesserungen: Mietzinsbildung gemäß § 32 Abs 8 WFG 1968 idF der WFG-Noelle 1975, BGBl 366 (§ 60 Abs 8 WFG 1984, BGBl 482).

5) Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl 482: Mietzinsbildung gemäß § 46 WFG 1984 iVm der Verordnung über die Beträge zur ordnungsgemäßen Erhaltung geförderter Wohngebäude, BGBl 1984/527.

6) Startwohnungen: Mietzinsbildung nach § 5 Abs 2 des Startwohnungsgesetzes, BGBl 1982/1964.

7) Mietwohnungen, die in den Anwendungsbereich des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl 1974/287, idF BGBl 1984/483 und BGBl 1987/340 fallen: Mietzinsbildung gemäß § 33 Abs 3 und 4 des Stadterneuerungsgesetzes idF des § 13 Z 2 des 1. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl 1987/340, iVm § 15 WWG, § 16 Abs 1 Z 1 und Abs 2 bis 4 MRG oder § 2 Abs 1 Buchst a MietG.

8) Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz (WVG), BGBl 1969/426, idF BGBl 1971/337, 1972/268, 1973/369, 1974/447, 1975/367, 1978/337, 1981/315 und 1982/641: Möglichkeit zu Mietzinsvereinbarungen zur

- 15 -

Finanzierung von Wohnungsverbesserungen gemäß § 6 Abs 6 WVG. Ansonsten gilt das zu Pkt A Gesagte.

9) Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz (WSG), BGBI 1984/483: Möglichkeit zu Mietzinsvereinbarungen zur Finanzierung von Sanierungsarbeiten: §§ 38, 39 WSG. Ansonsten gilt das zu Pkt A Gesagte.

10) Die vor der Verlängerung der Kompetenz auf dem Gebiet des Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungswesens (Bundesverfassungsgesetz vom 15. Dezember 1987, BGBI 640, Art VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBI 685) ergangenen Landeswohnbauförderungsgesetze enthielten keine Mietzinsvorschriften. Für Mietobjekte, die nach diesen Landeswohnbauförderungsgesetzen gefördert worden sind, gilt zinsrechtlich folgendes:

a) Mietvertragsabschluß nach Inkrafttreten des MRG: Mietzinsbildung gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG, d.h. freie Mietzinsbildung bis zur "Angemessenheitsgrenze" des § 16 Abs 1 MRG (Ausnahme: vollkommene freie Mietzinsbildung – also ohne "Angemessenheitsbegrenzung – in den Fällen des § 1 Abs 4 Z 2 oder 3 MRG).

b) Bei Mietverträgen, die vor Inkrafttreten des MRG (1.1.1982) abgeschlossen wurden, gelten die unter dem Punkt A 1/b der vorliegenden Anfragebeantwortung angeführten Regelungen in gleicher Weise. Die meisten dieser mit Landesförderung errichteten Mietobjekte sind erst nach dem Inkrafttreten des Zinsstopgesetzes, BGBI 1954/132, (1.7.1954), neu geschaffen worden; insoweit diese Voraussetzung zutrifft, unterliegen vor dem 1.1.1982 abgeschlossene Mietverträge weder den Zinsbestimmungen des MietG noch des Zinsstopgesetzes, sodaß freie Mietzinsbildung möglich war, die auch durch die Übergangsbestimmungen des MRG unberührt geblieben ist.

11) Mit Wirkung vom 1.1.1989 ist auch auf dem Gebiet des Zivilrechtswesens die Kompetenz für den Bereich der

- 16 -

Wohnbauförderung und der Wohnhaussanierung auf die Länder übertragen worden (Art VII, Art X Abs 1 Z 4 der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl 685). In der Folge sind in den Bundesländern Niederösterreich, Vorarlberg, Steiermark, Wien und Oberösterreich Wohnbauförderungsgesetze ergangen, die zum Teil auch Bestimmungen über die Wohnhaussanierung enthalten (in den übrigen Bundesländern gelten bis zur Erlassung der entsprechenden eigenen Landesgesetzen die zinsrechtlichen Vorschriften der Wohnbauförderungsgesetze sowie des Wohnhaussanierungsgesetzes des Bundes als Landesgesetze weiter):

- a) NÖ Wohnbauförderungsgesetz (NÖWFG), BGBl 8304-0; Mietzinsbildung bei Neubauten: § 31, bei Sanierungen Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses gemäß §§ 41 bis 43 (ansonsten gilt bei Sanierungen das unter Pkt A Gesagte);
- b) Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz, BGBl 1989/31; dieses Landesgesetz enthält keine Vorschriften über die Mietzinsbildung;
- c) Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989, BGBl 77; Mietzinsbildung bei Neubauten: § 51, bei Sanierungen: § 52 (ansonsten gilt bei Sanierungen das unter Pkt A Gesagte);
- d) Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz idF des Landesgesetzes BGBl 1990/5; Mietzinsbildung nach §§ 62 bis 68; ansonsten gilt das unter Pkt A Gesagte;
- e) Oberösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz 1990 (O.Ö. WFG 1990), BGBl 1990/49; dieses Landesgesetz enthält keine Vorschriften über die Mietzinsbildung.

C) Rückzahlungsbegünstigungsgesetze

1. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971:

Freie Mietzinbildung gemäß § 12 Abs 3 erster Satz des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, BGBl 336, idF § 53

- 17 -

MRG, BGBI 1981/520, im Falle der Weitervermietung eines aus öffentlichen Mitteln (nach den Bestimmungen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfondsgesetzes, des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) geförderten Mietgegenstandes nach gänzlicher Tilgung des (Förderungs-)Darlehens auf Grund einer vorzeitig begünstigten Rückzahlung nach den Bestimmungen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, sofern der Mietvertrag nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (1.9.1971) geschlossen wurde.

2. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987:

Freie Mietzinsbildung bis zur "Angemessenheitsgrenze" (vgl § 16 Abs 1 MRG) gemäß § 9 Abs 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBI 340, bei Neuabschlüssen von Mietverträgen (ab 25.7.1987), in Ansehung von aus öffentlichen Mitteln (nach den Bestimmungen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfondsgesetzes, des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) geförderten Mietgegenständen nach begünstigter Teil- oder Volltilgung des Förderungsdarlehens, die auf Grund der Bestimmungen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 vorgenommen wurde.

D) Miet- und Nutzungsobjekte, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung stehen

1) Miet- oder Nutzungsverträge, die Baulichkeiten betreffen, die nach Inkrafttreten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (31.3.1979) erstmalig bezogen wurden und für die die baubehördliche Benützungsbewilligung nach diesem Zeitpunkt erteilt wurde: Entgeltsbildung nach §§ 13, 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (WGG 1979), BGBI 1979/139, idF BGBI 1981/520, 1984/482,

- 18 -

1985/559, 1987/340, iVm mit der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBl 311, idF BGBl 1987/209, 1988/192, 1988/297, 1989/264 und 1990/317.

2) Miet- oder Nutzungsverträge, die sich auf Baulichkeiten beziehen,

- a) die vor Inkrafttreten des WGG 1979 (31.3.1979) erstmalig bezogen worden sind oder für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde oder
- b) mit deren Bau vor dem 31.3.1979 begonnen wurde und für die nach dem 31.12.1979 eine baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurden, sofern sie mit anderen Baulichkeiten eine wirtschaftliche Einheit bilden, für die am 31.3.1979 bereits eine baubehördliche Benützungsbewilligung vorliegt, wobei der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung ein früherer erstmaliger Bezug gleichzuhalten ist (§ 39 Abs 11 WGG 1979):

Entgeltsbildung nach § 39 Abs 8 WGG 1979, BGBl 139, iVm § 13 leg.cit. (ausgenommen § 13 Abs 2 WGG 1979 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten bei Baulichkeiten, deren Baubeginn vor dem 1.7.1979 liegt), § 14 WGG 1979, Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBl 311, idF BGBl 1987/209, 1988/192, 1988/297, 1989/264 und 1990/317, § 7 Abs 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG 1940), dRGBl I S 438, § 11 Abs 3 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGGDV), dRGBl I S 1012. Nach den Vorschriften des WGG 1940 zulässige Berechnungen, die zur Senkung des Entgelts geführt haben, sind unberührt geblieben (§ 39 Abs 3 Z 4 WGG 1979).

3) Miet- oder Nutzungsverträge, die vor den im Pkt 1 angeführten Zeitpunkten geschlossen worden sind: Entgeltsbildung nach § 39 Abs 9 WGG 1979 iVm §§ 13 und 14

- 19 -

WGG 1979, BGBI 1979/139, idF BGBI 1981/520, 1984/482, 1985/559, 1987/340, iVm mit der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBI 311, idF BGBI 1987/209, 1988/192, 1988/297, 1989/264 und 1990/317. Soweit bis zum 1.1.1987 Teile des Entgelts für die Überlassung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen zur Deckung von Betriebskosten der Baulichkeiten, der die Errichtungskosten der Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze zugerechnet sind, verwendet wurden, bleiben diese Berechnungen unberührt (§ 39 Abs 9 zweiter Satz WGG 1979, BGBI 139).

E) Allgemeine Zinsvorschriften, die für alle Räumlichkeiten gelten

Zinsminderungsbestimmungen des ABGB (§§ 1096 Abs 1 zweiter und dritter Satz, 1104, 1105, 1107 ABGB).

20. August 1990