

500 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.

30. 5. 1967

Regierungsvorlage**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXX
über die Änderung mietrechtlicher Vor-
schriften (Mietrechtsänderungsgesetz)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, wird in folgender Weise geändert:

1. Im § 1 Abs. 2 hat die Z. 5 zu lauten:

„5. zur Beherbergung von Personen, die außerhalb des Ortsgebietes ihren Wohnsitz haben, auf höchstens ein halbes Jahr oder“.

2. Im § 1 wird der folgende Abs. 3 neu eingefügt:

„(3) Unbeschadet der Vorschriften des Abs. 2 gelten die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) auch

1. für Räume der in Abs. 2 Z. 1, 2 und 7 bezeichneten Art, es sei denn, daß diese Räume erst nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen werden, und

2. im Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter, sofern der Untermieter mit Zustimmung des Hauptmieters die untergemieteten Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in den untergemieteten Räumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.“

3. Im § 1 erhalten die bisherigen Absätze „(3)“, „(4)“ und „(5)“ die Absatzbezeichnungen „(4)“, „(5)“ und „(6)“; der Abs. 4 (neue Bezeichnung) hat zu lauten:

„(4) Auf Räume der im Abs. 1 bezeichneten Art, die sich auf Eisenbahngrundstücken oder auf Flugplätzen befinden und die nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Eisenbahnbetrieb oder mit der Abwicklung oder Sicherung des Flugverkehrs in Zusammenhang stehen, finden die Bestimmungen der §§ 2 bis 18 keine, die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) nur insofern Anwendung, als der Mieter den Miet-

gegenstand mindestens seit dem 1. August 1914 innehat. Ob der Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb oder mit der Abwicklung oder Sicherung des Flugverkehrs besteht, entscheidet im Zweifel das Bundesministerium für Verkehr und verstaatlichte Unternehmungen.“

4. Im § 2 Abs. 1 hat die lit. a zu lauten:

„a) aus dem Hauptmietzins, der, auf das Jahr gerechnet, für Wohnungen 1 S, für Geschäftsräumlichkeiten ab dem 1. Jänner 1968 2 S und ab dem 1. Jänner 1969 3 S für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 betragen kann.

Der Jahresmietzins für 1914 ist auf Grund des Mietzinses zu ermitteln, der für den Mietgegenstand am 1. August 1914 vereinbart war. Wird ein Mietgegenstand mit einem einheitlichen Jahresmietzins für 1914 teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Mietzins angerechnet werden, es sei denn, daß der Mietgegenstand ausschließlich als Geschäftsräumlichkeit vermietet wurde oder daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt;“.

5. Im § 2 Abs. 2 haben die Z. 4 und die Z. 5 zu lauten:

„4. die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung) und Leitungswasserschäden sowie gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung);

5. die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benutzung dienenden Räume im Hause oder aller Außenfenster des Hauses oder gegen Sturmschäden, falls mindestens zwei Drittel der Mieter — berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt des Abschlusses der Versicherung vermieteten Mietgegenstände — dem Abschluß jeder dieser Versicherungen zustimmen;“.

6. Im § 2 Abs. 2 Z. 6 wird die Zitierung „(Gesetz vom 13. Dezember 1922, BGBl. Nr. 878)“ gestrichen.

7. Im § 2 Abs. 2 erhält die Z. „7“ die Bezeichnung „8“. Als neue Z. 7 wird eingefügt:

„7. die Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten u. dgl.; zur Deckung dieser Auslagen kann der Vermieter, auf das Jahr gerechnet, 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses in Anrechnung bringen; als Nutzfläche des Hauses gilt die Gesamtbodenfläche aller Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses abzüglich der Wandstärken; Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;“.

8. § 4 Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Der Vermieter hat den Mietern oder einem von ihnen namhaft gemachten Bevollmächtigten in den Fällen einer gültig vereinbarten Pauschalverrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (§ 12 Abs. 2) an jedem 1. Feber, in allen übrigen Fällen zu jedem Zinstermin, an dem Betriebskosten oder öffentliche Abgaben vorgeschrieben werden, Einsicht in die Belege über die Höhe der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben sowie über deren Aufteilung auf die Mieter zu gewähren. Durch die Auflegung dieser Belege durch die folgenden drei Tage beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einem im Hause wohnenden Mieter ist dieser Verpflichtung entsprochen. Ist in einem Hause kein Hausbesorger vorhanden und kein Mieter zur Auflegung dieser Belege zur Einsichtnahme durch die übrigen Mieter bereit, so kann der Vermieter die Belege auch außerhalb des Hauses, jedoch nur innerhalb derselben Gemeinde, auch an einem sonst geeigneten Ort, wie insbesondere auch in seinen Wohn- oder Geschäftsräumen oder in den Kanzleiräumen des Hausverwalters, zur Einsichtnahme auflegen. Sofern die Belege nicht beim Hausbesorger aufgelegt werden, hat der Vermieter den Ort der Auflegung den Mietern auf eine hiezu geeignete Art rechtzeitig bekanntzugeben. Kommt der Vermieter der Verpflichtung zur Auflegung der Belege nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht dazu zu verhalten (§ 29).“

9. Im § 6 Abs. 1 hat der erste Satz zu lauten:

„(1) Aus den von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinsen (§ 2 Abs. 1 lit. a) und den verrechnungspflichtigen Teilen der frei vereinbarten Mietzinse (§ 16) hat der Vermieter

1. die Auslagen für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses einschließlich der der ordnungsmäßigen Erhaltung dienenden Auslagen für die Behebung von Kriegsschäden, die mit Fondshilfe nicht behoben wurden oder werden,

2. die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen,

3. allfällige Verbesserungen des Hauses zu bestreiten.“

10. Im § 6 Abs. 3 werden die Worte „der Mietkommission oder“ gestrichen.

11. § 6 Abs. 5 entfällt.

12. § 7 hat zu lauten:

„§ 7. (1) Übersteigen die zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses erforderlichen Auslagen einschließlich des Erfordernisses nach § 6 Abs. 3 auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren 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 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, 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.

(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 ein Drittel der Mieter bei Gericht eine Erhöhung der Hauptmietzinse zur Deckung dieses Fehlbetrages begehren. Der Antrag kann auch von der Gemeinde gestellt werden. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, 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 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 zehn Jahre nicht übersteigen. Der neue

Hauptmietzins ist für alle Mieter im gleichen Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 festzusetzen. In den neuen Hauptmietzins ist der Hauptmietzins einzurechnen, den der einzelne Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer früheren Entscheidung zu entrichten hat; eine anderweitige Vereinbarung kann rechtsgültig nicht getroffen werden.

(3) Ein von der Baubehörde auf Grund baurechtlicher Vorschriften rechtskräftig erteilter Auftrag zur Behebung von Baugebrechen gilt als Nachweis dafür, daß die in Betracht kommenden Arbeiten unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten sind (Abs. 2). Werden die aufgetragenen Arbeiten im Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme hergestellt, so sind der Entscheidung über einen Antrag nach Abs. 2 die von der Vollstreckungsbehörde festgesetzten Kosten (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) zugrunde zu legen.“

13. Im § 8 Abs. 1 hat der erste Satz zu lauten:

„§ 8. (1) Unterläßt es der Vermieter, Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6 Abs. 1), durchführen zu lassen, obwohl die in den letzten fünf Jahren 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.“

14. Im vorletzten Satz des § 8 Abs. 2 entfallen die Worte „bis zur Höhe der nicht bestimmungsgemäß verwendeten Zinsbeträge“.

15. § 9 Abs. 1 hat zu lauten:

„§ 9. (1) Der Vermieter hat die ihm als Hauptmietzins (§§ 2 und 7) zufließenden Beträge einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse (§ 16) und die Auslagen für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke in übersichtlicher Form zu verzeichnen. 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 während der letzten fünf Jahre für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke aufgewendet wurden, samt den dazuge-

hörigen Belegen zur Einsicht während der folgenden drei Tage vorzulegen. Im übrigen gilt § 4 Abs. 3 sinngemäß.“

16. Im § 12 wird der folgende Abs. 2 neu eingefügt:

„(2) Zwischen dem Vermieter und den Mietern kann vereinbart werden, daß zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten (§ 2 Abs. 2) und öffentlichen Abgaben (§ 2 Abs. 1 lit. c) zu jedem Zinstermin ein gleichbleibender Teilbetrag zur Anrechnung gebracht wird, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist. 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. Wird eine solche Vereinbarung geschlossen, so hat der Vermieter die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 1. Feber des folgenden Kalenderjahres abzurechnen und den Mietern Einsicht in die Abrechnung und in die Belege zu gewähren (§ 4 Abs. 3). Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Mieter, so ist der Überschußbetrag auf die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben des nächsten Kalenderjahres anzurechnen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieter, so haben die Mieter den Fehlbetrag zu dem Zinstermin zu entrichten, der auf den 1. Feber folgt. Das gleiche gilt von dem Zuschlag für besondere Aufwendungen (§ 5).“

17. Im § 12 erhalten die bisherigen Absätze „(2)“, „(3)“, „(4)“ und „(5)“ die Absatzbezeichnungen „(3)“, „(4)“, „(5)“ und „(6)“; der Abs. 3 (neue Bezeichnung) hat zu lauten:

„(3) Wird eine Vereinbarung nach Abs. 2 nicht geschlossen, so hat jeder Mieter seinen Anteil an den im § 2 Abs. 2 Z. 1 bezeichneten Betriebskosten hinsichtlich der Erhaltung der Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nichtöffentlichen Wasserleitung, sofern auf ihn ein die Hälfte des von ihm zum gleichen Zinstermin zu entrichtenden Hauptmietzinses (§ 2 Abs. 1 lit. a) übersteigender Betrag entfällt, binnen einem Jahre, seinen Anteil an den im § 2 Abs. 2 Z. 8 bezeichneten Betriebskosten binnen drei Jahren, soweit solche Betriebskosten sich jedoch auf die Kanalisierung beziehen, binnen fünf Jahren in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten, beginnend mit dem auf die Bekanntgabe der Höhe und die Vorlage der Rechnungsbelege an den Mieter nächstfolgenden Zinstermin. Im übrigen hat in diesem Falle der Mieter seinen Anteil an

den Betriebskosten und an den öffentlichen Abgaben (§ 2 Abs. 1 lit. b und c) an den Vermieter am Ersten eines jeden Kalendermonates zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird (§ 4 Abs. 3); dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten und Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tage fällig werden. In jedem dieser Fälle sind die Betriebskosten nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden. Das gleiche gilt von dem Zuschlage für besondere Aufwendungen (§ 5). Diese Bestimmungen sind auf die gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungstermine ohne Einfluß.“

18. § 16 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Zulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses“

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Mietzinses sind nach dem 31. Dezember 1967 zulässig:

1. wenn der Vermieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet;

2. wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht nach diesem Bundesgesetz (§ 19 Abs. 2 Z. 10 oder 11) zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;

3. wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet;

4. wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

(2) Wird nach Abs. 1 ein Mietzins vereinbart, der den nach § 2 Abs. 1 lit. a zulässigen Betrag übersteigt, so hat der Vermieter den nach § 2 Abs. 1 lit. a zulässigen Betrag und von dem darüber hinaus vereinbarten Betrag mindestens die Hälfte für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9).“

19. Im § 16 a Abs. 1 ist die Zitierung „§ 16, Absatz 4“ durch die Zitierung „§ 16 Abs. 2“ zu ersetzen.

20. Nach § 18 wird der folgende § 18 a eingefügt:

„§ 18 a. Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll, wenn der in Aussicht genommene Untermietzins den vom Mieter zu entrichtenden Hauptmietzins übersteigt, wenn die Anzahl der Bewohner des Mietgegenstandes die Anzahl der Wohnräume des Mietgegenstandes übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde oder wenn mit Grund zu besorgen ist, daß der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.“

21. Im § 19 Abs. 2 hat die Z. 1 zu lauten:

„1. der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechenden Mietzinses (§ 2 Absätze 1 und 4, §§ 7 und 14 Abs. 1), Zuschlages (§ 2 Abs. 4, § 5) oder sonstigen Entgeltes (§ 14 Abs. 2 und § 15) oder eines gültig (§ 1 Abs. 4, § 7 Abs. 1, §§ 16 und 16 a) vereinbarten höheren Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstande ist. Im Falle einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 kann dieser Kündigungsgrund erst geltend gemacht werden, wenn eine rechtskräftige Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung vorliegt oder eine rechtsgültige Vereinbarung im Sinne des § 7 Abs. 1 zustande gekommen ist;“

22. Im § 19 Abs. 2 Z. 4 ist nach den Worten „abbruchreif ist“ ein Strichpunkt zu setzen. Die folgenden Worte „oder mit dem Abbruch des Gebäudes die Errichtung einer neuen Wohnanlage mit mehr Wohnraum als bisher sichergestellt ist; insbesondere müssen die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen“ sind zu streichen.

23. Im § 19 Abs. 2 hat die Z. 4 a zu lauten:

„4 a. ein Gebäude ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen werden soll und mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Baues sichergestellt ist und die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Umbau (Neubau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung einer im Ortsgebiet bestehenden Wohnungsnot geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;“

24. Im § 19 Abs. 2 hat die Z. 9 a zu lauten:

„9 a. ein dem Bunde oder einem Bundesland gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung;“.

25. Im § 19 Abs. 2 hat die Z. 10 zu lauten:

„10. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) dringend benötigt oder, wenn gleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) regelmäßig verwendet werden;“.

26. Im § 19 Abs. 2 hat die Z. 11 zu lauten:

„11. die vermieteten Wohnräume nach dem Tode des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen dienen. Eintrittsberechtigt sind die nahen Angehörigen (der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister) des bisherigen Mieters, die schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung wohnten, und, sofern solche nahe Angehörige nicht vorhanden oder nicht eintrittsberechtigt sind, die Person, die mit dem bisherigen Mieter bis zu seinem Tode durch mindestens fünf Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebte. Kommen als Erben des verstorbenen Mieters andere Personen in Betracht, so treten die genannten eintrittsberechtigten Personen, falls sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tode des Mieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen in den Mietvertrag ein und sind für den Mietzins zahlungspflichtig. Sind mehrere nahe Angehörige eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein; sie haften dann für den Mietzins zur ungeteilten Hand;“.

27. Im § 19 Abs. 2 hat die Z. 13 zu lauten:

„13. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) regelmäßig verwendet wird, es sei denn,

daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist;“.

28. Im § 19 Abs. 2 werden nach der Z. 13 die folgenden Z. 14 und 15 angefügt:

„14. die vermieteten Geschäftsräume nicht zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubes, Krankheit oder Kuraufenthaltes abwesend ist;

15. wenn sich der Mieter eines den zinsrechtlichen Vorschriften dieses Bundesgesetzes nicht unterliegenden Mietgegenstandes weigert, der Erhöhung des Mietzinses auf den Betrag zuzustimmen, der für den Mietgegenstand bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 7) zu entrichten wäre.“

29. § 19 Abs. 3 und 4 haben zu lauten:

„(3) Der Vermieter kann aus dem Grunde des Abs. 2 Z. 5 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt, zu dem das Haus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auf ihn übergegangen ist, und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z. 5 und 6 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

(4) Es gilt nicht als Weitergabe im Sinne des Abs. 2 Z. 10, wenn der Mieter die Wohnung verläßt und sie seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder Geschwistern überläßt, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der bisherige Mieter hat die Überlassung dem Vermieter anzuzeigen; von da an sind die bezeichneten zurückbleibenden Angehörigen als Mieter anzusehen und für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.“

30. § 19 Abs. 6 hat zu lauten:

„(6) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maße zustehen soll, ist ungültig. Hiedurch werden jedoch Vereinbarungen nicht berührt, womit eine bestimmt bezeichnete Tatsache, die

in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (den Ehegatten, für Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und für die Geschwister) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist, von vornherein schriftlich als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt wird.“

31. Im § 21 Abs. 2 ist die Zitierung „§ 19, Absatz 2, Z. 1“ durch die Zitierung „§ 19 Abs. 2 Z. 1 oder 15“ zu ersetzen.

32. § 22 Abs. 1 und 2 haben zu lauten:

„§ 22. (1) Benötigt der Vermieter oder ein Miteigentümer des Hauses, der wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist (§ 19 Abs. 3) einzelne Teile eines Mietgegenstandes für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend, so kann er den Mietvertrag in Ansehung dieser Teile aufkündigen, wenn der restliche Teil des Mietgegenstandes abgesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen (§ 19 Abs. 2 Z. 11) oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.

(2) Im Rechtsstreit auf Grund von Einwendungen gegen eine Aufkündigung kann auf Antrag die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch genommenen Teile als wirksam erkannt, hinsichtlich der übrigen aber aufgehoben werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist und eine abgesonderte Benutzung der entstehenden Teile des Mietgegenstandes möglich ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten möglich gemacht werden kann. Die Bestimmung des Abs. 1 über die Kosten findet Anwendung.“

33. § 23 hat zu lauten:

„§ 23. (1) Die Bestimmungen des § 19 finden auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen und über Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, keine Anwendung, sofern diese Mietverträge nach der schriftlich getroffenen Vereinbarung durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt.

(2) Alle übrigen Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und deren ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr übersteigt, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert, es sei denn, daß vor Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung des gesetzlichen Kündigungstermins (§ 560 ZPO.) entweder der Mieter erklärt, die Miete nicht fortzusetzen, oder der Vermieter die Auflösung der Miete aus wichtigen Gründen begehrt. Auf dieses Begehren finden die Bestimmungen über die Kündigung von Mieten sinngemäß Anwendung.

34. Im § 24 Abs. 1 wird der Punkt nach der Z. 3 durch einen Strichpunkt ersetzt und als neue Z. 4 angefügt:

„4. die Entscheidung über Anträge nach § 18 a.“

35. § 28 Abs. 1 hat zu lauten:

„§ 28. (1) Vor der Entscheidung über einen Antrag nach §§ 7 oder 8 ist in den Gemeinden, die über einen für Bauangelegenheiten geschulten Beamten oder Angestellten verfügen, die Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle über die zur Beurteilung einer beantragten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit maßgebenden Tatfragen (§§ 6, 7 oder §§ 6, 8) einzuholen.“

36. § 28 Abs. 4 entfällt.

37. Im § 35 Abs. 1 entfällt die Z. 3; der Strichpunkt nach der Z. 2 wird durch einen Punkt ersetzt.

38. Im § 43 Abs. 2 entfallen die Worte „oder weil das vermietete Gebäude neu aufgeführt werden muß (§ 19, Absatz 2, Z. 4)“.

Artikel II

Für Räume (Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten), die der Mietzinsbildung des Bundesgesetzes vom 29. Juni 1954, BGBl. Nr. 132, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, unterliegen, gelten ab dem 1. Jänner 1968 die folgenden Änderungen:

1. Vereinbarungen zwischen dem Hauseigentümer und dem Hauptmieter über die Höhe des Mietzinses sind zulässig:

- a) wenn der Hauseigentümer eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet;
- b) wenn der Hauseigentümer eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder

Inhaber an einen nicht nach § 19 Abs. 2 Z. 10 oder 11 des Mietengesetzes zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;

- c) wenn der Hauseigentümer eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet;
- d) wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

2. Wird nach Z. 1 ein Mietzins vereinbart, so hat der Hauseigentümer hievon die Hälfte, mindestens jedoch den am 31. Dezember 1967 zulässigen Mietzinsbetrag, für die im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9 des Mietengesetzes).

3. Der Hauseigentümer kann dem Hauptmieter die im § 2 Abs. 2 Z. 5 und 7 des Mietengesetzes (in der Fassung des Art. I Z. 5 und 7 dieses Bundesgesetzes) genannten Auslagen insoweit unter Betriebskosten anrechnen, insoweit er diese Beträge vor dem 1. Jänner 1968 nicht unter Betriebskosten angerechnet hat. Rechnet der Hauseigentümer dem Mieter den im § 2 Abs. 2 Z. 7 des Mietengesetzes (in der Fassung des Art. I Z. 7 dieses Bundesgesetzes) genannten Betrag unter Betriebskosten an, so hat der Hauseigentümer den nach den bisher geltenden Vorschriften auf die Verwaltungskosten entfallenden Teil des Mietzinses zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9 des Mietengesetzes).

Artikel III

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch die Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz-Novelle 1967, BGBl. Nr. 54, wird in folgender Weise geändert:

1. Im § 15 Abs. 11 entfällt die lit. c. Der Strichpunkt nach der lit. b wird durch einen Punkt ersetzt.

2. Im § 15 Abs. 15 hat der zweite Satz zu lauten:

„Bei der Ermittlung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken verwendeten Teile des Hauptmietzinses sowie bei der Festsetzung des erhöhten Mietzinses (§ 7 des Mietengesetzes) ist auf die Beträge Bedacht zu nehmen, die der Vermieter zur Abstattung des Fondsdarlehens aufwenden muß.“

Artikel IV

1. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1968 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlieren die nachstehenden Vorschriften ihre Wirksamkeit, soweit sie nicht schon durch andere Rechtsvorschriften aufgehoben oder gegenstandslos geworden sind:

- a) die Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 28. August 1937, deutsches RGBl. I S. 917, in der Fassung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark und im Reichsgau Sudetenland vom 31. August 1939, deutsches RGBl. I S. 1602;
- b) die Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671;
- c) die fünfte Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 14. August 1940, deutsches RGBl. I S. 1104;
- d) die sechste Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 15. Dezember 1942, deutsches RGBl. I S. 709;
- e) die Verordnung über die Kündigung von Mietverhältnissen über Garagenräume vom 18. Feber 1943, deutsches RGBl. I S. 107;
- f) die Verordnung über die Einwirkung von Kriegssachschäden an Gebäuden auf Miet- und Pachtverhältnisse vom 28. September 1943, deutsches RGBl. I S. 546;
- g) die Verordnung über Änderungen des Mieterschutzrechtes vom 7. November 1944, deutsches RGBl. I S. 319.

2. (1) Die Gültigkeit von Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses (§ 16 des Mietengesetzes), die vor dem 1. Jänner 1968 geschlossen wurden, ist nach den bis zu diesem Zeitpunkt in Geltung gestandenen Vorschriften zu beurteilen. Wurde vor dem 1. Jänner 1968 eine nach § 16 Abs. 2 und 3 oder § 16 a des Mietengesetzes in der bisher geltenden Fassung zulässige Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses geschlossen, so finden die Bestimmungen der §§ 6 ff. des Mietengesetzes über die Verwendung des Hauptmietzinses auf den Teil des Hauptmietzinses keine Anwendung, der vereinbarungsgemäß über den im § 2 des Mietengesetzes allgemein vorgesehenen oder gemäß § 7 des Mietengesetzes erhöhten Hauptmietzins entrichtet wird (§ 16 Abs. 4 des Mietengesetzes in der bisher geltenden Fassung).

(2) Ein im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes nach § 3 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671, anhängiges Verfahren ist unter gegenseitiger

Kostenaufhebung einzustellen. Hiedurch treten allenfalls ergangene, im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes aber noch nicht rechtskräftige Entscheidungen der Gerichte oder der Gemeinden außer Kraft.

(3) Die Vorschriften des § 3 der sechsten Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 15. Dezember 1942, deutsches RGBl. I S. 709, sind in den Verfahren, in denen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ein Beschluß über die Aussetzung des Verfahrens ergangen ist, bis zur rechtskräftigen Beendigung des ausgesetzten Rechtsstreites weiterhin anzuwenden.

(4) Im übrigen sind sowohl in den außerstreitigen Verfahren nach § 24 des Mietenge-

setzes als auch in den Kündigungsstreitigkeiten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei einer Gemeinde oder bei Gericht anhängig sind, die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiterhin anzuwenden.

4. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich des letzten Satzes des Art. I Z. 3 das Bundesministerium für Verkehr und verstaatlichte Unternehmungen, hinsichtlich des im Art. I Z. 23 vorgesehenen verwaltungsbehördlichen Verfahrens das Bundesministerium für Inneres und hinsichtlich aller übrigen Bestimmungen das Bundesministerium für Justiz im Einvernehmen mit den Bundesministerien für soziale Verwaltung und für Bauten und Technik betraut.

Erläuternde Bemerkungen

A. Allgemeine Bemerkungen

Die in Österreich dringend notwendige Reform und Sanierung der Wohnungswirtschaft erfordert nicht nur Maßnahmen auf dem Sektor der Förderung der Neubautätigkeit, sondern auch auf dem Sektor der Erhaltung und der Verteilung des erhaltungswürdigen Altraumbestandes, weil das für den Sektor der Förderung der Neubautätigkeit geltende Ziel — Beseitigung der noch immer bestehenden quantitativen und qualitativen Wohnungsnot — so lange nicht erreicht werden kann, solange auf dem anderen Sektor erhaltungswürdiger Altraumbestand durch Verfall, Hortung oder sonstigen Mißbrauch (insbesondere durch Ablöse- und Untermietwucher) dem allgemeinen Wohnungsmarkt verlorengeht. Der Reform der Wohnungswirtschaft auf dem Sektor des Altraumbestandes und der Verteilung des erhaltungswürdigen Altraumbestandes dient der vorliegende Entwurf, der allerdings nur ein erster Schritt ist, dem noch weitere gesetzgeberische Maßnahmen folgen werden müssen. Durch den Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes wird nämlich die notwendige Sanierung der Wohnungswirtschaft auf dem Sektor des Altraumbestandes nicht voll erreicht, sondern nur angebahnt, da für eine endgültige und dauerhafte Lösung der auf diesem Gebiete bestehenden Probleme

1. die regional- und interessenpolitischen Gegensätze zu groß sind und

2. die Folgen der bisherigen Fehl- und Sonderentwicklungen so bedeutend sind, daß sie auch an sich nur allmählich überwunden werden können.

Zu 1. ist insbesondere festzuhalten, daß sich die Verhältnisse in den einzelnen Bundesländern, zum Teil sogar als Folge der bisherigen Mietengesetzgebung (vgl. hiezu den geltenden § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes), so unterschiedlich gestaltet haben, daß eine einheitliche und für alle Bundesländer in gleicher Weise gültige Form nicht mehr gefunden werden kann. Für die rechtspolitische Bewältigung einer so gearteten Materie weist das die österreichische Bundesver-

fassung beherrschende bundesstaatliche Prinzip den geeigneten Weg. Der aus dieser Erkenntnis entspringenden Aufgabe — die weitgehende Föderalisierung der Mietengesetzgebung, damit die regionalen Unterschiede voll erfaßt werden und damit den regionalen Bedürfnissen voll Rechnung getragen werden kann — konnte aber im Zuge der Ausarbeitung des Gesetzentwurfes noch nicht Rechnung getragen werden, weil die zu diesem Gesetzentwurf eingelangten Stellungnahmen in ihren rechtspolitischen Zielsetzungen allzuweit auseinanderliegen. Der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes ist aber so angelegt, daß dieser grundsätzlich als richtig erkannte Weg der Übertragung der Mietengesetzgebungskompetenz an die Bundesländer dadurch nicht verbaut ist.

Zu 2. ist festzuhalten, daß die bisherige Mietengesetzgebung insbesondere deswegen zu Fehl- und Sonderentwicklungen (wie Ablöse- und Untermietwucher, Hortung von Wohn- und Geschäftsraum) geführt hat, weil auf diesem Gebiete der Übergang zu den wirtschaftlichen Erfahrungsgrundsätzen, wie in den anderen Wirtschaftsbereichen, nicht rechtzeitig gefunden wurde. Wie in den anderen Wirtschaftsbereichen gilt nämlich auch in der Wohnungsfrage die wirtschaftliche Erfahrungstatsache, daß sich Mangelerscheinungen nicht durch die Aufrechterhaltung entwicklungshemmender Zwangsmaßnahmen beseitigen lassen. Der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes sieht daher den Abbau jener Zwangsvorschriften vor, die vor allem die natürliche Entwicklung und Sanierung hindern sowie insbesondere für den derzeit bestehenden Mißbrauch mit Wohn- und Geschäftsraum (wie Ablöse- und Untermietwucher, Hortung von Wohn- und Geschäftsraum) verantwortlich sind. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden aber vermieden, weil der ursprünglich angestrebte Zweck der Schutzbestimmungen — jenen soziale Sicherheit zu geben, die wirklich bedürftig sind — weiterhin Gültigkeit besitzt und durch den Abbau der entwicklungshemmenden und mißbrauchfördernden Zwangsmaßnahmen wieder in den Mittelpunkt der Mietengesetzgebung gerückt werden muß.

Die entscheidenden Anliegen des vorliegenden Entwurfes sind demnach:

1. Schrittweiser Übergang zu der in den übrigen Wirtschaftszweigen bewährten Marktordnung (Art. I Z. 18).

Sowohl die negativen Erfahrungen, die aus der bisherigen Zwangsgesetzgebung gewonnen wurden, als auch die positiven Erfahrungen, die durch die günstige Entwicklung in den anderen Wirtschaftsbereichen dokumentiert werden, rechtfertigen auch auf diesem Gebiet das gesetzte Ziel des Überganges zur Marktwirtschaft. Dieses Ziel ist aber nur schrittweise und nicht schlagartig zu verwirklichen, weil die Fehlentwicklungen der jahrzehntelangen Zwangsgesetzgebung nur allmählich abgebaut werden können und daher ein möglichst natürlicher Übergang sicherzustellen ist. Dem entspricht die Beschränkung der Zulässigkeit der freien Mietzinsvereinbarungen im wesentlichen auf die Neuvermietung freier und frei werdender Mietgegenstände.

Von dieser Regelung kann, wie die Verhältnisse in den Gebieten beweisen, in denen ähnliche Vorschriften über die freie Mietzinsbildung schon bisher in Geltung standen und seit Jahren regelmäßig gehandhabt wurden, insbesondere erwartet werden:

- a) Es werden hiedurch die rechtlich und wirtschaftlich denkenden sowie ihrer Verantwortung bewußten Vermieter — daß der weitaus überwiegende Teil der Vermieter dazu gehört, wird oft verkannt — in die Lage versetzt und im verstärkten Maß daran interessiert werden, durch zielbewußte Instandhaltung und Modernisierung den drohenden Verfall des Altraumbestandes aufzuhalten; die diesbezüglich vielfach zu beobachtende, durch die jahrzehntelange Zwangswirtschaft bewirkte Resignation wird überwunden werden.
- b) Es wird hiedurch auch den Personen und Familien die Miete einer eigenen Wohnung (eines eigenen Geschäftsraumes) ermöglicht werden, die bisher darauf verzichten mußten, weil sie die wucherischen Ablösen, die profitgierige Ver- und Vormieter forderten, nicht aufbringen konnten; viele dieser Personen und Familien werden darüber hinaus auch dem Untermietzinswucher entgehen, dem sie bisher ausgesetzt waren.
- c) Es wird hiedurch schließlich auch die Allgemeinheit Nutzen ziehen, weil durch die allmähliche Herstellung marktgerechter Verhältnisse auf diesem Sektor im Verein mit der Neubautätigkeit die Wohnungsnot überwunden werden kann, die mit den Mitteln der Zwangswirtschaft trotz einer verstärkten Förderung der Neubautätigkeit aus öffentlichen Mitteln nicht beseitigt werden konnte.

2. Einführung von Mehrheitsentscheidungen, die den Erfordernissen der Tatschengemeinschaft in einem Mietwohnhaus Rechnung tragen (Art. I Z. 5, 12 und 16).

Obwohl die Beziehungen der Mieter untereinander als Tatsachen- und nicht als Rechtsgemeinschaft zu qualifizieren sind, ist doch zu beachten, daß diese Tatschengemeinschaft durch das elementare Bedürfnis jedes einzelnen Mieters einer Hausgemeinschaft auf Erhaltung seines Wohn- oder Geschäftsraumes doch so stark ist, daß sie mit der für den einzelnen oft weniger bedeutsamen Gemeinschaft des Eigentums verglichen werden kann. Es ist daher folgerichtig, wenn den Mitgliedern dieser Tatschengemeinschaft Mitverantwortung übertragen und jedem Mitglied auch Gelegenheit gegeben wird, diese Mitverantwortung unter Beweis zu stellen. Durch diese Mitverantwortung der Mieter wird auch der Weg zur echten Partnerschaft mit dem Vermieter gangbar werden.

Auch dieses Ziel läßt sich nicht schlagartig erreichen, zumal das seit Jahrzehnten geltende Recht der ausschließlichen und zwingenden Regelungen wenig Raum für echte Partnerschaftentscheidungen bot und eher zur Gegnerschaft als zum Bewußtsein der gemeinsamen Verantwortlichkeit drängte. Es kann daher auch in dieser Beziehung nur ein allmählicher und schrittweiser Übergang angebahnt werden.

Um die Idee der Partnerschaft mit echter Mitverantwortlichkeit überhaupt effektuierten zu können, bedarf es auch in der Tatschengemeinschaft der Mieter eines Hauses Entscheidungsmodalitäten, die nicht am Widerspruch eines einzelnen scheitern. Es sieht daher der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes Mehrheitsentscheidungen mit bindender Wirkung für alle Mieter vor (vgl. § 833 ABGB.), die allerdings derzeit noch mit qualifizierter Mehrheit (Zweidrittelmehrheit) gefaßt werden müssen. Auch der Anwendungsbereich dieser Mehrheitsentscheidungen ist noch bescheiden. Zur Sicherung der finanziell schwächeren Mieter wird die Mehrheit auch nicht nach der Größe des Anteiles (Jahresmietzinses für 1914), sondern nach der Zahl der vermieteten Mietgegenstände — je Mietgegenstand eine Stimme — gezählt, zumal bei einer Anteilsberechnung der Fall eintreten könnte, daß der Mieter mit einem hohen Jahresmietzins für 1914 allein entscheidungsbefugt wäre.

3. Bekämpfung des Mißbrauches mit gemieteten Wohnungen (Art. I Z. 25 und 27).

Es ist erwiesen, daß eine durchaus beachtliche Zahl vermietet Wohnungen von den Mietern gehortet oder gegen einen im Vergleich zum Hauptmietzins überhöhten Untermietzins untervermietet wird. Hiedurch wird eine gerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraumes vereitelt.

Diesem Mißbrauch muß im Interesse der Allgemeinheit so lange entgegengetreten werden, solange ein nicht unbeträchtlicher Teil der Bevölkerung noch unter den Folgen einer — quantitativen oder qualitativen — Wohnungsnot zu leiden hat.

Da sowohl die in der Vergangenheit erlassenen Wohnungsanforderungsgesetze als auch die preisrechtlichen Vorschriften gegen den Untermieterwucher versagt haben, ist die Bekämpfung dieser Übelstände mit den Mitteln des Privatrechtes und unter Zuhilfenahme der Privatinitiative ein zwingendes Gebot. Es werden daher die dem Privatrecht zuzuzählenden Normen des Kündigungsrechtes (Kündigungsschutzes) so ausgestaltet, daß sowohl die Mietwohnungen, die vom Mieter nicht zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses verwendet und benötigt werden, als auch die Mietwohnungen, die vom Mieter zur Ausbeutung von Untermietern verwertet werden, mit Hilfe der Privatinitiative der Vermieter dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden und damit zur Linderung der Wohnungsnot beitragen. Hievon ist auch eine Dämpfung des Untermieterwuchers zu erwarten, da die Mieter, die auf den Mietgegenstand auch zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses angewiesen sind, das mit dem Untermieterwucher verbundene Risiko des Verlustes der eigenen Wohnmöglichkeit eher vermeiden werden.

4. Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes (Art. I Z. 33).

Die Wiedereinführung von Mietverträgen auf eine bestimmte und angemessene Zeit, die dem Kündigungsschutz des § 19 nicht unterliegen, ist ein echtes Bedürfnis unserer Zeit, da vielfach Mietgegenstände für einen im vorhinein feststehenden Zeitraum benötigt werden (z. B. bei vorübergehender beruflicher Tätigkeit außerhalb des Wohnortes; zur Überbrückung der Zeitspanne bis zur Fertigstellung eines Eigenheimes u. dgl.) und hiefür zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes auch die Mietgegenstände erschlossen werden müssen, die nur dann zur Verfügung stehen, wenn die Gewähr dafür besteht, daß das Mietverhältnis nach dem Ablauf der bestimmt vereinbarten Vertragsdauer auch tatsächlich endet.

Um zu verhindern, daß in Hinkunft zur Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz auch dann ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird, wenn an sich bei Abwägung der beiderseitigen Interessen der Abschluß eines langfristigen Mietverhältnisses am Platze wäre, wird

- a) die bindende Vereinbarung über die Vertragsdauer mit höchstens fünf Jahren festgesetzt (Betonung des nur vorübergehenden und kurzfristigen Bedarfes),

b) die Schriftform für die Vereinbarung über das Erlöschen des Mietverhältnisses nach Ablauf der vereinbarten Zeit ohne Kündigung gefordert (eindeutige Klarstellung des kurzfristigen Rechtsverhältnisses) und

c) die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung auf jene Mietvertragstypen beschränkt, bei denen das Begehren des Vermieters nach einer nur vorübergehenden und kurzfristigen Vermietung geradezu typisch ist (das trifft auf die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auf die Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, zu, die in der Regel zur Befriedigung des Eigenbedarfes errichtet wurden und daher selbst bei einer vorübergehenden Möglichkeit zur Vermietung nur dann vermietet werden, wenn der Mietvertrag auf eine bestimmte Vertragsdauer beschränkt ist).

5. Aufrechterhaltung des Kündigungsschutzes (Art. I Z. 2).

Der Kündigungsschutz für Mietgegenstände in Althäusern und in Neubauten, die mit öffentlicher Hilfe errichtet werden, wird aufrechterhalten, da der Kündigungsschutz der Forderung, jenen soziale Sicherheit zu geben, die ihrer bedürftig sind, Rechnung trägt und überdies auch mit dem Wesen des — von den unter 4. genannten Ausnahmen abgesehen — in der Regel als langfristiges Dauerschuldverhältnis charakterisierbaren Mietvertrages vereinbar ist.

6. Beibehaltung der Begriffe des geltenden Rechtes.

Um die Kontinuität der Rechts- und Entscheidungspraxis zu wahren, übernimmt der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes soweit als nur möglich die geltenden Begriffe, zumal diese, selbst wenn sie im einzelnen unbestimmt erscheinen sollten, durch den Zusammenhang und die jahrzehntelange Spruchpraxis einen fest umrissenen Begriffsinhalt erlangt haben. Dies ist insbesondere auch deswegen notwendig, da die sachlichen Voraussetzungen für die Regelung dieser Materie von anderen Rechtsgebieten oft so weit entfernt sind, daß die im übrigen Rechtsleben ausgebildeten Begriffe nicht immer verwendbar sind.

7. Aufhebung der noch geltenden reichsrechtlichen Vorschriften (Art. IV Z. 1 Abs. 2).

Die noch geltenden reichsrechtlichen Vorschriften werden, insofern sie zur Aufrechterhaltung der sozialen Sicherheit (vgl. Art. I Z. 2) oder aus anderen Gründen (vgl. Art. I Z. 20) unentbehrlich sind, mit den für die gegebenen Verhältnisse notwendigen Änderungen in das Mietengesetz eingebaut, im übrigen aber ersatzlos aufgehoben. Damit wird ein Beitrag zur Rechtsvereinheitlichung geleistet.

8. Abschließend ist zu bemerken, daß durch den Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes unmittelbare Belastungen des Bundes, die eine budgetäre Abdeckung erfordern würden, voraussichtlich nicht erwachsen werden.

B. Besondere Bemerkungen

Im einzelnen wird bemerkt:

Zu Art. I Z. 1:

Die Einbeziehung aller Orte trägt der Entwicklung neuer Fremdenverkehrsgebiete Rechnung. Die Interessen der einheimischen Dauermieter werden sowohl durch die Einschränkung auf Personen, die außerhalb des Ortsgebietes ihren Wohnsitz haben, als auch durch die Aufrechterhaltung der Höchstfrist von sechs Monaten geschützt.

Zu Art. I Z. 2:

Aus den in den Allgemeinen Bemerkungen unter A Z. 5 dargelegten Erwägungen wird der geltende § 1 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pächträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671, in den Text des Mietengesetzes eingefügt. Ausgenommen werden aber

- a) die Räume, die nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen werden, und
- b) die mitgemieteten Hausgärten, deren Grundfläche 120 m² übersteigt.

Zu a ist auf die österreichische Mietengesetzgebungspraxis zu verweisen, die regelmäßig die „künftigen“ Neubauten von der gesetzlichen Regelung ausgenommen hat. Auf diese Praxis wird in Ansehung der „frei finanzierten“ Neubauten schon allein deswegen zurückgegriffen, da mit dem Mietrechtsänderungsgesetz auch ein allmählicher Übergang zur Marktordnung und dem freien Vertragsrecht eingeleitet werden soll. Hingegen wird der Kündigungsschutz für die Neubauten aufrechterhalten, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet werden. Diese Unterscheidung ist berechtigt, da die öffentlichen Mittel vor allem den Wohnungsbedürftigen zugute kommen sollen.

Der Begriff „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel“ wurde dem § 4 Z. 1 des Neuvermietungsgesetzes, BGBl. Nr. 225/1956, entnommen, das diesen Begriff aus den Wohnungsanforderungsgesetzen (vgl. u. a. § 3 Abs. 1 Z. 1 des Wohnungsanforderungsgesetzes 1949, BGBl. Nr. 204) übernommen hatte. In Ansehung des Begriffes „neu geschaffen“ wird auf die analoge Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z. 1 hingewiesen. Hiedurch

wird die Kontinuität der Spruchpraxis gewahrt (vgl. hierzu die Allgemeinen Bemerkungen unter A Z. 6).

Zu b wird die bis zur Einführung der reichsrechtlichen Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pächträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671, in Geltung gestandene Rechtslage wiederhergestellt, da diesbezüglich der seinerzeit gewährte Schutz den sozialen Erfordernissen ausreichend Rechnung trägt, zumal die zu Geschäftszwecken gemieteten Lagerplätze dem § 1 Abs. 1 zu unterstellen sind.

In der Z. 2 schließt die Wendung „mit Zustimmung des Hauptmieters“ die Möglichkeit aus, daß der Untermieter den Kündigungsschutz durch einen allfälligen Vertragsbruch erwirbt.

Zu Art. I Z. 3:

Die Änderung trägt der Entwicklung des Flugverkehrs Rechnung. In Ansehung der Begriffe „Flugplätze“, „Abwicklung oder Sicherung des Flugverkehrs“ wird auf die entsprechenden Bestimmungen des Luftfahrtgesetzes, BGBl. Nr. 253/1957, verwiesen.

Zu Art. I Z. 4:

Die schrittweise Anhebung der Hauptmietzins für Geschäftsräumlichkeiten ist zur Deckung der seit dem Bundesgesetz vom 21. September 1951, BGBl. Nr. 228, wesentlich gestiegenen Instandhaltungsauslagen (§ 6 Abs. 1 Z. 1) notwendig. Sie wird nur für Geschäftsräumlichkeiten vorgesehen, da die wirtschaftlichen Besonderheiten der Geschäftsraummiets diese Maßnahme rechtfertigen, zumal überdies bei der Geschäftsraummiets auch ein die Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung (§ 16) auslösender Mieterwechsel seltener ist als bei der Wohnungsmiets (vgl. hierzu insbesondere § 19 Abs. 2 Z. 11 und § 1116 a ABGB.).

Da das Mietengesetz in verschiedenen Bestimmungen zwischen der Wohn- und der Geschäftsraummiets unterscheidet (so zum Beispiel im § 1 Abs. 1 und im § 19 Abs. 2 Z. 5, 6, 10, 11 und 13) kann zur Abgrenzung auf diese Bestimmungen und die hierzu vorliegende Lehre und Rechtsprechung verwiesen werden.

Notwendig ist eine Regelung für gemischt genutzte Mietgegenstände mit einer einheitlichen Mietzinsberechnungsgrundlage (Jahresmietzins für 1914). Im Interesse der Sicherung des Wohnbedarfes des einzelnen Mieters wird bestimmt, daß der für Geschäftsräumlichkeiten vorgesehene (höhere) Mietzins nur angerechnet werden darf, wenn der Vermieter nachweist (Beweislast), daß der Mietgegenstand ausschließlich zu Geschäftszwecken vermietet wurde (Prinzip der Vertragstreue) oder daß die Verwendung zu Geschäfts-

zwecken — im Verhältnis zur Gesamtnutzung des Mietgegenstandes — die Verwendung zu Wohnzwecken *b e d e u t e n d* überwiegt. Bei den gemischt genutzten Mietgegenständen, die aus einer Wohnung mit einem anschließenden Geschäftsraum bestehen, wird ein *b e d e u t e n d e s* Übergewicht des Geschäftszweckes zu verneinen sein, wenn die Wohnung zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner Angehörigen dient. Hingegen wird ein bedeutendes Überwiegen des Geschäftszweckes zu bejahen sein, wenn ein Raum eines Geschäftsobjektes lediglich zu gelegentlichen Übernachtungen oder wenn ein geringer Teil eines Mietgegenstandes etwa zur Unterbringung eines Portiers verwendet wird.

Zu bemerken ist abschließend, daß durch die vorgesehene Regelung der Betriebskostenschlüssel (§ 4 Abs. 1) nicht geändert wird, da die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben „nach dem Verhältnis des einzelnen der Berechnung des gesetzlichen Mietzinses zugrunde gelegten Jahresmietzinses (das ist der auch für die Geschäftsräumlichkeiten unverändert beibehaltene Jahresmietzins für 1914) zur Gesamtsumme dieser Jahresmietzinse ...“ zu verteilen sind. Die gleiche Regelung wird auch im § 7 eingeführt (siehe Art. I Z. 12).

Zu Art. I Z. 5:

Die Versicherung des Hauses gegen Leitungswasserschäden wird in den § 2 Abs. 2 Z. 4 eingereiht, da die Bedeutung dieser Versicherung so groß ist, daß es der Entscheidung des Vermieters überlassen bleiben muß, ob der Abschluß der Versicherung zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Erhaltung des Hauses notwendig ist.

Hinsichtlich der im § 2 Abs. 2 Z. 5 angeführten Versicherungen sind zwei Änderungen vorgesehen: Einerseits wird der Kreis der „zulässigen“ Versicherungen erweitert, damit den regionalen und individuellen Bedürfnissen besser Rechnung getragen werden kann. Andererseits wird die im geltenden Recht geforderte Zustimmung sämtlicher Mieter dahin abgeändert, daß die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit genügt; es soll hiedurch verhindert werden, daß ein einzelner Mieter oder eine Minderheit den Abschluß einer sowohl für die ordnungsmäßige Erhaltung und Verwaltung des Hauses als auch für die Tatsachengemeinschaft der Mieter notwendigen oder nützlichen Versicherung verhindert (vgl. hiezu auch die Allgemeinen Bemerkungen unter A Z. 2).

Zu Art. I Z. 6:

Die Zitierung ist überholt, da die Hausbesorgerordnung wiederverlautbart (BGBl. Nr. 154/1957) und in der Folge auch geändert (BGBl. Nr. 34/1959 und 308/1964) wurde.

Zu Art. I Z. 7:

Nach dem geltenden § 6 Abs. 5 ist der Vermieter berechtigt, für die mit der Verwaltung des Hauses verbundene Tätigkeit einschließlich der Auslagen für Drucksorten u. dgl. von den allgemein geltenden Hauptmietzinsen ein Zehntel in Abzug zu bringen. Seit der letzten Erhöhung des für die Verwaltung abzugsfähigen Pauschalbetrages (Bundesgesetz vom 21. September 1951, BGBl. Nr. 228) sind die Verwaltungskosten wesentlich gestiegen; es ist daher eine Änderung notwendig.

Eine Änderung ist aber auch deswegen notwendig, weil die Berechnung des Hausverwaltungspauschalbetrages nach den Bestimmungen des Mietengesetzes, des Zinsstopgesetzes und des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes zu so verschiedenen Ergebnissen führt, daß die Übereinstimmung mit dem Gleichheitssatz nicht mehr gegeben ist. Um die Grundlage für eine einheitliche Berechnung zu schaffen, sieht der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes

- a) die Berechnung des Hausverwaltungspauschalbetrages nach der Nutzfläche des Hauses und
- b) die Überwälzung dieses Pauschalbetrages nach dem Betriebskostenschlüssel vor.

Zu a ist festzuhalten, daß die Berechnung nach der Nutzfläche des Hauses auch sachlich berechtigt ist, da ein wesentlicher Teil der Hausverwaltungstätigkeit in der regelmäßigen Überwachung des Bauzustandes sowie in der Veranlassung und Überwachung der notwendigen Erhaltungsarbeiten liegt; der Umfang dieser Tätigkeit hängt daher weitgehend von der Größe des Hauses ab. Überdies ist der Übergang zur Nutzflächenberechnung auch eine Voraussetzung für die Vereinheitlichung der Berechnungsmethode, da für die Häuser, die den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes oder des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes unterliegen, ein Jahresmietzins für 1914 zum Teil nicht vorliegt oder nicht bekannt ist.

Zu b ist festzuhalten, daß die Aufteilung nach dem Betriebskostenschlüssel zweckmäßig — es handelt sich bei den Verwaltungskosten um nicht zur Instandhaltung gehörende Aufwendungen für das Haus (vgl. den geltenden § 2 Abs. 2 Z. 6) — und notwendig ist, damit jeder einzelne Mieter an den Gesamtverwaltungskosten nach dem Verhältnis des Mietwertes des einzelnen Mietgegenstandes zur Summe des Mietwertes aller Mietgegenstände des Hauses partizipiert, zumal der Mietwert und die Größe des Mietgegenstandes nicht immer im gleichen Verhältnis stehen.

Zu bemerken ist weiters, daß hiedurch der Hauptmietzins für den Hauptzweck — die Instandhaltung des Hauses — frei wird und daß damit auch ein erster Schritt zur Vereinheitlichung der für die Mietzinsberechnung maß-

gebenden Berechnungsgrundlagen gesetzt wird (vgl. hiezu die analoge Bestimmung im Entwurf des Wohnbauförderungsgesetzes 1968).

Die Berechnung nach einem fixen Pauschalsatz muß beibehalten werden, da eine Einzelberechnung weder den Interessen der Verwaltung des Hauses, noch den Interessen der Mieter dienen würde. Da es sich bei der Hausverwaltungstätigkeit in der Regel um ein Dauerverhältnis handelt, wird der für eine Durchschnittsbetrachtung notwendige Ausgleich durch den Verlauf der Zeit sichergestellt.

Hinzuweisen ist noch darauf, daß hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 1967 zu entrichtenden Mietzinsbeträge die Hausverwaltungskosten nach den bis zu diesem Zeitpunkt in Geltung gestandenen Bestimmungen verrechnet werden müssen.

Zu Art. I Z. 8:

Die Regelung verfolgt zwei Ziele: Einerseits wird die Vorschrift der analogen Bestimmung des § 9 angepaßt (Einsichtnahme durch die Mieter oder durch einen von ihnen namhaft gemachten Bevollmächtigten); andererseits wird die nach dem geltenden Text ungelöste Frage ausdrücklich geregelt, was rechtens ist, wenn die Auflegung der Belege im Haus nicht möglich ist.

In Ansehung der ersten Frage kann auf die Judikatur und Literatur zu § 9 verwiesen werden.

In Ansehung der zweiten Frage ist zunächst zu bemerken, daß die ausdrückliche Regelung schon allein deswegen notwendig und zweckmäßig ist, weil die Zahl der Häuser ohne Hausbesorger stetig zunimmt. Grundsätzlich bleibt es bei der bisherigen Regelung, daß die Belege beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einer im Hause wohnenden Partei aufzulegen sind. Die neue Regelung greift nur in den Fällen ein, in denen ein Hausbesorger nicht vorhanden ist und überdies auch kein Mieter zur Auflegung der Belege zur Einsichtnahme durch die übrigen Mieter bereit ist. Es hat daher jeder einzelne Mieter des Hauses durch seine Bereitschaft zur Auflegung der Belege zur Einsichtnahme durch die übrigen Mieter die Möglichkeit, die Auflegung der Belege im Hause zu erzwingen. Wenn diese Bereitschaft aber bei allen Mietern fehlt, muß dem Vermieter die Wahl des Auflegungsortes innerhalb des gleichen Gemeindegebietes zugestanden werden.

Hinsichtlich des Abrechnungstermins 1. Februar wird auf Art. I Z. 16 verwiesen.

Zu Art. I Z. 9:

Der Begriff „ordnungsmäßige Erhaltung“ wird unverändert aus dem geltenden Recht übernommen. Mit der herrschenden Judikatur ist daher dazu festzuhalten, daß es sich dabei um die Instandhaltung des Hauses in seiner gegenwärtigen Gestalt und zu seinem bisherigen Zweck unter Vermeidung jedes Luxusaufwandes handelt.

Diesem Begriff sind auch die allenfalls zur Behebung von Kriegsschäden erforderlichen Arbeiten zu unterstellen, die zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses in seiner gegenwärtigen Gestalt und zu seinem bisherigen Zweck etwa in Zukunft ohne Fondshilfe durchgeführt werden müssen.

Diese Regelung ist notwendig, da sonst nach der im Entwurf des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 vorgesehenen Auflassung der Fondshilfe auch der noch in Verwendung stehende und vermietete Teil des Hauses dem Verfall preisgegeben wäre. Es können aber Auslagen zur Behebung von Kriegsschäden dann nicht unter Z. 1 subsumiert werden, wenn sie nicht der ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses in seiner gegenwärtigen Gestalt (das ist der bestehende und vermietete Teil des Hauses) dienen, wie etwa die Auslagen, die zum Wiederaufbau eines durch Kriegseinwirkung zerstörten und gegenwärtig nicht bestehenden sowie vermieteten Traktes oder Stockwerkes aufgewendet werden.

Die im geltenden Text noch enthaltene Vorschrift über den Besatzungskostenbeitrag vom Vermögen ist seit dem 1. Jänner 1955 gegenstandslos (BGBl. Nr. 152/1954).

In Z. 2 wird ausdrücklich klargestellt, daß nicht nur die Vermögensteuer im engeren Sinn, sondern auch die Zuschläge zur Vermögensteuer aus den Hauptmietzinseingängen gedeckt werden können. Das von den Körperschaften zu entrichtende Erbschaftssteueräquivalent kann aber nicht dazugerechnet werden, da dieses als Ausgleich für das Fehlen einer Erbschaftssteuerbelastung erhoben wird.

Zu Art. I Z. 10:

Die Änderung trägt der Aufhebung der Mietkommissionen durch das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, Rechnung.

Zu Art. I Z. 11:

Auf die Ausführungen zu Art. I Z. 7 wird verwiesen.

Zu Art. I Z. 12:

Durch Abs. 1 wird die schon bisher zulässige freie Vereinbarung zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes in zweifacher Hinsicht ausgestaltet: Einerseits wird das Erfordernis der unbedingten Notwendigkeit der Erhaltungsauslage beseitigt, weil oft durch das Hinauszögern von Erhaltungsarbeiten bis zur unbedingten Notwendigkeit der Arbeitsaufwand unverhältnismäßig erhöht wird beziehungsweise es vielfach auch zweckmäßig ist, wenn im Zuge der Durchführung einer unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeit gleichzeitig auch andere Erhaltungsarbeiten ausgeführt werden. Andererseits wird bestimmt, daß die Vereinbarung alle Mieter bindet, wenn ihr mindestens zwei Drittel der

Mieter zustimmen. Die Bindung der Minderheit an qualifizierte Mehrheitsbeschlüsse ist im Interesse der Hausgemeinschaft erforderlich; sie ist auch vertretbar, weil die überstimmte Minderheit durch das weitere Erfordernis hinreichend geschützt ist, daß „eine im Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 gleichmäßige Belastung aller Mieter des Hauses vorgesehen“ sein muß.

Bei der Berechnung des „erhöhten“ Mietzinses (nicht jedoch auch bei der Berechnung der Mietzinsreserve) ist sowohl nach Abs. 1 als auch nach Abs. 2 — wie an sich auch nach dem geltenden Recht — vom Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 auszugehen. Im Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes wird diese Berechnungsgrundlage auch ausdrücklich festgestellt, damit eindeutig klargestellt ist, daß auch für die Geschäftsräumlichkeiten der Jahresmietzins für 1914 und nicht das als Hauptmietzins zu entrichtende Vielfache dieses Jahresmietzins (§ 2 Abs. 1 lit. a) als Berechnungsgrundlage gilt.

Zur Berechnung der Zweidrittelmehrheit wird auf die Allgemeinen Bemerkungen unter A Z. 2 verwiesen.

Im übrigen deckt sich der Abs. 2 mit dem geltenden Recht. Dies gilt insbesondere für die bindende Einrechnungsvorschrift, die bewirkt, daß der einzelne Mieter, der im Zeitpunkt der Vereinbarung oder der Bewilligung einer Mietzinserhöhung ein erhöhtes Vielfaches (für eine Geschäftsräumlichkeit) oder einen höheren Mietzins (auf Grund einer freien Vereinbarung) entrichtet, von der Mietzinserhöhung nur insoweit betroffen wird, als die Erhöhung den von ihm zu entrichtenden Mietzins übersteigt. Bleibt die vereinbarte oder die bewilligte Mietzinserhöhung für den einzelnen Mieter unter dem Mietzinsbetrag, den er im Zeitpunkt der Vereinbarung oder der Bewilligung der Mietzinserhöhung zu entrichten hat, so hat dieser Mieter nur den bisherigen Mietzins zu entrichten.

Die Aufrechterhaltung des ursprünglich auf die Inflationszeit der zwanziger Jahre zugeschnittenen Abs. 4 ist nicht mehr vertretbar, zumal diese Vorschrift in der Praxis selbst den Mietern, die sich auf sie beriefen, meistens mehr schadete (erhöhte Belastung durch den Kostenaufwand und die Verfahrensverzögerung) als nützte.

Zu Art. I Z. 13 und 14:

Im Interesse der Erhaltung der Althäuser nach langfristigen Bewirtschaftungsplänen sind zwei Änderungen vorgesehen: Einerseits wird durch die Beschränkung auf die vorhandene Mietzinsreserve der Gefahr Einhalt geboten, daß durch wahllose Antragstellung die für eine sinnvolle Gesamtbewirtschaftung erforderliche langfristige Planung entscheidend gefährdet wird. Andererseits wird aber durch Z. 14 auch sichergestellt,

daß dem zu bestellenden Dritten in jedem Fall die zur raschen Durchführung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen.

Die Bedachtnahme auf Mietzins, die erst in Zukunft eingehen, ist nur mehr in den Fällen zulässig, in denen das Verfahren nach § 8 zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten notwendig ist, die den Gegenstand einer gültigen Vereinbarung nach § 7 Abs. 1 oder einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 7 Abs. 2 bildeten. Dies gilt aber auch für den Fall, daß der Vermieter eine Entscheidung nach § 7 Abs. 2 erwirkte, da es den Grundsätzen der Prozeßökonomie widersprechen würde, wenn in einem solchen Fall eine Antragstellung der Mieter oder der Gemeinde nach § 7 Abs. 2 gefordert würde. Diese Regelung wird daher u. a. auch dazu beitragen, daß die Vermieter Anträge nach § 7 Abs. 2 nur stellen, wenn sie auch gewillt und imstande sind, die Arbeiten im Umfange der rechtskräftigen Entscheidung durchzuführen.

Zu Art. I Z. 15:

Die Beschränkung der Pflicht zur Rechnungslegung auf einen Termin im Jahr trägt den allgemeinen Bestrebungen Rechnung, die formellen Verwaltungsaufgaben auf das unumgänglich notwendige Maß einzuschränken.

Im übrigen wird auf die Ausführungen zu Art. I Z. 8 verwiesen.

Zu Art. I Z. 16:

Die Möglichkeit einer Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben ist sowohl für die Vermieter und die Hausverwalter (Konzentration der Verwaltungsarbeit) als auch für die Mieter (die zumindest durch elf Monate hindurch mit gleichbleibenden Mietzinsen rechnen und zu deren Entrichtung daher auch Daueraufträge erteilen können) ein echtes Anliegen unserer Zeit. Es wird daher die Jahrespauschalverrechnung nach dem Muster bestehender Pauschalverrechnungssysteme (zum Beispiel Gas- und Stromgebührenverrechnung) zugelassen, zumal bekannt ist, daß ähnliche Verrechnungen auch nach dem geltenden Recht im beiderseitigen Einverständnis gehandhabt werden.

Die Zulässigkeit der Jahrespauschalverrechnung wird von einer Vereinbarung des Vermieters und der Mieter abhängig gemacht, wobei im Interesse der Tatsachengemeinschaft der Mieter die Zustimmung einer qualifizierten Mietermehrheit für das gültige Zustandekommen der Vereinbarung als ausreichend angesehen wird (vgl. die Allgemeinen Bemerkungen unter A Z. 2), zumal durch die Jahresgesamtabrechnung die Überprüfbarkeit der Betriebskostenverrechnung wie nach dem geltenden Recht gewährleistet ist.

Zu Art. I Z. 17:

Der geltende Grenzbetrag von 6'67 S ist durch die allgemeine Entwicklung überholt. Die Ersetzung des bisher fixen Betrages durch einen Bruchteilbetrag des zum gleichen Zinstermin zu entrichtenden Hauptmietzinses ist zweckmäßig, weil dadurch der oft unterschiedlichen Leistungskraft der einzelnen Mieter besser Rechnung getragen wird.

Zu Art. I Z. 18:

Unter Hinweis auf die im allgemeinen Teil der Erläuternden Bemerkungen unter Punkt 1 dargelegten grundsätzlichen Erwägungen ist festzuhalten:

Durch Abs. 1 Z. 1 werden im wesentlichen die Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten erfaßt, die am 1. Jänner 1968 leerstehen. Diese Vorschrift ist aber auch auf jene Mietgegenstände anzuwenden, die am 1. Jänner 1968 vom Vermieter selbst benützt und bis 30. Juni 1968 vermietet werden; insoweit wird hiedurch die Vorschrift des § 1 Abs. 2 Z. 7 (Stichtag 1. August 1933) ergänzt und in Ansehung der Zulässigkeit der freien Mietzinsbildung erweitert.

Die Z. 2 und 3 des Abs. 1 werden dem geltenden Abs. 1 Z. 2 nachgebildet. In Z. 2 wird darüber hinaus eindeutig klargestellt, daß die Vermietung einer Wohnung an einen zum Eintritt in die Mietrechte des Vormieters Berechtigten auch dann keine Neuvermietung im Sinne dieser Vorschrift darstellt, wenn etwa ein neuer Mietvertrag errichtet wird. Das gleiche wird in Z. 3 durch die Schlußworte „neu“ vermietet zum Ausdruck gebracht.

Abs. 1 Z. 4 entspricht dem geltenden Abs. 2 Z. 2.

Der geltende Abs. 3 wird ersatzlos beseitigt, da die darin enthaltenen — nach der Höhe der Jahresmietzinse für 1914, Mietgegenständen und Gemeinden differenzierten — Einschränkungen, den im allgemeinen Teil der Erläuternden Bemerkungen dargelegten grundsätzlichen Erwägungen widersprechen und — insbesondere bei Bedachtnahme auf die Vereinheitlichung der Mietzinsberechnung im ganzen Bundesgebiet durch das Bundesgesetz vom 21. September 1951, BGBl. Nr. 228 — auch sonst kaum mehr vertretbar sind.

Hingegen werden die Vorschriften über die Verwendung und die Verrechnung der nach dem 31. Dezember 1967 (siehe Art. IV Z. 2 Abs. 1) frei vereinbarten Mietzinse verschärft (Abs. 2). Der Vermieter ist in Hinkunft verpflichtet, vom frei vereinbarten Mietzins nicht nur den Teilbetrag, der dem allgemein zulässigen Mietzins für diesen Mietgegenstand entspricht (geltendes Recht), sondern auch von dem darüber hinaus vereinbarten Mietzinsteilbetrag mindestens die

Hälfte zu den im § 6 genannten Zwecken zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9). Im Falle einer Mietzinserhöhung (§ 7) ist der vom Mieter auf Grund einer freien Vereinbarung zu entrichtende höhere Mietzins — wie nach dem geltenden Recht — in den auf diesen Mieter entfallenden neuen (nach § 7 erhöhten) Mietzins einzurechnen (§ 7 Abs. 2).

Zu Art. I Z. 19:

Auch für die Mietzinse, die nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes (siehe Art. IV Z. 2 Abs. 1) nach § 16 a frei vereinbart werden, haben die (neuen) Vorschriften des § 16 Abs. 2 über die Verwendung und die Verrechnung des frei vereinbarten Mietzinses zu gelten.

Zu Art. I Z. 20:

Die Bestimmung des § 3 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671, wird in das Mietengesetz übernommen, da bei der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt hierfür ein Bedarf ist und diese Regelung auch mit dem Wesen des Mietvertrages vereinbar ist (vgl. § 1098 ABGB.). Um aber eine rechtsstaatliche Vollzugstätigkeit zu gewährleisten, werden die das vertragliche Verbot rechtfertigenden wichtigen Gründe durch eine demonstrative Aufzählung näher umschrieben.

Zu Art. I Z. 21:

Durch diese Bestimmung werden die Zitierungen „§ 1, Abs. 3“ in „§ 1 Abs. 4“ (siehe Art. I Z. 3) und „§ 7, Abs. 1, Schlußsatz“ in „§ 7 Abs. 1“ (siehe Art. I Z. 12) geändert und die Zitiermethode der heutigen Praxis angepaßt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Art. I Z. 22 und 23:

Der durch das Wohnbauförderungs- und Mietengesetz vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 200, in die Z. 4 des § 19 Abs. 2 eingefügte dritte Tatbestand gab in letzter Zeit verschiedentlich zur Beunruhigung Anlaß, da dieser Kündigungstatbestand vereinzelt auch zu mehr oder minder deutlich erkennbaren Spekulationsgeschäften mit erhaltungswürdigen Althäusern ausgenützt wurde. Die Einbeziehung des bisherigen dritten Tatbestandes der Z. 4 in die Z. 4 a dient der Ausschaltung dieses Mißbrauches. Sie ist auch systematisch richtig, da dieser Kündigungstatbestand — bei Bedachtnahme auf das im Jahre 1929 offensichtlich beabsichtigte Ziel der Vermehrung des Wohnraumes im Interesse der Allgemeinheit, das auch heute noch gültig ist — inhaltlich dem erst später eingefügten Kündigungstatbestand der Z. 4 a wesentlich näher

steht als dem ersten Kündigungstatbestand der Z. 4. In Zukunft soll daher der Abbruch eines Gebäudes zur — baubehördlich und finanziell sichergestellten — Errichtung eines neuen Wohnbaues mit mehr Wohnraum als bisher nur dann einen Kündigungsgrund bilden, wenn durch einen Interessenbescheid der Bezirksverwaltungsbehörde feststeht, daß das Vorhaben zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung einer im Ortsgebiet bestehenden Wohnungsnot geeignet sind, im öffentlichen Interesse liegt. Wenn solche öffentliche Interessen feststehen, dann muß der Altmietler — wie nach dem geltenden Recht — weichen, wobei ihm aber die gleichen Ansprüche (Abs. 5) zustehen, die im geltenden Recht den Mietern zugestanden wurden, die mit Rücksicht auf bisher anerkannte öffentliche Interessen (Z. 4 a in der geltenden Fassung) aufgekündigt wurden.

Bemerkt wird weiters, daß der Begriff „Assanierung“ den einschlägigen Sondergesetzen (derzeit Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202) zu entnehmen ist. Unter „Wohnungsnot“ ist sowohl die quantitative als auch die qualitative Wohnungsnot zu verstehen. Besonderes Gewicht ist aber darauf zu legen, daß die neuen Wohnungen zur Beseitigung oder Milderung der Wohnungsnot geeignet sein müssen. Dies wird regelmäßig dann zu verneinen sein, wenn es sich um sogenannte Luxuswohnungen handelt. Von einer zur Beseitigung oder Milderung der Wohnungsnot geeigneten Wohnraumvermehrung wird auch dann nicht gesprochen werden können, wenn die Anzahl der Wohnungen oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt wird.

Das im geltenden Recht enthaltene Erfordernis des Abtragens „bis zur Erdoberfläche“ wird aufgelassen, da Fälle denkbar sind, die eine teilweise Wiederverwendung von Fundamenten oder Mauerteilen rechtfertigen.

Zu Art. I Z. 24:

Die Änderung des § 19 Abs. 2 Z. 9 a (in der Fassung der Kundmachung BGBl. Nr. 25/1962) dient der Gleichstellung des Bundes und der Bundesländer.

Andere Gebietskörperschaften können nicht einbezogen werden, da bei diesen die mit dem Eigenbedarf der sonstigen Hauseigentümer vergleichbaren „Interessen der Verwaltung“ nur in Ausnahmefällen den Interessen des Bundes oder der Länder vergleichbar sind (vgl. zum Beispiel die wesentlich anders gelagerten Verhältnisse in den kleineren Land- und Stadtgemeinden).

Zu Art I Z. 25 bis 27:

Wie im allgemeinen Teil der Erläuternden Bemerkungen unter Punkt 3 dargelegt wurde, ist

die Bekämpfung des Mißbrauches mit gemieteten Wohnungen im Interess der Allgemeinheit geboten. Aus diesem Grund werden daher die Kündigungstatbestände des § 19 Abs. 2 Z. 10 und 13 so gefaßt, daß der Kündigungsschutz in Hinkunft nur dem Mieter gewährt wird, der ein echtes schutzwürdiges Interesse aufzuweisen hat. Ein solches schutzwürdiges Interesse ist insbesondere zu verneinen, wenn der Mieter

1. den Mietgegenstand (Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit) ganz weitervermietet und ihn offenbar in naher Zeit nicht benötigt,

2. eine Wohnung nur teilweise weitervermietet und die restlichen Teile weder regelmäßig benützt noch in offenbar naher Zeit benötigt,

3. den Mietgegenstand (Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit) ganz oder teilweise zur Ausbeutung Dritter verwertet,

4. eine Wohnung leerstehen läßt oder sie nur zum Schein benützt, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist,

5. eine Geschäftsräumlichkeit leerstehen läßt.

Zu 1.: Diesbezüglich wird der Wortlaut der geltenden Z. 10 mit den Änderungen beibehalten,

a) daß dem Eigenbedarf des Mieters der Bedarf der eintrittsberechtigten Personen gleichkommt, und

b) daß unter Weitervermietung im Sinne der ständigen Spruchpraxis (vgl. u. a. die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 4. Juli 1962, 6 Ob 189/62, MietSlg. Band XIV, Nr. 9681) jede Art der entgeltlichen Untervermietung oder der unentgeltlichen Überlassung, somit jede „Weitergabe“ an Dritte zu verstehen ist.

Zu 2.: Nach der Spruchpraxis des Obersten Gerichtshofes zur geltenden Z. 10 (vgl. insbesondere die Entscheidung vom 4. Juli 1962, 6 Ob 189/62, MietSlg. Band XIV, Nr. 9681) gilt auch die teilweise Weitergabe einer Wohnung dann als gänzliche Weitergabe, wenn die nicht (oder die nicht erweisbar) weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung eines echten Wohnbedürfnisses des Mieters benützt werden. Diese Spruchpraxis wird in der Z. 10 (zweiter Satz) übernommen. Da es sich dabei um einen Sonderfall der gänzlichen Weitergabe handelt, ist auch in diesem Zusammenhang beachtlich, ob der Mieter die Wohnung „offenbar in naher Zeit für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (Z. 11)“ benötigt. Der Kündigungsgrund kommt daher dann nicht zum Tragen, wenn der Mieter oder die eintrittsberechtigten Personen Teile der Wohnung tatsächlich zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

Zu 3.: Der nach geltendem Recht nur für die Geschäftsräume anwendbare Kündigungstat-

bestand der nur teilweisen Überlassung des Mietgegenstandes an einen Dritten gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung wird auch auf die Wohnungsmiete ausgedehnt, da auch der Wohnungsmieter, der Teile seiner Wohnung gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet, den Schutz des Gesetzes nicht verdient und dem Untermietwucher Einhalt geboten werden muß.

Zu 4.: Die Änderung des § 19 Abs. 2 Z. 13 dient der besseren Erfassung der Wohnungsmieter, die ohne ein echtes schutzwürdiges Interesse (ohne ein dringendes Wohnbedürfnis) durch eine mehr oder minder gut getarnte Scheibenutzung den zur Bekämpfung der Wohnungsnot dringend benötigten Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt entziehen (Mißbrauch des Hortens).

Durch die vorgesehenen Änderungen „zur Befriedigung des dringenden (vgl. § 19 Abs. 2 Z. 5 und 6) Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11)“ werden vor allem die Fälle der Zwei- oder Mehrfachmieter erfaßt, bei denen — wenn von Ausnahmefällen (etwa dem Fall, daß ein Mieter mit mehreren Angehörigen zwei nebeneinanderliegende Kleinwohnungen, die zusammen seinem Wohnbedarf entsprechen, mietet und regelmäßig verwendet) abgesehen wird — in der Regel nur an einer Wohnung ein echtes schutzwürdiges Interesse (die regelmäßige Verwendung zur Befriedigung seines oder der eintrittsberechtigten Personen dringenden Wohnbedürfnisses) besteht. Der Kündigungsgrund liegt in diesen Fällen hinsichtlich der Wohnung (Wohnungen) vor, die nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird (werden). Hinsichtlich der Wohnung, die zur Befriedigung dieses Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird (d. i. in der Regel die Wohnung, in der der Schwerpunkt des Familienlebens liegt), wird jedoch der Kündigungstatbestand zu verneinen sein.

Ausgenommen bleiben wie nach dem geltenden Recht die Mieter, die zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend sind.

Zu 5.: Auf die Ausführungen zu Art. I Z. 28 wird verwiesen.

Aus redaktionellen Gründen werden die Bestimmungen des Abs. 2 Z. 10 über das Eintrittsrecht der nahen Angehörigen und die dazugehörigen ergänzenden Bestimmungen des Abs. 3 im neuen Abs. 4 zusammengezogen (siehe Art. I Z. 29).

Durch den § 4 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671, wurde

die in Ansehung des Eintrittsrechtes der Wirtschaftsführerin (in der Regel handelt es sich um die Lebensgefährtin) des Mieters gleichartige Regelung nach § 19 Abs. 2 Z. 10 und 11 beseitigt. Seither ist die Rechtslage so, daß zwar die Wirtschaftsführerin (die Lebensgefährtin) in die Mietrechte des Mieters eintreten kann, wenn die Haushaltsgemeinschaft (die Lebensgemeinschaft) zu Lebzeiten des Mieters aufgelöst wird (Z. 10), daß das Eintrittsrecht aber nicht besteht, wenn diese Gemeinschaft bis zum Tode des Mieters dauert. Diese Rechtslage ist unbefriedigend, da dem Lebensgefährten ein Schutz dann gebührt, wenn die Lebensgemeinschaft bis zum Tode seines Partners besteht, und nicht dann, wenn sie vorher in Brüche geht. Diesen Erwägungen trägt der Entwurf Rechnung, wobei überdies auch die bisherige Schlechterstellung des Lebensgefährten beseitigt wird.

Durch die Umschreibung der Lebensgemeinschaft als eine „in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft“ (vgl. § 26 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Einkommensteuergesetz-Novelle 1960) soll vermieden werden, daß die Entscheidung von der Erhebung der Geschlechtsbeziehungen abhängig wird. Die Voraussetzung des fünfjährigen Bestandes der Gemeinschaft in der Wohnung bietet einen hinreichenden Schutz vor Mißbrauch.

Zu Art I Z. 28:

Die Ausscheidung des unter Z. 14 genannten Kündigungstatbestandes aus der bisherigen Z. 13 erfolgt vor allem aus redaktionellen Erwägungen. Hinsichtlich der dabei auch vorgesehenen inhaltlichen Änderungen — auf die Abwesenheit des Mieters aus zwingenden beruflichen Gründen oder zu Unterrichtszwecken wird nicht Bezug genommen — ist zu bemerken: Betreibt der Mieter ein Geschäft, das öftere Abwesenheit erfordert, so wird durch eine solche Abwesenheit die Verwendung des Mietgegenstandes zu einer regelmäßigen geschäftlichen Betätigung nicht unterbrochen. Das gleiche gilt, wenn der Mieter im Rahmen seines Geschäftes zu Unterrichtszwecken abwesend ist. Anders verhält es sich aber dann, wenn der Mieter aus Gründen abwesend ist, die mit der im gemieteten Raum ausgeübten geschäftlichen Betätigung keinen Zusammenhang haben, sei es, daß der Mieter einen anderen Beruf ausübt, sei es, daß er einen anderen Beruf erlernt. Wenn in diesen Fällen die regelmäßige geschäftliche Betätigung im Mietgegenstand zum Stillstand kommt, ist ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses zu verneinen, da es nicht angeht, in Zeiten der Wohn- und Geschäftsraumnot auf diese Art den anderweitig dringend benötigten Geschäftsraum ungenützt zu lassen.

Hingegen bleibt die bisherige Rechtslage darin unverändert, daß es gleichgültig ist, ob der Mieter oder ein anderer die gemietete Geschäftsräumlichkeit zu regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet.

Durch den neu formulierten Kündigungstatbestand der Z. 15 wird die von der Judikatur entwickelte Änderungskündigung abgelöst.

Darüber hinaus ist aber dieser Kündigungstatbestand auch auf jene Fälle anwendbar, in denen der durch das Zinsstopgesetz, BGBl. Nr. 132/1954, gestoppte Mietzins geringer als der nach dem Mietengesetz zulässige Mietzins ist. Bedeutung kommt daher diesem Kündigungstatbestand insbesondere auch dann zu, wenn der durch das Zinsstopgesetz gestoppte Mietzins für Geschäftsräumlichkeiten unter dem nach Art. I Z. 4 zulässigen Hauptmietzins liegt.

Zu Art. I Z. 29:

Die Stichtagsbestimmungen des geltenden § 19 Abs. 3 sind überholt, da seit dem 31. Juli 1914 (31. Dezember 1917) mehr oder fast 50 Jahre vergangen sind.

Die vorgesehene Frist schützt die berücksichtigungswürdigen Interessen der Mieter vor Spekulationskäufen der Vermieter ausreichend, zumal der Kündigungstatbestand des Abs. 2 Z. 5 in der Regel auch davon abhängt, daß dem Vermieter aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung und nach der ständigen Spruchpraxis des Obersten Gerichtshofes ein selbstverschuldeter Eigenbedarf eine derartige Kündigung nicht rechtfertigen kann.

Wie zu Art. I Z. 25 bis 27 ausgeführt wird, werden die Bestimmungen des Abs. 2 Z. 10 über das Eintrittsrecht der nahen Angehörigen und die dazugehörigen ergänzenden Bestimmungen des Abs. 3 aus redaktionellen Gründen im neuen Abs. 4 zusammengezogen. Die damit verbundene inhaltliche Änderung (betreffend das Eintrittsrecht der Wirtschaftsführerin) wird ebenfalls unter Art. I Z. 25 bis 27 begründet.

Der geltende Abs. 4 wird aufgelassen, da nach der ständigen Spruchpraxis des Obersten Gerichtshofes der Vermieter zur ehesten Geltendmachung eines Kündigungsgrundes verpflichtet ist. Bei säumiger Geltendmachung eines Kündigungsgrundes hat das Gericht zu beurteilen, ob darin ein Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes liegt oder nicht. Diese Grundsätze reichen auch in den Fällen einer Kündigung nach Absatz 2 Z. 10 aus, zumal die geltende Fristbestimmung oft zu einer wesentlichen Verlängerung der Verhandlungsdauer und einer Erschwerung des Prozesses führt, da vielfach die Frage geklärt werden muß, wann dem Vermieter alle wesentlichen Voraussetzun-

gen so weit bekanntgeworden sind, daß er mit Aussicht auf Erfolg eine Kündigung anbringen kann.

Zu Art. I Z. 30:

Um eine Durchbrechung des Kündigungsschutzes nach Möglichkeit auszuschließen, werden befristete Mietverträge (§ 23) — obwohl zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes ein Bedarf besteht — nur für solche Mietgegenstände zugelassen, bei deren Vermietung die Forderung des Vermieters auf Abschluß eines befristeten Mietvertrages nach seinen persönlichen Verhältnissen typisch ist (vgl. die Bemerkungen zu Art. I Z. 33). Da somit hiedurch die berechtigten (wichtigen und bedeutsamen) Sonderinteressen der übrigen Vermieter nicht erfaßt werden, ist auch der weitere Ausbau des bestimmt „vereinbarten“ Kündigungs- oder Auflösungsgrundes notwendig, zumal die gesetzlich festgesetzten Kündigungstatbestände naturgemäß nicht allen Besonderheiten des Lebens und des Vertragsrechtes Rechnung tragen können.

Der Entwurf stellt daher den im Gesetz normierten Kündigungstatbeständen den bestimmt vereinbarten Kündigungs- oder Auflösungsgrund unter der Voraussetzung gleichwertig zur Seite, daß die bestimmt bezeichnete (als Kündigungs- oder Auflösungsgrund schriftlich vereinbarte) Tatsache in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses als wichtig und bedeutsam anzuerkennen ist. Um dem Mieter die Bedeutung einer solchen Vereinbarung besonders augenscheinlich zu machen sowie zur Vermeidung von allfälligen späteren Unklarheiten, wird auch die Schriftlichkeit dieser Vereinbarung gefordert.

Zu Art. I Z. 31:

Die Änderung ist mit Rücksicht auf den neu eingeführten Kündigungstatbestand des § 19 Abs. 2 Z. 15 erforderlich.

Zu Art. I Z. 32:

Durch den Abs. 1 wird die in Zeiten einer noch bestehenden Wohnungsnot kaum verständliche und erfüllbare Forderung des geltenden Rechtes beseitigt, daß der Vermieter im Falle des nachgewiesenen dringenden Eigenbedarfes an einem Teil eines Mietgegenstandes dem Mieter auch dann einen dem aufgekündigten Teil seines Mietgegenstandes entsprechenden Ersatz verschaffen muß, wenn der dem Mieter verbleibende Teil des Mietgegenstandes ohnedies zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses ausreicht.

Der Abs. 2 trägt der von der Judikatur und der Lehre zum geltenden Recht entwickelten Ansicht Rechnung, daß der Anwendung der Teilkündigung auf andere Kündigungstatbestände

nichts im Wege steht (vgl. u. a. die Entscheidung des OGH. vom 12. Juli 1950, 1 Ob 225/49, MietSlg. Band II, S. 168 ff.).

Zu Art. I Z. 33:

Unter Hinweis auf die im allgemeinen Teil der Erläuternden Bemerkungen unter Punkt 4 dargelegten grundsätzlichen Erwägungen ist festzuhalten, daß die Vorschriften des Abs. 1 streng zu handhaben sind; liegt eine der dort genannten Voraussetzungen nicht vor, so gilt Abs. 2, der dem geltenden § 23 entspricht.

Zu Art. I Z. 34:

Die Änderung ist mit Rücksicht auf den neu eingeführten § 18 a (Art. I Z. 20) erforderlich.

Zu Art. I Z. 35 und 36:

Die Verpflichtung zur Einholung einer Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle wird auf jene Gemeinden eingeschränkt, die über einen für Bauangelegenheiten geschulten Beamten oder Angestellten verfügen, da von den übrigen Gemeinden eine zur Beschleunigung des Verfahrens geeignete, fachlich begründete Stellungnahme nicht oder nur unter unzumutbaren Belastungen (zum Beispiel Bestellung eigener Sachverständiger ohne Anspruch auf Ersatz der aufgewendeten Kosten) erwartet werden kann.

Zu Art. I Z. 37:

Diese Vorschrift wurde durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 23. Juli 1961, G 25/60, mit dem im § 19 Abs. 2 Z. 9 a der zweite Halbsatz als verfassungswidrig aufgehoben wurde, gegenstandslos (Kundmachung des Bundeskanzleramtes vom 29. November 1961, BGBl. Nr. 25/1962).

Zu Art. I Z. 38:

Diese Vorschrift trägt den im Art. I Z. 22 und 23 vorgesehenen Änderungen Rechnung.

Zu Art. II

Die Regelung unter Z. 1 und 2 entspricht inhaltlich der im Art. I Z. 18 vorgesehenen Änderung des § 16 des Mietengesetzes.

Die Z. 3 dient vor allem der Klarstellung, daß der Hauseigentümer dem Hauptmieter auch die im Art. I Z. 5 und 7 vorgesehenen Betriebskosten anrechnen darf. Hinsichtlich des Hausverwaltungspauschalbetrages ist darüber hinaus vorgesehen, daß der Hauseigentümer ab dem 1. Jänner 1968 den gestoppten Hauptmietzins zur Gänze zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes (in der Fassung des Mietrechtsänderungsgesetzes) genannten Zwecken zu verwenden und darüber

Rechnung zu legen hat, wenn er den Hausverwaltungskostenpauschalbetrag (Art. I Z. 7) unter Betriebskosten anrechnet. Die gleiche Rechtslage gilt auch im Verhältnis des (neuen) § 2 Abs. 2 Z. 7 Mietengesetz zum geltenden § 6 Abs. 5 Mietengesetz, der ab dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes außer Kraft tritt — es wird in beiden Fällen der „Hauptmietzins“ zur Gänze zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken frei. Im Rahmen des Zinsstoppgesetzes bringt diese Änderung auch eine Vereinfachung der Verrechnung mit sich, da in Hinkunft die Aufspaltung des gestoppten Mietzinses in die Teile Instandhaltungs- und Verwaltungstangente entfallen kann.

Zu Art. III

Die im § 15 Abs. 11 lit. c vorgesehene gesonderte Anrechnung des Anteiles der Verwaltungskosten, die mit Rücksicht auf die laufenden Baukostenerhöhungen auch zu dem unbefriedigenden Ergebnis führt, daß bei den „neueren“ Bauten die Verwaltungskosten höher sind als bei den „älteren“ Bauten, obwohl der Verwaltungsaufwand bei den älteren Bauten meistens höher ist (Anfall von Reparaturen), ist aufzulassen, da auch in diesen Fällen die Verwaltungskosten nach der einheitlichen Regelung des Art. I Z. 7 nach der Nutzfläche zu berechnen und nach dem Betriebskostenschlüssel anzurechnen sind.

Die Änderung des § 15 Abs. 15 dient der Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 7 Abs. 2 des Mietengesetzes (Art. I Z. 12). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Art. IV Z. 1:

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Bundesgesetzes und das Außerkrafttreten der hiedurch entbehrlich werdenden Vorschriften.

Von den noch geltenden reichsrechtlichen Vorschriften werden — mit gewissen Änderungen — die §§ 1 (Art. I Z. 2) und 3 (Art. I Z. 20 und 34) der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671, in das Mietengesetz eingebaut. Die übrigen noch geltenden reichsrechtlichen Vorschriften werden ersatzlos aufgehoben. Hiezu wird im einzelnen bemerkt:

Zu lit. a:

Diese Verordnung ist gegenstandslos.

Zu lit. b:

Der durch den § 1 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, deutsches RGBl. I S. 1671

eingeführte Kündigungsschutz für mitgemietete Hausgärten, deren Fläche 120 m² übersteigt, wird nicht übernommen, da die noch immer geltende österreichische Regelung, die für mitgemietete Hausgärten bis zu einer Fläche von 120 m² die volle Anwendung des Mietengesetzes (Mietzinsregelung und Kündigungsschutz) vorsieht und für größere Hausgärten eine Art Vormietrecht bestimmt (§ 1 Abs. 5 und 6, neue Bezeichnung), eine den heutigen Bedürfnissen Rechnung tragende soziale Sicherheit gewährleistet (vgl. hierzu die Ausführungen zu Art. I Z. 2).

Die Bestimmung des § 5 dieser Verordnung über die angemessene Entschädigung des nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a, 5, 6 oder 12 erfolgreich gekündigten Geschäftsraummieters ist so allgemein und weit, daß weder eine den Grundsätzen der Bundesverfassung entsprechende Vollziehungstätigkeit gewährleistet ist, noch eine sachliche Berechtigung anerkannt werden kann.

Zu lit. c:

In Geltung steht nur mehr der § 2 (Kündigungsschutz für gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke).

Da nach § 1 Abs. 1 des Mietengesetzes auf „Lagerplätze“ die Bestimmungen des Mietengesetzes voll (Mietzinsregelung und Kündigungsschutz) anzuwenden sind, bedarf es nicht der Aufrechterhaltung dieser Vorschrift (vgl. hierzu auch die Entscheidungen des OGH. vom 6. Feber 1957, 2 Ob 565/56, und vom 4. September 1957, 7 Ob 347/57, MietSlg. Band IX Nr. 5632 und 5633).

Zu lit. d:

Der die „Aussetzung des Verfahrens in Kündigungsschutzsachen“ regelnde § 3 dieser Verordnung stellt einen Fremdkörper in unserer Rechtsordnung dar; die Bedeutung ist überdies auch sehr gering.

Zu lit. e:

Diese Verordnung ist seit Jahren unanwendbar.

Zu lit. f:

Die Aufrechterhaltung des noch geltenden § 1 der Einwirkungsverordnung ist nicht erforderlich, da die im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung bestandenen Mietverhältnisse entweder längst erloschen oder seither ausdrücklich oder stillschweigend erneuert worden sind.

Zu lit. g:

Den Bestimmungen über die Lockerung des Mieterschutzes in besonderen Fällen kommt keine praktische Bedeutung mehr zu.

Zu Art. IV Z. 2:

Diese Vorschrift enthält die notwendigen Übergangsbestimmungen. Diese sind so angelegt, daß Eingriffe in geltende Verträge (Abs. 1) und anhängige Verfahren (Abs. 3 und 4) nach Möglichkeit vermieden werden.

Zu Art. IV Z. 3:

Diese Vorschrift regelt den Vollzug.

Gegenüberstellung

Geltende Fassung:

§ 1 Abs. 2 Z. 5 MietG.

5. in Kurorten oder anderen Orten, in denen die Vermietung an Sommergäste eine Haupterwerbsquelle bildet, als Sommerwohnung auf höchstens ein halbes Jahr oder

§ 1 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pächträume in der Ostmark vom 5. 9. 1939, DRGBl. I S. 1671.

§ 1. Die in dem Mietengesetz in der Fassung der Verordnung vom 22. Juni 1929 (BGBl. Nr. 210) und vom 21. Juli 1933 (BGBl. Nr. 325), der Bundesgesetze Nr. 184/1936 und 235/1937 im § 1 Abs. 2, Ziffer 1, 2 und 7, Abs. 4 und 5 enthaltenen Ausnahmen von dem Anwendungsbereich des Gesetzes werden hinsichtlich der Vorschriften über die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) aufgehoben. Das gleiche gilt für die das Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter betreffende Ausnahme im § 1 Abs. 2 Ziffer 8 des Mietengesetzes, sofern der Untermieter die Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in den Räumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.

§ 1 Abs. 3 MietG.

(3) Auf Räume der in Absatz 1 bezeichneten Art, die sich auf Eisenbahngrundstücken befinden und nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Eisenbahnbetrieb in Zusammenhang stehen, finden die Bestimmungen der §§ 2 bis 18 keine, die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) nur insofern Anwendung, als der Mieter den Mietgegenstand mindestens seit dem 1. August 1914 innehat. Ob der Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb besteht, entscheidet im Zweifel das Bundesministerium für Verkehrswesen.

§ 2 Abs. 1 lit. a MietG.

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

Entwurf:

Art. I Z. 1 (§ 1 Abs. 2 Z. 5 MietG.)

5. zur Beherbergung von Personen, die außerhalb des Ortsgebietes ihren Wohnsitz haben, auf höchstens ein halbes Jahr oder

Art. I Z. 2 (§ 1 Abs. 3 MietG.)

(3) Unbeschadet der Vorschriften des Abs. 2 gelten die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) auch

1. für Räume der in Abs. 2 Z. 1, 2 und 7 bezeichneten Art, es sei denn, daß diese Räume erst nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen werden, und

2. im Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter, sofern der Untermieter mit Zustimmung des Hauptmieters die untergemieteten Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in den untergemieteten Räumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.

Art. I Z. 3 (§ 1 Abs. 4 MietG.)

(4) Auf Räume der im Abs. 1 bezeichneten Art, die sich auf Eisenbahngrundstücken oder auf Flugplätzen befinden und die nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Eisenbahnbetrieb oder mit der Abwicklung oder Sicherung des Flugverkehrs im Zusammenhang stehen, finden die Bestimmungen der §§ 2 bis 18 keine, die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) nur insofern Anwendung, als der Mieter den Mietgegenstand mindestens seit dem 1. August 1914 innehat. Ob der Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb oder mit der Abwicklung oder Sicherung des Flugverkehrs besteht, entscheidet im Zweifel das Bundesministerium für Verkehr und verstaatlichte Unternehmungen.

Art. I Z. 4 (§ 2 Abs. 1 lit. a MietG.)

a) aus dem Hauptmietzins, der, auf das Jahr gerechnet, für Wohnungen 1 S, für Geschäftsräumlichkeiten ab dem 1. Jänner

Geltende Fassung:

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

§ 2 Abs. 2 Z. 4 und 5 MietG.

4. die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung) sowie der Versicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung);

5. die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Wasserleitungsschäden sowie gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benutzung dienenden Räume im Hause, falls sämtliche Mieter dem Abschluß jeder dieser Versicherungen zustimmen;

§ 2 Abs. 2 Z. 6 MietG. (2. Satz)

werden in einer Gemeinde, in der die Hausbesorgerordnung (Gesetz vom 13. Dezember 1922, BGBl. Nr. 878) Anwendung findet, die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die bezeichnete Entlohnung;

§ 6 Abs. 5 MietG.

(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, Abs. 1 Punkt a) ein Zehntel als Verwaltungskosten in Abzug bringen.

Entwurf:

1968 2 S und ab dem 1. Jänner 1969 3 S für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 betragen kann.

Der Jahresmietzins für 1914 ist auf Grund des Mietzinses zu ermitteln, der für den Mietgegenstand am 1. August 1914 vereinbart war. Wird ein Mietgegenstand mit einem einheitlichen Jahresmietzins für 1914 teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Mietzins angerechnet werden, es sei denn, daß der Mietgegenstand ausschließlich als Geschäftsräumlichkeit vermietet wurde oder daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt;

Art. I Z. 5 (§ 2 Abs. 2 Z. 4 und 5 MietG.)

4. die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung) und Leitungswasserschäden sowie gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung);

5. die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benutzung dienenden Räume im Hause oder aller Außenfenster des Hauses oder gegen Sturmschäden, falls mindestens zwei Drittel der Mieter — berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt des Abschlusses der Versicherung vermieteten Mietgegenstände — dem Abschluß jeder dieser Versicherungen zustimmen;

Art. I Z. 6 (§ 2 Abs. 2 Z. 6 MietG. — 2. Satz)

werden in einer Gemeinde, in der die Hausbesorgerordnung Anwendung findet, die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die bezeichnete Entlohnung;

Art. I Z. 7 (§ 2 Abs. 2 Z. 7 MietG.)

Art. I Z. 11

7. die Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten u. dgl.; zur Deckung dieser Auslagen kann der Vermieter, auf das Jahr gerechnet, 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses in Anrechnung bringen; als Nutzfläche des Hauses gilt die Gesamtbodenfläche aller Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses abzüglich der Wandstärken; Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;

Geltende Fassung:

§ 4 Abs. 3 MietG.

(3) Der Vermieter hat dem Mieter oder einem von diesem namhaft gemachten, im Hause wohnenden oder geschäftstätigen oder im Geschäftsbetriebe des Mieters beschäftigten oder zur berufsmäßigen Parteienvertretung berechtigten Bevollmächtigten Einsicht in die Belege über die Höhe der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben sowie über deren Aufteilung auf die Parteien, und zwar zu angemessener Zeit und an angemessenem Orte, im Hause zu gewähren. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist er auf Antrag des Mieters vom Gerichte dazu zu verhalten (§ 29). Durch die Auflegung der Belege beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einer im Hause wohnenden Partei ist dieser Verpflichtung entsprochen.

§ 6 Abs. 1 MietG. (1. Satz)

(1) Aus den von den Mietern zu entrichteten 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.

§ 6 Abs. 3 MietG.

(3) Zum ordnungsmäßigen Erhaltungsaufwande gehört auch das gemäß einer Entscheidung der Mietkommission oder des Gerichtes auf das Jahr entfallende Erfordernis für die Verzinsung und Tilgung eigenen oder fremden

Entwurf:

Art. I Z. 8 (§ 4 Abs. 3 MietG.)

(3) Der Vermieter hat den Mietern oder einem von ihnen namhaft gemachten Bevollmächtigten in den Fällen einer gültig vereinbarten Pauschalverrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (§ 12 Abs. 2) an jedem 1. Feber, in allen übrigen Fällen zu jedem Zinstermin, an dem Betriebskosten oder öffentliche Abgaben vorgeschrieben werden, Einsicht in die Belege über die Höhe der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben sowie über deren Aufteilung auf die Mieter zu gewähren. Durch die Auflegung dieser Belege durch die folgenden drei Tage beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einem im Hause wohnenden Mieter ist dieser Verpflichtung entsprochen. Ist in einem Hause kein Hausbesorger vorhanden und kein Mieter zur Auflegung dieser Belege zur Einsichtnahme durch die übrigen Mieter bereit, so kann der Vermieter die Belege auch außerhalb des Hauses, jedoch nur innerhalb derselben Gemeinde, auch an einem sonst geeigneten Ort, wie insbesondere auch in seinen Wohn- oder Geschäftsräumen oder in den Kanzleiräumen des Hausverwalters, zur Einsichtnahme auflegen. Sofern die Belege nicht beim Hausbesorger aufgelegt werden, hat der Vermieter den Ort der Auflegung den Mietern auf eine hiezu geeignete Art rechtzeitig bekanntzugeben. Kommt der Vermieter der Verpflichtung zur Auflegung der Belege nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht dazu zu verhalten (§ 29).

Art. I Z. 9 (§ 6 Abs. 1 MietG. — 1. Satz)

(1) Aus den von den Mietern zu entrichteten Hauptmietzinsen (§ 2 Abs. 1 lit. a) und den verrechnungspflichtigen Teilen der frei vereinbarten Mietzinse (§ 16) hat der Vermieter

1. die Auslagen für die ordnungsmäßige Erhaltung des Hauses einschließlich der der ordnungsmäßigen Erhaltung dienenden Auslagen für die Behebung von Kriegsschäden, die mit Fondshilfe nicht behoben wurden oder werden,
2. die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen,
3. allfällige Verbesserungen des Hauses zu bestreiten.

Art. I Z. 10 (§ 6 Abs. 3 MietG.)

(3) Zum ordnungsmäßigen Erhaltungsaufwande gehört auch das gemäß einer Entscheidung des Gerichtes auf das Jahr entfallende Erfordernis für die Verzinsung und Tilgung eigenen oder fremden Kapitals, das der Vermieter

Geltende Fassung:

Kapitals, das der Vermieter zur Bestreitung einer größeren Instandhaltungsarbeit (Absatz 2) verwendet hat, samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals und der seinerzeitigen bürgerlichen Löschung verbundenen Kosten.

§ 7 MietG.

(1) Wenn die unbedingt notwendigen Erhaltungsauslagen einschließlich des Erfordernisses nach § 6, Absatz 3, die Summe der von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinse und der entsprechend vervielfachten (§ 2, Absatz 1, Punkt a) Jahresmietwerte nicht vermieteteter Bestandteile (§ 4, Absatz 1 und 2) übersteigen, kann der Vermieter oder mindestens ein Drittel der Mieter bei Gericht eine Erhöhung der Hauptmietzinse um den Fehlbetrag begehren, falls nicht über dessen Deckung eine freie Vereinbarung zustandekommt. Der Antrag kann auch von der Gemeinde gestellt werden.

(2) Bei der Entscheidung über einen Antrag nach Absatz 1 ist 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 Hauptmietzinse 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 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 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) geltend 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 ein-

Entwurf:

zur Bestreitung einer größeren Instandhaltungsarbeit (Absatz 2) verwendet hat, samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals und der seinerzeitigen bürgerlichen Löschung verbundenen Kosten.

Art. I Z. 12 (§ 7 MietG.)

(1) Übersteigen die zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses erforderlichen Auslagen einschließlich des Erfordernisses nach § 6 Abs. 3 auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6 Abs. 1 genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse die Summe der von den Mietern zu entrichteten 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 vermieteteter 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; 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.

(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 ein Drittel der Mieter bei Gericht eine Erhöhung der Hauptmietzinse zur Deckung dieses Fehlbetrages begehren. Der Antrag kann auch von der Gemeinde gestellt werden. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, 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 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 Jahre nicht übersteigen. Der neue Hauptmietzins ist für alle Mieter im gleichen Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 festzusetzen. In den neuen Hauptmietzins ist der Hauptmietzins einzurechnen, den der einzelne Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer früheren Entscheidung zu entrich-

Geltende Fassung:

zurechnen; eine anderweitige Vereinbarung über die Frage der Einrechnung kann hinsichtlich des bei einer Neuvermietung gemäß § 16, Absatz 1, zulässigerweise vereinbarten Mehrbetrages von höchstens $13\frac{1}{3}\%$ für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 nicht rechtsgültig getroffen werden.

(3) Ein von der Gemeinde auf Grund der Bauordnung rechtskräftig erteilter Auftrag zur Behebung von Baugebrechen gilt als Nachweis dafür, daß die in Betracht kommenden Arbeiten unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten sind (Absatz 1). Werden die aufgetragenen Arbeiten im Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme hergestellt, so sind der Entscheidung über einen Antrag nach Absatz 1 die von der Vollstreckungsbehörde festgesetzten Kosten (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes — VVG. 1950, BGBl. Nr. 172) zugrunde zu legen (Absatz 2).

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

§ 8 Abs. 1 (1. Satz)

(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 oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde.

§ 8 Abs. 2 MietG. (6. Satz)

Außerdem kann der Dritte (die Gemeinde) ermächtigt werden, 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.

Entwurf:

ten hat; eine anderweitige Vereinbarung kann rechtsgültig nicht getroffen werden.

(3) Ein von der Baubehörde auf Grund baurechtlicher Vorschriften rechtskräftig erteilter Auftrag zur Behebung von Baugebrechen gilt als Nachweis dafür, daß die in Betracht kommenden Arbeiten unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten sind (Abs. 2). Werden die aufgetragenen Arbeiten im Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme hergestellt, so sind der Entscheidung über einen Antrag nach Abs. 2 die von der Vollstreckungsbehörde festgesetzten Kosten (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) zugrunde zu legen.

Entfällt.

Art. I Z. 13 (§ 8 Abs. 1 — 1. Satz)

(1) Unterläßt es der Vermieter, Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6 Abs. 1), durchführen zu lassen, obwohl die in den letzten fünf Jahren 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.

Art. I Z. 14 (§ 8 Abs. 2 — 6. Satz)

Außerdem kann der Dritte (die Gemeinde) ermächtigt werden, das für die Durchführung der Arbeiten erforderliche Kapital 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.

500 der Beilagen

27

Geltende Fassung:

§ 9 Abs. 1 MietG.

(1) Der Vermieter hat die ihm als Hauptmietzins (§§ 2 und 7) zufließenden Beträge und die Auslagen für die im § 6, Abs. 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 Hauptmietzins 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.

Keine analoge Regelung.

§ 12 Abs. 2 MietG.

(2) Seinen Anteil an den im § 2, Absatz 2, Z. 1, bezeichneten Betriebskosten hinsichtlich

Entwurf:

Art. I Z. 15 (§ 9 Abs. 1 MietG.)

(1) Der Vermieter hat die ihm als Hauptmietzins (§§ 2 und 7) zufließenden Beträge einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse (§ 16) und die Auslagen für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke in übersichtlicher Form zu verzeichnen. 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 Hauptmietzins einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse und ihre Verwendung, soweit sie während der letzten fünf Jahre für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke aufgewendet wurden, samt den dazugehörigen Belegen zur Einsicht während der folgenden drei Tage vorzulegen. Im übrigen gilt § 4 Abs. 3 sinngemäß.

Art. I Z. 16 (§ 12 Abs. 2 MietG.)

(2) Zwischen dem Vermieter und den Mietern kann vereinbart werden, daß zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten (§ 2 Abs. 2) und öffentlichen Abgaben (§ 2 Abs. 1 lit. c) zu jedem Zinstermin ein gleichbleibender Teilbetrag zur Anrechnung gebracht wird, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist. 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. Wird eine solche Vereinbarung geschlossen, so hat der Vermieter die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 1. Feber des folgenden Kalenderjahres abzurechnen und den Mietern Einsicht in die Abrechnung und in die Belege zu gewähren (§ 4 Abs. 3). Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Mieter, so ist der Überschußbetrag auf die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben des nächsten Kalenderjahres anzurechnen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieter, so haben die Mieter den Fehlbetrag zu dem Zinstermin zu entrichten, der auf den 1. Feber folgt. Das gleiche gilt von dem Zuschlag für besondere Aufwendungen (§ 5).

Art. I Z. 17 (§ 12 Abs. 3 MietG.)

(3) Wird eine Vereinbarung nach Abs. 2 nicht geschlossen, so hat jeder Mieter seinen Anteil

Geltende Fassung:

der Erhaltung der Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nichtöffentlichen Wasserleitung hat der Mieter, sofern auf ihn ein 6'67 S übersteigender Betrag entfällt, binnen einem Jahre, seinen Anteil an den im § 2, Z. 7, bezeichneten Betriebskosten binnen drei Jahren, soweit solche Betriebskosten sich jedoch auf die Kanalisierung beziehen, binnen fünf Jahren in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten, beginnend mit dem auf die Bekanntgabe der Höhe und die Vorlage der Rechnungsbelege an den Mieter nächstfolgenden Zinstermin. Im übrigen hat der Mieter seinen Anteil an den Betriebskosten und an den öffentlichen Abgaben (§ 2, Absatz 1, Punkt b und c) an den Vermieter am Ersten eines jeden Kalendermonates zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird (§ 4, Absatz 3); dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten und Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tage fällig werden. In jedem Falle sind die Betriebskosten nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens 3 Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahre eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden. Das gleiche gilt von dem Zuschlage für besondere Aufwendungen (§ 5). Diese Bestimmungen sind auf die gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungstermine ohne Einfluß.

§ 16 MietG.

Zulässige und unzulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses.

(1) Insoweit vor oder bei Abschluß eines Mietvertrages ein Mietzins oder ein Entgelt nach § 14, Absatz 2, und § 15 oder ein Zuschlag nach § 2, Absatz 4, oder § 5 vereinbart wurde, dessen Höhe die in den vorstehenden Bestimmungen bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig; doch kann dabei als Hauptmietzins (§ 2, Absatz 1, Punkt a) ein Betrag rechtswirksam vereinbart werden, der, auf das Jahr gerechnet, den im § 2 allgemein vorgesehenen Hauptmietzins, ohne Berücksichtigung allfälliger Erhöhung nach § 7, jeweils um höchstens $13\frac{1}{3}$ g für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 übersteigt.

Entwurf:

an den im § 2 Abs. 2 Z. 1 bezeichneten Betriebskosten hinsichtlich der Erhaltung der Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nichtöffentlichen Wasserleitung, sofern auf ihn ein die Hälfte des von ihm zum gleichen Zinstermin zu entrichtenden Hauptmietzinses (§ 2 Abs. 1 lit. a) übersteigender Betrag entfällt, binnen einem Jahre, seinen Anteil an den im § 2 Abs. 2 Z. 8 bezeichneten Betriebskosten binnen drei Jahren, soweit solche Betriebskosten sich jedoch auf die Kanalisierung beziehen, binnen fünf Jahren in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten, beginnend mit dem auf die Bekanntgabe der Höhe und die Vorlage der Rechnungsbelege an den Mieter nächstfolgenden Zinstermin. Im übrigen hat in diesem Falle der Mieter seinen Anteil an den Betriebskosten und an den öffentlichen Abgaben (§ 2 Abs. 1 lit. b und c) an den Vermieter am Ersten eines jeden Kalendermonates zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird (§ 4 Abs. 3); dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten und Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tage fällig werden. In jedem dieser Fälle sind die Betriebskosten nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahre eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden. Das gleiche gilt von dem Zuschlage für besondere Aufwendungen (§ 5). Diese Bestimmungen sind auf die gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungstermine ohne Einfluß.

Art. I Z. 18 (§ 16 MietG.)

Zulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses

Geltende Fassung:

(2) Ferner sind Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses zulässig:

1. wenn der Hauseigentümer eine Wohnung vor dem Ablauf von vier Monaten oder eine Geschäftsräumlichkeit vor dem Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder vermietet;

2. wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 2 gelten jedoch nur: in Wien für Wohnungen, wenn der Jahresmietzins für 1914 2000 K, und für Geschäftsräumlichkeiten, wenn dieser Jahresmietzins 4000 K übersteigt, in den anderen Bundesländern für Wohnungen, wenn sie aus mehr als einem Wohnraum samt Küche bestehen, und für Geschäftsräumlichkeiten, wenn der Jahresmietzins für 1914 in den Gemeinden Baden, Eisenstadt, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Mödling, Salzburg, St. Pölten, Steyr, Villach und Wr. Neustadt 800 K und in den übrigen Gemeinden 400 K übersteigt. Dabei sind mit einheitlichem Verträge gemietete Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gesondert in Anschlag zu bringen, desgleichen, wenn ein Teil der Wohnung erkennbar zur Berufsausübung verwendet wird, dieser Teil und die restliche Wohnung.

(4) Im Falle einer nach den Absätzen 2 und 3 zulässigen Vereinbarung finden die Bestimmungen der §§ 6 ff. über die Verwendung des Hauptmietzinses auf den Teil des Hauptmietzinses keine Anwendung, der vereinbarungsgemäß über den im § 2 allgemein vorgesehenen oder gemäß § 7 erhöhten Hauptmietzins entrichtet wird.

§ 16 a Abs. 1 (1. Satz)

(1) Werden durch Teilung einer Wohnung zwei oder mehrere selbständige Wohnungen geschaffen und wird dadurch wenigstens eine neue Mittel- oder Kleinwohnung gewonnen, so sind Vereinbarungen zwischen dem Hauseigentümer und den Mietern über die Höhe der Mietzinse für alle durch die Teilung geschaffenen selbständigen Wohnungen und Ledigenräume mit der im § 16, Absatz 4, bezeichneten Wirkung zulässig.

Entwurf:

(1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Mietzinses sind nach dem 31. Dezember 1967 zulässig:

1. wenn der Vermieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet;

2. wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht nach diesem Bundesgesetz (§ 19 Abs. 2 Z. 10 oder 11) zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;

3. wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet;

4. wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

(2) Wird nach Abs. 1 ein Mietzins vereinbart, der den nach § 2 Abs. 1 lit. a zulässigen Betrag übersteigt, so hat der Vermieter den nach § 2 Abs. 1 lit. a zulässigen Betrag und von dem darüber hinaus vereinbarten Betrag mindestens die Hälfte für die im § 6 Abs. 1 genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9).

Art. I Z. 19 (§ 16 a Abs. 1 — 1. Satz)

(1) Werden durch Teilung einer Wohnung zwei oder mehrere selbständige Wohnungen geschaffen und wird dadurch wenigstens eine neue Mittel- oder Kleinwohnung gewonnen, so sind Vereinbarungen zwischen dem Hauseigentümer und den Mietern über die Höhe der Mietzinse für alle durch die Teilung geschaffenen selbständigen Wohnungen und Ledigenräume mit der im § 16 Abs. 2 bezeichneten Wirkung zulässig.

Geltende Fassung:

§ 3 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. 9. 1939, DRGBl. I S. 1671.

Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Auf Antrag des Mieters entscheidet über die Zulässigkeit der Untervermietung die Mietkommission.

§ 19 Abs. 2 Z. 1 MietG.

1. der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechenden Mietzinses (§ 2, Absätze 1 und 4, §§ 7 und 14, Absatz 1), Zuschlages (§ 2, Absatz 4, § 5) oder sonstigen Entgeltes (§ 14, Absatz 2, und § 15) oder eines gültig (§ 1, Absatz 3, § 7, Absatz 1, §§ 16 und 16 a) vereinbarten höheren Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus, mindestens aber 8 Tage im Rückstande ist. Im Falle einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 kann dieser Kündigungsgrund erst geltend gemacht werden, wenn eine rechtskräftige Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung vorliegt oder eine rechtsgültige Vereinbarung im Sinne des § 7, Absatz 1, Schlußsatz, zustande gekommen ist;

§ 19 Abs. 2 Z. 4 MietG.

4. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt, oder das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, infolge seines gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif ist oder mit dem Abbruch des Gebäudes die Errichtung einer neuen Wohnbauanlage mit mehr Wohnraum als bisher sichergestellt ist; insbesondere müssen die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen;

§ 19 Abs. 2 Z. 4 a MietG.

4 a. ein Gebäude ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, bis zur

Entwurf:

Art. I Z. 20 (§ 18 a MietG.)

Art. I Z. 34 (§ 24 Abs. 1 Z. 4 MietG.)

§ 18 a. Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll, wenn der in Aussicht genommene Untermietzins den vom Mieter zu entrichtenden Hauptmietzins übersteigt, wenn die Anzahl der Bewohner des Mietgegenstandes die Anzahl der Wohnräume des Mietgegenstandes übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde oder wenn mit Grund zu besorgen ist, daß der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

§ 24 Abs. 1.

4. die Entscheidung über Anträge nach § 18 a.

Art. I Z. 21 (§ 19 Abs. 2 Z. 1 MietG.)

1. der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechenden Mietzinses (§ 2 Abs. 1 und 4, §§ 7 und 14 Abs. 1), Zuschlages (§ 2 Abs. 4, § 5) oder sonstigen Entgeltes (§ 14 Abs. 2 und § 15) oder eines gültig (§ 1 Abs. 4, § 7 Abs. 1, §§ 16 und 16 a) vereinbarten höheren Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus, mindestens aber acht Tage, im Rückstande ist. Im Falle einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 kann dieser Kündigungsgrund erst geltend gemacht werden, wenn eine rechtskräftige Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung vorliegt oder eine rechtsgültige Vereinbarung im Sinne des § 7 Abs. 1 zustande gekommen ist;

Art. I Z. 22 (§ 19 Abs. 2 Z. 4 MietG.)

4. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt, oder das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, infolge seines gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif ist;

Art. I Z. 23 (§ 19 Abs. 2 Z. 4 a MietG.)

4 a. ein Gebäude ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetra-

Geltende Fassung:

Erdoberfläche abgetragen und durch einen neuen Bau ersetzt werden soll und die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Umbau aus Verkehrsrücksichten oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;

§ 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG.

9 a. ein dem Bunde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung;

§ 19 Abs. 2 Z. 10 MietG. (1. Satz)

10. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitervermietet hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich selbst benötigt oder den gemieteten Geschäftsraum, wengleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleiche zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. (Hinsichtlich des 2. bis 4. Satzes s. Art. I Z. 29.)

§ 19 Abs. 2 Z. 11 MietG.

11. die vermieteten Wohnräume nach dem Tode des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnungsbedürfnisse des Ehegatten oder von Verwandten in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder, oder von Geschwistern des bisherigen Mieters dienen, die schon bisher in gemeinsamem Haushalt mit dem Mieter darin wohnten. Kommen als Erben des verstorbenen Mieters andere Personen in Betracht, so treten die genannten Angehörigen, falls sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tode des Mieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen gemeinsam in den Mietvertrag ein und sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig;

Entwurf:

gen werden soll und mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Baues sichergestellt ist und die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Umbau (Neubau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung einer im Ortsgebiet bestehenden Wohnungsnot geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;

Art. I Z. 24 (§ 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG.)

9 a. ein dem Bunde oder einem Bundesland gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung;

Art. I Z. 25 (§ 19 Abs. 2 Z. 10 MietG.)

10. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) dringend benötigt oder, wengleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) regelmäßig verwendet werden;

Art. I Z. 26 (§ 19 Abs. 2 Z. 11 MietG.)

11. die vermieteten Wohnräume nach dem Tode des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen dienen. Eintrittsberechtigt sind die nahen Angehörigen (der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister) des bisherigen Mieters, die schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung wohnten, und, sofern solche nahe Angehörige nicht vorhanden oder nicht eintrittsberechtigt sind, die Person, die mit dem bisherigen Mieter bis zu seinem Tode durch mindestens fünf Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebte. Kommen als Erben des verstorbenen Mieters andere Personen in Betracht, so treten die genannten eintrittsberechtigten Personen, falls sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tode des Mieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, mit Ausschluß

Geltende Fassung:

Entwurf:

§ 19 Abs. 2 Z. 13 MietG.

13. der Mietgegenstand nicht zur Befriedigung regelmäßigen Wohnungsbedürfnisses oder regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist.

Eine analoge Regelung fehlt.

§ 19 Abs. 3 MietG. (1. bis 3. Satz)

(3) Ist das Haus, in dem der Mietgegenstand liegt, nach dem 31. Juli 1914, in Gemeinden, die bei der Volkszählung vom Jahre 1920 nicht mehr als 5000 Einwohner hatten, nach dem 31. Dezember 1917 durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von dem jeweiligen Eigentümer auf einen mit diesem weder im Verhältnis eines Verwandten in gerader Linie noch in dem des Ehegatten stehenden Erwerber übergegangen, so kann der Vermieter aus dem Grunde des Absatzes 2, Z. 5, nicht kündigen. Einer begünstigten Erwerbung ist es gleichzuhalten, wenn einer von mehreren Miteigentümern, die das Haus nach dem 1. August 1914 von einem Verwandten in gerader Linie erworben haben, den Anteil eines Miteigentümers ganz oder teilweise erwirbt. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Absatzes 2, Z. 5 und 6, überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

§ 19 Abs. 2 Z. 10 MietG. (2. bis 4. Satz) und § 19 Abs. 3 (4. Satz)

10. ... Doch gilt nicht als Weitervermietung im Sinne dieser Bestimmung, wenn der Mieter die Wohnung verläßt und sie seinem Ehegatten (seiner Wirtschaftsführerin — § 3, Absatz 2, Z. 5,

Art. I Z. 27 und 28 (§ 19 Abs. 2 Z. 13, 14 und 15 MietG.)

anderer zur Erbfolge berufenen Personen in den Mietvertrag ein und sind für den Mietzins zahlungspflichtig. Sind mehrere nahe Angehörige eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein; sie haften dann für den Mietzins zur ungeteilten Hand;

13. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist;

14. die vermieteten Geschäftsräume nicht zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubes, Krankheit oder Kuraufenthaltes abwesend ist;

15. wenn sich der Mieter eines den zinsrechtlichen Vorschriften dieses Bundesgesetzes nicht unterliegenden Mietgegenstandes weigert, der Erhöhung des Mietzinses auf den Betrag zuzustimmen, der für den Mietgegenstand bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 7) zu entrichten wäre.

Art. I Z. 29 (§ 19 Abs. 3 MietG.)

(3) Der Vermieter kann aus dem Grunde des Abs. 2 Z. 5 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt, zu dem das Haus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auf ihn übergegangen ist, und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z. 5 und 6 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

Art. I Z. 29 (§ 19 Abs. 4 MietG.)

(4) Es gilt nicht als Weitergabe im Sinne des Abs. 2 Z. 10, wenn der Mieter die Wohnung verläßt und sie seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder

500 der Beilagen

33

Geltende Fassung:

des Angestelltenversicherungsgesetzes, BGBl. Nr. 232/1928) oder Verwandten in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder, oder Geschwistern überläßt, falls, abgesehen von den Fällen des Absatzes 3, letzter Satz, der Ehegatte (die Wirtschaftsführerin) oder die Verwandten in gerader Linie mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Der bisherige Mieter hat die Überlassung dem Vermieter anzuzeigen; von da an sind die bezeichneten zurückbleibenden Angehörigen als Mieter anzusehen und für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig;

(3) ... Dem im Absatz 2, Z. 10 und Z. 11, bezeichneten mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der betreffende Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die im Absatz 2, Z. 10 und 11, vorgeschriebene Zeit gedauert haben.

§ 19 Abs. 4 MietG.

(4) Der Kündigungsgrund nach Absatz 2, Z. 10, kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn seit dem Tag, an dem der Vermieter von dem den Kündigungsgrund bildenden Sachverhalt Kenntnis erlangt hat, mehr als drei Monate verstrichen sind.

§ 19 Abs. 6 MietG.

(6) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maße zustehen soll, ist ungültig. Hiedurch werden jedoch Vereinbarungen nicht berührt, womit ein bestimmter Fall dringenden Eigenbedarfes des Vermieters für sich oder für Verwandte in gerader Linie oder für ein Unternehmen, für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, ferner bei Untermietverhältnissen, womit eine bestimmt bezeichnete Tatsache, die als bedeutsam für den Vermieter anzuerkennen ist, von vornherein als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt wird.

§ 21 Absatz 2 MietG. (1. Satz)

(2) Wenn ein Mieter, dem aus dem Grunde des § 19, Absatz 2, Z. 1, gekündigt wurde und

Entwurf:

oder Geschwister überläßt, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der bisherige Mieter hat die Überlassung dem Vermieter anzuzeigen; von da an sind die bezeichneten zurückbleibenden Angehörigen als Mieter anzusehen und für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.

Entfällt.

Art. I Z. 30 (§ 19 Abs. 6 MietG.)

(6) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maße zustehen soll, ist ungültig. Hiedurch werden jedoch Vereinbarungen nicht berührt, womit eine bestimmt bezeichnete Tatsache, die in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (den Ehegatten, für Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und für die Geschwister) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist, von vornherein schriftlich als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt wird.

Art. I Z. 31 (§ 21 Abs. 2 MietG. — 1. Satz)

(2) Wenn ein Mieter, dem aus dem Grunde des § 19 Abs. 2, Z. 1 oder 15 gekündigt wurde und

Geltende Fassung:

den an dem Zahlungsrückstande kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, so ist die Kündigung aufzuheben;

§ 22 Absatz 1 und 2 MietG.

(1) In Fällen des Eigenbedarfes nach § 19, Absatz 2, Z. 5, 6 und 12, kann der Vermieter die Kündigung des Mietvertrages auf einzelne Teile des Mietgegenstandes beschränken, wenn der restliche Teil abesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abesondert benutzbar gemacht werden kann. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.

(2) Unter der gleichen Voraussetzung kann im Rechtsstreit auf Grund von Einwendungen gegen eine Aufkündigung aus dem Grunde des Eigenbedarfes nach § 19, Absatz 2, Z. 5, 6 und 12, auf Antrag oder von Amts wegen die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch genommenen Teile als wirksam erkannt, hinsichtlich der übrigen aber aufgehoben werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist. Die Bestimmung des Absatzes 1 über die Kosten findet Anwendung.

§ 23 MietG.

Eine analoge Regelung fehlt.

Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und deren ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr übersteigt, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert, es sei denn, daß vor Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung des ortsüblichen Kündigungsstermins entweder der Mieter erklärt, die

Entwurf:

den an dem Zahlungsrückstande kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, so ist die Kündigung aufzuheben;

Art. I Z. 32 (§ 22 Abs. 1 und 2 MietG.)

(1) Benötigt der Vermieter oder ein Miteigentümer des Hauses, der wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist (§ 19 Abs. 3) einzelne Teile eines Mietgegenstandes für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend, so kann er den Mietvertrag in Ansehung dieser Teile aufkündigen, wenn der restliche Teil des Mietgegenstandes abesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen (§ 19 Abs. 2 Z. 11) oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.

(2) Im Rechtsstreit auf Grund von Einwendungen gegen eine Aufkündigung kann auf Antrag die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch genommenen Teile als wirksam erkannt, hinsichtlich der übrigen aber aufgehoben werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist und eine abesonderte Benutzung der entstehenden Teile des Mietgegenstandes möglich ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten möglich gemacht werden kann. Die Bestimmung des Abs. 1 über die Kosten findet Anwendung.

Art. I Z. 33 (§ 23 MietG.)

(1) Die Bestimmungen des § 19 finden auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen und über Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, keine Anwendung, sofern diese Mietverträge nach der schriftlich getroffenen Vereinbarung durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt.

(2) Alle übrigen Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und deren ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr übersteigt, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert, es sei denn, daß vor Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung des gesetzlichen Kündigungsstermins (§ 560 ZPO.)

500 der Beilagen

35

Geltende Fassung:

Miete nicht fortzusetzen, oder der Vermieter die Auflösung der Miete aus wichtigen Gründen begehrt. Auf dieses Begehren finden die Bestimmungen über die Kündigung von Mieten sinngemäß Anwendung.

§ 28 Abs. 1 MietG.

(1) Vor der Entscheidung über einen Antrag nach § 7 ist die Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle über den im § 6, Absatz 2, genannten Zeitraum, über die unbedingte Notwendigkeit der Erhaltungsarbeit und, sofern dies strittig ist, auch darüber einzuholen, ob und inwieweit Zeit- oder Kriegsschäden vorliegen.

§ 28 Abs. 4 MietG.

(4) Vor der Entscheidung über einen Antrag nach § 8 ist die Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle über den im § 6, Absatz 2, genannten Zeitraum, darüber, ob die Arbeit der ordnungsmäßigen Erhaltung oder Verbesserung dient, und, sofern dies strittig ist, ob und inwieweit Zeit- oder Kriegsschäden vorliegen, einzuholen.

§ 35 Abs. 1 Z. 3 MietG.

3. ob das zuständige Bundesministerium ausspricht, daß ein Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die im höheren Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung (§ 19, Absatz 2, Z. 9 a).

§ 43 Abs. 2 MietG.

(2) Die gleiche Strafe trifft denjenigen, der, mit der Durchführung von Erhaltungsarbeiten betraut, dafür entgegen dem § 17, Absatz 1, Punkt c, ein Entgelt verspricht oder leistet, ferner den Vermieter, der wegen Eigenbedarfes (§ 19, Absatz 2, Z. 5 bis 7 und 12) oder weil das vermietete Gebäude neu aufgeführt werden muß (§ 19, Absatz 2, Z. 4) oder wegen Vorliegens einer der im § 19, Absatz 2, Z. 4 a oder 8, genannten Kündigungsgründe, einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstandes erwirkt hat, den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlaßt zu sein.

§ 1 Zinsstopgesetz

Für Räume, die am 30. Juni 1954 den Bestimmungen des Preisregelungsgesetzes und der dazu ergangenen Verordnungen unterlagen, dürfen die an diesem Tag bestehenden Mietzinsvereinbarungen (Untermietzins, Nutzungsentgelt, Benützungsentgelt) nicht abgeändert werden.

Entwurf:

entweder der Mieter erklärt, die Miete nicht fortzusetzen, oder der Vermieter die Auflösung der Miete aus wichtigen Gründen begehrt. Auf dieses Begehren finden die Bestimmungen über die Kündigung von Mieten sinngemäß Anwendung.

Art. I Z. 35 (§ 28 Abs. 1 MietG.)

(1) Vor der Entscheidung über einen Antrag nach §§ 7 oder 8 ist in den Gemeinden, die über einen für Bauangelegenheiten geschulten Beamten oder Angestellten verfügen, die Stellungnahme der für Bauangelegenheiten zuständigen Stelle über die zur Beurteilung einer beantragten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit maßgebenden Tatfragen (§§ 6, 7 oder §§ 6, 8) einzuholen.

Art. I Z. 36

(siehe Art. I Z. 35)

Art. I Z. 37

Entfällt.

Art. I Z. 38 (§ 43 Abs. 2 MietG.)

(2) Die gleiche Strafe trifft denjenigen, der, mit der Durchführung von Erhaltungsarbeiten betraut, dafür entgegen dem § 17 Abs. 1 Punkt c ein Entgelt verspricht oder leistet, ferner den Vermieter, der wegen Eigenbedarfes (§ 19 Abs. 2 Z. 5 bis 7 und 12) oder wegen Vorliegens einer der im § 19 Abs. 2 Z. 4 a oder 8 genannten Kündigungsgründe, einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstandes erwirkt hat, den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlaßt zu sein.

Art. II Z. 1 und 2

1. Vereinbarungen zwischen dem Hauseigentümer und dem Hauptmieter über die Höhe des Mietzinses sind zulässig:

- a) wenn der Hauseigentümer eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet;

Geltende Fassung:

Entwurf:

§ 3 Zinsstopgesetz

Für die Anrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind die Vorschriften der §§ 2, 4 und 12 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1929, BGBl. Nr. 210 (MietenG.), die sinngemäß anzuwenden sind, maßgebend.

§ 15 Abs. 11 lit. c Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz

- c) einem Anteil an den Kosten der Verwaltung des Hauses; dieser darf höchstens ein Zehntel der in lit. a und b bezeichneten Bestandteile des Hauptmietzinses betragen.

§ 15 Abs. 15 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (2. Satz)

Die Vorschriften des § 7 Abs. 2 erster und sechster Satz des Mietengesetzes finden auf die vom Hauseigentümer zur Abstattung des Fondsdarlehens verwendeten Teile der Hauptmietzinse keine Anwendung.

- b) wenn der Hauseigentümer eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht nach § 19 Abs. 2 Z. 10 oder 11 des Mietengesetzes zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;

- c) wenn der Hauseigentümer eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet;

- d) wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

2. Wird nach Z. 1 ein Mietzins vereinbart, so hat der Hauseigentümer hievon die Hälfte, mindestens jedoch den am 31. Dezember 1967 zulässigen Mietzinsbetrag, für die im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9 des Mietengesetzes).

Art. II Z. 3

3. Der Hauseigentümer kann dem Hauptmieter die im § 2 Abs. 2 Z. 5 und 7 des Mietengesetzes (in der Fassung des Art. I Z. 5 und 7 dieses Bundesgesetzes) genannten Auslagen insoweit unter Betriebskosten anrechnen, insoweit er diese Beträge vor dem 1. Jänner 1968 nicht unter Betriebskosten angerechnet hat. Rechnet der Hauseigentümer dem Mieter den im § 2 Abs. 2 Z. 7 des Mietengesetzes (in der Fassung des Art. I Z. 7 dieses Bundesgesetzes) genannten Betrag unter Betriebskosten an, so hat der Hauseigentümer den nach den bisher geltenden Vorschriften auf die Verwaltungskosten entfallenden Teil des Mietzinses zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9 des Mietengesetzes).

Art. III Z. 1

Entfällt (vgl. aber Art. I Z. 7).

Art. III Z. 2 (§ 15 Abs. 15 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz — 2. Satz)

Bei der Ermittlung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken verwendeten Teile des Hauptmietzinses sowie bei der Festsetzung des erhöhten Mietzinses (§ 7 des Mietengesetzes) ist auf die Beträge Bedacht zu nehmen, die der Vermieter zur Abstattung des Fondsdarlehens aufwenden muß.