

II - 85der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des BundesratesPräz.: 13. Juli 1970 No. 10/A-BR/70

A n t r a g

der Bundesräte Porges, Schweda, Dr. Seda,
und Genossen

betreffend Novellierung des Bundesgesetzes über die Miete
von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (2. Mietrechts-
änderungsgesetz).

Der Bundesrat möge gemäß Artikel 41, Abs. 1 B-VG in Verbindung
mit § 14 der Geschäftsordnung des Bundesrates beschließen, dem
Nationalrat den nachstehenden Gesetzesvorschlag zur geschäfts-
ordnungsmäßigen Behandlung zu unterbreiten.

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom, mit dem das Bundesgesetz über die
Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, BGBl. Nr.
210/1929, in der geltenden Fassung, neuerlich geändert wird
(2. Mietrechtsänderungsgesetz).

§ 2 Abs. 1 lit. a erhält folgenden Wortlaut:

"a) Aus dem Hauptmietzins, ist, auf das Jahr gerechnet, für
Wohnungen 1 S, für Geschäftsräumlichkeiten ab dem
1. Jänner 1968 2 S, vom 1.1.1969 bis 31.12.1970 3 S
und ab 1.1.1971 2 S für jede Krone des Jahresmietzinses
von 1914 betragen kann.

§ 7 Abs. 1 erhält folgenden Wortlaut:

"(1) Übersteigen die zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses
erforderlichen Auslagen einschließlich des Erfordernisses
nach § 6 Abs. 3 auch unter Heranziehung der nicht zu den
im § 6 Abs. 1 genannten Zwecken verwendeten Teile der Haupt-
mietzinse die Summe der von den Mietern zu entrichtenden
Hauptmietzinse (§ 2 Abs. 1 lit.a) einschließlich der
verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Miet-
zinse (§ 16) und der entsprechend vervielfachten (§ 2
Abs. 1 lit.a)

Seite -2-

Jahresmietwerte nicht vermieteter oder nicht unter Mieterschutz stehender Teile des Hauses (§ 4 Abs.1 und 2), so kann zur Deckung des Fehlbetrages zwischen dem Vermieter und den Mietern eine Vereinbarung geschlossen werden, sofern sich die Hauptmietzinse während eines 15 jährigen Aufteilungszeitraumes nicht über das 6fache, bzw. bei einem 10 jährigen Aufteilungszeitraumes nicht über das 7fache der Jahresmietwerte bzw. des Friedensmietzinses 1914 erhöhen....."

§ 7 Abs.2 erhält folgenden Wortlaut:

- "(2) Kommt eine Vereinbarung (Abs.1) zur Deckung des Fehlbetrages für unbedingt notwendige Erhaltungsauslagen einschliesslich des Erfordernisses nach § 6 Abs.3 nicht zustande, so kann der Vermieter oder mindestens 1/3 der Mieter bei Gericht eine Erhöhung der Hauptmietzinse zur Deckung dieses Fehlbetrages begehren, sofern sich die Hauptmietzinse während eines 15 jährigen Aufteilungszeitraumes nicht über das 6fache bzw. bei einem 10 jährigen Aufteilungszeitraum nicht über das 7fache der Jahresmietwerte bzw. des Friedensmietzinses 1914 erhöhen....."

Seite -3-

§ 7 Abs.2 3. Satz erhält folgenden Wortlaut:

".... Handelt es sich um eine grosse Instandhaltungsarbeit (§ 6 Abs.2), so ist der Zeitraum innerhalb dessen die Auslage aus dem Hauptmietzins zu decken ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach vorliegendem Interesse zu bestimmen; der Zeitraum darf aber 10, bzw. 15 Jahre nicht übersteigen ."

§ 8 Abs. 1 erhält folgenden Wortlaut:

"(1) Unterlässt es der Vermieter, Arbeiten, die der ordnungsmässigen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen durchführen zu lassen, obwohl die nicht zu den im § 6 Abs.1 genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse einschliesslich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse Deckung bieten oder zur Deckung dieser Erhaltungsauslagen auf Grund einer freien Vereinbarung (§ 7 Abs.1) für eine Entscheidung des Gerichtes (§ 7 Abs.2) die Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist, so kann jeder Mieter oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, dass der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde. "

§ 9 Abs.1, 2. Satz erholt folgenden Wortlaut:

"Er hat den Mietern oder einem von ihnen namhaft gemachten Bevollmächtigten am 1. Februar jedes Jahres eine Aufstellung über die Jahresmietzinse (Zinsmietwerte) für 1914 und die Aufzeichnung über die tatsächlich vereinnahmten Hauptmietzinse einschliesslich der

Seite -4-

verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse, soweit sie für die im § 6 Abs.1 genannten Zwecke aufgewendet wurden, samt den dazugehörigen Belegen zur Einsicht während der folgenden drei Tage vorzulegen.".

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Entwurf dem Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten zur geschäftsordnungsmässigen Behandlung zuzuweisen.

Erläuternde Bemerkungen

Das Mietrechtsänderungsgesetz hat folgenschwere Auswirkungen für die Mieter von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gebracht.

Die untragbaren Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes aus dem Jahre 1967 sollen gemildert werden.

Als erste Massnahme muss daher eine Senkung der Mietzinse für Geschäftslokale erfolgen, die verhindern soll, dass Inhaber von Klein- und Mittelbetrieben infolge des hohen Mietaufwandes zur Betriebsauflösung gezwungen werden.

Der Konkurrenzkampf mit den Supergeschäften macht es den Klein- und Mittelbetrieben ohnehin schon schwer zu existieren. Dazu kommt, dass auf Grund des Mietrechtsänderungsgesetzes alle Inhaber von Geschäftsräumlichkeiten ab 1.1.1969 den 3-fachen Hauptmietzins gegenüber 1967 zu leisten haben. Seit diesem Zeitpunkt mussten viele Gewerbe- und Handelstreibende ihre Geschäfte schliessen.

Es soll nicht nur an Festtagen von der Bedeutung eines gesunden Mittelstandes gesprochen, sondern alles getan werden, um den Untergang von Selbständigen und Freischaffenden hintanzuhalten.

Seite -2-

Bei objektiver Betrachtung der Entscheidungen nach § 7 des Mietengesetzes stellt sich heraus, dass infolge Jahrzehntelanger Vernachlässigung der Hausinstandhaltung die Kosten einer Generalreparatur das Leistungsvermögen der Mieter überschreiten. Es ist überhaupt festzustellen, dass Generalüberholungen, die das Sechs- bzw. das Siebenfache des bisherigen Mietzinses überschreiten, unwirtschaftlich sind und auf Kosten der Mieter das Vermögen des Hauseigentümers vergrössern, das durch die ständige Steigerung der Bodenpreise zusätzlich vermehrt wird.

Mit diesen Sofortmassnahmen sollen in keiner Weise die geplanten Arbeiten für ein modernes Miet- und Wohnrecht behindert werden.