

418 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des
Bundesrates

B e r i c h t

des Ausschusses
für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten

über den Antrag der Bundesräte Porges und Gen., betreffend
Novellierung des Bundesgesetzes über die Miete von Wohnungen
und Geschäftsräumlichkeiten (2. Mietrechtsänderungsgesetz)
(10/A-BR/70)

Die Bundesräte Porges und Gen. haben in der Sitzung des
Bundesrates vom 13. Juli 1970 den gegenständlichen selbständigen
Antrag im Sinne des § 14 GO. eingebracht und damit begründet,
daß die folgeschweren Auswirkungen des Mietrechtsänderungsge-
setzes 1967 gemildert werden sollen.

Als erste Maßnahme sieht der Gesetzentwurf eine Senkung
des Mietzinses für Geschäftslokale vor, die verhindern soll,
daß Inhaber von Klein- und Mittelbetrieben infolge des hohen
Mietaufwandes zur Betriebsauflösung gezwungen werden.

Weiters enthält die Vorlage im Interesse des Leistungsver-
mögens der Mieter eine Neugestaltung des § 7 des Mietengesetzes.
Danach soll eine Erhöhung des Hauptmietzinses höchstens nur bis
zum 7-fachen für die Dauer von 10 Jahren bzw. bis zum 6-fachen
für die Dauer von 15 Jahren zulässig sein.

Der Ausschuß für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten
hat den vorliegenden Antrag in seiner Sitzung vom 15. Juli
1970 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich
außer dem Berichterstatter die Bundesräte Bürkle, Dr. Brugger,
Dr. Gasperschitz, Hofmann-Wellenhof, Porges, Dr. Schambeck,
Dr. Iro, Dr. Skotton und Seidl sowie der Bundesminister für
Justiz Dr. Broda.

Es wurde mit Stimmenmehrheit beschlossen, den Antrag
unter Berücksichtigung der vom Berichterstatter beantragten
Abänderungen dem Hohen Hause zur Annahme zu empfehlen.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt somit der Ausschuß für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten den Antrag, der Bundesrat wolle folgenden Gesetzesantrag im Sinne des Art. 41 Abs. 1 B.-VG. beschließen:

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).

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, BGBl.Nr. 210/1929, in der geltenden Fassung wird abgeändert wie folgt:

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

" a) aus dem Hauptmietzins, der, 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 für 1914 betragen kann."

2. § 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 Hauptmietzinse die Summe der von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinse (§ 2 Abs. 1 lit. a) einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse (§16) und der entsprechend vervielfachten (§ 2 Abs. 1 lit.a) Jahresmietwerte nicht vermietet 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 6-fache, bzw. bei einem

- 3 -

10-jährigen Aufteilungszeitraumes nicht über das 7-fache des Jahresmietzinses (Jahresmietwertes) für 1914 erhöhen; an diese Vereinbarung sind alle Mieter des Hauses gebunden, wenn der Vereinbarung mindestens zwei Drittel der Mieter - berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände - des Hauses zustimmen und eine im Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 (§ 2 Abs. 1 lit. a) gleichmäßige Belastung aller Mieter des Hauses vorgesehen ist."

3. § 7 Abs. 2 1. Satz 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 6-fache bzw. bei einem 10-jährigen Aufteilungszeitraum nicht über das 7-fache des Jahresmietzinses (Jahresmietwertes) für 1914 erhöhen."
4. § 7 Abs. 2 4. Satz erhält folgenden Wortlaut:
"Handelt es sich um eine große Instandhaltungsarbeit (§ 6 Abs. 2), so ist der Zeitraum, innerhalb dessen die Auslage aus den Hauptmietzinsen zu decken ist, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; der Zeitraum darf aber 10 bzw. 15 Jahre nicht übersteigen."
5. § 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 (§ 6 Abs. 1), durchzuführen 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) oder einer 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."

6. § 9 Abs. 1, 2. Satz erhält folgenden Wortlaut:

" Er hat den Mietern oder einem von ihnen namhaft gemachten Bevollmächtigten am 1. Feber jedes Jahres eine Aufstellung über die Jahresmietzinse (Jahresmietwerte) für 1914 und die Aufzeichnung über die tatsächlich vereinnahmten Hauptmietzinse einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse und ihre Verwendung, soweit sie für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke aufgewendet wurden, samt den dazugehörigen Belegen zur Einsicht während der folgenden drei Tage vorzulegen."

Artikel II

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für soziale Verwaltung und dem Bundesminister für Bauten und Technik betraut.

Wien, am 15. Juli 1970

N o v a k
Berichterstatter

Dr. Erika S e d a
Obmannstellvertreter