

440 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates (VI. G. P.).

Bericht und Antrag des Justizausschusses

über den Entwurf eines Bundesgesetzes, womit das Mietengesetz und das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz abgeändert werden.

In der Frühjahrstagung 1951 haben die Abgeordneten Marchner und Genossen einen Antrag (72/A), betreffend eine Novellierung des Bundesgesetzes über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz) sowie die Abgeordneten Dr. Scheff und Genossen einen Antrag (74/A) auf eine Abänderung des Mietengesetzes und einiger damit im Zusammenhang stehender Bestimmungen eingebracht. Der Justizausschuß hat sich in seiner Sitzung vom 18. Juli 1951 erstmals mit den genannten Anträgen befaßt und beschlossen, zur Beratung dieser und zweier weiterer Anträge, die sich mit der Einführung einer Wohnungsbeihilfe und einer Abänderung des Wohnungseigentumsgesetzes befassen, einen neungliedrigen Unterausschuß einzusetzen.

Der Unterausschuß, dem die Abgeordneten Dr. Bock, Dr. Buchberger, Kysela, Mark, Dr. Neugebauer, Dr. Pittermann, Prinke, Ing. Raab und Dr. Scheff angehörten, hat in zwei Sitzungen am 1. August und am 6. September 1951 die Initiativanträge in Gegenwart zahlreicher Ministerialvertreter beraten. Als Ergebnis seiner Arbeiten hat der Unterausschuß dem Justizausschuß den Entwurf eines Bundesgesetzes, womit das Mietengesetz und das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz abgeändert werden, vorgelegt. Der Justizausschuß hat sich in seinen Sitzungen vom 13. und 18. September 1951 mit dem Entwurf befaßt und nach eingehenden Beratungen den begedruckten Gesetzestext beschlossen.

Zur Geschichte des Mietengesetzes sei folgendes bemerkt:

Die erste Mieterschutzverordnung wurde am 26. Jänner 1917 mit Verordnung im RGL. Nr. 34

erlassen. Nach Verlängerung über den ersten Weltkrieg wurde unter dem Ministerium Seipel am 7. Dezember 1922, BGBl. Nr. 872, das erste Mietengesetz erlassen. Am 22. Juni 1929, BGBl. Nr. 210, wurde das Mietengesetz weitgehend geändert.

Seitdem erfolgten nur kleine Änderungen. Sachlich wurde während der Zeit der deutschen Besetzung eine weitgehende Ausdehnung des Mieterschutzes durchgeführt. Es sei gleich hier festgestellt, daß das vorliegende Gesetz keine Änderung des Mieterschutzes will, sondern sich im wesentlichen lediglich als eine die Höhe des Mietzinses ergänzende Verfügung darstellt.

Diesbezüglich wäre folgendes zu bemerken: Im Jahre 1929 wurde der Mietzins der Höhe nach neu geregelt und der sogenannte Hauptmietzins eingeführt. Durch die Einführung der Markwährung während der nationalsozialistischen Besetzung wurden die im Jahre 1929 bestandenen Mietzinse auf zwei Drittel ihrer Höhe reduziert und diese Höhe auch bei Einführung des neuen Schillings unverändert übernommen. Es war klar, daß der Hausbesitz mit zwei Drittel des Mietzinses 1929 beziehungsweise 1937 sein Auslangen nicht finden konnte, insbesondere wenn bedacht wird, daß die Preise für Arbeitsleistungen und Material, die für die Erhaltung der Häuser notwendig sind, sich auf das sieben- bis zehnfache seit 1945 gesteigert haben.

Infolgedessen war die Änderung der Höhe der Hauptmietzinse (Instandhaltungszinse) unbedingt notwendig und das vorliegende Gesetz hat sich auf diese Materie beschränkt, den übrigen Text des Mietengesetzes jedoch fast völlig unverändert gelassen.

Der Gesetzentwurf enthält daher im wesentlichen die Festsetzung eines neuen Hauptmietzinses und Verwendungsbestimmungen für denselben. Im einzelnen ist zu dem begedruckten Gesetzestext zu bemerken:

Artikel I.**Zu Punkt 1:**

Diese Bestimmung enthält eine Änderung der bisherigen laut § 2 Abs. 1 lit. a festgesetzten Hauptmietzinse, in dem einheitlich für das ganze Bundesgebiet an Stelle der früheren in einzelne Kategorien (Größe der Gemeinde) abgestuften Hauptmietzinse 1 S für jede Krone 1914 eingeführt wird.

Zu Punkt 2 und 3:

Die Verwendung des laut Punkt 1 zu entrichtenden Hauptmietzinses hat gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes nunmehr zu erfolgen:

1. zur Bestreitung der Auslagen für die ordnungsgemäße Erhaltung und Verwaltung des Hauses,

2. zur Bezahlung der Vermögensteuer und des Besatzungskostenbeitrages vom Vermögen, soweit diese das in Betracht kommende Haus betrifft,

3. zur Durchführung von Verbesserungen am Hause.

Die genannten Bestimmungen werden wohl in der Form zu erfüllen sein, daß zunächst die Instandhaltung und Bezahlung der mit dem Eigentum verbundenen Steuer, und erst wenn sich ein Überschuß ergeben sollte, die Durchführung von Verbesserungen zu veranlassen sein wird.

Das Gesetz sieht in lit. a. solche Verbesserungen vor, die Räume betreffen, die der gemeinsamen Benützung sämtlicher Hausbewohner vorbehalten sind, zum Beispiel Verbesserung der Stiegenbeleuchtung durch Automatisierung derselben, Verbesserung der Waschküche usw.

Die lit. b zählt Verbesserungen in den einzelnen Mietobjekten auf. Die diesbezügliche Aufzählung ist eine erschöpfende, eine weitergehende Verbesserung obliegt dem Hausbesitzer in den einzelnen Wohnungen nicht. Zu diesen Verbesserungen gehört es, wenn an Stelle von eingebauten Fallklosetts englische Klosette aufgestellt werden, oder der Einbau von Badezimmern veranlaßt wird.

Der § 5 Abs. 1 wurde der neuen Fassung des § 6 Abs. 1 angepaßt, um zu vermeiden, daß solche Verbesserungen, die Gegenstand des § 6 bilden, einen Anlaß zu einer Mietzinserhöhung geben.

Zu Punkt 4:

Hier wurde mit Rücksicht auf die nunmehrige Höhe des Hauptmietzinses der letzte Satz als überflüssig gestrichen.

Zu Punkt 5:

In § 7 Abs. 1 und 2 wurden nachfolgende Änderungen eingebaut:

das Antragsrecht wurde neben dem Vermieter an Stelle der Mehrheit der Mieter bereits einem Drittel derselben eingeräumt;

der Gemeinde wurde ein eigenes Antragsrecht gegeben;

die Abzugsposten von der Hauptmietzinsreserve wurden der neuen Fassung des § 6 Abs. 1 angepaßt; der Vermieter kann daher die zu Instandhaltungszwecken, zur Bezahlung der Vermögensteuer und der Verbesserungen verwendeten Beträge in Abzug bringen;

schließlich wurde festgesetzt, daß ein vereinbarter oder festgesetzter erhöhter Hauptmietzins in den neuen Hauptmietzins einzurechnen ist.

Zu Punkt 6:

Im § 7 Abs. 4 wurde an Stelle des 1. Jänner 1918 der 1. Jänner 1938 gesetzt.

Der Justizausschuß nahm an, daß die vor der deutschen Besetzung erfolgten Erwerbungen so lange zurückliegen, daß diese nicht mehr beachtet werden brauchen.

Zu Punkt 7:

Der § 8 Abs. 1 und 2 enthalten folgende Neuerungen:

1. wurde die Textierung dem neuen § 6 Abs. 1 angepaßt;

2. die Ordnungsstrafe, die für die Nichtdurchführung des Auftrages der Mietkommission bei notwendigen Arbeiten bisher 66'67 S betrug, ist nunmehr bis zur Höhe des halben jährlichen Hauptmietzinses zulässig;

3. wurden die Rechte der Gemeinde oder eines Dritten, die infolge eines gesetzwidrigen Verhaltens des Hauseigentümers an dessen Stelle zur Durchführung der Arbeiten treten, wesentlich erweitert. Der Dritte (die Gemeinde) ist nunmehr ermächtigt, auch das für die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten erforderliche Kapital bis zur Höhe der nicht bestimmungsgemäß verwendeten Zinsbeträge namens des Hauseigentümers aufzunehmen, die erforderliche Urkunde zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung zu veranlassen.

Zu Punkt 8:

Die im § 9 Abs. 1 festgelegte Verrechnungspflicht wurde auf zwei Termine (1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres) beschränkt, ohne daß es jedoch eines Antrages seitens der Mieterschaft bedarf. Die Verwendung ist für die im § 6 Abs. 1 angeführten Zwecke nachzuweisen.

Durch die im Abs. 2 des § 9 angeführte Zitierung des § 34 Mietengesetz erscheint die Ordnungsstrafe von 100 S auf 500 S erhöht.

Zu Punkt 9:

Der § 13 setzt fest, daß der im § 2 festgesetzte neue Hauptmietzins unabhängig von bestehenden Verträgen verlangt werden kann.

Zu Punkt 10:

Der § 27 Abs. 1 wurde dahin ergänzt, daß Anträge nach § 8 Mietengesetz nunmehr unmittelbar bei der Mietkommission gestellt werden können; dadurch wird erreicht, daß ohne Inanspruchnahme der Gemeinde durch die Mietkommission für die Durchführung solcher Arbeiten ein Exekutionstitel geschaffen wird.

Zu Punkt 11:

§ 28 Abs. 8 wurde der neuen Fassung des § 6 Abs. 1 angepaßt. Außerdem entfällt die bisherige Ziffer 4 als überflüssig mit Rücksicht auf die Mietzinserhöhung auf 1 S.

Zu Punkt 12:

Im § 34 wurde die Ordnungsstrafe von 100 S auf 500 S erhöht.

Artikel II.**Zu Punkt 1 und 2:**

Der jährliche Beitrag des Hauseigentümers an den Wiederaufbaufonds betrug bisher 13 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914, soweit jedoch eine rechtswirksame Vereinbarung nach § 16 Abs. 1 des Mietengesetzes am 1. Juli 1950 bestand, 6½ Groschen. Zur Vereinfachung der Einhebung dieses Beitrages wird nunmehr im Punkt 1 einheitlich ein Beitrag von 10 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 festgesetzt.

Bleibt der Hausbesitzer länger als sechs Monate mit der Zahlung im Rückstand, so ist für die Zeit der Säumnis ein weiterer Beitrag von 3 Groschen an das Finanzamt zu bezahlen. Solange der Hauseigentümer mit der Einhebung und Entrichtung nicht im Rückstand ist, verbleibt ihm ein Betrag von 3 Groschen aus den vom Mieter zu bezahlenden 13 Groschen.

Der Beitrag des Mieters wird nunmehr ausdrücklich als Zuschlag zum Hauptmietzins be-

zeichnet und beträgt auch weiterhin 13 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914. Der Mieter wird daher in Zukunft außer dem mit 1 S festgesetzten Hauptmietzins noch einen Zuschlag für die Zwecke des Wohnungswiederaufbaues in der Höhe von 13 Groschen bezahlen, sofern die im § 9 a bis c angeführten Voraussetzungen zutreffen. Diesbezüglich ist eine sachliche Änderung nicht eingetreten. Der Zuschlag ist bei der Mietzinsreserve nicht einzurechnen und es wird nunmehr ausdrücklich festgestellt, daß Neuvermietungszuschläge unzulässig sind, sofern und ins solange der Zuschlag bezahlt werden muß.

Artikel III.

In diesem Artikel wird festgesetzt, daß für den Fall, als der Vermieter den im § 2 a angeführten erhöhten Hauptmietzins binnen vier Wochen seit Inkrafttreten des Gesetzes vom Mieter beansprucht, dieser ab 1. November 1951 zu bezahlen ist. Versäumt der Hausbesitzer diesen Zeitpunkt, dann gilt die Bestimmung des § 12 des Mietengesetzes.

Die Festsetzung „1. Februar 1948“ im Punkt 3 und 4 der Übergangsbestimmungen erklärt sich daraus, daß die Verrechnungsfrist nicht vor dem 1. Februar 1948 beginnt. Die Änderung des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes tritt am 1. Jänner 1952 in Rechtskraft.

An den Beratungen im Justizausschuß nahmen die Bundesminister Maisel und Dr. Tschadek teil und ergriffen fast alle Ausschußmitglieder das Wort.

Der Ausschuß stellt den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 19. September 1951.

Dr. Scheff,
Berichterstatler.

Dr. Nemeetz,
Obmann.

**Bundesgesetz vom
womit das Mietengesetz und das Wohnhaus-
Wiederaufbaugesetz abgeändert werden.**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I.

Das Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der geltenden Fassung wird abgeändert wie folgt:

1. Im § 2 Abs. 1 erhalten der Einleitungssatz und die lit. a folgende Fassung:

„Der Mietzins, den der Vermieter, soweit sich nicht aus Absatz 4 und den §§ 5, 7, 16 und 16 a die Zulässigkeit eines höheren Mietzins ergibt, begehren kann (gesetzlicher Mietzins), besteht:

a) aus dem Hauptmietzins, der, auf das Jahr gerechnet, für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 1 S betragen kann.

Der Jahresmietzins für 1914 ist auf Grund des Mietzinses zu ermitteln, der für den Mietgegenstand am 1. August 1914 vereinbart war;“

2. § 5 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Für besondere Aufwendungen, die auf Verlangen eines Mieters gemacht wurden und über den gewöhnlichen Betriebsaufwand oder über das zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses erforderliche Maß hinausgehen (Verbesserungen), ist ein angemessener Zuschlag zu dem Mietzinse dieses Mieters zulässig, sofern diese Aufwendungen nicht aus den Hauptmietzinsen bestritten werden müssen (§ 6, Absatz 1). Die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung eines Personen- oder Lastenaufzuges sind als solche besondere Aufwendungen zugunsten der Personen anzusehen, die, sei es auch auf Grund eines bestehenden Mietvertrages, auf die Benutzung des Aufzuges Anspruch erheben; die Bestimmungen des § 4, Absatz 1 und 3 finden, und zwar die des Absatzes 1, wenn nicht die Beteiligten über die Aufteilung der Kosten etwas anderes vereinbaren, sinngemäß Anwendung. Wird die Benutzung des Aufzuges nicht beansprucht, so kann dieser eingestellt werden. Die Bestimmungen über Personen- und Lastenaufzüge finden auf andere, zugunsten der Mieter bestehende besondere Einrichtungen im Hause, wie Sammel-

heizung, Vacuum cleaner u. dgl. sinngemäß Anwendung.“

3. § 6 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Aus den von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinsen (§ 2, Absatz 1, Punkt a) hat der Vermieter

1. die Auslagen für die ordnungsmäßige Erhaltung und Verwaltung des Hauses,

2. die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer und den Besatzungskostenbeitrag vom Vermögen,

3. allfällige Verbesserungen des Hauses zu bestreiten. Als Verbesserungen gelten insbesondere

a) die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen;

b) die Errichtung oder die Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, gleichgültig, ob sie in den einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten oder außerhalb derselben liegen.

Außer den in lit. b genannten Arbeiten ist der Vermieter in den einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten zur Vornahme von Verbesserungen überhaupt nicht, zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten nur insoweit verpflichtet, als es sich um ernste Schäden des Hauses handelt.“

4. § 6 Abs. 5 hat zu lauten:

„(5) Für die mit der Verwaltung des Hauses verbundene Tätigkeit, einschließlich der Auslagen für Drucksorten u. dgl., kann der Vermieter von den allgemein geltenden gesetzlichen Hauptmietzinsen (§ 2, Absatz 1, Punkt a) ein Zehntel als Verwaltungskosten in Abzug zu bringen.“

5. § 7 Abs. 1 und 2 haben zu lauten:

„(1) Wenn die unbedingt notwendigen Erhaltungsauslagen einschließlich des Erfordernisses nach § 6, Absatz 3, die Summe der von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinsen und der entsprechend vervielfachten (§ 2, Absatz 1, Punkt a) Jahresmietwerte nicht vermieteter Bestandteile (§ 4, Absatz 1 und 2) übersteigen, kann der Vermieter oder mindestens ein Drittel

der Mieter bei der Mietkommission eine Erhöhung der Hauptmietzinse um den Fehlbetrag begehren, falls nicht über dessen Deckung eine freie Vereinbarung zustande kommt. Der Antrag kann auch von der Gemeinde gestellt werden.

(2) Bei der Entscheidung über einen Antrag nach Absatz 1 hat die Mietkommission zu prüfen, ob die Auslagen auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6, Absatz 1, genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmiet(Instandhaltungs)zinse nicht gedeckt sind. Trifft dies zu, so ist auszusprechen, auf welchen Betrag der Hauptmietzins erhöht wird und von wann an und auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist. Handelt es sich um eine große Instandhaltungsarbeit (§ 6, Absatz 2), so hat die Mietkommission den Zeitraum, innerhalb dessen die Auslage aus den Hauptmietzinzen zu decken ist, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der neue Hauptmietzins ist für alle Mieter im gleichen Verhältnis zum bisherigen Hauptmietzins festzusetzen. Bei Berechnung des neuen Hauptmietzinses ist von dem Hauptmietzins auszugehen, der bisher für den betreffenden Mietgegenstand allgemein (§ 2) gegolten hat. Hat ein Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer Entscheidung einen höheren Mietzins zu entrichten, so ist dieser in den auf ihn entfallenden neuen Hauptmietzins einzurechnen; eine anderweitige Vereinbarung über die Frage der Einrechnung kann hinsichtlich des bei einer Neuvermietung gemäß § 16, Absatz 1, zulässigerweise vereinbarten Mehrbetrages von höchstens 13 1/3 g für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 nicht rechtsgültig getroffen werden.“

6. § 7 Abs. 4 hat zu lauten:

„(4) Hat der Vermieter das Haus erst nach dem 1. Jänner 1938 um einen besonders niedrigen Kaufpreis erworben, so hat die Mietkommission nach billigem Ermessen zu entscheiden, inwieweit der Vermieter eine größere Instandhaltungsarbeit (§ 6, Absatz 2) auf den Hauptmietzins anrechnen kann.“

7. § 8 hat zu lauten:

„§ 8. (1) Unterläßt es der Vermieter, Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6, Absatz 1), durchführen zu lassen, obwohl die Hauptmietzinse dafür Deckung bieten (§§ 6, 7), so kann der Mieter bei der Mietkommission begehren, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde. Einen gleichen Beschluß hat die Mietkommission in dem bezeichneten Fall auf Anzeige der Gemeinde zu fassen; in der Anzeige ist glaubhaft zu machen

(§ 274 ZPO.), daß der Vermieter Arbeiten der angeführten Art nicht durchführen läßt und, wenn es sich um Verbesserungen handelt, daß Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung dienen, nicht erforderlich sind.

(2) Erkennt die Mietkommission gemäß dem Antrage (der Anzeige), so hat sie dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zur Höhe des halben jährlichen Hauptmietzinses die Vornahme der Arbeit, zu deren Durchführung er verhalten wurde, innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Mietkommission die Ordnungsstrafe zu verhängen, auf Antrag oder von Amts wegen die Gemeinde, falls sich diese dazu bereit erklärt hat, oder sonst einen geeigneten Dritten zu ermächtigen, die Arbeit aus den Hauptmietzinzen durchführen zu lassen und zugleich die Mieter des Hauses anzuweisen, die Beträge, die sie als Hauptmietzins zu leisten haben, ganz oder zu einem bestimmten Teil bis auf weiteres nicht an den Vermieter, sondern an eine andere geeignete Stelle (Gemeinde, ein Dritter) abzuführen. Zugleich hat die Mietkommission auf Antrag eines Mieters dem Vermieter aufzutragen, bereits eingehobene, aber nicht bestimmungsgemäß verwendete Zinsbeträge binnen 14 Tagen bei Exekution an den Dritten (die Gemeinde) zur gesetzmäßigen Verwendung herauszugeben. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Dritte (die Gemeinde) Exekution beantragen. Außerdem kann die Mietkommission den Dritten (die Gemeinde) ermächtigen, das für die Durchführung der Arbeiten erforderliche Kapital bis zur Höhe der nicht bestimmungsgemäß verwendeten Zinsbeträge namens des Hauseigentümers gegen angemessene Verzinsung aufzunehmen, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Der Ermächtigte hat hierbei die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden.“

8. § 9 hat zu lauten:

„§ 9. (1) Der Vermieter hat die ihm als Hauptmietzins (§§ 2 und 7) zufließenden Beträge und die Auslagen für die im § 6, Absatz 1, genannten Zwecke in übersichtlicher Form zu verzeichnen. Er hat den Mietern oder einem von ihnen namhaft gemachten Bevollmächtigten am 1. Juni und am 1. Dezember jedes Jahres eine Aufstellung über die Jahresmietzinse für 1914 beziehungsweise Jahresmietwerte und die Aufzeichnung über die tatsächlich vereinnahmten Hauptmietzinse und ihre Verwendung, soweit sie während der letzten fünf Jahre für die im § 6, Absatz 1, genannten Zwecke aufgewendet wurden, samt den dazugehörigen Belegen zur Einsicht während der folgenden drei Tage vorzulegen. Durch die Auflegung der genannten Aufzeichnungen, Aufstellungen und Belege beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einer

im Hause wohnenden Partei ist dieser Verpflichtung entsprochen.

(2) Kommt der Vermieter der im Abs. 1 ausgesprochenen Verpflichtung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters von der Mietkommission dazu zu verhalten (§ 34).“

9. § 13 hat zu lauten:

„§ 13. Der Vermieter kann vom Mieter die Entrichtung des nach den Bestimmungen der §§ 2 bis 5, 7 und 11 zulässigen Mietzinses (Zuschlages) zu den aus § 12 sich ergebenden Terminen auch dann verlangen, wenn durch Vertrag mit dem Mieter der Mietzins für eine längere Zeit bindend vereinbart worden ist.“

10. § 27 Abs. 1 und 2 haben zu lauten:

„(1) In Gemeinden, in denen ein eigenes Gemeindeamt zur Behandlung der Angelegenheiten der Wohnungsfürsorge (Wohnungsamt, Wohnungsfürsorgeamt) besteht und die durch Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für soziale Verwaltung bezeichnet werden, kann die Mietkommission vom Vermieter oder vom Mieter hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände erst angerufen werden, wenn die Sache zunächst bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde. Dies gilt jedoch nicht für Anträge (Anzeigen) gemäß § 8.

(2) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Erhebungen eine gütliche Beilegung des Streites zu versuchen und, wenn der Versuch ohne Erfolg bleibt, auf Antrag eine vorläufige Entscheidung zu fällen. Das Verfahren ist möglichst zu beschleunigen und soll längstens binnen drei Wochen beendet sein. Vor der Entscheidung über Anträge nach § 7 hat die Gemeinde die Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle über die unbedingte Notwendigkeit der Erhaltungsarbeit und über den im § 6, Absatz 2, genannten Zeitraum einzuholen.“

11. § 28 Abs. 8 hat zu lauten:

„(8) Für Anträge nach § 7 und § 8 gelten noch die folgenden besonderen Vorschriften:

1. Anträgen nach § 7 sind beizufügen:

- a) ein Kostenvoranschlag über die beabsichtigte Erhaltungsarbeit in zweifacher Ausfertigung;
- b) eine Aufstellung über die Jahresmietzinse für 1914 beziehungsweise die Jahresmietwerte der einzelnen Mietgegenstände;
- c) ein Nachweis darüber, daß die Auslagen auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6, Absatz 1, genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse nicht gedeckt sind;
- d) eine Berechnung der Beträge, auf welche die Hauptmietzinse unter Berücksichtigung der Deckung der Kosten der Erhaltungsarbeit zuzüglich einer angemessenen Ver-

zinsung des aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals innerhalb eines Zeitraumes von längstens zehn Jahren zu erhöhen sind.

2. Anträgen nach § 8 ist ein Kostenvoranschlag über die beabsichtigte Erhaltungsarbeit oder Verbesserung beizufügen.

3. Der Antragsgegner kann vor der ersten Verhandlung ebenfalls einen Kostenvoranschlag vorlegen. Vor der Entscheidung hat die Mietkommission die Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle über den im § 6, Absatz 2, genannten Zeitraum und bei Anträgen nach § 7 über die unbedingte Notwendigkeit der Erhaltungsarbeit, bei Anträgen nach § 8 darüber, ob die Arbeit der ordnungsmäßigen Erhaltung oder Verbesserung dient, einzuholen.

4. Wird in der Entscheidung über einen Antrag nach § 8 der Vermieter zur Vornahme von Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung oder Verbesserung dienen, verhalten, so steht die Beschwerde an den Gerichtshof I. Instanz nur offen, wenn die Mietkommission diese wegen der Schwierigkeit der Rechtsfrage in der Entscheidung ausdrücklich zuläßt.

5. Über Beschwerden gegen Entscheidungen der Mietkommission hat der Gerichtshof I. Instanz längstens binnen vier Wochen zu entscheiden.“

12. § 34 hat zu lauten:

„§ 34. Weigert sich der Vermieter auch bei der mündlichen Verhandlung vor der Mietkommission, die Einsicht in die Aufzeichnung (§ 9) und in die Belege über die Auslagen für das Haus (§ 4, Absatz 3, und § 9) zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat die Mietkommission auf Antrag des Mieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe, die im einzelnen Falle höchstens 500 S betragen kann, aufzutragen, die Einsicht binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist zu gestatten. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrage ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.“

Artikel II.

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 26/1951, wird abgeändert wie folgt:

1. § 7 Abs. 1 Z. 2 lit. a, bb, hat zu lauten:

„bb) Der jährliche Beitrag beträgt 10 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914. Der Beitrag erhöht sich um 3 Groschen, falls der Hauseigentümer mit der Zahlung an das zuständige Finanzamt länger als sechs Monate im Rückstand ist.“

2. § 9 hat zu lauten:

„§ 9. (1) Ab 1. Juli 1950 gilt ein Zuschlag von 13 Groschen für jede Krone des Jahres-

mietzinses für 1914 zum Hauptmietzins (§§ 2, 7, 12 des Mietengesetzes) vereinbart,

- a) wenn die Mieträume hinsichtlich der Mietzinsbildung dem Mietengesetz unterliegen,
- b) wenn der Eigentümer in Ansehung dieser Mieträume nach § 7 Abs. 1 Z. 2 lit. a beitragspflichtig ist und
- c) wenn und soweit nicht bereits eine rechtswirksame Vereinbarung nach § 16 Abs. 1 des Mietengesetzes vorliegt.

(2) Für die mit der Einhebung und Entrichtung des Wohnhauswiederaufbaubeitrages verbundene Tätigkeit gebühren dem Hauseigentümer ab 1. Jänner 1952 von dem im Absatz 1 genannten Zuschlag 3 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914.

(3) Auf den Zuschlag nach Absatz 1 finden die Vorschriften des § 7 Abs. 2 erster und sechster Satz des Mietengesetzes keine Anwendung; er schließt die Vereinbarung eines Neuvermietungszuschlages (§ 16 Abs. 1 zweiter Halbsatz des Mietengesetzes) aus.“

Artikel III.

Übergangs- und Schlußbestimmungen.

1. Der nach diesem Bundesgesetz für zulässig erklärte gesetzliche Mietzins (Art. I Z. 1) ist für die Zeit ab 1. November 1951 zu bezahlen, sofern das darauf gerichtete Begehren des Vermieters dem Mieter spätestens binnen vier Wochen nach Inkrafttreten dieses Bundes-

gesetzes bekanntgegeben wird. Wird das Begehren nach Ablauf dieser Frist gestellt, so findet § 12 des Mietengesetzes Anwendung.

2. Vereinbarungen und Entscheidungen, die vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gemäß § 5 Abs. 1 in der bisherigen Fassung getroffen wurden, bleiben unberührt.

3. Für die Anwendung der neugefaßten Bestimmung des § 7 Abs. 2 des Mietengesetzes (Art. I Z. 5) gilt bis zum 1. Februar 1953 die Einschränkung, daß der Zeitraum für die Heranziehung der zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwendenden Teile der Hauptmietzinse nicht vor dem 1. Februar 1948 beginnt.

4. Für die Anwendung der Bestimmung des Art. I Z. 8 dieses Bundesgesetzes gilt bis zum 1. Februar 1953 die Einschränkung, daß der Zeitraum, für den die Aufzeichnung über die tatsächlich vereinnahmten Hauptmietzinse und ihre Verwendung samt den dazugehörigen Belegen vorzulegen ist, nicht vor dem 1. Februar 1948 beginnt.

5. Die Bestimmung des Art. II Z. 1 gilt ab 1. Jänner 1952.

6. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich des Art. II Z. 1 und des Art. III Z. 5 das Bundesministerium für Finanzen, im übrigen das Bundesministerium für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für soziale Verwaltung betraut.