

P. b. b. Erscheinungsort Wien, Verlagspostamt 1030 Wien

1261 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIII. GP

Bericht des Justizausschusses

über die Regierungsvorlage (852 der Beilagen): Bundesgesetz über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen

Die Bundesregierung hat am 3. Juli 1973 den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen im Nationalrat eingebracht, der am 11. Juli 1973 dem Justizausschuß zur Vorberatung zugewiesen wurde.

Der Justizausschuß hat die erwähnte Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 5. Juli 1974 in Verhandlung genommen. Als Berichterstatter für den Ausschuß fungierte der Abgeordnete Nittel.

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Skritek und Dr. Hauser sowie der Ausschußobmann Abgeordneter Zeillinger und der Bundesminister für Justiz Dr. Broda.

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf unter Berücksichtigung eines gemeinsamen Abänderungsantrages der Abgeordneten Skritek, Dr. Hauser und Zeillinger mit Ausnahme der Bestimmungen der §§ 7 Abs. 3 Z. 2 und 21 a Abs. 3 Z. 2 einstimmig angenommen. Diese Bestimmungen des Gesetzentwurfes, hinsichtlich derer der Abgeordnete Zeillinger getrennte Abstimmung beantragt hatte, wurden unter Berücksichtigung eines Abänderungsantrages der Abgeordneten Skritek und Dr. Hauser mit Mehrheit angenommen.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde der Abgeordnete Dr. Gradenegger gewählt.

Die vom Ausschuß beschlossene Fassung des Gesetzestextes ist diesem Bericht beige druckt.

Zu den vom Ausschuß vorgenommenen Abänderungen wird folgendes bemerkt:

Allgemeines

Die Zielsetzungen der gegenständlichen Regierungsvorlage — „Ausgestaltung eines zeitgemä-

ßen Miet- und Wohnrechtes zur Vermeidung sozialer Härten“ — und der „geordneten Stadterneuerung“ sind zum Teil so eng miteinander verknüpft, daß das am 3. Mai 1974 beschlossene Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974, auch auf die am 3. Juli 1973 eingebrachte Regierungsvorlage Auswirkungen hat. Das besonders im großstädtischen Raum bestehende Problem einer mit den mietrechtlichen Vorschriften abgestimmten Stadterneuerung hat auch zur gemeinsamen Initiative der drei im Wiener Landtag vertretenen Parteien vom 7. Mai 1974 geführt und in dem an den Nationalrat gerichteten Ersuchen Ausdruck gefunden, „durch rasche bundesgesetzliche Maßnahmen die Mißstände bei spekulativen Häuserabbrüchen zu beseitigen“.

Die daraufhin von den drei im Nationalrat vertretenen Parteien zum Schutz der Erhaltung des Althausbestandes und zur Verhinderung von Abbruchspekulationen aufgenommenen Verhandlungen haben zu dem bereits erwähnten Abänderungsantrag geführt, dessen wesentlichste Grundsätze sind:

1. Beistellung von Ersatzmietgegenständen (allenfalls Leistung einer Geldentschädigung) in allen Fällen der Abbruchkündigungen nach § 19 Abs. 2 Z. 4 oder 4 a sowie in den Fällen des zur Abstimmung mit dem Stadterneuerungsgesetz eingeführten Kündigungstatbestandes des § 19 Abs. 2 Z. 4 b.

2. Grundsätzliche Begrenzung der nach § 7 MG zulässigen Mietzinserhöhungen.

3. Abstellung auf die ordnungsgemäße Erhaltung bei gleichzeitiger Intensivierung der Mietzinsreserve.

4. Arbeiten, die der Behebung der die Sicherheit gefährdenden Baugebrechen dienen oder für die Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendig sind, haben nach §§ 7 und 8 MG Vor-

rang und können nach § 8 MG ohne Rücksicht darauf beantragt werden, ob eine Mietzinsreserve vorhanden ist oder nicht.

5. Für die Mietzinsvereinbarungen bei der Neuvermietung von Substandardwohnungen im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes, für die bis zum 31. Dezember 1967 eine freie Mietzinsvereinbarung unzulässig gewesen war, wird eine Obergrenze von 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche festgesetzt. Bisher geschlossene Vereinbarungen über solche Mietgegenstände werden auf die am 1. August 1974 geltende Mietzinshöhe eingefroren.

6. Bedürftige Mieter haben einen Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Mietzinsbeihilfe, wenn ihre Leistungsfähigkeit durch eine bewilligte Mietzinserhöhung wesentlich beeinträchtigt wird. Die hierfür geltenden Grenzbeträge werden gegenüber der Regierungsvorlage entscheidend erhöht.

7. Die Mietzinseinnahmen werden, soweit sie verrechnungspflichtig sind, von der Einkommensteuer befreit.

Ein weiterer Verhandlungsschwerpunkt waren positive Maßnahmen zur Erhaltung von Althäusern und Sanierung von Wohnungen. Das Stadterneuerungsgesetz sieht die Enteignungsmöglichkeit hinsichtlich assanierungsbedürftiger Baulichkeiten vor, räumt dem Liegenschaftseigentümer aber zur Abwehr der beantragten Enteignung ein Widerspruchsrecht ein, wenn er die Mängelverbesserung selbst durchführt. Diese Verbesserungsmaßnahmen setzen aber einen bereits vorliegenden Enteignungsantrag der Gemeinde oder einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung voraus. Es muß nun folgerichtig und volkswirtschaftlich wünschenswert erscheinen, dem Gedanken der Althausverbesserung schon im Vorfeld sonst drohender Assanierungsmaßnahmen durch Förderung der Privatinitiative zum Durchbruch zu verhelfen. In einem selbständigen Antrag des Justizausschusses gemäß § 19 GO wurde auch über folgende Punkte Einigung erzielt:

1. Verlängerung der Geltungsdauer des Wohnungsverbesserungsgesetzes.

2. Heranziehung von Mitteln der Wohnbauförderung 1968 für Zwecke der Wohnungsverbesserung.

3. Erweiterung der Duldungspflicht des Mieters für Verbesserungsarbeiten, die nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz gefördert werden oder die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes dienen.

4. Entschließung des Nationalrates, in der die Bundesregierung ersucht wird, bis 30. November 1974 entsprechende Regierungsvorlagen für eine weitere Ausgestaltung des Wohnungsverbesserungsrechtes dem Nationalrat vorzulegen.

Im einzelnen wird zum Abänderungsantrag bemerkt:

Zum Artikel I

Zur Z. 1

Im Abs. 1 wird in Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage die die Minderheit bindende Vereinbarung aufgelassen; hiedurch kommt der weiterhin zulässigen Einzelvereinbarung nach halbjährigem Bestand des Mietverhältnisses (§ 16 Abs. 1 Z. 4) eine erhöhte Bedeutung zu. Überdies stellt die geänderte Fassung, wie die Regierungsvorlage, im Interesse der Erhaltung der Althäuser auf die „zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Miethauses erforderlichen Auslagen“ ab und intensiviert in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht den Einsatz der Mietzinsreserve.

Zu beachten ist ferner, daß die „Verbesserungen, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes notwendig sind“, den Erhaltungsarbeiten gleichgestellt werden. Diesbezüglich knüpft der Abänderungsantrag am § 15 Abs. 2 des Stadterneuerungsgesetzes an, wobei auch zu bedenken ist, daß in diesen Fällen die Erhaltung des Hauses von der Durchführung dieser Verbesserungen abhängt, weil ohne diese Verbesserungen das Haus enteignet und abgetragen würde. Durch die Bestimmung über die von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bestätigung werden die Kompetenzen der Verwaltung und des Gerichtes klargestellt und abgegrenzt. Hierbei hat die Bezirksverwaltungsbehörde die für das Enteignungsverfahren entscheidenden Kriterien, wie besonders die Rechtzeitigkeit des erhobenen Widerspruchs und seine Beachtlichkeit in städtebaulicher Hinsicht — etwa ob die Baulichkeit den Bauvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) entspricht; ob die mangelhaft ausgestatteten Wohnungen so verbessert werden, daß sie der Mindestgröße und der normalen Ausstattung im Sinn des § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 entsprechen; ob die Baulichkeit innerhalb eines Assanierungsgebiets liegt bzw. die sonstige Assanierung nicht erschwert oder in ein Assanierungsvorhaben nicht einbezogen werden soll; ob mit den Verbesserungen gegebenenfalls alle städtebaulichen Mißstände behoben werden — zu prüfen und — sofern die Voraussetzungen vorliegen — zu bestätigen. Dem gerichtlichen Verfahren ist die Entscheidung über die mietrechtlichen Auswirkungen vorbehalten; hierzu gehört — wie der Justizausschuß hiermit ausdrücklich festhält — nicht nur die Frage, welche Mietzinserhöhung zur Finanzierung der Verbesserungen erforderlich ist, sondern auch ob die Mietzinserhöhung nach den Grundsätzen des Abs. 2 bis 4 zulässig (zumutbar) ist.

1261 der Beilagen

3

Zum Schutz vor Überforderungen begrenzt der Abs. 2 die im Einzelfall zulässige Mietzinserhöhung der Höhe nach und orientiert den hienach zulässigen Höchstbetrag an den für einen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 geförderten Neubau zulässigen Mietzinsen. Zum Vergleichsmaßstab wird auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage mit dem Beifügen hingewiesen, daß nach der geänderten Fassung die Vergleichsgrundlage die Summe der erhöhten Hauptmietzinse bzw. der nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für ein der Größe nach vergleichbares, mit Wohnbauförderung neu errichtetes Miethaus ist, wobei zur Erfassung der bei den Althäusern und ihren Mietgegenständen bestehenden Qualitätsunterschiede die Über- bzw. Unterschreitung um jeweils höchstens 25 v. H. vorgesehen ist. Die hievon vorgesehenen Ausnahmen (Abs. 3) tragen einerseits den baurechtlichen Erfordernissen (Z. 1) und andererseits dem allfälligen Bedürfnis nach einer individuellen Gestaltungsmöglichkeit (Z. 2) Rechnung.

Reicht die Summe der bis zum Höchstbetrag des Abs. 2 erhöhten Hauptmietzinse zur Finanzierung aller in diesem Zeitpunkt erforderlichen Erhaltungsarbeiten nicht aus, ist eine Reihung der Arbeiten nach ihrer Dringlichkeit geboten; hiebei ist den im Abs. 4 genannten Arbeiten der Vorrang einzuräumen. Der Sorge, daß auch die im Abs. 4 genannten Arbeiten zurückgestellt werden müßten, wenn die Summe der bis zum Höchstbetrag erhöhten Hauptmietzinse durch die zur Erfüllung baubehördlicher Aufträge notwendigen Auslagen erschöpft wäre und keine Zustimmung nach Abs. 3 Z. 2 vorläge, kommt schon deswegen keine entscheidende Bedeutung zu, weil sich auch die baubehördliche Praxis an den Grundsätzen der Dringlichkeit orientiert.

Zur Z. 2

Die Neuregelung betrifft in erster Linie die Z. 2; sie knüpft an die Rangordnung des § 7 Abs. 4 an und stärkt bei den Arbeiten, die der Behebung der die Sicherheit bedrohenden Baugebrechen bzw. die der Aufrechterhaltung des Mindestkomforts dienen, die Mieterinitiative wesentlich. Sofern die vorhandene Mietzinsreserve und die während der Bestanddauer der Arbeiten (§ 6 Abs. 2) eingehenden Mietzinse keine Deckung bieten, kann der Vermieter zur Deckung des Fehlbetrags die Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 7, 28 Abs. 2 bzw., sobald feststeht, daß die Arbeiten „wirklich vorgenommen“ werden (§ 28 Abs. 3), auch nach §§ 7, 28 Abs. 3 beantragen.

Zur Z. 3

Die Verlängerung des Verrechnungszeitraums entspricht dem § 7 Abs. 1.

Zur Z. 4

Hiedurch werden für die Neuvermietung von Substandardwohnungen — Wasser und (oder) Abort außerhalb —, für die am 31. Dezember 1967 eine (freie) Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen war, die Mietzinsvereinbarungen auf den Höchstbetrag von 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche beschränkt.

Zur Z. 5

Trägt der Mieter die Kosten der Mängelbeseitigung, so wird ihm hiefür ein Ersatzanspruch eingeräumt. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorgangs und damit auch zur Vermeidung aufwendiger Prozesse wird auf die vom Mieter hiefür aufgewendeten Kosten abgestellt und eine jährliche Abnutzungsquote von je einem Zwölftel des Betrages (vgl. § 6 Abs. 1 des Wohnungsverbesserungsgesetzes) vorgesehen.

Zur Z. 6

Es wird auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage verwiesen.

Zu den Z. 7 und 8

Zur Eindämmung von spekulativen Häuserabbrüchen und der Regelung des Stadterneuerungsgesetzes folgend werden die dem geltenden Recht entsprechenden Kündigungstatbestände durch das Gebot zur Ersatzbeschaffung ausgestaltet.

Zur Z. 9

Dieser Kündigungstatbestand berücksichtigt primär die §§ 13 und 14 des Stadterneuerungsgesetzes; es kann nicht in das Belieben eines einzelnen Mieters einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung gestellt werden, die Rechtfertigung eines gegen einen Enteignungsantrag erhobenen Widerspruchs zu verhindern und damit sowohl das Sacheigentum des Vermieters, als auch sein Mietrecht und die Mietrechte der übrigen Mieter des Hauses zu gefährden. Dieser Grundgedanke wird durch die Überlegung bereichert, daß es nicht sinnvoll wäre, mit der Sanierung der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen in jedem Fall bis zum Enteignungsantrag zuzuwarten. Deswegen wird — unter den sozialpolitischen Vorbehalten der Ersatzbeschaffung und Vermeidung von Überforderungen (keine objektiv unangemessene Kostenbelastung) bzw. im Fall der „Vorausianierung“ überdies der Forderung auf Förderung der Verbesserungen nach bundesgesetzlichen Vorschriften (siehe derzeit das Wohnungsverbesserungsgesetz) —, daher auch die Kündigung

Zum Schutz vor Überforderungen begrenzt der Abs. 2 die im Einzelfall zulässige Mietzinserhöhung der Höhe nach und orientiert den hienach zulässigen Höchstbetrag an den für einen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 geförderten Neubau zulässigen Mietzinsen. Zum Vergleichsmaßstab wird auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage mit dem Beifügen hingewiesen, daß nach der geänderten Fassung die Vergleichsgrundlage die Summe der erhöhten Hauptmietzinse bzw. der nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für ein der Größe nach vergleichbares, mit Wohnbauförderung neu errichtetes Miethaus ist, wobei zur Erfassung der bei den Althäusern und ihren Mietgegenständen bestehenden Qualitätsunterschiede die Über- bzw. Unterschreitung um jeweils höchstens 25 v. H. vorgesehen ist. Die hievon vorgesehenen Ausnahmen (Abs. 3) tragen einerseits den baurechtlichen Erfordernissen (Z. 1) und andererseits dem allfälligen Bedürfnis nach einer individuellen Gestaltungsmöglichkeit (Z. 2) Rechnung.

Reicht die Summe der bis zum Höchstbetrag des Abs. 2 erhöhten Hauptmietzinse zur Finanzierung aller in diesem Zeitpunkt erforderlichen Erhaltungsarbeiten nicht aus, ist eine Reihung der Arbeiten nach ihrer Dringlichkeit geboten; hiebei ist den im Abs. 4 genannten Arbeiten der Vorrang einzuräumen. Der Sorge, daß auch die im Abs. 4 genannten Arbeiten zurückgestellt werden müßten, wenn die Summe der bis zum Höchstbetrag erhöhten Hauptmietzinse durch die zur Erfüllung baubehördlicher Aufträge notwendigen Auslagen erschöpft wäre und keine Zustimmung nach Abs. 3 Z. 2 vorläge, kommt schon deswegen keine entscheidende Bedeutung zu, weil sich auch die baubehördliche Praxis an den Grundsätzen der Dringlichkeit orientiert.

Zur Z. 2

Die Neuregelung betrifft in erster Linie die Z. 2; sie knüpft an die Rangordnung des § 7 Abs. 4 an und stärkt bei den Arbeiten, die der Behebung der die Sicherheit bedrohenden Baugebrechen bzw. die der Aufrechterhaltung des Mindestkomforts dienen, die Mieterinitiative wesentlich. Sofern die vorhandene Mietzinsreserve und die während der Bestanddauer der Arbeiten (§ 6 Abs. 2) eingehenden Mietzinse keine Deckung bieten, kann der Vermieter zur Deckung des Fehlbetrags die Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 7, 28 Abs. 2 bzw., sobald feststeht, daß die Arbeiten „wirklich vorgenommen“ werden (§ 28 Abs. 3), auch nach §§ 7, 28 Abs. 3 beantragen.

Zur Z. 3

Die Verlängerung des Verrechnungszeitraums entspricht dem § 7 Abs. 1.

Zur Z. 4

Hiedurch werden für die Neuvermietung von Substandardwohnungen — Wasser und (oder) Abort außerhalb —, für die am 31. Dezember 1967 eine (freie) Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen war, die Mietzinsvereinbarungen auf den Höchstbetrag von 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche beschränkt.

Zur Z. 5

Trägt der Mieter die Kosten der Mängelbeseitigung, so wird ihm hiefür ein Ersatzanspruch eingeräumt. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorgangs und damit auch zur Vermeidung aufwendiger Prozesse wird auf die vom Mieter hiefür aufgewendeten Kosten abgestellt und eine jährliche Abnutzungsquote von je einem Zwölftel des Betrages (vgl. § 6 Abs. 1 des Wohnungsverbesserungsgesetzes) vorgesehen.

Zur Z. 6

Es wird auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage verwiesen.

Zu den Z. 7 und 8

Zur Eindämmung von spekulativen Häuserabbrüchen und der Regelung des Stadterneuerungsgesetzes folgend werden die dem geltenden Recht entsprechenden Kündigungstatbestände durch das Gebot zur Ersatzbeschaffung ausgestaltet.

Zur Z. 9

Dieser Kündigungstatbestand berücksichtigt primär die §§ 13 und 14 des Stadterneuerungsgesetzes; es kann nicht in das Belieben eines einzelnen Mieters einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung gestellt werden, die Rechtfertigung eines gegen einen Enteignungsantrag erhobenen Widerspruchs zu verhindern und damit sowohl das Sacheigentum des Vermieters, als auch sein Mietrecht und die Mietrechte der übrigen Mieter des Hauses zu gefährden. Dieser Grundgedanke wird durch die Überlegung bereichert, daß es nicht sinnvoll wäre, mit der Sanierung der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen in jedem Fall bis zum Enteignungsantrag zuzuwarten. Deswegen wird — unter den sozialpolitischen Vorbehalten der Ersatzbeschaffung und Vermeidung von Überforderungen (keine objektiv unangemessene Kostenbelastung) bzw. im Fall der „Voraussanierung“ überdies der Forderung auf Förderung der Verbesserungen nach bundesgesetzlichen Vorschriften (siehe derzeit das Wohnungsverbesserungsgesetz) —, daher auch die Kündigung

gegen den Mieter einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung zugelassen, der — aus welchen Gründen immer — „weder bereit ist, die zur Beseitigung dieser Mängel notwendigen und baubehördlich bewilligten Verbesserungen zuzulassen, noch (Wahlrecht des Mieters) diese Verbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen“.

Zur Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde siehe die Erläuterungen zum § 7.

Zur Z. 10

Diese Regelung ist dem § 21 des Stadterneuerungsgesetzes und dem § 18 des Bodenbeschaffungsgesetzes über die „Entschädigung von Bestandnehmern“ nachgebildet, weil sozial vergleichbare Verhältnisse bestehen. Durch die Anordnung, daß „vorab durch Zwischenurteil darüber zu entscheiden ist, ob der Kündigungsgrund — vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung — gegeben ist“, wird auch eine für den Ablauf des Verfahrens weitreichende Angleichung angestrebt. Die im Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz auf dem Enteignungsbescheid beruhende Verpflichtung zur Räumung dem Grund nach wird hier durch das Zwischenurteil festgestellt; es sind daher in diesem Verfahrensabschnitt — von den Fragen der Ersatzbeschaffung abgesehen — alle sonst den Grund des Anspruchs betreffenden Rechtsgründe, Einwendungen, Angriffs- und Verteidigungsmittel abschließend zu prüfen und zu erledigen; mangeln diese Voraussetzungen, so ist die Kündigung bereits in diesem Verfahrensabschnitt durch Urteil (Endurteil) als rechtsunwirksam aufzuheben.

Zur Z. 11

Hiedurch soll die finanzielle Grundlage für die eheste Durchführung der nach den Ergebnissen des Grundsatzverfahrens als berechtigt erkannten Erhaltungsarbeiten geschaffen werden, wodurch in der Folge auch Zwischenzinsen vermieden werden können.

Zur Z. 12

Gleichstellung der Kündigungstatbestände nach Z. 4 a, 4 b und 8.

Zum Artikel II

Wie für die dem Mietengesetz unterliegenden Substandardwohnungen werden hiedurch auch für die Neuvermietung der dem Zinsstoppgesetz unterliegenden Substandardwohnungen, für die am 31. Dezember 1967 nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 11 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 241/1955 eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre (sinngemäße An-

wendung), die Mietzinsvereinbarungen auf den Höchstbetrag von 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche beschränkt.

Zum Artikel III

Zur Z. 1

Auf die inhaltlich vergleichbare Übergangsregelung des Art. III Z. 3 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 228/1951 wird hingewiesen.

Zur Z. 2

Hiedurch wird dem sozialpolitischen Gebot der Vermeidung ungerechtfertigter Härten Rechnung getragen und die im Art. I Z. 10 (§ 21 a) dem § 21 des Stadterneuerungsgesetzes und dem § 18 des Bodenbeschaffungsgesetzes nachgebildete „Entschädigung der Bestandnehmer“ auf alle noch nicht rechtskräftig erledigten „Abbruchskündigungen“ sinngemäß ausgedehnt.

Zur Z. 3

Die verschiedentlich auch für die Substandardwohnungen vereinbarten stetigen Erhöhungen der Hauptmietzinse um bestimmte oder durch Wertsicherungsvereinbarungen bestimmbare Beträge sind nach der Art und Beschaffenheit dieser Wohnungen unzumutbar; es werden daher die für diese Wohnungen bisher vereinbarten Hauptmietzinse, insoweit sie den im § 16 Abs. 3 bestimmten Höchstbetrag übersteigen, auf den Betrag fixiert, „der nach der rechtswirksam geschlossenen Vereinbarung am 1. August 1974 zu entrichten ist“, sofern der erwähnte Höchstbetrag noch nicht erreicht ist, darf jedoch die erwähnte Steigerungsmöglichkeit des Hauptmietzinses bis zur Erreichung des Höchstbetrages auch nach dem 1. August 1974 weiterhin eintreten.

Zum Artikel IV

Zur Z. 1

Hiedurch soll bewirkt werden, daß die abgabenrechtlichen Begünstigungen des Stadterneuerungsgesetzes auch in jenen Fällen zur Anwendung kommen können, in denen Assanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes vorbeugend vorgenommen werden.

Zur Z. 2 lit. a und b

Die Bestimmungen sollen die Möglichkeit eröffnen, daß verrechnungspflichtige Mietzinse ohne vorhergehende Kürzung durch Einkommen- und Ertragsteuern für die Erhaltung und Verbesserung des Mietobjektes verwendet werden können.

Dies soll in der Weise erreicht werden, daß zunächst sämtliche steuerlich anzuerkennenden Betriebsausgaben (Werbungskosten), die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem je-

weiligen Mietobjekt stehen, einschließlich jener Aufwendungen, die nach mietrechtlichen Vorschriften nicht verrechnungsfähig sind (z. B. die Absetzung für Abnutzung), in erster Linie von den nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen abzuziehen sind. Ergibt sich nach dieser Kürzung noch ein Überschuß der verrechnungspflichtigen Einnahmen, dann bleibt dieser Überschuß zunächst steuerfrei (bei Buchführenden wird er einer steuerfreien Rücklage zugeführt, bei Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten wird ein steuerfreier Betrag gebildet), während die nichtverrechnungspflichtigen Einnahmen in voller Höhe bei der Ermittlung der Einkünfte zu berücksichtigen sind. Übersteigen hingegen die oben genannten Betriebsausgaben (Werbungskosten) die verrechnungspflichtigen Mieteinnahmen, dann ist der übersteigende Teil von den nichtverrechnungspflichtigen Mieteinnahmen abzuziehen. Ein sich dabei ergebender etwaiger Verlust ist nach den allgemeinen steuerlichen Vorschriften zu behandeln (Ausgleich mit anderen positiven Einkünften und Vortragsfähigkeit bei Buchführenden, bei denen das Mietobjekt zum Betriebsvermögen gehört). Die steuerfreien Rücklagen bzw. steuerfreien Beträge kürzen in den folgenden Jahren die mit dem Mietobjekt im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben (Werbungskosten) insoweit, als diese die verrechnungspflichtigen Einnahmen übersteigen. Steuerfreie Rücklagen (steuerfreie Beträge), die auf diese Weise nicht spätestens bis zum Ende des ihrer Bildung folgenden sechsten Jahres verrechnet wurden, sind zu diesem Zeitpunkt nachzuversteuern.

Dr. Gradenegger
Berichterstatter

Zur Z. 2 lit. c und d

Hiezu wird auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage mit dem Hinweis auf die Textkorrektur im § 106 a Abs. 1 und die entscheidende Anhebung der maßgebenden Grenzbeträge im § 106 a Abs. 2 hingewiesen.

Zum Artikel V

Zur Z. 1

Die Sonderbestimmungen über das Inkrafttreten der abgabenrechtlichen Vorschriften sind vor allem aus verwaltungstechnischen Gründen notwendig.

Zur Z. 2

Die Vollzugsklausel muß den vorgesehenen Textänderungen unter Bedachtnahme auf das zwischenzeitliche in Kraft getretene Bundesministerengesetz 1973 angepaßt werden.

Der Ausschuß nahm überdies den begedruckten Entschließungsantrag der Abgeordneten Skritek, Dr. Hauser und Zeillinger einstimmig an.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Justizausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle

1. dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen; / 1
2. die begedruckte EntschlieÙung annehmen. / 2

Wien, am 5. Juli 1974

Zeillinger
Obmann

/ 1

Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietengesetzes

1. Der § 7 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Zulässigkeit der Erhöhung des
Hauptmietzinses

§ 7. (1) Übersteigen die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Miethauses erforderlichen Auslagen einschließlich des Erfordernisses nach § 6

Abs. 3 auch unter Heranziehung der in den letzten sieben 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), der entsprechend vervielfachten (§ 2 Abs. 1 lit. a) Jahresmietwerte nicht vermieteter oder nicht unter Mieterschutz stehender Teile des Hauses (§ 4 Abs. 1 und 2) und von 25 v. H. der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Miethauses zu Werbezwecken, so kann der Vermieter oder

mindestens ein Drittel der Mieter bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehren. Dies gilt auch für den Fehlbetrag zur Deckung der Auslagen für Verbesserungen, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, notwendig sind, sofern weiters durch eine von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bestätigung feststeht, daß der rechtzeitig erhobene Widerspruch im Enteignungsverfahren, vorbehaltlich der Abweisungsgründe des § 16 des Stadterneuerungsgesetzes, wirksam ist. 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.

(2) Eine Erhöhung der Hauptmietzinse ist nur so weit zulässig, als die Summe der erhöhten Hauptmietzinse aller Mietgegenstände des Hauses die Summe der nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in seiner jeweils geltenden Fassung zulässigen Hauptmietzinse aller Mietgegenstände eines der Größe nach vergleichbaren, in der Gemeinde oder — in Ermangelung eines solchen — in deren Umgebung gelegenen neu errichteten Miethauses unter Annahme einer Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht übersteigen würde. Die Summe der für den Vergleich heranzuziehenden Hauptmietzinse eines neu errichteten Miethauses erhöht sich um höchstens 25 v. H. bei Häusern, die eine überdurchschnittlich gute Lage oder eine Ausstattung aufweisen, welche die Normalausstattung im Sinn des § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 übersteigt, und vermindert sich um höchstens 25 v. H. in Häusern, in welchen die Mehrheit der Wohnungen im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet ist.

(3) Unbeschadet des Abs. 2 ist eine weitergehende Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig, wenn

1. sie zur Deckung der Auslagen für die Erfüllung baubehördlicher Aufträge notwendig ist, oder

2. mindestens zwei Drittel der Mieter — berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Entscheidung vermieteten Mietgegenstände — des Hauses ihr zustimmen.

(4) Reichen die erhöhten Hauptmietzinse zur Deckung der Kosten aller Arbeiten nicht aus, so gebührt den Arbeiten der Vorrang, die der Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendig sind.

(5) 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 Erhaltungsarbeiten sind. Werden die aufgetragenen Arbeiten im Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme hergestellt, so sind der Entscheidung über einen Antrag nach Abs. 1 die von der Vollstreckungsbehörde festgesetzten Kosten (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) zugrunde zu legen.“

2. Der Abs. 1 des § 8 hat zu lauten:

„(1) Unterläßt der Vermieter,

1. Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6 Abs. 1), obwohl die in den letzten sieben 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 Entscheidung des Gerichtes (§ 7 Abs. 1) die Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist, oder

2. die Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendigen Arbeiten, so kann jeder Mieter oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde.“

3. Im Abs. 1 des § 9 wird die Fristbestimmung „während der letzten fünf Jahre“ in „während der letzten sieben Jahre“ geändert.

4. Dem § 16 wird der folgende Abs. 3 angefügt:

„(3) Ab dem 1. August 1974 geschlossene Vereinbarungen gemäß Abs. 1 Z. 2 und 3 über Wohnungen, die im Sinn des § 3 Z. 10 des

mindestens ein Drittel der Mieter bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehren. Dies gilt auch für den Fehlbetrag zur Deckung der Auslagen für Verbesserungen, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, notwendig sind, sofern weiters durch eine von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bestätigung feststeht, daß der rechtzeitig erhobene Widerspruch im Enteignungsverfahren, vorbehaltlich der Abweisungsgründe des § 16 des Stadterneuerungsgesetzes, wirksam ist. 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.

(2) Eine Erhöhung der Hauptmietzinse ist nur so weit zulässig, als die Summe der erhöhten Hauptmietzinse aller Mietgegenstände des Hauses die Summe der nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in seiner jeweils geltenden Fassung zulässigen Hauptmietzinse aller Mietgegenstände eines der Größe nach vergleichbaren, in der Gemeinde oder — in Ermangelung eines solchen — in deren Umgebung gelegenen neu errichteten Miethauses unter Annahme einer Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht übersteigen würde. Die Summe der für den Vergleich heranzuziehenden Hauptmietzinse eines neu errichteten Miethauses erhöht sich um höchstens 25 v. H. bei Häusern, die eine überdurchschnittlich gute Lage oder eine Ausstattung aufweisen, welche die Normalausstattung im Sinn des § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 übersteigt, und vermindert sich um höchstens 25 v. H. in Häusern, in welchen die Mehrheit der Wohnungen im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet ist.

(3) Unbeschadet des Abs. 2 ist eine weitergehende Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig, wenn

1. sie zur Deckung der Auslagen für die Erfüllung baubehördlicher Aufträge notwendig ist, oder

2. mindestens zwei Drittel der Mieter — berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Entscheidung vermieteten Mietgegenstände — des Hauses ihr zustimmen.

(4) Reichen die erhöhten Hauptmietzinse zur Deckung der Kosten aller Arbeiten nicht aus, so gebührt den Arbeiten der Vorrang, die der Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendig sind.

(5) 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 Erhaltungsarbeiten sind. Werden die aufgetragenen Arbeiten im Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme hergestellt, so sind der Entscheidung über einen Antrag nach Abs. 1 die von der Vollstreckungsbehörde festgesetzten Kosten (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) zugrunde zu legen.“

2. Der Abs. 1 des § 8 hat zu lauten:

„(1) Unterläßt der Vermieter,

1. Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6 Abs. 1), obwohl die in den letzten sieben 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 Entscheidung des Gerichtes (§ 7 Abs. 1) die Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist, oder

2. die Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendigen Arbeiten, so kann jeder Mieter oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde.“

3. Im Abs. 1 des § 9 wird die Fristbestimmung „während der letzten fünf Jahre“ in „während der letzten sieben Jahre“ geändert.

4. Dem § 16 wird der folgende Abs. 3 angefügt:

„(3) Ab dem 1. August 1974 geschlossene Vereinbarungen gemäß Abs. 1 Z. 2 und 3 über Wohnungen, die im Sinn des § 3 Z. 10 des

Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet sind und für die am 31. Dezember 1967 nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 11 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 241/1955 eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre, sind jeweils nur so weit wirksam, als der vereinbarte monatliche Hauptmietzins den Betrag von 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung nicht übersteigt.“

5. Dem § 17 wird der folgende Abs. 3 angefügt:

„(3) Dem Mieter, der eine im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattete Wohnung gemietet und diese Mangelhaftigkeit — Wasserentnahme und (oder) Abort außerhalb der Wohnung — im Einvernehmen mit dem Vermieter auf eigene Kosten beseitigt hat, gebührt für diese Aufwendungen — unbeschadet weitergehender Ansprüche nach den §§ 1097, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs — ein Ersatz im Betrag der dafür aufgewendeten Kosten, vermindert um je ein Zwölftel für jedes vollendete Jahr der Benützung dieser Verbesserung. Der Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruchs spätestens bei der Zurückstellung der Wohnung geltend zu machen; er kann aber erst in dem Zeitpunkt eingeklagt werden, in dem der Vermieter die Wohnung wieder vermietet oder sonst verwertet. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten. Unbeschadet des Abs. 1 darf mit dem Nachmieter vereinbart werden, daß er den dem Vormieter gebührenden Ersatzbetrag ersetzt oder unmittelbar berichtigt.“

6. Der Abs. 2 Z. 3 des § 19 hat zu lauten:

„3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt, oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;“

7. Der Abs. 2 Z. 4 des § 19 hat zu lauten:

„4. das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, infolge seines gesundheitswidrigen

oder baufälligen Zustandes abbruchreif ist, sofern dem Mieter nach § 21 a Ersatz beschafft wird;“

8. Der Abs. 2 Z. 4 a des § 19 hat zu lauten:

„4 a. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen werden soll, mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Baues sichergestellt ist, 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, sofern dem Mieter nach § 21 a Ersatz beschafft wird;“

9. Dem Abs. 2 Z. 4 a des § 19 wird die folgende Z. 4 b angefügt:

„4 b. der Mieter einer im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestatteten Wohnung weder bereit ist, die zur Beseitigung dieser Mängel notwendigen und baubehördlich bewilligten Verbesserungen zuzulassen, noch diese Verbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen, sofern ihm nach § 21 a Ersatz beschafft wird; Voraussetzung ist weiters, daß entweder die zur Deckung des Baukostenaufwandes notwendige Erhöhung seines Hauptmietzinses den nach § 7 Abs. 2 zulässigen Höchstbetrag nicht überschreitet und die Verbesserungen nach bundesgesetzlichen Vorschriften gefördert werden oder daß die Verbesserungen zur Rechtfertigung eines gegen einen Enteignungsantrag nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erhobenen Widerspruchs notwendig sind, sofern weiters durch eine von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bestätigung feststeht, daß der rechtzeitig erhobene Widerspruch im Enteignungsverfahren, vorbehaltlich der Abweisungsgründe des § 16 des Stadterneuerungsgesetzes, wirksam ist;“

10. Dem § 21 wird der folgende § 21 a samt Überschrift angefügt:

„Sonderbestimmungen für Kündigungen nach § 19 Abs. 2, Z. 4, 4 a und 4 b

§ 21 a. (1) Kündigt der Vermieter dem Mieter einen Mietgegenstand aus den Gründen des § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a oder 4 b auf, so kann er sich in der Kündigung vorbehalten, die hiernach gebotenen Ersatzmietgegenstände erst im Zug des Verfahrens anzubieten. Erhebt der Mieter gegen diese Aufkündigung Einwendungen, so hat das Gericht vorab durch Zwischenurteil darüber zu entscheiden, ob der Kündigungsgrund — vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung — gegeben ist.

(2) Wird durch Zwischenurteil entschieden, daß der Kündigungsgrund gegeben ist, so hat der Vermieter binnen drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnungen zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl mit Schriftsatz als Ersatz anzubieten. Das gleiche gilt, wenn der Mieter gegen die Aufkündigung Einwendungen nicht erhebt oder ausdrücklich erklärt, gegen das Vorliegen des Kündigungsgrundes Einwendungen nicht zu erheben. Der Vermieter kann erst nach Ablauf von drei Monaten nach Zustellung des Anbots an den Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen. Bietet der Vermieter innerhalb der dreimonatigen Frist die Ersatzmietgegenstände nicht an oder entspricht der Ersatz nach Ansicht des Mieters nicht den Erfordernissen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen.

(3) Im Zug des fortgesetzten Verfahrens hat der Vermieter auf Begehren des Mieters überdies eine angemessene Entschädigung anzubieten. Kommt der Vermieter diesem Begehren nicht nach oder ist die Höhe der Entschädigung strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung die angemessene Entschädigung durch Beschluß festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Aufkündigung durch Endurteil zu entscheiden. Die Aufkündigung ist für rechtswirksam zu erklären, wenn der Mieter

1. spätestens im Zug des Rechtsstreits erster Instanz das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen, bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes oder bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Entschädigung angenommen hat; im Urteil ist die Pflicht zur Räumung Zug um Zug gegen Leistung des angenommenen Ersatzmietgegenstandes oder der angenommenen Entschädigung und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen, oder

2. weder einen Ersatzmietgegenstand noch eine Entschädigung angenommen hat und sich erweist, daß das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes im Sinn des Abs. 2 angemessen oder entsprechend gewesen ist; in diesem Fall gebührt dem Mieter, unbeschadet seiner Pflicht zur Räumung, die Hälfte des angemessenen Entschädigungsbetrags.

(4) Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Abs. 2 angemessenen oder entsprechenden Ersatzmietgegenstandes deckt.

(5) Der Vermieter hat überdies dem Mieter nach der Räumung die für den Umzug in der Gemeinde erforderlichen Übersiedlungskosten zu

ersetzen. Das gleiche gilt im Fall des Umzugs in eine angebotene Ersatzwohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die außerhalb des Gemeindegebiets gelegen ist. Zieht der Betroffene in eine außerhalb des Gemeindegebiets gelegene Wohnung um, die nicht angeboten (Abs. 2) worden ist, so hat der Vermieter die Übersiedlungskosten in einer für den Umzug innerhalb der Gemeinde erforderlichen Höhe zu ersetzen. Im übrigen gilt der § 19 Abs. 5.

(6) Klagen auf Aufhebung der Miete und Räumung des Mietgegenstandes, die darauf gegründet sind, daß ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß, sind im Anwendungsbereich der Kündigungsgründe des § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a oder 4 b unzulässig;“

11. Dem Abs. 2 des § 28 wird angefügt:

„Verpflichtet sich der Vermieter, diese Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist. Der Beginn und das Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das im Verfahren nach Abs. 3 voraussichtlich sich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er — unbeschadet der Bestimmungen des § 8 — die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt gesetzlichen Zinsen zurückzuerstatten.“

12. Im Abs. 2 des § 43 wird der Hinweis „wegen Vorliegens einer der im § 19, Absatz 2, Z. 4 a oder 8, genannten Kündigungsgründe,“ durch den Hinweis „wegen Vorliegens einer der im § 19 Abs. 2 Z. 4 a oder 4 b oder § 19 Abs. 2 Z. 8 genannten Kündigungsgründe,“ ersetzt.

Artikel II

Änderung der Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume

Dem § 1 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 132/1954, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, wird der folgende Satz angefügt:

„Auf die Miete der diesem Bundesgesetz unterliegenden Räume ist der § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. XX/1974, sinngemäß anzuwenden.“

Artikel III

Übergangsbestimmungen zu I und II

1. Für die Anwendung der neu gefaßten Bestimmungen des § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 sowie

der Verrechnungsfrist von sieben Jahren nach § 9 Abs. 1 des Mietengesetzes (Art. I Z. 1 bis 3) gilt bis zum 1. August 1976 die Einschränkung, daß der Zeitraum für die Heranziehung der zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwendenden Teile der Hauptmietzins nicht vor dem 1. August 1969 beginnt.

2. Der § 21 a des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 10 dieses Bundesgesetzes ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Kündigungen und Kündigungsstreitigkeiten nach dem zweiten Tatbestand des § 19 Abs. 2 Z. 4 und dem § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes in der bisher geltenden Fassung anzuwenden; in diesen Kündigungsstreitigkeiten ist der Vorbehalt in der Kündigung, die Ersatzmietgegenstände erst im Zuge des Verfahrens anzubieten, nicht erforderlich. Ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes in einem solchen Kündigungstreit ein stattgebendes, aber noch nicht rechtskräftiges Urteil über die Aufkündigung bereits ergangen, so gilt dieses Urteil im weiteren Verfahren nur als Zwischenurteil, daß der Kündigungsgrund — vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung — gegeben ist. Zieht der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigung zurück, so gelten die Verfahrenskosten als gegenseitig aufgehoben.

3. Übersteigt der für eine mangelhaft ausgestattete Wohnung im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes, für die am 31. Dezember 1967 nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 11 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 241/1955, eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre, vereinbarte Hauptmietzins im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes den nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 4 dieses Bundesgesetzes zulässigen Hauptmietzins, so darf auf Grund der vorher geschlossenen Vereinbarung nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes nur der Betrag als Hauptmietzins begehrt werden, der nach der rechtswirksam geschlossenen Vereinbarung am 1. August 1974 zu entrichten ist; hat jedoch der Hauptmietzins in diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 4 dieses Bundesgesetzes zulässigen Hauptmietzins nicht erreicht, so darf ab dem Zeitpunkt dieses Erreichens kein höherer Hauptmietzins begehrt werden.

Artikel IV

Abteilung außergewöhnlicher Belastungen und andere abgabenrechtliche Vorschriften

1. (1) Die abgabenrechtlichen Vorschriften des § 34 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/

1974, finden sinngemäß auf Verbesserungsarbeiten Anwendung, wenn durch diese sämtliche mangelhaft ausgestatteten Wohnungen so verbessert werden, daß sie den Anforderungen des § 3 Z. 1 des Stadterneuerungsgesetzes entsprechen, ohne daß die normale Ausstattung im Sinn des § 3 Z. 5 des Stadterneuerungsgesetzes überschritten wird. Die Bestimmung des ersten Satzes gilt jedoch nur für Baulichkeiten, die den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) entsprechen, bei denen es sich nicht um landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes handelt und in denen

- a) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen,
- b) sich mehr als zwei Wohnungen befinden sowie
- c) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes).

(2) Die Begünstigung nach Abs. 1 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn das Vorliegen aller vorstehenden Voraussetzungen durch eine von der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bescheinigung nachgewiesen wird.

2. Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 493/1972 und 27/1974 wird wie folgt geändert:

a) Dem § 4 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Übersteigen bei Steuerpflichtigen, die den Gewinn gemäß Abs. 1 oder § 5 ermitteln, die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben, so kann der übersteigende Betrag auf Antrag einer steuerfreien Rücklage zugeführt werden. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Die Rücklage ist in der Bilanz gesondert auszuweisen und in einer Beilage zur Steuererklärung nach Wirtschaftsjahren aufzugliedern. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung der Rücklage folgenden sechs Jahre die Betriebsausgaben im Sinne des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Teil mit den für die Vorjahre gebildeten Rücklagen zu verrechnen; hiebei ist mit der für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten Rücklage zu beginnen. Rücklagen (Rücklagenteile), die nicht bis zum Ablauf des der Bildung der Rücklage folgenden

sechsten Jahres im Sinne der vorstehenden Bestimmungen verrechnet wurden, sind zu diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen.“

b) Im § 28 wird ein neuer Abs. 3 eingefügt; der bisherige Abs. 3 erhält die Bezeichnung Abs. 4; Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Übersteigen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Werbungskosten, so bleibt der übersteigende Betrag auf Antrag zunächst steuerfrei. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung des steuerfreien Betrages folgenden sechs Jahre die Werbungskosten im Sinne des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Betrag mit den für die Vorjahre gebildeten steuerfreien Beträgen zu verrechnen; hierbei ist mit dem für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten steuerfreien Betrag zu beginnen. Steuerfreie Beträge, die nicht innerhalb von sechs Jahren nach ihrer Bildung auf diese Weise verrechnet wurden, erhöhen im sechsten Jahr nach ihrer Bildung die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Begünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die steuerfreien Beträge in einer mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegten Aufzeichnung ausgewiesen sind. Aus der Aufzeichnung muß die Höhe der steuerfreien Beträge, ihre Berechnung und ihre Verwendung klar ersichtlich sein. Wurde diese Aufzeichnung nicht mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegt, geht aber aus der Erklärung oder den ihr angeschlossenen Beilagen hervor, daß bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein steuerfreier Betrag abgesetzt worden ist, so hat das Finanzamt dem Steuerpflichtigen eine Nachfrist von zwei Wochen zur Vorlage der Aufzeichnung zu setzen.“

c) Nach dem § 106 ist folgender § 106 a einzufügen:

„§ 106 a. (1) Wird der Hauptmietzins eines unbeschränkt steuerpflichtigen Mieters auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach § 7 Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. XX oder nach § 2 des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume, BGBl. Nr. 132/1954, auf mehr als das Vierfache erhöht, so sind die insoweit entstehenden Mehraufwendungen auf An-

trag des Mieters als außergewöhnliche Belastung nach § 34 zu berücksichtigen, wenn sie seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wesentlich beeinträchtigen. Voraussetzung ist, daß die Wohnung vom Mieter oder den im Abs. 4 genannten Personen in einer Weise benutzt wird, daß sie als Wohnsitz der Mittelpunkt seiner (ihrer) Lebensinteressen ist.

(2) Die außergewöhnliche Belastung wird durch Zahlung eines monatlichen Betrages abgegolten. Der Abgeltungsbetrag ist bescheidenmäßig in Höhe des Betrages festzusetzen, um den, auf einen Kalendermonat bezogen, der erhöhte Hauptmietzins das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzinses übersteigt. Kommen als Mieter einer Wohnung mehrere Personen in Betracht, so kann der Abgeltungsbetrag nur von einer dieser Personen geltend gemacht werden.

(3) Eine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Abs. 1) liegt vor, wenn das Einkommen (Abs. 6) des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt den Betrag von jährlich 55.000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 15.000 S und für jede weitere der dort genannten Personen um je 5000 S. Übersteigt das Einkommen des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt die jeweils maßgebende Einkommensgrenze, so ist der nach Abs. 2 zu ermittelnde Abgeltungsbetrag um den übersteigenden Betrag zu kürzen.

(4) Als Personen, deren Einkommen nach Abs. 3 für die Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit heranzuziehen ist, gelten Angehörige im Sinne des § 25 der Bundesabgabenordnung sowie solche Personen, die mit dem Mieter dauernd in eheähnlicher Gemeinschaft leben oder die Mitmieter sind, sofern alle diese Personen in der Wohnung des Mieters leben.

(5) Der Abgeltungsbetrag darf nur von dem Monat an flüssiggemacht werden, in dem die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, sofern der Antrag binnen sechs Monaten nach dem Eintritt der Voraussetzungen gestellt wird. Wird der Antrag erst nach Ablauf dieser Frist gestellt, so ist der Abgeltungsbetrag erst von dem Monat an flüssigzumachen, in dem er beantragt wird. Ein Abgeltungsbetrag, der monatlich 30 S nicht übersteigt, ist nicht flüssigzumachen.

(6) Als Einkommen gilt

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, das durchschnittliche Einkommen nach § 34 Abs. 5 der drei letztveranlagten Kalenderjahre,

2. bei Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, das Einkommen nach § 34 Abs. 5 des letztvorangegangenen Kalenderjahres.

(7) Zum Nachweis der in den Abs. 1, 3 und 6 genannten Voraussetzungen sind dem Antrag folgende Unterlagen beizuschließen:

1. eine Bescheinigung des Gerichtes (der Gemeinde) über die rechtskräftige Entscheidung, auf der die Mietzinserhöhung beruht; die Bescheinigung hat zusätzlich den Teilbetrag des erhöhten Hauptmietzinses zu enthalten, der das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzinses übersteigt. Außerdem soll aus der Bescheinigung hervorgehen, daß der Antragsteller in den dem Gericht (der Gemeinde) vorliegenden Unterlagen als Mieter angeführt ist sowie die topographische Bezeichnung seiner Wohnung;

2. ein Nachweis darüber, daß der Antragsteller Mieter der betreffenden Wohnung ist;

3. die Einkommensnachweise des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen. Als Einkommensnachweis gelten die Einkommensteuerbescheide für die drei letztveranlagten Kalenderjahre, von Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, geeignete Einkommensnachweise, wie besonders die Lohn(Gehalts-, Pensions)bestätigung(en) für das letztvorangegangene Kalenderjahr.

(8) Der Mieter hat jede Änderung der für die Abgeltung der außergewöhnlichen Belastung (Abs. 1) maßgebenden Verhältnisse der Abgabenebehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Zahlung des Abgeltungsbetrags ist einzustellen beziehungsweise herabzusetzen, wenn und soweit sich die für die Abgeltung maßgebenden Verhältnisse ändern oder nachträglich hervorkommt, daß die Voraussetzungen nicht oder nur für ein geringeres Ausmaß gegeben gewesen sind. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann jedoch nur dann zu einer Einstellung (Herabsetzung) der Zahlung des Abgeltungsbetrags führen, wenn sich das Einkommen des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt um mehr als 20 v. H. erhöht hat. Anderenfalls entfällt diesbezüglich auch die Mitteilungspflicht nach dem ersten Satz. Zu Unrecht abgezahlte Beträge sind mit Bescheid zurückzufordern.

(9) Die Abs. 1 bis 7 sind sinngemäß anzuwenden, wenn der Vermieter selbst eine Wohnung nutzt, für die ein nach Abs. 1 erhöhter Mietzins zu entrichten ist.“

d) Im § 118 tritt an die Stelle des Klammerausdrucks „(§ 35 Abs. 4)“ der Klammerausdruck „(§ 35 Abs. 4 und § 106 a)“.

3. Bei der Ermittlung des Einkommens nach § 13 des Kriegsopferversorgungsgesetzes 1957, BGBl. Nr. 152, nach § 25 des Heeresversorgungsgesetzes, BGBl. Nr. 27/1964, und nach § 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Gewährung von Hilfeleistungen an Opfer von Verbrechen, BGBl. Nr. 288/1972, bleiben die Abgeltungsbeträge nach § 106 a EStG 1972 in der Fassung der Z. 2 lit. c außer Betracht.

Artikel V

Gemeinsame Schlußbestimmungen

1. Die Bestimmungen des Art. IV Z. 1, soweit sie die Abgaben vom Einkommen und Ertrag betreffen, und des Art. IV Z. 2 lit. a und b sind erstmals bei der Veranlagung für das Kalenderjahr 1975 anzuwenden. Außergewöhnliche Belastungen im Sinne des Art. IV Z. 2 lit. c sind erstmals für Zeiträume nach dem 31. Dezember 1974 und nur unter der Voraussetzung abzugelten, daß die Mietzinserhöhung auf einer nach dem 31. Juli 1974 ergangenen rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) beruht; entsprechende Anträge dürfen erst nach dem 31. Dezember 1974 gestellt werden. Im übrigen tritt dieses Bundesgesetz mit 1. August 1974 in Kraft.

2. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut,

- a) hinsichtlich der im Art. I Z. 8 vorgesehenen verwaltungsbehördlichen Verfahren der Bundesminister für Inneres,
- b) hinsichtlich der im Art. I Z. 1 und 9 und Art. IV Z. 1 Abs. 2 vorgesehenen Bestätigungen der Bundesminister für Bauten und Technik,
- c) hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Art. I und der Art. II und III der Bundesminister für Justiz,
- d) hinsichtlich des im Art. IV Z. 1 lit. c geregelten § 106 a Abs. 7 Z. 1 der Bundesminister für Justiz,
- e) hinsichtlich des Art. IV Z. 3 der Bundesminister für Soziale Verwaltung,
- f) hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Art. IV der Bundesminister für Finanzen.

/ 2

Entschließung

Die Erhaltung von Althäusern durch Modernisierung von Wohnungen in verbesserungswürdigen Baulichkeiten insbesondere in den Städten gewinnt heute immer größere Bedeutung. Die bestehenden Gesetze zur Wohnungsförderung (Wohnbauförderungsgesetz 1968, Wohnungsverbesserungsgesetz) dienen dieser Zielsetzung nicht in ausreichendem Maße. Die Bundesregierung wird deshalb ersucht, dem Nationalrat bis spätestens 30. November 1974 entsprechende Regierungsvorlagen vorzulegen, die insbesondere folgendes sicherstellen:

1. Modernisierungsmaßnahmen in verbesserungswürdigen Althäusern, durch die die mangelhafte Ausstattung im Sinne des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes in Klein- und Mittelwohnungen beseitigt wird oder durch die solche Wohnungen auf den Standard gemäß § 2 Abs. 1 Z. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ge-

bracht werden, sollen entsprechend der Art der Verbesserungsmaßnahmen so gefördert werden, daß aus der Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) der zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehen keine höhere Belastung erwächst, als sie sich nach den Förderungsmaßnahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für den Wohnungsneubau ergibt. Eine Förderung von Verbesserungsarbeiten soll jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Kosten dieser Verbesserungsarbeiten die angemessenen Gesamtbaukosten für geförderte vergleichbare Neubauwohnungen überschreiten würden.

2. Neben der Umgestaltung der objektiven Förderungsmaßnahmen im Sinne des Punktes 1 soll für die Mieter (Nutzungsberechtigten) in solchen Fällen auch ein System subjektiver Beihilfen entsprechend jenem des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 geschaffen werden.