

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

3. 7. 1973

Regierungsvorlage**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX
über die Änderung mietrechtlicher Vor-
schriften und über Mietzinsbeihilfen**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I**Änderungen des Mietengesetzes**

Das Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, zuletzt geändert durch das Mietrechtsänderungsgesetz, BGBl. Nr. 281/1967, wird in folgender Weise geändert:

1. Der Abs. 2 Z. 8 des § 1 entfällt; der Strichpunkt nach dem Abs. 2 Z. 7 des § 1 wird durch einen Punkt ersetzt.

2. Der Abs. 3 des § 1 hat zu lauten:

„(3) Die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) gelten aber auch für die im Abs. 2 Z. 1, 2 und 7 genannten Räume, es sei denn, daß sie erst nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden sind oder werden.“

3. Der Abs. 2 Z. 1 des § 2 hat zu lauten:

„1. die Wassergebühren und die notwendigen Ausgaben für die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nichtöffentlichen Wasserleitung;“

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

„2. die regelmäßig anfallenden Ausgaben für die Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr und Rattenbekämpfung, soweit sie nicht der Behebung von Baugebrechen oder Bauschäden dienen oder darauf zurückzuführen sind;“

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

„4. die Kosten einer angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung;“

6. Der Abs. 2 Z. 5 des § 2 hat zu lauten:

„5. die Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie be-

sonders gegen Leitungswasserschäden, gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benutzung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit alle Mieter des Hauses der Schließung, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben;“

7. Im Abs. 2 des § 2 entfällt die Z. 8; der Strichpunkt nach dem Abs. 2 Z. 7 des § 2 wird durch einen Punkt ersetzt.

8. Der Abs. 3 des § 4 hat zu lauten:

„(3) Der Vermieter hat jedem Mieter oder einem von ihm namhaft gemachten Bevollmächtigten in den Fällen der Pauschalverrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (§ 12 Abs. 2) zwischen dem 1. und 15. April eines jeden Kalenderjahrs, sonst zu jedem Zinstermin, an dem Betriebskosten oder öffentliche Abgaben vorgeschrieben werden, am Tag des Zinstermins und an den folgenden drei Tagen Einsicht in die Belege über die Höhe der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie über deren Aufteilung auf die Mieter zu gewähren. Durch die Auflegung dieser Belege beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einem im Haus wohnenden Mieter ist dieser Pflicht entsprochen. Ist in einem Haus 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, an einem sonst geeigneten Ort, wie 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 hierzu geeignete Art rechtzeitig bekanntzugeben. Kommt der Vermieter der Pflicht zur Auflegung der Belege nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht dazu zu verhalten (§ 29).“

9. An die Stelle der §§ 5 bis 9 samt den dazugehörigen Überschriften treten folgende Bestimmungen samt Überschriften:

„Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung

§ 5. Zur Deckung der regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen, wie von Personenaufzügen, Zentralheizungen oder zentralen Waschküchen, ist ein angemessener Zuschlag zum Mietzins des Mieters zulässig, der sich auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung am Betrieb der Anlage beteiligt. Hierauf sind der § 4 Abs. 1, sofern nicht die Beteiligten über die Aufteilung der Kosten etwas anderes vereinbaren, und der § 4 Abs. 3 anzuwenden. Wird die Benutzung der Anlage nicht beansprucht, so darf ihr Betrieb eingestellt werden.

Erhaltungs- und Verbesserungswürdigkeit

§ 6. (1) Ein Miethaus ist erhaltungswürdig, wenn

1. kein in Rechtskraft erwachsener Auftrag der Baubehörde zum Abbruch vorliegt und

2. sein Bauzustand weder gesundheitswidrig noch baufällig ist oder die Behebung bestehender Baugebrechen und die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses und dessen Anlagen ohne eine wirtschaftlich unzumutbare Erhöhung der Mietzinse sichergestellt werden kann.

(2) Ein erhaltungswürdiges Miethaus ist verbesserungswürdig, wenn die Mehrheit der Wohnungen des Hauses den Mindestanforderungen entspricht oder mit einem Baukostenaufwand, der größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet, diesen Anforderungen entsprechend ausgestattet werden könnte. Eine Wohnung entspricht den Mindestanforderungen, wenn

1. sie mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht,

2. ihre Nutzfläche nicht weniger als 30 m² beträgt und

3. die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene entspricht.

(3) Die Erhöhung des Mietzinses ist wirtschaftlich unzumutbar, wenn der hiernach zu entrichtende erhöhte Mietzins für eine den Mindestanforderungen entsprechende Wohnung mehr als 100 v. H., für eine geringerwertig ausgestattete Wohnung mehr als 75 v. H. des Mietzinses betrüge, der für eine der Größe nach vergleichbare, in der Gemeinde oder — in Ermanglung einer solchen — in deren Umgebung

unter Gewährung eines Wohnbauförderungsdarlehens neu aufgebaute Wohnung nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig wäre.

(4) Bestehen auf einer Liegenschaft mehrere gesondert nutzbare Gebäude, deren Erhaltungs- oder Ausstattungszustand wesentlich verschieden ist, so sind die Abs. 1 und 2 auf die einzelnen Gebäude zu beziehen.

Erhaltungs- und Verbesserungspflicht

§ 6 a. (1) Der Vermieter ist nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verpflichtet, das Miethaus und dessen Anlagen zu erhalten und zu verbessern.

(2) Die Pflicht zur Erhaltung umfaßt

1. die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmenden Neueinführungen, wie Anschluß an eine Wasserleitung oder Kanalisierung, und die durch die normale Abnutzung notwendige Instandhaltung der Dienstwohnung des Hausbesorgers,

2. bei einem nicht mehr erhaltungswürdigen Miethaus die Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder deren Behebung auf Grund eines rechtskräftig erteilten Auftrags der Baubehörde geboten ist, und

3. bei einem erhaltungswürdigen Miethaus überdies die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und der bestehenden Anlagen der gemeinsamen Benützung (§ 5), wenn und soweit deren Betrieb beansprucht wird und ihre Erhaltung unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich vertretbar ist, sowie die Behebung der ernststen Schäden des Hauses in den Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

(3) Die Pflicht zur Verbesserung umfaßt

1. die Errichtung oder Ausgestaltung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen, wie von Personenaufzügen, Zentralheizungen oder zentralen Waschküchen, und

2. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung in den Wohnungen des Hauses und in der Dienstwohnung des Hausbesorgers, sofern zu 1. und 2.

a) das Miethaus verbesserungswürdig ist,

b) Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug mit den Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, und

- c) die Verbesserungsarbeit alle Mieter schriftlich verlangen oder ihr schriftlich zustimmen; bei einer unter 1. genannten Verbesserungsarbeit genügt aber das Verlangen oder die Zustimmung von zwei Dritteln der Mieter — berechnet nach der Anzahl der vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten —, wenn entweder die Kosten der Verbesserungsarbeit aus der Mietzinsreserve gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind oder wenn die Mieter, die die Verbesserungsarbeit schriftlich verlangen oder ihr schriftlich zustimmen, die durch die Mietzinsreserve nicht gedeckten Kosten tragen und überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter durch die Verbesserungsarbeit nicht übermäßig beeinträchtigt werden.
- (4) Die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind so auszuführen, daß hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreie Ausführung die größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist.

Verwendung der Einnahmen; Mietzinsreserve

§ 6 b. (1) Der Vermieter hat aus den verrechnungspflichtigen Einnahmen des Hauses zu bestreiten

1. die für die nach § 6 a durchgeführten Arbeiten tatsächlich entrichteten Kosten, wobei diese Kosten soweit als möglich auf bezogene Einnahmen zu verrechnen sind,

2. wenn und soweit die tatsächlichen Kosten einer nach § 6 a durchgeführten Arbeit nicht aus den bezogenen Einnahmen entrichtet werden können, das auf den hierdurch nicht gedeckten Teil der tatsächlichen Kosten entfallende Erfordernis für die wirtschaftlich angemessene Verzinsung und Tilgung eigenen oder fremden Kapitals samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Kosten und

3. die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen.

(2) Ab dem 1. Jänner 1974 sind verrechnungspflichtige Einnahmen

1. die Beträge, die dem Vermieter auf Grund oder aus Anlaß der Vermietung oder Überlassung von Teilen des Hauses zur Nutzung entrichtet werden, einschließlich der Beträge, die ihm wirtschaftlich zurechenbar sind oder die ihm als Machtgeber zukommen oder zustehen; ausgenommen sind

- a) die Beträge, die zur Deckung von Betriebskosten, der von der Liegenschaft zu entrichtenden öffentlichen Abgaben oder der

Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung entrichtet und verrechnet werden,

- b) der Teilbetrag eines vereinbarten Mietzinses, der der Verrechnungspflicht nicht unterliegt (§ 16 Abs. 4),
- c) der Betrag, der auf Grund einer zulässigen Ablösevereinbarung (§ 17 Abs. 2) geleistet wird und
- d) die Beträge, die auf Grund einer verbotenen und rechtsunwirksamen Vereinbarung zurückerstattet worden sind; und

2. die dem gesetzlichen Hauptmietzins entsprechenden Beträge für die nicht vermieteten oder die diesem Bundesgesetz nicht unterliegenden Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses.

(3) Die zu verrechnende Mietzinsreserve ist der Betrag, der sich in den jeweils letzten zehn Jahren aus den verrechnungspflichtigen Einnahmen nach Abzug der in diesem Zeitraum anrechenbaren Ausgaben ergibt.

Erhöhung des Hauptmietzinses

§ 7. (1) Reichen die zu verrechnende Mietzinsreserve und die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden verrechnungspflichtigen Einnahmen unter Bedachtnahme auf die hieraus zu bestreitenden laufenden Ausgaben zur Deckung der anrechenbaren Kosten einer nach § 6 a Abs. 2 durchzuführenden Erhaltungsarbeit oder einer im § 6 a Abs. 3 genannten Verbesserungsarbeit, die alle Mieter schriftlich verlangt oder der alle Mieter schriftlich zugestimmt haben, nicht aus, so hat das Gericht auf Antrag des Vermieters zur Deckung des Fehlbetrags für den auf den Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung folgenden Verteilungszeitraum eine im Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 gleichmäßige Erhöhung der Hauptmietzinse zu bewilligen und die Vornahme der Arbeit binnen angemessener Frist aufzutragen. Hierbei ist der Verteilungszeitraum unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; er darf zehn Jahre nicht übersteigen. In den so erhöhten Hauptmietzins ist der Hauptmietzins einzurechnen, den der einzelne Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer früheren Entscheidung zu entrichten hat; hiervon abweichende Vereinbarungen sind rechtsunwirksam.

(2) Stellt sich während oder nach der Durchführung der Arbeit heraus, daß der hierfür anrechenbare Fehlbetrag unter oder über dem der

Entscheidung nach Abs. 1 zugrunde gelegten Fehlbetrag liegt, so hat das Gericht auf Antrag des Vermieters oder eines Mieters die zur Deckung des Fehlbetrags bewilligten Hauptmietzinse für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums entsprechend zu senken oder zu erhöhen.

Auftrag zur Durchführung von Arbeiten

§ 8. (1) Unterläßt der Vermieter eine nach § 6 a Abs. 2 durchzuführende Erhaltungsarbeit oder eine im § 6 a Abs. 3 genannte Verbesserungsarbeit, obwohl die dort bestimmten Voraussetzungen vorliegen, so hat ihm das Gericht auf Antrag die Vornahme der Arbeit binnen angemessener Frist aufzutragen. Stellt sich im Zug dieses Verfahrens heraus, daß die zu verrechnende Mietzinsreserve und die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden verrechnungspflichtigen Einnahmen unter Bedachtnahme auf die hieraus zu bestreitenden laufenden Ausgaben zur Deckung der hierfür anrechenbaren Ausgaben nicht ausreichen, so hat das Gericht auf Antrag zur Deckung des Fehlbetrags auch die Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 Abs. 1 zu bewilligen.

(2) Nach fruchtlosem Ablauf der zur Vornahme von Arbeiten bestimmten Frist (§ 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1) ist auf Antrag die Gemeinde, falls sie sich dazu bereiterklärt, oder sonst ein geeigneter Dritter zu ermächtigen, die Arbeit aus den Hauptmietzinsen durchführen zu lassen; zugleich sind die Mieter des Hauses anzuweisen, die Beträge, die sie als Hauptmietzins zu leisten haben, ganz oder zu einem bestimmten Teil bis auf weiteres nicht an den Vermieter, sondern an eine andere geeignete Stelle (Gemeinde, einen Dritten) abzuführen. Gleichzeitig ist auf Antrag dem Vermieter aufzutragen, die Mietzinsreserve binnen 14 Tagen bei Exekution an den Dritten (die Gemeinde) zur gesetzgemäßen Verwendung herauszugeben. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Dritte (die Gemeinde) ermächtigt werden, das für die Durchführung der Arbeit 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. Der Ermächtigte hat hierbei die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns anzuwenden und dem Gericht auf dessen Verlangen Rechnung zu legen; er hat Anspruch auf eine Belohnung, die vom Gericht nach den Grundsätzen des § 113 Abs. 1 EO zu bestimmen ist.

(3) Zur Antragstellung sind berechtigt

1. hinsichtlich der im § 6 a Abs. 2 genannten Erhaltungsarbeiten zwei Drittel der Mieter oder die Gemeinde, sofern aber durch die Unterlassung der Arbeit Personen oder Sachen oder — bei

einem erhaltungswürdigen Miethaus — der Bestand des Hauses oder die Benützbarkeit der vermieteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit gefährdet wird, überdies auch jeder hierdurch gefährdete Mieter und, sofern zur Deckung der Kosten dieser Arbeit ein erhöhter Mietzins entrichtet wird, überdies auch jeder einzelne Mieter des Hauses,

2. hinsichtlich der im § 6 a Abs. 3 Z. 1 genannten Verbesserungsarbeiten zwei Drittel der Mieter,

3. hinsichtlich der im § 6 a Abs. 3 Z. 2 genannten Verbesserungsarbeiten die Gesamtheit der Mieter und

4. hinsichtlich des im Abs. 1 genannten Antrags auf Erhöhung der Hauptmietzinse überdies der Vermieter.

Entscheidung über die Erhaltungswürdigkeit

§ 8 a. Bestreitet ein Gegner der antragstellenden Partei in einem Verfahren nach den §§ 7 oder 8 die im § 6 Abs. 1 Z. 2 genannten Voraussetzungen der Erhaltungswürdigkeit des Miethauses, so ist vor dem Schluß der Verhandlung in der Hauptsache zu entscheiden, ob diese Voraussetzung vorliegt.

Verrechnungspflicht

§ 9. (1) Der Vermieter hat jedem Mieter oder einem von ihm namhaft gemachten Bevollmächtigten zwischen dem 1. und 15. April eines jeden Kalenderjahrs Einsicht in die in übersichtlicher Form erstellte Abrechnung der Mietzinsreserve der jeweils letzten zehn Kalenderjahre (Gegenüberstellung der verrechnungspflichtigen Einnahmen und anrechenbaren Ausgaben) samt den dazugehörenden Rechnungs- und Zahlungsbelegen des jeweils letzten Kalenderjahrs und einer Aufstellung über die Jahresmietzinse (Jahresmietwerte) für 1914 zu gewähren. Im übrigen gilt der § 4 Abs. 3 sinngemäß.

(2) Kommt der Vermieter der nach Abs. 1 auferlegten Pflicht nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht dazu zu verhalten (§ 29).“

10. Die Abs. 2 und 3 des § 12 haben zu lauten:

„(2) Zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahrs fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben darf der Vermieter, sofern er diese Verrechnungsart den Mietern spätestens 14 Tage vor dem Beginn des Kalenderjahrs mitteilt, zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag anrechnen, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahrs zu berechnen ist. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahrs fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen

Abgaben abzurechnen und den Mietern in der Zeit zwischen dem 1. und 15. April des folgenden Kalenderjahrs Einsicht in die Abrechnung und die Rechnungs- und Zahlungsbelege zu gewähren (§ 4 Abs. 3). Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Mieter, so hat der Vermieter den Überschuß binnen drei Monaten zurückzuzahlen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieter, so haben diese den Fehlbetrag binnen drei Monaten zu entrichten. Das gleiche gilt für die regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung (§ 5).

(3) Teilt der Vermieter die Verrechnung nach Abs. 2 nicht oder nicht rechtzeitig mit, so hat der Mieter seinen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu dem Zinstermin zu entrichten, zu dem ihm der Vermieter deren Höhe unter Vorlage der Rechnungs- und Zahlungsbelege nachweist (§ 4 Abs. 3); hierbei darf der Vermieter nur die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens zum Zinstermin fällig werden und deren Fälligkeit nicht vor mehr als sechs Monaten eingetreten ist. Das gleiche gilt für die regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung (§ 5).“

11. Der Abs. 6 des § 12 hat zu lauten:

„(6) Ein Antrag, womit die Überprüfung der Zulässigkeit eines Mietzinses nur wegen der Höhe des für die Berechnung des gesetzlichen Mietzinses maßgebenden Jahresmietzinses für 1914 begehrt wird, kann nur gestellt werden, wenn der Mietgegenstand in seinem Bestand geändert wird, und zwar innerhalb von drei Jahren nach dem Zinstermin, von dem an der Mietzins für den geänderten Mietgegenstand zu zahlen ist. Wird die Frist für die Antragstellung versäumt, so kann die Höhe des der Berechnung des gesetzlichen Mietzinses zugrunde gelegten Jahresmietzinses nachher weder mit einem Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Mietzinses noch durch Klage oder Einrede bestritten werden.“

12. Der § 16 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Zulässige und unzulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses

§ 16. (1) Soweit ein Mietzins, Untermietzins, Zuschlag zum Mietzins oder ein sonstiges Entgelt vereinbart wird, dessen Höhe die in den §§ 2 bis 5, 7, 14 und 15 bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung rechtsunwirksam. Wird aber eine den Mindestanforderungen (§ 6 Abs. 2 Z. 1 bis 3) entsprechende Wohnung vor dem Ablauf

von sechs Monaten oder eine Geschäftsräumlichkeit vor dem Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Inhaber wieder vermietet, so darf zwischen dem Vermieter und dem Hauptmieter der hierfür angemessene Mietzins vereinbart werden. Der angemessene Mietzins darf auch dann vereinbart werden, wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

(2) Angemessen ist der Mietzins, der für den Mietgegenstand nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung, besonders unter Bedachtnahme auf den Erhaltungs- und Ausstattungszustand des Mietgegenstandes, auf die anteilige Deckung der fälligen und fällig werdenden Aufwendungen für das Haus und dessen Anlagen sowie auf einen angemessenen Ertrag, wirtschaftlich gerechtfertigt ist.

(3) Übersteigt der vereinbarte Mietzins den angemessenen Mietzins nicht unwesentlich oder werden neben dem Mietzins andere Leistungen, wie Ablösen, die nach § 17 Abs. 3 rechtsunwirksam und verboten sind, oder Mietzinsvorauszahlungen für mehr als drei Monate vereinbart, so ist die Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt der gesetzliche Mietzins (§ 2) als vereinbart.

(4) Wird 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 a Abs. 1 genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9).“

13. Im Abs. 1 erster Satz des § 16 a werden die Schlußworte „mit der im § 16 Abs. 2 bezeichneten Wirkung zulässig“ durch die Schlußworte „mit den im § 16 bezeichneten Beschränkungen und Wirkungen zulässig“ ersetzt.

14. An die Stelle der §§ 17 und 18 samt den dazugehörigen Überschriften treten folgende Bestimmungen samt Überschriften:

„Ersatzpflicht und Ablöseverbot

§ 17. (1) Der Vermieter hat dem Mieter, der bei der Beendigung des Mietverhältnisses in einem erhaltungswürdigen Miethaus eine Wohnung mit Verbesserungen (§ 6 a Abs. 3 Z. 2) zurückstellt, die auf seine Kosten gemacht worden sind, so weit Ersatz zu leisten, als die Verbesserungen einwandfrei ausgeführt sind und den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene sowie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Der Ersatz gebührt nach dem gemeinen Wert der Verbesserungen im Zeitpunkt der Zurückstellung der Wohnung. Er ist bei sonstigem Ver-

lust des Anspruchs spätestens bei der Zurückstellung der Wohnung zu verlangen und binnen drei Monaten gerichtlich geltend zu machen. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(2) Hat der Vermieter dem Vormieter nach Abs. 1 Ersatz zu leisten, so kann er mit dem Nachmieter vereinbaren, daß ihm dieser den Betrag ersetzt. Das gleiche gilt für den Baukostenaufwand, den der Vermieter in einem erhaltungswürdigen Miethaus ohne Anrechnung auf die Mietzinsreserve entweder für eine den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene dienende Verbesserung (§ 6 a Abs. 3 Z. 2) oder für die Vereinigung zweier oder mehrerer geringwertig ausgestatteter Wohnungen zu einer den Mindestanforderungen (§ 6 Abs. 2 Z. 1 bis 3) entsprechenden Wohnung unter Bedachtnahme auf eine nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreie Ausführung und größte Wirtschaftlichkeit tatsächlich aufgewendet hat.

(3) Rechtsunwirksam und verboten sind alle übrigen Vereinbarungen, wonach

1. der Nachmieter dafür, daß der Vormieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung über die tatsächlichen Übersiedlungskosten hinaus dem Vormieter oder einem anderen etwas zu leisten hat,

2. der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat,

3. für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist,

4. von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Haus durchführt, dem Vermieter, dem Hausverwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt worden ist, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrags zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist, und

5. der Vermieter oder der Vormieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

(4) Was entgegen den §§ 2 bis 16 a oder dem Abs. 3 geleistet wird, kann samt den gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden; im Fall des § 14 jedoch nur ab dem Tag, an dem der Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit des Untermietzinses gestellt worden ist. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht oder bei der Gemeinde ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

Änderungen am Mietgegenstand

§ 18. (1) Der Vermieter muß Änderungen am Mietgegenstand, die der Mieter auf seine Kosten in einer nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreien Weise ausführt, zulassen, falls die Änderungen weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder anderer Mieter, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit zur Folge haben; dies gilt auch dann, wenn für die Änderung andere Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden müssen, sofern die Änderung überdies der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Anliegen des Mieters dient. Die Anlegung von Licht-, Gas- und Kraftleitungen, die Einleitung von Wasser und Fernsprecher sowie ähnliche Einrichtungen sind Änderungen, die der Vermieter zulassen muß; das gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Antenne nicht möglich oder zumutbar ist. Ist für Änderungen, die der Vermieter zulassen muß, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so ist der Vermieter zu der Antragstellung auf Kosten des Mieters verpflichtet.

(2) Werden zur Änderung Teile des Hauses in Anspruch genommen, die vom Mieter nicht schon auf Grund der Miete benutzt werden können, so hat dafür der Mieter dem Vermieter auf Verlangen eine angemessene Entschädigung zu leisten.

(3) Nach der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den früheren Zustand wiederherzustellen, es sei denn, daß ein Einverständnis über die Belassung zustande kommt oder daß die vorgenommene Änderung zu den Verbesserungen gehört, für die dem Mieter nach § 17 Abs. 1 Ersatz gebührt.“

15. Der geltende § 18 a erhält die Bezeichnung „§ 18 b“; der § 18 a (neu) hat zu lauten:

„W o h n u n g s t a u s c h

§ 18 a. (1) Verweigert der Vermieter die Einwilligung zu dem von seinem Mieter aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer Wohnungen, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern im Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Mieter weder eine gerichtliche Kündigung noch eine Klage auf Räumung der Wohnung anhängig ist.

(2) Gibt das Gericht dem Antrag Folge, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung anzeigt. Die Entscheidung verliert ihre Rechtswirksamkeit, wenn

1. der Mieter vor dem Eintritt des Dritten in den Mietvertrag rechtskräftig zur Räumung der Wohnung verurteilt wird,

2. der Dritte die Einwilligung seines Vermieters zum Wohnungstausch nicht unverzüglich einholt oder

3. der von ihm gestellte Antrag rechtskräftig abgewiesen wird.

(3) Wird der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag vollzogen, so haften für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des bisherigen Mieters entstanden sind, der bisherige Mieter und der neue Mieter zur ungeteilten Hand.“

16. 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;“

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

„4. ein Miethaus, das auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 8 a als nicht mehr erhaltungswürdig gilt, zur Errichtung einer neuen Wohnhausanlage ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, bis zur Erdoberfläche abgetragen werden soll, sofern die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen und dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten ein nach Lage und Beschaffenheit angemessener, bei Wohnungen ein entsprechender Ersatz beschafft wird und im Sinn des Abs. 5 die Übersiedlungskosten ersetzt werden;“

18. 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, bis zur Erdoberfläche abgetragen und durch einen neuen

Bau ersetzt werden soll, sofern die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen und die Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Umbau aus Verkehrsrücksichten oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;“

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

„4 b. ein Gebäude 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) zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse liegt, dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten ein nach Lage und Beschaffenheit angemessener, bei Wohnungen entsprechender Ersatz beschafft wird und im Sinn des Abs. 5 die Übersiedlungskosten ersetzt werden;“

20. Der Abs. 2 Z. 13 des § 19 hat 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 beruflichen Gründen abwesend ist;“

21. Dem § 19 wird der folgende Abs. 7 angefügt:

„(7) Die Grundsätze des Abs. 6 gelten auch im Verhältnis zwischen dem Haupt- und Untermieter. Doch kann der Untervermieter ein Untermietverhältnis über Wohnräume auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes aufkündigen, wenn er oder seine eintrittsberechtigten Angehörigen und Personen (Abs. 2 Z. 11) von der Wohnung wenigstens einen Wohnraum zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden und das Untermietverhältnis mindestens ein Jahr bestanden hat; diese Ausnahme vom Erfordernis eines wichtigen Grundes gilt jedoch nicht, wenn 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.“

22. Dem § 22 wird der folgende § 22 a samt Überschrift angefügt:

„Unterbrechung

§ 22 a. (1) Der Rechtsstreit über eine Kündigung nach § 19 Abs. 2 Z. 3 oder eine Klage auf Aufhebung des Vertrages wegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches (§ 1118 ABGB) ist auf

einen vor Schluß der Verhandlung gestellten Antrag des Mieters zu unterbrechen, wenn nach den gesamten Umständen des Falles zu erwarten ist, daß bei Fortdauer des Mietverhältnisses der Friede in der Hausgemeinschaft wiederhergestellt wird.

(2) Die Unterbrechung ist auf Antrag nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit einem gesondert anfechtbaren Beschluß aufzuheben, wenn der Mieter sein Verhalten, das Anlaß zur Kündigung oder Klage auf Aufhebung gegeben hat, fortsetzt. Die Aufhebung kann nicht mehr verfügt werden, wenn der Antrag auf Aufhebung der Unterbrechung nicht binnen eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses über die Unterbrechung gestellt wird.

(3) Während der Unterbrechung kann die Kündigung (Klage) ohne Zustimmung des Mieters zurückgenommen werden; in diesem Fall sind die Kosten des Verfahrens gegeneinander aufzuheben.“

23. Der Abs. 1 des § 23 hat zu lauten:

„(1) Der § 19 ist auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen nicht anzuwenden, 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.“

24. Der § 24 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Verfahren außer Streitsachen

§ 24. (1) Die nachstehend genannten Entscheidungen sind im Verfahren außer Streitsachen zu treffen:

1. auf Antrag des Vermieters oder des Mieters die Entscheidung über die Zulässigkeit des vereinbarten oder vom Vermieter begehrten Mietzinses einschließlich der Zuschläge, Entgelte und Entschädigungen (§§ 2, 4, 5, 11, 12, 14, 15, 16, 16 a, 18 Abs. 2, § 22 Abs. 4),

2. die Entscheidung über die Anträge nach § 4 Abs. 3, §§ 7, 8, 8 a, 9, 10, § 18 Abs. 1, §§ 18 a, 18 b und 29.

(2) Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand liegt.“

25. Der Abs. 1 lit. c des § 27 hat zu lauten:
„c) die Abrechnung über die Mietzinsreserve;“

26. Der § 28 hat zu lauten:

„§ 28. Vor der Entscheidung über einen Antrag nach den §§ 7 oder 8 oder über einen Zwischenantrag nach § 8 a 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 oder der Erhaltungswürdigkeit des Miethauses maßgebenden Tatfragen einzuholen.“

27. Der § 43 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Strafbestimmungen

§ 43. 1. Der mit der Durchführung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit betraute Unternehmer, der

- a) in einer für die Abrechnung der Mietzinsreserve oder die Berechnung des Fehlbetrags bestimmten Rechnung Arbeiten ausweist, die nicht durchgeführt worden sind, oder
- b) in einem hierfür bestimmten Zahlungsbeleg Zahlungen bestätigt, die nicht geleistet worden sind, oder
- c) ein nach § 17 Abs. 3 Z. 4 verbotenes Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrags verspricht oder leistet,

2. der Vermieter oder Hausverwalter, der

- a) eine in Z. 1 lit. a genannte Rechnung oder
- b) einen in Z. 1 lit. b genannten Zahlungsbeleg der Abrechnung der Mietzinsreserve oder der Berechnung des Fehlbetrags zugrunde legt,

3. derjenige, der Leistungen fordert oder annimmt, die nach § 17 Abs. 3 verboten sind, und

4. der Vermieter, der wegen Eigenbedarfs (§ 19 Abs. 2 Z. 5 bis 7 und 12) oder wegen Vorliegens einer der im § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a, 4 b 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, ist, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis 50.000 S, im Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu drei Monaten zu bestrafen.“

28. Der § 44 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Vergütung des durch die Ausmietung erlittenen Schadens

§ 44. Unter den im § 43 Z. 4 bezeichneten Voraussetzungen kann der bisherige Mieter vom Vermieter eine angemessene Vergütung für den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden begehren.“

Artikel II**Anderung der Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume**

Das Bundesgesetz BGBl. Nr. 132/1954, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 1 wird der folgende Satz angefügt: „Auf die Miete der diesem Bundesgesetz unterliegenden Räume sind die §§ 16, 16 a, 17, 18, 18 a, 18 b, 42, 43 und 44 des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden.“

2. Der letzte Satz des § 2 hat zu lauten: „Die §§ 6, 6 a, 6 b, 7, 8, 8 a, 9, 14, 15 und 29 des Mietengesetzes sind sinngemäß anzuwenden.“

3. Der § 3 hat zu lauten:

„§ 3. Für die Anrechnung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes gemeinsamer Anlagen sind die §§ 2, 4, 5, 12 und 29 des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden.“

4. Der § 4 hat zu lauten:

„§ 4. Für Verfahren über Anträge auf Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten oder vom Vermieter begehrten Mietzinses oder Untermietzinses (§ 1 erster Satz) und für Verfahren, die die sinngemäße Anwendung der §§ 2, 4, 5, 6, 6 a, 6 b, 7, 8, 8 a, 9, 12, 14, 15, 16, 16 a, 18, 18 a oder 18 b des Mietengesetzes erfordern, gelten auch die §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes sinngemäß.“

Artikel III**Gemeinsame Übergangsbestimmungen zu den Art. I und II**

1. Die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund der bisherigen Vorschriften fällig gewordenen Betriebskosten dürfen nach Maßgabe der bisherigen Vorschriften weiterhin eingehoben werden. Ist auf Grund der bisherigen Vorschriften eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden oder gegen die im bisherigen § 2 Abs. 2 Z. 5 des Mietengesetzes genannten Schäden geschlossen worden, so dürfen die für diese Versicherungen bis zum seinerzeit vereinbarten Versicherungsablauf, längstens aber auf die Dauer von zehn Jahren fällig werdenden Auslagen noch ohne die im § 2 Abs. 2 Z. 5 in der Fassung des Art. I Z. 6 gebotene Zustimmung aller Mieter unter Betriebskosten angerechnet werden; in den Fällen der Erneuerung oder Änderung des Versicherungsvertrags ist aber die nach § 2 Abs. 2 Z. 5 in der Fassung des Art. I Z. 6 gebotene Zustimmung der Mieter Voraussetzung für die Anrechenbarkeit.

2. Die Verrechnung der Mietzinsreserve aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes richtet sich nach den bisherigen Vorschriften. Der Verrechnungszeitraum nach § 6 b Abs. 3 in der Fassung des Art. I Z. 9 beginnt frühestens mit dem 1. Jänner 1969.

3. Untermietverträge, Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (bisheriger § 7 Abs. 1 des Mietengesetzes) oder eine bestimmte Vertragsdauer (bisheriger § 23 Abs. 1 des Mietengesetzes), die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind, sind nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.

4. Hat der Mieter auf Grund einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses einen Mietzins zu entrichten, der zu dem angemessenen Betrag (§ 16 Abs. 2 in der Fassung des Art. I Z. 12) in auffallendem Mißverhältnis steht, so hat der Mieter Anspruch, daß der Mietzins ab dem auf die Antragstellung folgenden Zinstermin auf den gesetzlichen Mietzins nach § 2 des Mietengesetzes — wenn das Mietverhältnis den Zinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes untersteht — oder auf den Mietzins nach § 1 erster Satz des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume — wenn das Mietverhältnis den Zinsbildungsvorschriften dieses Bundesgesetzes untersteht — ermäßigt wird; ist auf Grund einer vorausgegangenen Vereinbarung oder Entscheidung zur Deckung des Fehlbetrags einer durchgeführten Erhaltungsarbeit die Einhebung eines erhöhten Mietzinses zulässig, so gilt während der Laufzeit dieser Mietzinserhöhung der so erhöhte Mietzins. Die Entscheidung ist im Verfahren außer Streitsachen (§§ 24 ff. des Mietengesetzes) zu treffen.

5. Die §§ 6, 6 a, 7, 8 und 8 a in der Fassung des Art. I Z. 9 sind sinngemäß auch in den Verfahren anzuwenden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes in erster Instanz anhängig sind oder nach diesem Zeitpunkt an die erste Instanz zurückverwiesen werden. Im übrigen sind aber sowohl in den außerstreitigen Verfahren 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.

6. Für die Verrechnung der Umsatzsteuer bleibt das Bundesgesetz BGBl. Nr. 224/1972 über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972 unberührt.

7. Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nach § 6 Abs. 6 Z. 1 des Wohnungsverbesserungsgesetzes, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 268/1972 bleiben unberührt.

Artikel IV

Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen

Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 493/1972 wird wie folgt geändert:

1. 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. XXX oder nach § 2 des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume, BGBl. Nr. 132/1954, um mehr als das Vierfache erhöht, so sind die insoweit entstehenden Mehraufwendungen auf Antrag 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 bescheidmäßig 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 45.000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 10.000 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 Sinn 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 Abgabenbehörde 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

852 der Beilagen

11

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 abgeholte 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.“

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

Artikel V

Gemeinsame Schlußbestimmungen

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1974 in Kraft. Der Art. IV ist auch auf Mieterhöhungen anzuwenden, die auf einer vor dem 1. Jänner 1974, aber nach dem 31. Dezember 1971 ergangenen rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) beruhen. In diesen Fällen dürfen Bescheide im Sinn des § 106 a des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 440,

in der Fassung dieses Bundesgesetzes, erst nach dem 31. März 1974, allerdings mit Wirkung ab 1. Jänner 1974 unter Beachtung des § 106 a Abs. 5 erlassen werden.

2. Mit dem Inkrafttreten des Art. II Z. 1 treten die Z. 1 und 2 des Art. II des Mietrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 281/1967, außer Kraft.

3. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut

- a) hinsichtlich der im Art. I Z. 18, 19 und 27 vorgesehenen verwaltungsbehördlichen Verfahren der Bundesminister für Inneres,
- b) hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Art. I und der Art. II und III der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bauten und Technik,
- c) hinsichtlich des Art. IV und des Art. V Z. 1 zweiter und dritter Satz der Bundesminister für Finanzen, bezüglich des § 106 a Abs. 7 Z. 1 EStG 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung dieses Bundesgesetzes, jedoch im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz.

Erläuterungen

I

ALLGEMEINER TEIL

Das Ziel dieses Gesetzesentwurfs ist die in der Regierungserklärung vom 5. November 1971 programmierte „Ausgestaltung eines zeitgemäßen Miet- und Wohnrechtes zur Vermeidung sozialer Härten“. Hierzu richtet sich der Entwurf vor allem an der in der Regierungserklärung zur Überwindung der auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Notlage dargelegten Gesamtplanung aus, wobei im besonderen auch

1. auf den Gesetzesantrag des Bundesrats betreffend ein 2. Mietrechtsänderungsgesetz (117 der Beilagen, XII. GP),

2. auf die Entschließung des Bundesrats vom 13. Juli 1972, E 63-BR/72, und

3. auf die einschlägigen Bestimmungen und Begriffe des Wohnbauförderungsrechts Bedacht genommen wird.

Unter Bedachtnahme auf die im Begutachtungsverfahren zu dem vom Bundesministerium für Justiz versendeten Ministerialentwurf ab-

gegebenen, zum Teil sehr eingehenden Stellungnahmen werden die wesentlichsten Anliegen dieses Gesetzesentwurfs wie folgt umschrieben:

1. Stabilisierung der Mietzinse, weil die derzeit weitgehend geltende Vertragsfreiheit in immer stärkerem Maß zu einem überhöhten Wohnungsaufwand führt, der „den Einkommensverhältnissen der österreichischen Bevölkerung, insbesondere auch der jungen Menschen“ nicht entspricht und verschiedentlich sowohl bei den Haupt- als auch bei den Untermietverhältnissen zu Forderungen ausgenützt wird, die schlechthin als wucherisch und ausbeuterisch zu bezeichnen sind.

a) Bei den Hauptmietverhältnissen stehen daher die Mietzinsvereinbarungen im Vordergrund, die vor oder bei Schließung eines Mietvertrags getroffen werden (Art. I § 16). Die im Begutachtungsverfahren gegen den im Ministerialentwurf vorgesehenen „Neuvermietungszuschlag“ von (zusätzlich) 1 S je Krone des Jahresmietzinses für 1914 vorgebrachten Bedenken zwingen zur Überzeugung, daß für Wohnungen, die den (zeitgemäßen) Mindestanforderungen (Art. I § 6 Abs. 2 Z. 1 bis 3) nicht entsprechen, nur der gesetzliche Mietzins (§ 2) vertretbar ist.

Hinsichtlich der übrigen Mietgegenstände hält der Entwurf daran fest, die (bisher) zulässigen freien Mietzinsvereinbarungen am Grundsatz der objektiven Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung auszurichten. Der Entwurf definiert den angemessenen Mietzins als den Betrag, „der nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung, besonders unter Bedachtnahme auf den Erhaltungs- und Ausstattungszustand des Mietgegenstandes, die anteilige Deckung der fälligen und fällig werdenden Aufwendungen für das Haus und dessen Anlagen sowie auf einen angemessenen Ertrag wirtschaftlich gerechtfertigt ist“ (Art. I § 16 Abs. 2).

Im Begutachtungsverfahren ist diese „Bemessungsformel“ verschiedentlich als „schockierend“ empfunden worden. Dabei ist aber unbeachtet geblieben, daß es sich hierbei um eine für die Miethäuser adäquate, auf volks- und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen beruhende Kosten- und Ertragsrechnung handelt, die, wie in den Erläuterungen zum Art. I § 16 im einzelnen dargelegt wird, im konkreten Einzelfall zu tragfähigen Ergebnissen führt. Sie ist im besonderen für den Vermieter (Hausverwalter), der die besonderen Abrechnungen, Verhältnisse und Werte seines Miethauses kennt, kennen sollte oder sich zumindest beschaffen könnte, sowie für das (die) zur Prüfung der Angemessenheit angerufene Gericht (Gemeinde), das (die) sich mit den hierfür gebotenen prozeßrechtlichen Mitteln sowohl die Berechnungsunterlagen als auch die für die Bewertung entscheidenden Ansätze und Quoten unschwer beschaffen kann, durchaus zumutbar. Da die Entscheidung vorwiegend von Vorgängen und Erwägungen abhängt, die in anderen Wirtschaftsbereichen (besonders in den Bereichen der Vermögensverwaltung und der Preiskalkulation) weitgehend integriert sind, muß dieser „Bemessungsformel“ die im Art. 18 Abs. 1 B-VG geforderte Bestimmtheit ebenso zugestanden werden wie etwa der Bestimmung des § 1325 ABGB über das „nach den erhobenen Umständen angemessene Schmerzensgeld“. Es ist daher auch mit Grund damit zu rechnen, daß die Gerichte und besonders der Oberste Gerichtshof — wie etwa bei der Bemessung des angemessenen Schmerzensgeldes — bereits nach wenigen Fällen zu Ergebnissen gelangen, die für eine Gesamtleitrichtlinie bedeutsam sind.

Richtig ist, daß die Ausgangsstellung für den Mieter mangels der dem Vermieter (Hausverwalter) zur Verfügung stehenden Unterlagen ungleich schwieriger ist. Er wird (wie nach dem geltenden Recht) zunächst auf eine bloß allgemeine Einschätzung der Verhältnisse angewiesen sein. Das allein rechtfertigt aber nicht, ihm auch dann die gebotene Hilfe zu versagen, wenn er die Lage überblickt oder zu überblicken glaubt.

Auch der allfällige Verfahrensaufwand rechtfertigt nicht, den durch eine Mietzinsvereinbarung übervorteilten Mieter seinem Schicksal zu überlassen.

Da bei den Mietzinsvereinbarungen Überschreitungen des angemessenen (wirtschaftlich gerechtfertigten) Mietzinses auch nach dem Wirksamwerden dieses Gesetzentwurfs nicht auszuschließen sind, ist es ein dringliches Anliegen, die gebotene Preisdisziplin mit Nachdruck durchzusetzen. Bei der diesbezüglich bestehenden Notlage und der Verschiedenheit der Ausgangspunkte sind hierzu die strengen zivilrechtlichen Sanktionen des Art. I § 16 Abs. 3 angezeigt, zumal da hiervon im besonderen auch preisdämpfende Impulse und eine entscheidende Eindämmung des Ablöseunwesens zu erwarten sind.

b) Da die freien Mietzinsvereinbarungen verschiedentlich zu Forderungen ausgenützt worden sind, die schlechthin wucherisch und ausbeuterisch gewesen sind, wird auch die Anfechtbarkeit der bisher geschlossenen Mietzinsvereinbarungen vorgesehen, wenn der vereinbarte Mietzins zum angemessenen (wirtschaftlich gerechtfertigten) Mietzins „in auffallendem“ Mißverhältnis steht (Art. III Z. 4).

Im Begutachtungsverfahren ist dagegen u. a. der Grundsatz der „wohlerworbenen“ Rechte angewendet worden.

Auch für den Entwurf gilt die Leitlinie, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage geschlossenen Vereinbarungen und erworbenen Rechte tunlichst zu achten. Auch der hier maßgebende Art. III Z. 4 trägt dieser Leitlinie Rechnung und läßt daher die Mietzinsvereinbarungen unberührt, die dem der österreichischen Privatrechtsordnung immanenten Grundsatz der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung nicht in „auffallender“ Weise widersprechen. Hingegen besteht kein sachlich vertretbarer Grund, auch die Interessen der Vermieter zu schützen, die die Bestimmungen über die freien Mietzinsvereinbarungen zur Erzielung von Mietzinsen ausgenützt haben, die zum angemessenen (wirtschaftlich gerechtfertigten) Mietzins (Art. I § 16 Abs. 2) „in auffallendem Mißverhältnis“ (vgl. hierzu § 879 Abs. 2 Z. 4 ABGB; §§ 1 und 2 des Wuchergesetzes 1949) stehen; diesbezüglich gilt es vielmehr,

aa) den durch die (objektiv) wucherische Mietzinsvereinbarung ausgebeuteten Mieter von der Sorge des unter Umständen die Lebensgrundlage bedrohenden Verlustes der Wohnung zu entlasten (Teilnichtigkeit statt Vollnichtigkeit) und

bb) eine dem Wucher adäquate zivilrechtliche Sanktion zu schaffen (da die wucherische Mietzinsvereinbarung nichtig ist, gilt der gesetzliche Mietzins).

c) Durch Auflassung des (geltenden) § 1 Abs. 2 Z. 8 mit dem längst überholten Stichtag „31. Juli 1925“ (Art. I Z. 1) werden die Untermietverhältnisse dem Anwendungsbereich des Mietengesetzes unterstellt. Dies bedeutet besonders, daß der den Mietzins und das sonstige Entgelt bei Untermieten regelnde (geltende) § 14 auf alle künftigen Untermietverhältnisse anzuwenden ist. Wie für die Hauptmietverhältnisse wird daher auch für die Untermietverhältnisse nur noch der angemessene Untermietzins bzw. das im § 14 Abs. 2 definierte angemessene Entgelt für Nebenleistungen zulässig sein.

d) Die der Erhaltung zurechenbaren Betriebskosten und die Erhaltung der Anlagen der gemeinsamen Benützung werden der Erhaltung (Art. I § 6 a) und damit der Verrechnung aus den verrechnungspflichtigen Einnahmen (Art. I § 6 b) unterstellt. Hierdurch wird auf dem Gebiet der Betriebskosten und Zuschläge eine gewisse Stabilisierung und Tarifierung erzielt.

Richtig ist der dagegen erhobene Einwand, daß hierdurch die Mietzinsreserve geschmälert werde. Diesem Einwand kommt aber schon deswegen keine entscheidende Bedeutung zu, weil die im Art. IV vorgesehene Abgeltung der außerordentlichen Mietzinsbelastung nur auf Mietzins erhöhungen, aber nie auf Steigerungen bei den Betriebskosten und Zuschlägen anwendbar ist. Die Umschichtung trägt daher besonders dem Anliegen der Mieter Rechnung, die eine Abgeltung nach Art. IV beanspruchen können. Für diese Mieter wird daher auch die Teilnahme am Betrieb von Anlagen der gemeinsamen Benützung erleichtert.

Überdies ist daran zu erinnern, daß für die im Begutachtungsverfahren geforderte und im Entwurf vorgesehene Erweiterung des Anwendungsbereichs der Pauschalverrechnung (Art. I § 12 Abs. 2) etwa gleichbleibende Betriebskosten vor-teilhafter sind als ständig wechselnde Beträge.

2. Konzentration der Bestimmungen über die Erhaltung (Art. I §§ 6 bis 8 a) auf die erhaltungswürdigen Miethäuser, weil „zufriedenstellende Wohnverhältnisse, die eine wesentliche Voraussetzung für die Leistungskraft des einzelnen und für eine gesunde Entwicklung der Familien sind“, in der Regel nur in den Miethäusern garantiert werden können, die erhaltungswürdig sind.

Zur Sicherung „zufriedenstellender Wohnverhältnisse“ in diesen Miethäusern sieht der Entwurf gegenüber der geltenden Rechtslage wesentliche Änderungen vor; hinzuweisen ist besonders

a) auf das Gebot, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten „so auszuführen, daß hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine nach dem jeweiligen Stand der Technik ein-

wandfreie Ausführung die größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist“ (vgl. § 2 Abs. 2 Z. 8 WBFG),

b) auf die die Erhaltung betonende Um- und Ausgestaltung der Bestimmungen über die Mietzinserhöhung (Art. I § 7), wobei aber wegen der hierbei gebotenen Kontrolle und des (allfälligen) Anspruchs auf Gewährung des nach Art. IV zustehenden Abgeltungsbetrags die durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführte Majorisierungsbestimmung des geltenden § 7 Abs. 1 auf- gelassen wird, und

c) auf die dem Interessenausgleich dienende Neuordnung der Zustimmungserfordernisse (Art. I § 6 a Abs. 3 lit. c) und Antragslegitimationen (Art. I § 8 Abs. 3) der Mieter.

Zur gebotenen Abgrenzung der „erhaltungswürdigen“ und der „nicht erhaltungswürdigen“ Miethäuser, die nach der Regierungserklärung vom 5. November 1971 „durch Neubauten ersetzt werden müssen“, führt der Entwurf u. a. das Unterscheidungsmerkmal der „wirtschaftlich unzumutbaren Erhöhung der Mietzinse“ ein (Art. I § 6 Abs. 1 Z. 2), das sich an der Wohnungsaufwandbelastung einer nach dem Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) geförderten, der Größe nach vergleichbaren Neubauwohnung ausrichtet (Art. I § 6 Abs. 3).

Im Begutachtungsverfahren sind die Unterschiede eingehend beleuchtet worden, die nach dem Mietengesetz (MG) und dem WBFG bestehen; im MG gehe es vorwiegend um die Erhaltung der erhaltungswürdigen Bausubstanz, im WBFG um die Förderung der Errichtung neuer Häuser mit normal ausgestatteten Wohnungen; im MG stehe daher die Deckung der Erhaltungsauslagen, im WBFG die Deckung und Amortisation der Neubaukosten im Vordergrund; die Bedeckungszeiträume seien wesentlich verschieden; auch die Ausstattung der Wohnungen sei nur bedingt vergleichbar. Das beiden Gesetzen gemeinsame Anliegen ist aber, „zufriedenstellende Wohnverhältnisse“ unter Mietzinsbedingungen, die „den Einkommensverhältnissen der österreichischen Bevölkerung, insbesondere auch der jungen Menschen, entsprechen“, zu erhalten oder zu schaffen, wobei bei der Mietzinsbildung in beiden Fällen der sich stetig ändernde Baukostenaufwand eine überragende Rolle spielt. Im MG fehlen derzeit noch Bestimmungen, die die zwischen dem Baukostenaufwand und der Mietzinsbildung bestehenden Wechselbeziehungen erfassen und regeln. Das WBFG erfaßt hingegen auch diese Wechselbeziehungen (vgl. u. a. § 2 Abs. 1 Z. 8, 10, 11; § 2 Abs. 2; § 32 Abs. 2 Z. 1 und 2). Es ist daher — trotz der bestehenden Unterschiede — angezeigt, den für ein Althaus noch zumutbaren Erhaltungsaufwand an der Mietzinsbelastung auszurichten, die für die der Größe

nach vergleichbaren Wohnungen in einem nach dem WBFG geförderten Neubau zulässig wäre; zumal da hierdurch auch die Wechselbeziehungen bestätigt werden, die im wohnungspolitischen Gesamtplan bei der Förderung der Neubautätigkeit und der Erhaltung (Verbesserung) des Althausbestandes bestehen. Überdies wäre es für den überwiegenden Teil der österreichischen Bevölkerung nicht verständlich, wenn der für eine Altwohnung gesetzlich bestimmte Mietzins etwa jahrelang (vgl. die zehnjährige Frist des § 7 Abs. 1) den für eine geförderte Neubauwohnung zulässigen Mietzins überstiege.

Zu der im Begutachtungsverfahren ferner zur Erwägung gestellten Frage, ob und wieweit im Rahmen dieser Abgrenzung auf den allenfalls erhöhten Aufwand für den Denkmalschutz Bedacht genommen werden könnte, ist festzuhalten, daß eine solche Bedachtnahme die Grundsätze dieses Gesetzesentwurfs sprengen würde. Dies ändert aber daran nichts, daß im Rahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung, das ist nach der derzeit einhelligen Auffassung die Erhaltung eines Hauses in seiner gegenwärtigen Gestalt und zu seinem bisherigen Zweck unter Vermeidung eines jeden Luxusaufwandes, auch Erhaltungsarbeiten, die der Denkmalpflege dienen, berücksichtigt werden (vgl. MietSlg. 17287). Wird aber hierdurch die Grenze der wirtschaftlich (noch) zumutbaren Erhöhung der Mietzinse überschritten, so ist eine solche Bedachtnahme nicht vertretbar. Es wird daher für die an der Erhaltung eines Miethauses als Denkmal interessierte Öffentlichkeit bzw. die hierfür verantwortlichen Stellen und Einrichtungen darum gehen, durch entsprechende Beihilfen dazu beizutragen, daß eine sowohl für die Mieter als auch für den Vermieter „wirtschaftlich unzumutbare Erhöhung der Mietzinse“ nicht zu besorgen ist.

3. Neuordnung der Bestimmungen über die Verwendung und Verrechnung der verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Liegenschaft (Art. I §§ 6 b, 9). Nach § 1096 ABGB ist der Vermieter „verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande ... zu erhalten“. Wie durch den geltenden § 6 wird diese Pflicht teils eingengt, teils erweitert. Im Verhältnis zum geltenden Recht sind zwar einzelne Verschiebungen vorgesehen, im Gesamtumfang treten aber keine wesentlichen Änderungen ein.

Nach den geltenden §§ 6, 7 und 9 hat der Vermieter die von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinse, die verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse und die „entsprechend vervielfachten Jahresmietwerte nicht vermietet oder nicht unter Mieterschutz stehender Teile des Hauses“ zur Deckung von Erhaltungsauslagen zu verwenden und zu verrechnen. Durch den Entwurf wird die Verwen-

dungs- und Verrechnungspflicht auch auf die Beträge ausgedehnt, die dem Vermieter (sonst) „auf Grund oder aus Anlaß der Vermietung oder Überlassung von Teilen des Hauses zur Nutzung entrichtet werden“, „die ihm wirtschaftlich zu rechnen sind oder die ihm als Machtgeber (obwohl sie dem Machthaber entrichtet werden) zukommen oder (nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuchs) zustehen“. Hierdurch nähert sich der Entwurf der durch den § 1096 ABGB vorgezeichneten Rechtslage, in der die Erhaltungspflicht des Vermieters unabhängig von der Zuordnung zu bestimmten Einnahmen festgelegt ist.

Die Pflicht zur jährlichen Rechnungslegung (Art. I § 9), die mit gewissen, die Einführung moderner Verrechnungsmethoden begünstigenden Erleichterungen dem geltenden § 9 entspricht, dient im Ergebnis (bloß) der Mitteilung an die Mieter. Das materielle rechtliche Schwergewicht der Verrechnungspflicht liegt, wie auch nach dem geltenden Recht, im § 7; hier geht es darum, ob und inwieweit dem Vermieter eine Erhöhung des gesetzlichen (zum Teil auch des vereinbarten) Mietzinses zugestanden werden kann. Daß eine so einschneidende Maßnahme zu Lasten der Mieter vom Nachweis abhängig gemacht wird, daß der Vermieter die bis dahin aus dem Haus gezogenen Einnahmen für das Haus (vor allem für die ordnungsgemäße Erhaltung) aufgewendet hat, ist selbstverständlich. Hierin findet auch die vorgesehene Verlängerung des Verrechnungszeitraums von bisher fünf auf nunmehr zehn Jahre die (sachliche) Rechtfertigung.

4. Konkretisierung der Bestimmungen über die Ersatzpflicht des Vermieters für die Aufwendungen, die der Mieter einer Wohnung in einem erhaltungswürdigen Miethaus auf eigene Kosten zur (zweckmäßigen) Verbesserung des Mietgegenstandes macht (Art. I § 17). Diese Pflicht besteht im besonderen auch dann, wenn es sich um Verbesserungen handelt, die der Mieter unter Inanspruchnahme einer Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz finanziert. Hiermit wird auch der Entschließung des Bundesrats vom 13. Juli 1972, E 63-BR/72, entsprochen.

5. Einführung der seit Jahren geforderten Bestimmung zur Durchsetzung des Wohnungstausches bei Vorliegen wichtiger Gründe, wenn der Vermieter die ihm zumutbare Zustimmung verweigert (Art. I § 18 a).

6. Wiedereinführung der durch das Mietrechtsänderungsgesetz ersatzlos aufgehobenen „Aussetzung“ des Kündigungs-(Räumungs-)Streitverfahrens in der prozeßrechtlichen Form der Unterbrechung (Art. I § 22 a in Verbindung mit Art. I § 19 Abs. 2 Z. 3) und Änderung des (bis-

herigen) Kündigungstatbestandes der „wirtschaftlichen Abbruchreife“ zur Verwirklichung einer gebotenen Einzelassanierung; hierbei wird im besonderen auf die Koordinierung mit dem § 26 Abs. 2 und 5 der Regierungsvorlage über das Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz (Beistellung von Ersatzmietgegenständen; Ersatz der Übersiedlungskosten) Wert gelegt.

7. Schärfere Betonung der Gebote einer ordentlichen Geschäfts- und Verrechnungstätigkeit (Art. I § 17 Abs. 3 Z. 4; § 43) u. a. mit dem Ziel, auch die verrechnungstechnischen „Manipulationen“ zur Verschleierung der seit Jahrzehnten verbotenen und pönalisierten „Auftragsprovisionen“ ausdrücklich zu erfassen (Art. I § 43 Z. 1 lit. a und b, Z. 2).

8. Individuelle Abgeltung der auf Mietzinserhöhungen nach § 7 des Mietengesetzes oder nach § 2 des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume beruhenden außergewöhnlichen Belastungen für die Wohnungsmieter, deren Einkommen bestimmte Grenzbeträge nicht übersteigt.

Die Einführung der nach individuellen Grundsätzen zu gewährenden „Mietzinsbeihilfen“ ist im Begutachtungsverfahren grundsätzlich begrüßt worden. Die hierzu vorgebrachten Anregungen (wie Rechtsanspruch; rechtsstaatliches Verfahren; keine Junktimierung mit Leistungen der Bundesländer) werden aufgegriffen. Im Sinn des in der Regierungserklärung vom 5. November 1971 bezogenen Grundsatzes der modernen Sozialpolitik, „Solidarität und Riskengemeinschaft in Verbindung mit staatlicher Hilfe“ wird eine pauschale monatliche Abgeltung der Mietzinsmehrbelastung vorgesehen, die in ihren Grundzügen der Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen anlässlich der mit der erstmaligen Eheschließung verbundenen Neugründung eines Hausstandes (§ 35 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes 1972) nachgebildet ist. Hierauf hat der anspruchsberechtigte Wohnungsmieter einen Rechtsanspruch.

9. Im Begutachtungsverfahren wurde zum Teil mit Nachdruck eine Neukodifizierung der gesamten die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter regelnden Vorschriften sowie die Einführung eines neuen und zeitgemäßen Bewertungssystems für die gesetzlichen Mietzinse gefordert. Obwohl diesen Forderungen die grundsätzliche Berechtigung nicht abgesprochen werden kann, muß doch daran erinnert werden, daß ein solches einschneidendes, fast die gesamte österreichische Bevölkerung erfassendes Vorhaben eingehender Vorbereitungen, besonders auch ausreichender Vergleichs- und Berechnungsunterlagen, bedarf. Die hierfür unabdingbaren Voraussetzungen sind aber derzeit nicht gegeben.

Der Entwurf kann aber für sich in Anspruch nehmen, daß er das im Begutachtungsverfahren genannte Ziel nicht hindert, sondern fördert, weil u. a. durch die Bestimmungen über die Erhaltungs- und Verbesserungswürdigkeit (Art. I § 6), den angemessenen (wirtschaftlich gerechtfertigten) Mietzins (Art. I § 16) und die Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen (Mietzinsbeihilfen) nicht nur sozialpolitisch wesentliche Zielrichtungen abgedeckt werden, sondern auch eine Basis für die notwendige Grundlagenforschung geschaffen wird.

Überdies ist der Entwurf bestrebt, durch die möglichst weitreichende Übernahme der Bestimmungen des MG im Bundesgesetz über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume (s. Art. II) die im Begutachtungsverfahren zu Recht geforderte Vereinheitlichung dieser Rechtsgegenstände anzubahnen.

Die Art. I bis III des Gesetzentwurfs gründen sich in kompetenzrechtlicher Hinsicht auf den Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG; der Art. IV auf die Z. 4.

Die Art. I bis III des Entwurfes erfordern keine finanziellen Vorsorgen, weil hieraus finanzielle Belastungen des Bundes nicht zu besorgen sind, zumal da auch die mit der Umstellung allenfalls verbundenen erhöhten Arbeitsanforderungen vorübergehend sein werden. Zur Deckung der aus dem Art. IV erfließenden Anforderungen wird im Bundesfinanzgesetz 1974 Vorsorge zu treffen sein; es handelt sich um ein vordringliches soziales Anliegen.

II

BESONDERER TEIL

Zum Artikel I

Zur Z. 1

Hierdurch werden die für die Untermietverhältnisse bisher geltenden Ausnahmen vom Anwendungsbereich des MG hinsichtlich der Mietzinsbildung (§ 14) ohne Einschränkung und hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen mit den im Art. I § 19 Abs. 7 bestimmten Einschränkungen aufgelassen. Für die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Untermietverhältnisse s. Art. III Z. 3.

Zur Z. 2

Bei den Hauptmietverhältnissen wird im Sinn der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens die geltende Rechtslage (s. § 1 Abs. 3 Z. 1) beibehalten. Bei den Untermietverhältnissen erfordert der Art. I Z. 1 die Auflassung des (bisherigen) § 1 Abs. 3 Z. 2; vgl. hierzu aber den Art. I § 19 Abs. 7 und den Art. III Z. 3.

Zur Z. 3

Die „Kanalierungsgebühren“ werden aus-
 geschieden. Insoweit es sich aber um „regelmäßig
 anfallende Ausgaben für die Kanalräumung“
 handelt, gilt weiter der § 2 Abs. 2 Z. 2; soweit
 es sich um die bei der „kraft öffentlich-rechtlicher
 Verpflichtung vorzunehmenden“ Kanalisierung
 fällig werdenden Anschlußgebühren handelt, gilt
 der § 6 a Abs. 2 Z. 1 (vgl. hierzu die Erläuterun-
 gen zu den Z. 7 und Z. 9, § 6 a).

Zur Z. 4

Im Sinn der Trennung der Betriebskosten und
 der Erhaltungsauslagen (s. hierzu unter I 1 d)
 sind nur noch die „regelmäßig anfallenden Aus-
 gaben“, soweit sie nicht zu den Erhaltungsaus-
 lagen zählen, unter Betriebskosten verrechenbar.
 Unter anderen werden daher weder die Kosten
 des Kaminausschleifens, noch die Maurerarbeiten
 zur Behebung von Gebrechen am Kanal oder zur
 Abmauerung von Rattengängen unter Betriebs-
 kosten verrechenbar sein.

Zu den Z. 5 und 6

Bei den Kosten für Versicherungen wird im
 wesentlichen die Rechtslage wiederhergestellt, die
 bis zum 1. Jänner 1968 gegolten hat. Für die
 unter der Z. 6 geregelten Versicherungen wird
 überdies klargestellt, daß die Zustimmung der
 Mieter nicht nur für die Eingehung, sondern auch
 für die Erneuerung und Änderung des Versiche-
 rungsvertrags geboten ist. Bei den bereits ge-
 schlossenen Versicherungsverträgen s. auch die
 Übergangsvorschrift des Art. III Z. 1.

Zur Z. 7

S. hierzu die Ausführungen unter I 1 d und
 zur Z. 9, § 6 a Abs. 2 Z. 1.

Zur Z. 8

Der für die Pauschalverrechnung maßgebende
 Abrechnungszeitraum wird auf die Zeit zwischen
 dem 1. und 15. April verlegt (Erleichterung des
 Einsatzes zeitgemäßer Berechnungsarten; s. hier-
 zu auch die Erläuterungen zum Art. I § 9 und
 § 12 Abs. 2). Überdies wird durch die Einzahl-
 bildung im ersten Satz im Sinn der bisherigen
 Übung klargestellt, daß jeder Mieter oder ein
 von ihm namhaft gemachter Bevollmächtigter
 in die Abrechnung einsehen darf.

Zur Z. 9**Zum § 5**

Der Zuschlag ist nur noch zur Deckung der
 regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes
 zulässig; für die übrigen Kosten (d. s. vor allem
 die Kosten der Errichtung, Umgestaltung oder
 Erhaltung) s. § 6 a Abs. 2 Z. 3 und Abs. 3 Z. 1.

Sondervereinbarungen über eine vom § 4
 Abs. 1 abweichende Aufteilung der regelmäßig
 anfallenden Kosten des Betriebes sind weiterhin
 zulässig; die diesbezüglich bereits geschlossenen
 Vereinbarungen bleiben daher unberührt.

Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungs-
 verfahrens wird die Bestimmung des geltenden
 Rechtes über die Einstellung des Betriebes bei-
 behalten.

Zum § 6

Dieser Paragraph definiert die Erhaltungs- und
 Verbesserungswürdigkeit eines Miethauses; er
 nimmt dabei auf die einschlägigen Begriffe und
 Umschreibungen des Bau-, Wohnbauförderungs-
 und Wohnungsverbesserungsrechts Bedacht.

Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der
 Abgrenzung zu den Miethäusern zu, die her-
 kömmlich als „wirtschaftlich abbruchreif“ gelten.
 Diesbezüglich stellt der Entwurf u. a. darauf ab,
 ob „die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses
 und dessen Anlagen ohne eine wirtschaftlich un-
 zumutbare Erhöhung der Mietzinse sichergestellt
 werden kann“ (Abs. 1 Z. 2). Es handelt sich
 hierbei um ein Kriterium, auf das bereits die
 Judikatur bei der Beurteilung der „wirtschaft-
 lichen Abbruchreife“ Bedacht genommen hat
 (vgl. u. a. MietSlg. 23350). Eine unzumutbare
 Mietzinserhöhung ist für die Mieter und für den
 Vermieter bedeutsam; für den Mieter wegen der
 unzumutbaren Mietzinsbelastung; für den Ver-
 mieter wegen der damit verbundenen Gefahr
 der Unvermietbarkeit.

Der Entwurf objektiviert die wirtschaftlich
 unzumutbare Mietzinserhöhung durch den Ver-
 gleich mit dem Mietzins, der nach § 32 Abs. 2
 Z. 1, 2 und 4 WBFG zulässig wäre (Abs. 3; s.
 hierzu die Erläuterungen unter I 2). Vergleichs-
 gegenstände sind Wohnungen gleicher Größe. Die
 Ausstattungsunterschiede sind für die Wahl der
 Vergleichsgegenstände nicht bedeutsam; handelt
 es sich um Wohnungen, die den Mindestanforde-
 rungen nicht entsprechen, so trägt die Ermäñi-
 gung des Grenzbetrags auf 75 v. H. dem Aus-
 stattungsunterschied Rechnung. Der Grenzbetrag
 ist der Mietzins, der nach den zitierten Bestim-
 mungen des WBFG zulässig wäre; hierbei sind
 die bei der Gewährung eines Wohnbauförde-
 rungsdarlehens zulässigen und in der Gemeinde
 (Umgebung) im Vergleichszeitpunkt üblichen
 Finanzierungsarten entscheidend. Auf andere
 Förderungsarten (wie Annuitätenzuschüsse, Bür-
 gerschaftsübernahme) ist nicht Bedacht zu nehmen.
 Als Baukosten sind die Beträge zugrunde zu
 legen, die im Vergleichszeitpunkt in der Ge-
 meinde (Umgebung) gesetzlich zulässig (s. § 2
 Abs. 2 WBFG) und üblich sind. Da es sich um die
 Beurteilung der wirtschaftlichen Erhaltungswür-
 digkeit handelt, scheidet der nach § 32 Abs. 2
 Z. 3 WBFG zulässige „Anteil der Grund- und
 Aufschließungskosten“ aus.

Die Definition der Verbesserungswürdigkeit gründet sich weitgehend auf die analogen Begriffe des Wohnungsverbesserungsgesetzes (vgl. besonders § 3 Z. 5) und des WBFG (vgl. besonders § 2 Abs. 1 Z. 2 und 8). Sie stellt vor allem auf die Beschaffenheit der Wohnungen ab und führt hierzu den Begriff der „Mindestanforderung“ ein, der sich zwar weitgehend mit der „normal ausgestatteten Kleinwohnung“ (§ 2 Abs. 1 Z. 2 und 8 WBFG) deckt, aber doch nicht völlig gleich ist, weil es sich hier um Altwohnungen, im WBFG aber um Neubauwohnungen handelt, die nach neuzeitlichen Ausführungs- und Ausstattungsgrundsätzen errichtet werden. Ob die Mehrheit der Wohnungen entsprechend ausgestattet ist oder ausgestattet werden könnte, richtet sich nach der jeweiligen Anzahl der (selbständigen) Wohnungen; auf die allenfalls künftig mögliche Vereinigung zweier oder mehrerer geringerwertig ausgestatteter Wohnungen zu einer entsprechend ausgestatteten Wohnung ist hierbei nicht Bedacht zu nehmen.

Der Abs. 4 nimmt vor allem auf die Liegenschaften Bedacht, deren Baubestand aus verschiedenen Zeiten stammt (etwa infolge des Wiederaufbaues eines durch Kriegseinwirkung zerstörten Traktes); er knüpft dabei an die Judikatur an, die bei einem tatsächlich oder rechtlich verschiedenen Schicksal einzelner Liegenschaftsteile eine (zur Gänze oder zum Teil) getrennte Betriebskostenverrechnung zulässt (vgl. MietSlg. 23253).

Zum § 6 a

Dieser Paragraph umschreibt die Erhaltungs- und Verbesserungspflicht des Vermieters neu. Die Grenze liegt, wie nach dem geltenden § 6, teils unter, teils über der Pflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, „das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande ... zu erhalten“. Sie wird auch im Verhältnis zum geltenden § 6 teils enger, teils weiter gezogen. Die wesentlichen Unterschiede sind:

1. „Einbeziehung“ der „kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmenden Neueinführungen“ und der nach § 13 Abs. 2 des Hausbesorgergesetzes gebotenen Instandhaltung der Dienstwohnung des Hausbesorgers (Abs. 2 Z. 1). Außerhalb des MG obliegen sowohl die Pflicht als auch die Kosten dem Vermieter. Durch das geltende MG sind die Kosten der Betriebskostenverrechnung unterstellt worden. Es geht daher (wie im Begutachtungsverfahren zum Teil verkannt worden ist) nicht um eine „Vermehrung“ der Pflichten des Vermieters, sondern nur darum, ob die ihm aus der bestehenden Pflicht erwachsenden Kosten im Sinn des ABGB den Mietzinsen oder des geltenden MG den Betriebskosten zuzu-

zählen sind. Der Entwurf wählt aus den unter I 1 d dargelegten Erwägungen die dem ABGB entsprechende Lösung.

2. Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters bei den nicht mehr erhaltungswürdigen Miethäusern (Abs. 2 Z. 2) auf das für die Sicherheit von Personen (allgemein; daher nicht nur von Bewohnern, sondern auch von Nachbarn oder Passanten) oder Sachen (ohne Unterschied, ob sie eingebracht sind oder nicht) oder das durch Bauaufträge (die auf Grund der Bauordnungen allerdings auch über den bloßen Sicherheitszweck hinausgehen können) gebotene Maß.

3. Bedachtnahme auf die ordnungsgemäße Erhaltung der bestehenden Anlagen der gemeinsamen Benützung, wobei im übrigen sowohl bei der Definition („ordnungsgemäße Erhaltung“) als auch bei der Beschränkung auf „die Behebung der ernststen Schäden des Hauses in den Wohnungen und Geschäftsräumen“ die nach § 6 MG geltende Rechtslage beibehalten wird (Abs. 2 Z. 3). Auch hier geht es somit nicht um eine „unzumutbare Vermehrung“ der Erhaltungspflicht, sondern nur darum, ob die Kosten in der Mietzinsabrechnung oder gesondert zu verrechnen sind.

4. Neuregelung der vom Vermieter vorzunehmenden Verbesserungen (Abs. 3), die aber ihrer Art nach dem geltenden MG (§ 6 Abs. 1 Z. 3) entsprechen (vgl. hierzu auch § 1 Abs. 2 lit. a und b des Wohnungsverbesserungsgesetzes); diesbezüglich liegt somit das Schwergewicht der Änderung auf den unter lit. a bis c bestimmten Änderungen, die aber im Ergebnis zu keiner Erweiterung der Verbesserungspflicht des Vermieters führen.

Die lit. a ist die Folge aus der im § 6 Abs. 1 und 2 getroffenen Unterscheidung.

Zur lit. b ist auf § 6 Abs. 2 lit. a des Wohnungsverbesserungsgesetzes zu verweisen.

Die lit. c schränkt im Sinn der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens bei den unter Abs. 3 Z. 1 genannten Verbesserungsarbeiten auf das Verlangen (die Zustimmung) von zwei Dritteln der Mieter ein; um späteren Unstimmigkeiten vorzubeugen, wird aber hierfür die Schriftlichkeit gefordert. Im übrigen decken sich die hier umschriebenen Grundsätze weitgehend mit dem § 13 Z. 7 der Regierungsvorlage über das Wohnungseigentumsgesetz (240 Blg. NR XIII. GP).

Der Abs. 4 enthält Grundsätze, die außerhalb des MG (vgl. etwa § 2 Abs. 2 Z. 8 WBFG; § 3 Z. 5 Wohnungsverbesserungsgesetz) längst anerkannt sind.

Zum § 6 b

Im Sinn der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird dieser Paragraph neu geordnet.

Wie im geltenden § 6 wird vorangestellt (Abs. 1), welche Ausgaben der Vermieter aus den verrechnungspflichtigen Einnahmen zu bestreiten hat. Hierbei wird im wesentlichen der bisherige Umfang beibehalten; allerdings wird — im Gegensatz zum geltenden § 6 Abs. 2 und 3 — betont, daß Erhaltungs- und Verbesserungsanlagen grundsätzlich aus einer anrechenbaren Mietzinsreserve gedeckt werden müssen (Z. 1) und daß hierfür Geldbeschaffungskosten und die „wirtschaftlich angemessene“ Verzinsung nur verrechnet werden dürfen, wenn und soweit die Mietzinsreserve keine Deckung bietet (Z. 2).

Den verrechnungspflichtigen Einnahmen werden ab 1. 1. 1974 außer den nach dem geltenden Recht verrechnungspflichtigen Hauptmietzinsen und Mietzinsteilbeträgen auch andere Einnahmen des Vermieters aus der Liegenschaft zugezählt (Abs. 2 Z. 1), wie besonders

1. die Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Fassaden- oder Dachflächen zu Werbezwecken,

2. die Einnahmen nach § 18 Abs. 2,

3. die trotz dem Verbot nach § 17 Abs. 3 eingenommenen Beträge, soweit sie nicht zurück-erstattet worden sind,

4. die dem Vermieter (darüber hinaus) wirtschaftlich zurechenbaren Einnahmen (etwa die ihm wirtschaftlich zurechenbaren zusätzlichen Einnahmen aus Schein- oder Umweggeschäften durch Einschaltung naher Angehöriger oder Strohänner) und

5. die auf Grund oder aus Anlaß der Vermietung oder Überlassung vom Machthaber (Bevollmächtigten) vereinnahmten Beträge, die aber nach den §§ 1009, 1017 ABGB dem Machtgeber (Vermieter) zukommen oder zustehen; ferner wird

6. die nach dem geltenden § 7 Abs. 1 bestehende Verrechnungspflicht bei „nicht vermieteten oder nicht unter Mieterschutz stehenden Teilen des Hauses“ beibehalten (Abs. 2 Z. 2).

Im Abs. 3 wird vor allem zur Erleichterung der sprachlichen Fassung der folgenden §§ 7, 8 der Begriff „anrechenbare Mietzinsreserve“ eingeführt und im Sinn der bisherigen Praxis definiert. Zur Verlängerung des Verrechnungszeitraums s. die Erläuterungen unter I 3.

Hinsichtlich der Verrechnungspflicht im geltenden Verrechnungszeitraum vom 1. 1. 1969 bis 31. 12. 1973 s. Art. III Z. 2.

Zum § 7

Abgesehen davon, daß die bisher nach dem Abs. 1 zulässigen Vereinbarungen (vgl. aber die nach dem halbjährigen Bestand eines Mietverhältnisses weiterhin zulässigen Einzelvereinbarungen nach § 16 Abs. 1) u. a. mit Rücksicht auf die

Anspruchsvoraussetzungen nach Art. IV aufgegeben werden, wird auch die verfahrensrechtliche Technik bedeutsam geändert. Die bisherige Grundsatzentscheidung (vgl. den geltenden § 28 Abs. 2) entfällt; im Fall der Berechtigung des Antrags endet das Verfahren mit der betragsmäßigen Bewilligung der Mietzinserhöhung (vgl. den geltenden § 28 Abs. 3) und dem gegen den antragstellenden Vermieter wirksamen Auftrag (Art. I § 8 Abs. 2); die Arbeiten binnen angemessener Frist vorzunehmen (Abs. 1). Hier geht es vor allem darum,

1. das für die Abgrenzung nach § 6 Abs. 1 Z. 2 entscheidende Maß der Erhöhung bereits in der ersten Entscheidung zahlenmäßig zu erfassen,

2. die zur ehesten Durchführung der nach den Ergebnissen des Verfahrens als berechtigt erkannten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten finanzielle Grundlage u. e. zu schaffen, wodurch in der Folge auch Zwischenzinsen vermieden werden können und

3. dem daraus erfließenden Gebot der ehesten Durchführung durch die Bestimmung einer angemessenen Frist den entsprechenden Nachdruck zu verleihen.

Hierbei ist unbestritten, daß das Verfahren nach Abs. 1 sowohl an die Parteien (besonders aber an den antragstellenden Vermieter, der im Fall seines Obsiegens die Arbeiten auch durchführen muß) als auch an das Gericht (die zur Entscheidung berufene Gemeinde) unter Umständen höhere Anforderungen stellt als das Verfahren zur bisherigen Grundsatzentscheidung nach dem (geltenden) § 28 Abs. 2. Diese allfälligen Erschwernisse müssen zum Vorteil der bezogenen Anliegen in Kauf genommen werden, zumal dadurch auch mit einer verfahrensrechtlichen Erleichterung des allenfalls anschließenden Verfahrens nach Abs. 2 gerechnet werden kann.

Der im Begutachtungsverfahren verschiedentlich gestellten Forderung nach ausdrücklicher Berücksichtigung der sogenannten „kleinen Reserve“ wird im Abs. 1 durch die Einfügung der Worte „unter Bedachtnahme auf die hieraus zu bestreitenden laufenden Ausgaben“ Rechnung getragen. Die Überlegung, daß die im Verteilungszeitraum eingehenden Mietzinse durch laufende Ausgaben geschmälert werden und daher nicht zur Gänze zur Deckung des Fehlbetrags zur Verfügung stehen, war auch bisher die rechtstheoretische Rechtfertigung der „kleinen Reserve“. Überdies wird in Zukunft dieser Reserve durch die vorgesehene Umschichtung einzelner Betriebskostenposten und die nach Art. XII Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Umsatzsteuergesetz 1972 auf die Mietzinse anrechenbare Umsatzsteuer (s. Art. III Z. 6) eine erhöhte Bedeutung beizumessen sein.

Zum § 8

Nach § 1096 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, „das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten“. Der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten, die der Vermieter trotz der bestehenden und durch den § 6 a geänderten Erhaltungspflicht unterläßt, ist die Folge. Das gleiche gilt für die dem Vermieter durch den § 6 a aufgetragenen Verbesserungsarbeiten. Die Änderung gegenüber der geltenden Rechtslage besteht dabei darin, daß im Sinn des § 1096 ABGB der Auftrag nicht mehr von der Höhe der vorhandenen Mietzinsreserve abhängig gemacht wird. Dafür wird aber dem Vermieter das Recht eingeräumt, zur Deckung eines allfälligen Fehlbetrags u. e. die Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 Abs. 1 zu beantragen (Abs. 1).

Der Abs. 2 entspricht dem geltenden Recht, wobei aber einerseits die dem § 353 EO nicht entsprechende Ordnungsstrafe — Gegenstand des Auftrags sind vertretbare Handlungen — aufgelassen und andererseits dem zu bestellenden Dritten eine nach den Grundsätzen des § 113 Abs. 1 EO zu bestimmende Belohnung zugewilligt wird.

Aus der Erhaltungspflicht des § 1096 ABGB und dem § 6 a erklären sich auch die unterschiedlichen Anforderungen für das Antragsrecht des einzelnen Mieters (soweit die ihm gegenüber bestehende Erhaltungspflicht verletzt wird oder sofern ein erhöhter Mietzins entrichtet wird; Abs. 3 Z. 1), der qualifizierten Mehrheit (zwei Drittel) der Mieter (Abs. 3 Z. 2) und der Gesamtheit der Mieter (Abs. 3 Z. 3), wobei aber in den Fällen der Z. 2 und 3 dem Antrag nur ein Erfolg beschieden sein kann, wenn auch die materiellrechtlichen Voraussetzungen des § 6 a Abs. 3 lit. a bis c vorliegen. Hingegen wird die im geltenden § 8 Abs. 1 jedem Mieter auch bei den Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zugestandene Antragslegitimation, die seine Interessen nicht unmittelbar betreffen, aufgelassen oder durch das Antragsrecht einer qualifizierten Mehrheit (zwei Drittel) der Mieter ersetzt (Abs. 3 Z. 1). Die im geltenden Recht der Gemeinde zugestandene Antragsbefugnis wird bei den Erhaltungsarbeiten aufrechterhalten (Abs. 3 Z. 1).

Zum § 8 a

Wird in einem Verfahren nach §§ 7 oder 8 eingewendet, daß die „wirtschaftliche Erhaltungswürdigkeit“ (Art. I § 6 Abs. 1 Z. 2) mangelt, so ist hierüber vom Gericht (von der zur Entscheidung berufenen Gemeinde) vor dem Schluß der Verhandlung in der Hauptsache (Verfahren nach den §§ 7 oder 8) zu entscheiden; entscheidet das Gericht, so kann dieser Beschluß nach § 32 gesondert angefochten werden; entscheidet die Gemeinde, so gilt der § 37 Abs. 1.

Wird rechtskräftig festgestellt, daß das Miethaus nicht erhaltungswürdig ist, so ist im Verfahren nach §§ 7 oder 8 die eingeschränkte Erhaltungspflicht (§ 6 a Abs. 1 Z. 2) zu beachten.

Zum § 9

Im Interesse der Erleichterung zeitgemäßer Abrechnungsmethoden wird der Verrechnungszeitraum auf die Zeit zwischen dem 1. und 15. April verlegt und auf die Vorlage der Rechnungs- und Zahlungsbelege des jeweils letzten Kalenderjahrs eingeschränkt. Überdies wird durch die Einzahlbildung im Einleitungssatz im Sinn der bisherigen Übung klargestellt, daß jeder Mieter oder ein von ihm namhaft gemachter Bevollmächtigter in die Belege einsehen darf (vgl. hierzu die Erläuterungen zur Z. 8 § 4 Abs. 3). Hinsichtlich der Verlängerung des Verrechnungszeitraums wird auf die Erläuterungen unter I 3 hingewiesen.

Zur Z. 10

Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird der „Jahrespauschalverrechnung“ der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung ein größerer Anwendungsbereich zugestanden (Abs. 2). Voraussetzung dafür ist, daß diese Verrechnungsart den Mietern rechtzeitig mitgeteilt wird. Dieser Mitteilung kommt besondere Bedeutung beim Übergang von der Terminverrechnung auf die Pauschalverrechnung zu. Unabdingbar sind dabei die nachträgliche Abrechnung, die Auflegung der Rechnungs- und Zahlungsbelege zwischen dem 1. und 15. April des folgenden Kalenderjahres zur Einsicht (vgl. Art. I Z. 8, § 4 Abs. 3) und die gegenseitige Ausgleichspflicht innerhalb der folgenden drei Monate.

Im Abs. 3 werden die noch geltenden Teilzahlungsgebote ersatzlos aufgelassen (vgl. die Änderungen im Bereich der Betriebskosten; Art. I Z. 3 bis 7); gleichzeitig wird aber auch der zulässige „Nachverrechnungstermin“ von bisher einem Jahr auf sechs Monate eingeschränkt; hierdurch wird u. a. dem im Interesse klarer Verhältnisse dringenden Gebot, entweder Jahrespauschalverrechnung oder Terminverrechnung unter Vermeidung von Mischformen der entsprechende Nachdruck verliehen.

Zur Z. 11

Neben der inhaltlich bedeutungslosen Auflassung des vom Mietrechtsänderungsgesetz derogierten Klammerzitats ist die Verlängerung der bisherigen Frist von sechs Monaten auf drei Jahre vorgesehen, die der Bedeutung einer Änderung eines Mietgegenstandes in seinem Bestand hinsichtlich der Höhe des der Berechnung des gesetzlichen Mietzinses zugrunde gelegten Jahres-

mietzins Rechnung trägt (vgl. hierzu auch die in Art. I Z. 14 § 17 Abs. 4 vorgesehene Vereinheitlichung der Verjährungsfristen).

Zur Z. 12

Der § 2 Abs. 1 bestimmt, daß „der Mietzins, den der Vermieter, soweit sich nicht aus Abs. 4 und den §§ 5, 7, 16 und 16 a die Zulässigkeit eines höheren Mietzins ergibt, begehren kann (gesetzlicher Mietzins), besteht“. Er sagt aber darüber nichts aus, was rechtens ist, wenn entgegen dieser Bestimmung ein höherer Mietzins auf Grund einer Vereinbarung begehrt wird. Diese Regelung (Ungültigkeit einer solchen Vereinbarung) enthielt bis 31. 12. 1967 der § 16 Abs. 1 erster Satz; sie ist durch das Mietrechtsänderungsgesetz aufgelassen worden. Obwohl sich hieraus in der Praxis keine Schwierigkeiten ergeben haben, ist die Wiedereinführung einer vergleichbaren Generalklausel systemgerecht. Diesem Zweck dient der erste Satz des Abs. 1.

Der angemessene Mietzins darf vereinbart werden

1. bei allen Mietgegenständen, wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat (Abs. 1 letzter Satz) und

2. vor dem Ablauf des halben Jahres nur bei

a) Wohnungen, die den Mindestanforderungen (§ 6 Abs. 2 Z. 1 bis 3) entsprechen, und

b) Geschäftsräumlichkeiten, sofern in beiden Fällen die Wiedervermietungsfristen (sechs Monate bzw. ein Jahr) nicht überzogen werden (Abs. 1 zweiter Satz).

Die zur Determinierung des angemessenen Mietzinses umschriebene Formel (Abs. 2) ist — entgegen den im Begutachtungsverfahren vorgebrachten Bedenken — vor allem aus der Sicht des Vermieters (Hausverwalters) durchaus realisierbar,

1. weil er die im Zeitpunkt der Vereinbarung fälligen Aufwendungen (besonders die durch die Mietzinsreserve nicht gedeckten Kosten bereits durchgeführter Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und die Kosten der bereits gebotenen, aber noch nicht durchgeführten Arbeiten) kennt oder sich doch leicht die erforderlichen Kenntnisse verschaffen könnte,

2. weil er auf Grund des ihm bekannten Bauzustandes des Hauses und dessen Anlagen in Verbindung mit den aus der Vergangenheit gewonnenen Erfahrungen und der ihm gebotenen Mietzinsabrechnungen mit großer Wahrscheinlichkeit auf die fällig werdenden Aufwendungen, besonders auf die zu ihrer Deckung regelmäßig notwendigen Rücklagen, schließen kann (könnte),

3. weil ihm die für die notwendige Verteilung dieser fälligen und fällig werdenden Aufwendun-

gen (Rücklagen) auf die einzelnen Mietgegenstände des Hauses erforderlichen Bewertungsgrundlagen zur Verfügung stehen und

4. weil ihm die für die nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung maßgebende Bestimmung des angemessenen Ertrages erforderlichen Werte (Verkehrswert; Einheitswert) in der Regel zur Verfügung stehen oder von ihm doch ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten beschafft werden können.

Das gleiche gilt für das zur Prüfung der Angemessenheit eines vereinbarten Mietzinses angerufene Gericht (die zur Entscheidung berufene Gemeinde), das (die) sich diese Grundlagen durch die Einsichtnahme in die Mietzinsabrechnungen der vorausgegangenen Jahre und Vernehmung von hierzu berufenen Sachverständigen unschwer beschaffen kann.

Den im Begutachtungsverfahren vorgebrachten Bedenken ist zuzugeben, daß die zahlenmäßige Bestimmbarkeit der für das Gebiet der Kostendeckung umschriebenen Kriterien der anteiligen Deckung der fälligen und fällig werdenden Aufwendungen (Rücklagen) augenscheinlicher ist als für den angemessenen Ertrag. Dies besonders deswegen, weil der nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung angemessene (wirtschaftlich gerechtfertigte) Ertrag und der für die Kostendeckung notwendige Aufwand zueinander zum Teil (besonders in den Grenzbereichen) in einem „verkehrtsproportionalen“ Verhältnis stehen; je höher der fällige und fällig werdende Aufwand (je schlechter der Bauzustand), desto geringer der angemessene Ertrag; je geringer der gebotene Sofortaufwand (je besser der Erhaltungszustand), desto höher der angemessene (wirtschaftlich gerechtfertigte) Ertrag. Hierzu muß überdies auch auf den Erhaltungs- und Ausstattungszustand des Mietgegenstandes bzw. darauf Bedacht genommen werden, ob der Vermieter oder der Mieter die Kosten einer besseren Ausstattung getragen hat oder trägt. Es handelt sich hierbei aber um Vorgänge und Erwägungen, die im Wirtschaftsleben (besonders im Bereich der Vermögensverwaltung oder Preiskalkulation) alltäglich sind.

Der Abs. 2 läßt sowohl die Vereinbarung eines „Einheitsmietzinses“ als auch die Vereinbarung des Hauptmietzinses zuzüglich der verhältnismäßigen Anteile an den im § 2 Abs. 1 lit. b und c oder § 5 geregelten Auslagen zu. Wird ein „Einheitsmietzins“ vereinbart, so zählen zur anteiligen Deckung der fälligen und fällig werdenden Aufwendungen auch die in den bezogenen Bestimmungen angeführten Auslagen.

Zum Abs. 3 wird auf die Erläuterungen unter I 1 a mit dem Beifügen hingewiesen, daß die Mietzinsvereinbarung (nicht der Mietvertrag) nichtig ist (Teilnichtigkeit),

1. wenn der vereinbarte Mietzins den angemessenen Mietzins „nicht unwesentlich übersteigt“ oder

2. wenn neben dem Mietzins andere Leistungen vereinbart werden; hiermit soll den seit dem Inkrafttreten des MG verbotenen und pönalisierten „Ablösen“ (einschließlich der Umgehungsgeschäfte) eine zivilrechtlich wirksame Grenze gesetzt werden.

Da in diesen Fällen die Mietzinsvereinbarung nichtig ist, gilt im Sinn des § 2 Abs. 1 — „Der Mietzins, den der Vermieter, so weit sich nicht aus ... § 16 ... die Zulässigkeit eines höheren Mietzins ergibt, begehren kann ... (gesetzlicher Mietzins) ...“ — der gesetzliche Mietzins; um Auslegungsschwierigkeiten vorzubeugen, wird diese Folge aber auch ausdrücklich wiederholt.

Der Abs. 4 entspricht dem geltenden Recht; auch das im Begutachtungsverfahren bemängelte Wort „mindestens“ wird beibehalten, weil es dem Vermieter freisteht, den höheren Betrag zur Gänze zu verrechnen; überdies ist es nicht ausgeschlossen, daß etwa eine Vereinbarung nach Abs. 1 letzter Satz (nach halbjährigem Bestand des Mietverhältnisses) ausdrücklich von der „Vollverrechnung“ (etwa zur Deckung bestimmter Erhaltungsauslagen) abhängig gemacht wird.

Zur Z. 13

Die Änderung dient der Anpassung an den § 16.

Zur Z. 14

Zum § 17

Nach den §§ 1097, 1037 ABGB hat der Mieter u. a. Anspruch auf die Kosten, die er zu des Vermieters „klarem, überwiegenden Vorteile“ aufwendet.

Der Abs. 1 unterstellt, daß die auf Kosten des Mieters durchgeführten Verbesserungen im Sinn des § 6 a Abs. 3 Z. 2 so weit dem Vermieter zuzurechnen sind, als sie (der Qualität nach) einwandfrei ausgeführt sind und den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene sowie den Geboten der Wirtschaftlichkeit entsprechen (vgl. hierzu § 2 Abs. 2 Z. 8 WBFG; § 3 Z. 5 Wohnungsverbesserungsgesetz), zumal da hierfür auch die Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz beansprucht werden kann. Er gewährt daher dem Mieter den im voraus unverzichtbaren Anspruch auf Ersatz des gemeinen Wertes im Zeitpunkt der Zurückstellung (vgl. hierzu auch den § 16 Abs. 1 des Kleingartengesetzes, BGBl. Nr. 6/1959).

Der Abs. 2 läßt die hierzu analoge Vereinbarung des Vermieters und des Nachmieters zu, daß dieser den Betrag ersetzt. Um diese Wechsel-

beziehungen möglichst frühzeitig zu bereinigen, wird der Vormieter verpflichtet, den Ersatz spätestens bei der Zurückstellung der Wohnung zu verlangen und — sofern er hierauf nicht befriedigt wird — innerhalb der Ausschlussfrist von drei Monaten gerichtlich geltend zu machen.

Ferner läßt der Abs. 2 vergleichbare Vereinbarungen über den Ersatz der vom Vermieter zur Verbesserung einer Wohnung oder zur Vereinigung zweier oder mehrerer geringerwertig ausgestatteter Wohnungen zu einer den Mindestanforderungen entsprechenden Wohnung (vgl. hierzu auch § 1 Abs. 2 lit. b und c des Wohnungsverbesserungsgesetzes) „unter Bedachtnahme auf eine nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreie Ausführung und größte Wirtschaftlichkeit“ (vgl. hierzu § 2 Abs. 2 Z. 8 WBFG) tatsächlich aufgewendeten Kosten zu; er knüpft dabei an den § 9 Abs. 2 lit. a des Neuvermietungsgesetzes, BGBl. Nr. 225/1956, an.

Der Abs. 3 entspricht inhaltlich dem geltenden § 17 Abs. 1. Im Abs. 4 wird die Verjährungsfrist einheitlich mit drei Jahren bestimmt; überdies wird für die Untermietverhältnisse der Rückforderungsanspruch vom Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit des vereinbarten Untermietzins (§§ 14, 24 Abs. 1 Z. 1) abhängig gemacht (daher auch Wirkung ex nunc).

Zum § 18

Das bisherige Abgrenzungsmerkmal „Änderungen, die einer baubehördlichen Bewilligung nicht bedürfen“ wird aufgelassen. Sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, wird der Vermieter auch „zu der Antragstellung auf Kosten des Mieters verpflichtet“.

Die Änderungen, die der Vermieter zulassen muß (der Mieter muß sich daher, wie bisher vorerst um die Einwilligung des Vermieters bemühen), werden zum Teil unter Berücksichtigung der Judikatur sowie unter Bedachtnahme auf den § 12 Abs. 2 der Regierungsvorlage über das Wohnungseigentumsgesetz neu umschrieben. Einerseits wird der Mieter verpflichtet, die Änderungen „in einer nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreien Ausführung“ auszuführen (vgl. § 2 Abs. 2 Z. 8 WBFG), andererseits werden ausdrücklich auch die „nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen“ erwähnt, sofern dem Mieter der Anschluß an eine bestehende Antenne (vor allem aus technischen Gründen) nicht möglich oder (besonders auf Grund der allfälligen finanziellen Forderungen und Aufwendungen wirtschaftlich) nicht zumutbar ist.

Im Sinn der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird die Wiederherstellungspflicht (Abs. 3), wenn auch in einem eingeschränkten Umfang, beibehalten; bei den Verbesserungen, für die dem Mieter Ersatz nach § 17 Abs. 1 gebührt,

wird aber die Wiederherstellungspflicht aufgelassen; diesbezüglich ist davon auszugehen, daß es sich um Verbesserungen handelt, deren spätere Beseitigung wirtschaftlichen Erwägungen schon deswegen widerspricht, weil hierfür auch die öffentliche Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz beansprucht werden kann.

Der Abs. 2 entspricht dem geltenden Recht.

Zur Z. 15

Der im Sinn der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens in mehrfacher Hinsicht angereicherte Paragraph umschreibt

1. die beiderseitigen Interessen, die bei der zur Realisierung eines gegen den Willen des Vermieters (der Vermieter) vereinbarten Wohnungstausches erforderlichen Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) beachtet werden müssen (Abs. 1),

2. den Zeitpunkt, in dem der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag als vollzogen gilt, bzw. die Gründe, durch die eine hierüber ergangene (positive) Entscheidung im nachhinein ihre Rechtswirksamkeit verliert (Abs. 2), und

3. die Solidarhaftung der Tauschpartner für die dem Vollzug des Eintritts vorausgehenden Verbindlichkeiten des früheren Mieters (Abs. 3).

Zur Z. 16

Der erste Tatbestand des bisherigen § 19 Abs. 2 Z. 4 wird inhaltlich unverändert in den ebenfalls nur unwesentlich geänderten — Ersetzung der Wörter „einer strafbaren Handlung“ durch die Wörter „einer mit Strafe bedrohten Handlung“ — § 19 Abs. 2 Z. 3 einbezogen, um einerseits die hierdurch freiwerdende Z. 4 zur Umschreibung eines neuen Kündigungstatbestandes zu verwenden und andererseits die sprachliche Fassung der neu in Aussicht genommenen Z. 22 (§ 22 a) zu erleichtern.

Zur Z. 17

Hierdurch wird der Kündigungstatbestand der „wirtschaftlichen Abbruchreife“ in mehrfacher Hinsicht verändert; die Voraussetzungen sind die nach § 8 a rechtskräftig festgestellte mangelnde Erhaltungswürdigkeit; Bereitstehen der Mittel für Abbruch und Neubau; Beistellung von Ersatzobjekten und Ersatz der Übersiedlungskosten (vgl. § 26 Abs. 2 und 5 der Regierungsvorlage über das Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz).

Zur Z. 18

Die Änderung dient der Anpassung an die Kündigungstatbestände der Z. 4 und 4 b.

Zur Z. 19

Dieser Kündigungstatbestand regelt die zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse gelegene Aufkündigung; die Voraussetzungen sind Sicherstellung des Abbruchs und des Neubaus; Interessenbescheid; Beistellung von Ersatzobjekten und Ersatz der Übersiedlungskosten (vgl. hierzu § 26 Abs. 2 und 5 der Regierungsvorlage über das Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz).

Zur Z. 20

Die kaum meßbare und bisher auch nicht aktualisierte Unterscheidung, ob die durch berufliche Gründe bedingte Abwesenheit des Mieters „zwingend“ oder „nicht zwingend“ ist, wird aufgelassen.

Zur Z. 21

Die Sonderbestimmungen über die Kündigung von Untermietverhältnissen sind notwendig, weil der Anwendungsbereich des MG auf alle Untermietverhältnisse ausgedehnt wird (s. Art. I Z. 1). Hierdurch werden die Kündigungsbeschränkungen des § 19 auf die Dauer eines Jahres auch den Untermietern zugestanden, die bisher (vgl. hierzu den geltenden § 1 Abs. 3 Z. 2) vom Kündigungsschutz ausgeschlossen sind.

Zur Z. 22

Hiermit wird der durch das Mietrechtsänderungsgesetz ersatzlos aufgelassene § 3 der 6. Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 15. Dezember 1942, RGBl. I S. 709, in der geänderten Form der Unterbrechung des Verfahrens (vgl. § 190 ZPO) wieder eingeführt.

Zur Z. 23

Die Mietverträge „über Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde“, werden ausgeschieden, weil diese Wohnungen den Zielsetzungen des Wohnungseigentumsgesetzes zufolge grundsätzlich der dauernden Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses dienen sollen. Ihre Verwendung zu einer besonderen Art der Vermietung dient diesen Bedürfnissen nicht. Soweit es sich um Vermietungen handelt, die auf Grund besonderer Verhältnisse — wie etwa dann, wenn der Wohnungseigentümer die Wohnung wegen Krankheit oder während seiner Abwesenheit zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen vermietet (vgl. § 13 Abs. 1 lit. a WBFG) — geboten sind, trägt der (geltende) § 19 Abs. 6, der auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens unverändert beibehalten wird, den berücksichtigungswürdigen Interessen der Wohnungseigentümer Rechnung. Überdies wird auf die Übergangsvorschrift des Art. III Z. 3 hingewiesen.

852 der Beilagen

23

Zur Z. 24

Der Anwendungsbereich des außerstreitigen Verfahrens wird durch die Einbeziehung der Verfahren über Anträge nach den §§ 16, 16 a, § 18 Abs. 1 und § 18 a (neu) erweitert (verfahrensrechtliche Vereinheitlichung). Die übrigen Änderungen sollen die Lesbarkeit erleichtern.

Zur Z. 25

Vgl. Art. I § 6 b.

Zur Z. 26

Vgl. Art. I §§ 7 bis 8 a.

Zur Z. 27

Es werden die Grundsätze, die an sich im ordentlichen Geschäfts- und Verrechnungsverkehr selbstverständlich sind und auch dem geltenden Recht zugrunde liegen, schärfer als bisher hervorgehoben, weil im besonderen Bereich des MG diese Grundsätze zum Teil vernachlässigt werden. Dies gilt im besonderen für die Manipulationen, die der Verschleierung der seit Jahrzehnten verbotenen und pönalisierten „Auftragsprovisionen“ dienen. Obwohl diese Machenschaften zumeist den Tatbestand des Betruges erfüllen, ist es doch angezeigt, die der Verschleierung der „Auftragsprovisionen“ dienenden Handlungen spezifisch zu erfassen. Dem dienen die unter Z. 1 lit. a und b sowie Z. 2 neu definierten Tatbestände.

Überdies wird die Strafdrohung den heutigen Gegebenheiten (vgl. hierzu den § 5 Abs. 2 des Preisbestimmungsgesetzes 1972, BGBl. Nr. 271) angeglichen.

Zur Z. 28

Diese Änderung dient der Anpassung an den Art. I § 43 (s. § 43 Z. 4); überdies wird eine Überschrift vorangestellt.

Zum Artikel II

Die in diesem Artikel vorgesehenen Änderungen dienen teils der Anpassung an die geänderten Bestimmungen des MG (so z. B. in der Z. 2 die Aufnahme der §§ 6 a, 6 b und 8 a), teils der angestrebten Vereinheitlichung (s. unter I 9) des Mietenrechts (so die Übernahme der §§ 16, 16 a, 17, 18, 18 a, 18 b, 42, 43 und 44 in der Z. 1 und des § 29 in der Z. 2 und 3). Hieraus folgt aber weiter, daß alle Entscheidungen, die Art. I § 24 im Bereich des MG dem außerstreitigen Verfahren zuweist, auch im Bereich des Zinsstoppgesetzes den §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes unterstellt werden.

Zum Artikel III

Dieser Artikel regelt die Übergangs- und Anpassungsbestimmungen. Als Leitlinie gilt, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage geschlossenen Vereinbarungen und erworbenen Rechte tunlichst zu achten (so die Z. 1 bis 3 und 7). Diese Leitlinie gilt an sich auch für die in der Z. 4 bezogenen Vereinbarungen; allerdings sind diesbezüglich aus den unter I 1 b dargelegten Erwägungen Sonderbestimmungen für die vereinbarten Mietzinse geboten, die zum angemessenen (wirtschaftlich gerechtfertigten) Mietzins (Art. I § 16 Abs. 2) „in auffallendem Mißverhältnis“ stehen. Die Z. 5 enthält die verfahrensrechtlichen Anpassungsbestimmungen; die Z. 6 stellt klar, daß die geltenden Bestimmungen über die zivilrechtliche Behandlung der Umsatzsteuer unberührt bleiben.

Zum Artikel IV

Mietzinserhöhungen führen beim Mieter meist zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen, die bei Beziehern niedriger Einkommen häufig kaum mehr als zumutbar bezeichnet werden können. Der Art. IV Z. 1 sieht daher für solche Fälle eine auf den Einzelfall abgestellte pauschale Abgeltung der Mietzinsmehrbelastung vor.

Für die Anspruchsberechtigung soll einesteils das Ausmaß der Mietzinserhöhung, anderenteils das Gesamteinkommen der in der jeweiligen Wohnung lebenden Personen maßgebend sein. Unberücksichtigt soll jedoch das Einkommen von Untermietern bleiben, sofern diese nicht Angehörige des Mieters sind; der Untermietzins wird allerdings als Einkommensbestandteil des Mieters zu berücksichtigen sein.

Als Antragsteller soll nur der Mieter einer Wohnung in Betracht kommen. Um zu verhindern, daß ein Mieter unter Umständen für mehrere Wohnungen anspruchsberechtigt ist, wird als weitere Voraussetzung verlangt, daß die Wohnung von ihm in einer Weise benutzt wird, daß sie als Wohnsitz der Mittelpunkt seines Lebens ist. Diese Voraussetzung wird auch dann als gegeben angenommen, wenn nicht der Mieter selbst, sondern seine Angehörigen die Wohnung in diesem Sinn nutzen.

Als Einkommen soll das wirtschaftliche Einkommen im Sinn des § 34 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) heranzuziehen sein, das auch für die Beurteilung des Ausmaßes der Unzumutbarkeit anderer außergewöhnlicher Belastungen im Sinn des EStG (z. B. Krankheits- und Unterhaltskosten) maßgebend ist. Es soll aber verhindert werden, daß bei verhältnismäßig geringfügigen Einkommenssteigerungen die Anspruchsberechtigung verlorengeht. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Bagatell-

regelung vorgesehen, wonach bei Einkommenssteigerungen bis zu 20 v. H. keine Änderung der Anspruchsberechtigung und auch — aus Verwaltungsvereinfachungsgründen — keine Mitteilungspflicht des Mieters gegeben sein soll.

Für zu Unrecht bezogene Abgeltungsbeträge ist, ungeachtet einer möglichen finanzstrafrechtlichen Verfolgung gemäß § 119 EStG, eine Rückerstattungspflicht vorgesehen.

Die Z. 2 dehnt die im § 118 EStG enthaltene finanzausgleichsrechtliche Regelung auch auf die unter die Z. 1 vorgesehenen Abgeltungsbeträge aus. Danach sind die Abgeltungsbeträge insgesamt mit 25 v. H. zu Lasten des Aufkommens an veranlagter Einkommensteuer und mit 75 v. H. zu Lasten des Aufkommens an Lohnsteuer zu verrechnen.

Die Abgeltungsbeträge sollen auch für Mietzinserhöhungen in Betracht kommen, die auf einer vor dem 1. Jänner 1974, aber nach dem 31. Dezember 1971 ergangenen rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) beruhen. Da der damit verbundene stoßartig an-

fallende außergewöhnliche Arbeitsanfall der Finanzverwaltung während der ersten drei Kalendermonate des Jahres 1974 nicht zugemutet werden kann — gerade zu Beginn eines jeden Kalenderjahrs ist der normale Arbeitsanfall (z. B. Eintragungen auf den Lohnsteuerkarten) nur schwer zu bewältigen —, sieht der Art. V Z. 1 vor, daß diesbezügliche Bescheide erst nach dem 31. März 1974 erlassen werden dürfen. Allfällige Abgeltungsbeträge werden in diesen Fällen allerdings rückwirkend mit 1. Jänner 1974 zuzusprechen sein, sofern der jeweilige Antrag, entsprechend dem § 106 a Abs. 5 EStG, bis 30. Juni 1974 gestellt wird.

Zum Artikel V

Dieser Artikel enthält neben der zum Art. IV bereits erläuterten Sonderregelung für die Abgeltung der außergewöhnlichen Belastungen, die auf Mietzinserhöhungen aus der Zeit nach dem 31. Dezember 1971 und vor dem 1. Jänner 1974 beruhen, die gebotenen Schlußbestimmungen (Inkrafttreten, Vollziehung).

Gegenüberstellung der gesetzlichen Bestimmungen in der geltenden und in der Fassung des Entwurfes

Geltende Fassung

§ 1 Abs. 2 Z. 8 und Abs. 3 MG

8. im Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter einzelne Wohnräume, die der Hauptmieter nach dem 31. Juli 1925 weitervermietet, wenn er sie am 31. Juli 1925 nicht weitervermietet hatte; diese Ausnahme findet nur dann statt, wenn der Hauptmieter wenigstens einen Wohnraum selbst bewohnt.

(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.

Fassung des Entwurfes

Artikel I

§ 1 Abs. 2 Z. 8 und Abs. 3 MG

Der Abs. 2 Z. 8 des § 1 entfällt; der Strichpunkt nach dem Abs. 2 Z. 7 des § 1 wird durch einen Punkt ersetzt.

(3) Die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) gelten aber auch für die im Abs. 2 Z. 1, 2 und 7 genannten Räume, es sei denn, daß sie erst nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden sind oder werden.

852 der Beilagen

25

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

§ 2 Abs. 2 Z. 1, 2, 4, 5 und 8 MG

§ 2 Abs. 2 Z. 1, 2, 4, 5, 7 und 8 MG

(2) Betriebskosten sind:

1. Die Wasser- und Kanalisierungsgebühren sowie die notwendigen Auslagen für die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

2. die Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalräumung und Unratabfuhr;

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;

8. die mit der Durchführung einer kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorgenommenen Neueinführung, wie Anschluß an eine Wasserleitung oder Kanalisierung u. dgl., verbundenen notwendigen Kosten, soweit sie nicht als öffentliche Abgaben anzusehen sind, samt einer angemessenen Verzinsung und Tilgung sowie den mit der Aufnahme fremden Kapitals dafür und der seinerzeitigen bürgerlichen Löschung verbundenen Kosten.

§ 4 Abs. 3 MG

(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

1. die Wassergebühren und die notwendigen Ausgaben für die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nichtöffentlichen Wasserleitung;

2. die regelmäßig anfallenden Ausgaben für die Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr und Rattenbekämpfung, soweit sie nicht der Behebung von Baugebrechen oder Bauschäden dienen oder darauf zurückzuführen sind;

4. die Kosten einer angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung;

5. die Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Leitungswasserschäden, gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benutzung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit alle Mieter des Hauses der Schließung, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben;

7. Im Abs. 2 des § 2 entfällt die Z. 8; der Strichpunkt nach dem Abs. 2 Z. 7 des § 2 wird durch einen Punkt ersetzt.

§ 4 Abs. 3 MG

(3) Der Vermieter hat jedem Mieter oder einem von ihm namhaft gemachten Bevollmächtigten in den Fällen der Pauschalverrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (§ 12 Abs. 2) zwischen dem 1. und 15. April eines jeden Kalenderjahrs, sonst zu jedem Zinstermin, an dem Betriebskosten oder öffentliche Abgaben vorgeschrieben werden, am Tag des Zinstermins und an den folgenden drei Tagen Einsicht in die Belege über die Höhe der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie über deren Aufteilung auf die Mieter zu gewähren. Durch die Auflegung dieser Belege beim Hausbesorger oder, falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einem im Haus wohnenden Mieter ist dieser Pflicht entsprochen. Ist in einem Haus kein Hausbesorger vorhanden und kein Mieter zur Auflegung

Geltende Fassung**Fassung des Entwurfes**

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 hierzu 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).

§ 5 MG

Zuschlag für besondere Aufwendungen; Aufzug; Sammelheizung u. dgl.

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

§ 6 MG

Verwendung des Hauptmietzinses

§ 6. (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 ordnungsmäßige Erhaltung des Hauses einschließlich der der ordnungsmäßigen Erhaltung dienenden Auslagen für die Behebung von Kriegsschäden, die mit Fondshilfe nicht behoben wurden oder werden,

dieser Belege zur Einsichtnahme durch die übrigen Mieter bereit, so kann der Vermieter die Belege auch außerhalb des Hauses, jedoch nur innerhalb derselben Gemeinde, an einem sonst geeigneten Ort, wie 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 hierzu geeignete Art rechtzeitig bekanntzugeben. Kommt der Vermieter der Pflicht zur Auflegung der Belege nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht dazu zu verhalten (§ 29).

§ 5 MG

Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung

§ 5. Zur Deckung der regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen, wie von Personenaufzügen, Zentralheizungen oder zentralen Waschküchen, ist ein angemessener Zuschlag zum Mietzins des Mieters zulässig, der sich auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung am Betrieb der Anlage beteiligt. Hierauf sind der § 4 Abs. 1, sofern nicht die Beteiligten über die Aufteilung der Kosten etwas anderes vereinbaren, und der § 4 Abs. 3 anzuwenden. Wird die Benutzung der Anlage nicht beansprucht, so darf ihr Betrieb eingestellt werden.

§ 6 MG

Erhaltungs- und Verbesserungswürdigkeit

§ 6. (1) Ein Miethaus ist erhaltungswürdig, wenn

1. kein in Rechtskraft erwachsener Auftrag der Baubehörde zum Abbruch vorliegt und

852 der Beilagen

27

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

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

3. allfällige Verbesserungen des Hauses zu bestreiten.

Als Verbesserungen gelten insbesondere

- a) die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen;
- b) die Errichtung oder die Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, gleichgültig, ob sie in den einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten oder außerhalb derselben liegen.

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

(2) Erhaltungsauslagen, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, wie die vollständige Erneuerung der Dachrinnen und Ablaufrohre, größere Herstellungen am Dache, der Verputz oder Anstrich der Außenseite des Hauses oder des Vor- und Stiegenhauses u. dgl. sind, zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals, aus den Hauptmietzinsen längstens innerhalb eines Zeitraumes zu bestreiten, der dem Abstand entspricht, in dem sich solche oder ähnliche größere Instandhaltungsarbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen.

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

(4) Ist ein höherer Hauptmietzins rechtsgültig vereinbart, als jeweils im § 2 vorgesehen oder zur Zeit des Abschlusses der Zinsvereinbarung infolge gesteigerten Erhaltungserfordernisses durch § 7 begründet ist, so gelten hinsichtlich der Er-

2. sein Bauzustand weder gesundheitswidrig noch baufällig ist oder die Behebung bestehender Baugebrechen und die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses und dessen Anlagen ohne eine wirtschaftlich unzumutbare Erhöhung der Mietzinses sichergestellt werden kann.

(2) Ein erhaltungswürdiges Miethaus ist verbesserungswürdig, wenn die Mehrheit der Wohnungen des Hauses den Mindestanforderungen entspricht oder mit einem Baukostenaufwand, der größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet, diesen Anforderungen entsprechend ausgestattet werden könnte. Eine Wohnung entspricht den Mindestanforderungen, wenn

1. sie mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht,
2. ihre Nutzfläche nicht weniger als 30 m² beträgt und
3. die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene entspricht.

(3) Die Erhöhung des Mietzinses ist wirtschaftlich unzumutbar, wenn der hiernach zu entrichtende erhöhte Mietzins für eine den Mindestanforderungen entsprechende Wohnung mehr als 100 v. H., für eine geringerwertig ausgestattete Wohnung mehr als 75 v. H. des Mietzinses betrüge, der für eine der Größe nach vergleichbare, in der Gemeinde oder — in Ermanglung einer solchen — in deren Umgebung unter Gewährung eines Wohnbauförderungsdarlehens neu aufgebaute Wohnung nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig wäre.

(4) Bestehen auf einer Liegenschaft mehrere gesondert nutzbare Gebäude, deren Erhaltungs- oder Ausstattungszustand wesentlich verschieden ist, so sind die Abs. 1 und 2 auf die einzelnen Gebäude zu beziehen.

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

haltung des Mietgegenstandes, mangels anderweitiger Vereinbarung, im Verhältnis zu dem betreffenden Mieter die Bestimmungen des § 1096 ABGB. Die dem Gesetze entsprechenden Verpflichtungen der übrigen Mieter im Hause können durch eine solche Vereinbarung nicht erhöht werden.

§ 6 a MG

Erhaltungs- und Verbesserungspflicht

§ 6 a. (1) Der Vermieter ist nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verpflichtet, das Miethaus und dessen Anlagen zu erhalten und zu verbessern.

(2) Die Pflicht zur Erhaltung umfaßt

1. die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmenden Neueinführungen, wie Anschluß an eine Wasserleitung oder Kanalisierung, und die durch die normale Abnutzung notwendige Instandhaltung der Dienstwohnung des Hausbesorgers,

2. bei einem nicht mehr erhaltungswürdigen Miethaus die Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder deren Behebung auf Grund eines rechtskräftig erteilten Auftrags der Baubehörde geboten ist, und

3. bei einem erhaltungswürdigen Miethaus überdies die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und der bestehenden Anlagen der gemeinsamen Benützung (§ 5), wenn und soweit deren Betrieb beansprucht wird und ihre Erhaltung unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich vertretbar ist, sowie die Behebung der ernststen Schäden des Hauses in den Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

(3) Die Pflicht zur Verbesserung umfaßt

1. die Errichtung oder Ausgestaltung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen, wie von Personenaufzügen, Zentralheizungen oder zentralen Waschküchen, und

2. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung in den Wohnungen des Hauses und in der Dienstwohnung des Hausbesorgers, sofern zu 1. und 2.

852 der Beilagen

29

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

- a) das Miethaus verbesserungswürdig ist,
- b) Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug mit den Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, und
- c) die Verbesserungsarbeit alle Mieter schriftlich verlangen oder ihr schriftlich zustimmen; bei einer unter 1. genannten Verbesserungsarbeit genügt aber das Verlangen oder die Zustimmung von zwei Dritteln der Mieter — berechnet nach der Anzahl der vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten —, wenn entweder die Kosten der Verbesserungsarbeit aus der Mietzinsreserve gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind oder wenn die Mieter, die die Verbesserungsarbeit schriftlich verlangen oder ihr schriftlich zustimmen, die durch die Mietzinsreserve nicht gedeckten Kosten tragen und überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter durch die Verbesserungsarbeit nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(4) Die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind so auszuführen, daß hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreie Ausführung die größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist.

§ 6 b MG

Verwendung der Einnahmen;
Mietzinsreserve

§ 6 b. (1) Der Vermieter hat aus den verrechnungspflichtigen Einnahmen des Hauses zu bestreiten

1. die für die nach § 6 a durchgeführten Arbeiten tatsächlich entrichteten Kosten, wobei diese Kosten soweit als möglich auf bezogene Einnahmen zu verrechnen sind,

2. wenn und soweit die tatsächlichen Kosten einer nach § 6 a durchgeführten Arbeit nicht aus den bezogenen Einnahmen entrichtet werden können, das auf den hierdurch nicht gedeckten Teil der tatsächlichen Kosten entfallende Erfordernis für die wirtschaftlich angemessene Verzinsung und Tilgung eigenen oder fremden Kapitals samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Kosten und

3. die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen.

(2) Ab dem 1. Jänner 1974 sind verrechnungspflichtige Einnahmen

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

1. die Beträge, die dem Vermieter auf Grund oder aus Anlaß der Vermietung oder Überlassung von Teilen des Hauses zur Nutzung entrichtet werden, einschließlich der Beträge, die ihm wirtschaftlich zurechenbar sind oder die ihm als Machtgeber zukommen oder zustehen; ausgenommen sind

- a) die Beträge, die zur Deckung von Betriebskosten, der von der Liegenschaft zu entrichtenden öffentlichen Abgaben oder der Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung entrichtet und verrechnet werden,
- b) der Teilbetrag eines vereinbarten Mietzinses, der der Verrechnungspflicht nicht unterliegt (§ 16 Abs. 4),
- c) der Betrag, der auf Grund einer zulässigen Ablösevereinbarung (§ 17 Abs. 2) geleistet wird, und
- d) die Beträge, die auf Grund einer verbotenen und rechtsunwirksamen Vereinbarung zurückerstattet worden sind; und

2. die dem gesetzlichen Hauptmietzins entsprechenden Beträge für die nicht vermieteten oder die diesem Bundesgesetz nicht unterliegenden Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses.

(3) Die zu verrechnende Mietzinsreserve ist der Betrag, der sich in den jeweils letzten zehn Jahren aus den verrechnungspflichtigen Einnahmen nach Abzug der in diesem Zeitraum anrechenbaren Ausgaben ergibt.

§ 7 MG

Zulässigkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses

§ 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 vermietet oder nicht unter Mieterschutz stehender Teile des Hauses (§ 4 Abs. 1 und 2), so kann zur Deckung des Fehlbetrages zwischen dem Vermieter und den Mietern eine Vereinbarung geschlossen werden; 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 ver-

§ 7 MG

Erhöhung des Hauptmietzinses

§ 7. (1) Reichen die zu verrechnende Mietzinsreserve und die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden verrechnungspflichtigen Einnahmen unter Bedachtnahme auf die hieraus zu bestreitenden laufenden Ausgaben zur Deckung der anrechenbaren Kosten einer nach § 6 a Abs. 2 durchzuführenden Erhaltungsarbeit oder einer im § 6 a Abs. 3 genannten Verbesserungsarbeit, die alle Mieter schriftlich verlangt oder der alle Mieter schriftlich zugestimmt haben, nicht aus, so hat das Gericht auf Antrag des Vermieters zur Deckung des Fehlbetrags für den auf den Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung folgenden Verteilungszeitraum eine im Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 gleichmäßige Erhöhung der Hauptmietzinse zu bewilligen und die Vornahme der Arbeit binnen angemessener Frist aufzutragen. Hierbei ist der Verteilungszeitraum unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbei-

852 der Beilagen

31

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

mieteten Mietgegenstände — des Hauses zu stimmen 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.

§ 8 MG

§ 8. (1) Unterläßt es der Vermieter, Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung

ten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; er darf zehn Jahre nicht übersteigen. In den so erhöhten Hauptmietzins ist der Hauptmietzins einzurechnen, den der einzelne Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer früheren Entscheidung zu entrichten hat; hiervon abweichende Vereinbarungen sind rechtswirksam.

(2) Stellt sich während oder nach der Durchführung der Arbeit heraus, daß der hierfür anrechenbare Fehlbetrag unter oder über dem der Entscheidung nach Abs. 1 zugrunde gelegten Fehlbetrag liegt, so hat das Gericht auf Antrag des Vermieters oder eines Mieters die zur Deckung des Fehlbetrags bewilligten Hauptmietzinse für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums entsprechend zu senken oder zu erhöhen.

§ 8 MG

Auftrag zur Durchführung von
Arbeiten

§ 8. (1) Unterläßt der Vermieter eine nach § 6 a Abs. 2 durchzuführende Erhaltungsarbeit oder eine im § 6 a Abs. 3 genannte Verbesse-

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

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

(2) Wird dem Antrag Folge gegeben, so ist dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zur Höhe des halben jährlichen Hauptmietzinses die Vornahme der Arbeit innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist die Ordnungsstrafe zu verhängen, auf Antrag oder von Amts wegen die Gemeinde, falls sich diese dazu bereit erklärt hat, oder sonst ein geeigneter Dritter zu ermächtigen, die Arbeit aus den Hauptmietzinsen durchführen zu lassen; zugleich sind die Mieter des Hauses anzuweisen, die Beträge, die sie als Hauptmietzins zu leisten haben, ganz oder zu einem bestimmten Teil bis auf weiteres nicht an den Vermieter, sondern an eine andere geeignete Stelle (Gemeinde, ein Dritter) abzuführen. Gleichzeitig ist auf Antrag eines Mieters dem Vermieter aufzutragen, bereits eingehobene, aber nicht bestimmungsgemäß verwendete Zinsbeträge binnen 14 Tagen bei Exekution an den Dritten (die Gemeinde) zur gesetzmäßigen Verwendung herauszugeben. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Dritte (die Gemeinde) Exekution beantragen. Außerdem kann 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. Der Ermächtigte hat hierbei die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und dem Gericht auf dessen Verlangen Rechnung zu legen.

rungsarbeit, obwohl die dort bestimmten Voraussetzungen vorliegen, so hat ihm das Gericht auf Antrag die Vornahme der Arbeit binnen angemessener Frist aufzutragen. Stellt sich im Zug dieses Verfahrens heraus, daß die zu verrechnende Mietzinsreserve und die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden verrechnungspflichtigen Einnahmen unter Bedachtnahme auf die hieraus zu bestreitenden laufenden Ausgaben zur Deckung der hierfür anrechenbaren Ausgaben nicht ausreichen, so hat das Gericht auf Antrag zur Deckung des Fehlbetrags auch die Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 Abs. 1 zu bewilligen.

(2) Nach fruchtlosem Ablauf der zur Vornahme von Arbeiten bestimmten Frist (§ 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1) ist auf Antrag die Gemeinde, falls sie sich dazu bereit erklärt, oder sonst ein geeigneter Dritter zu ermächtigen, die Arbeit aus den Hauptmietzinsen durchführen zu lassen zugleich sind die Mieter des Hauses anzuweisen, die Beträge, die sie als Hauptmietzins zu leisten haben, ganz oder zu einem bestimmten Teil bis auf weiteres nicht an den Vermieter, sondern an eine andere geeignete Stelle (Gemeinde, einen Dritten) abzuführen. Gleichzeitig ist auf Antrag dem Vermieter aufzutragen, die Mietzinsreserve binnen 14 Tagen bei Exekution an den Dritten (die Gemeinde) zur gesetzmäßigen Verwendung herauszugeben. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Dritte (die Gemeinde) ermächtigt werden, das für die Durchführung der Arbeit 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. Der Ermächtigte hat hierbei die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und dem Gericht auf dessen Verlangen Rechnung zu legen; er hat Anspruch auf eine Belohnung, die vom Gericht nach den Grundsätzen des § 113 Abs. 1 EO zu bestimmen ist.

(3) Zur Antragstellung sind berechtigt

1. hinsichtlich der im § 6 a Abs. 2 genannten Erhaltungsarbeiten zwei Drittel der Mieter oder die Gemeinde, sofern aber durch die Unterlassung

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

der Arbeit Personen oder Sachen oder — bei einem erhaltungswürdigen Miethaus — der Bestand des Hauses oder die Benützbarkeit der vermieteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit gefährdet wird, überdies auch jeder hierdurch gefährdete Mieter und, sofern zur Deckung der Kosten dieser Arbeit ein erhöhter Mietzins entrichtet wird, überdies auch jeder einzelne Mieter des Hauses,

2. hinsichtlich der im § 6 a Abs. 3 Z. 1 genannten Verbesserungsarbeiten zwei Drittel der Mieter,

3. hinsichtlich der im § 6 a Abs. 3 Z. 2 genannten Verbesserungsarbeiten die Gesamtheit der Mieter und

4. hinsichtlich des im Abs. 1 genannten Antrags auf Erhöhung der Hauptmietzinse überdies der Vermieter.

§ 8 a MG

Entscheidung über die Erhaltungswürdigkeit

§ 8 a. Bestreitet ein Gegner der antragstellenden Partei in einem Verfahren nach den §§ 7 oder 8 die im § 6 Abs. 1 Z. 2 genannten Voraussetzungen der Erhaltungswürdigkeit des Miethauses, so ist vor dem Schluß der Verhandlung in der Hauptsache zu entscheiden, ob diese Voraussetzung vorliegt.

§ 9 MG

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

(2) Kommt der Vermieter der im Abs. 1 ausgesprochenen Verpflichtung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gerichte dazu zu verhalten (§ 29).

§ 12 Abs. 2, 3 und 6 MG

(2) Zwischen dem Vermieter und den Mietern kann vereinbart werden, daß zur Deckung der im Laufe einer Kalenderjahres fällig werdenden Be-

§ 9 MG

Verrechnungspflicht

§ 9. (1) Der Vermieter hat jedem Mieter oder einem von ihm namhaft gemachten Bevollmächtigten zwischen dem 1. und 15. April eines jeden Kalenderjahrs Einsicht in die in übersichtlicher Form erstellte Abrechnung der Mietzinsreserve der jeweils letzten zehn Kalenderjahre (Gegenüberstellung der verrechnungspflichtigen Einnahmen und anrechenbaren Ausgaben) samt den dazugehörigen Rechnungs- und Zahlungsbelegen des jeweils letzten Kalenderjahrs und einer Aufstellung über die Jahresmietzinse (Jahresmietwerte) für 1914 zu gewähren. Im übrigen gilt der § 4 Abs. 3 sinngemäß.

(2) Kommt der Vermieter der nach Abs. 1 auferlegten Pflicht nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht dazu zu verhalten (§ 29).

§ 12 Abs. 2, 3 und 6 MG

(2) Zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahrs fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben darf der Vermieter, sofern er

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

triebskosten (§ 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).

(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 Zinstermen 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

diese Verrechnungsart den Mietern spätestens 14 Tage vor dem Beginn des Kalenderjahres mitteilt, zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag anrechnen, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu berechnen ist. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben abzurechnen und den Mietern in der Zeit zwischen dem 1. und 15. April des folgenden Kalenderjahres Einsicht in die Abrechnung und die Rechnungs- und Zahlungsbelege zu gewähren (§ 4 Abs. 3). Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Mieter, so hat der Vermieter den Überschuß binnen drei Monaten zurückzuzahlen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieter, so haben diese den Fehlbetrag binnen drei Monaten zu entrichten. Das gleiche gilt für die regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung (§ 5).

(3) Teilt der Vermieter die Verrechnung nach Abs. 2 nicht oder nicht rechtzeitig mit, so hat der Mieter seinen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu dem Zinstermin zu entrichten, zu dem ihm der Vermieter deren Höhe unter Vorlage der Rechnungs- und Zahlungsbelege nachweist (§ 4 Abs. 3); hierbei darf der Vermieter nur die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens zum Zinstermin fällig werden und deren Fälligkeit nicht vor mehr als sechs Monaten eingetreten ist. Das gleiche gilt für die regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes von Anlagen der gemeinsamen Benützung (§ 5).

852 der Beilagen

35

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

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.

(6) Ein Antrag, womit die Überprüfung der Zulässigkeit eines Mietzinses lediglich wegen der Höhe des für die Berechnung des gesetzlichen Mietzinses maßgebenden Jahresmietzinses (§ 2 Abs. 1 Punkt a letzter Satz und Abs. 3) begehrt wird, kann nur gestellt werden, wenn der Mietgegenstand in seinem Bestande geändert wird, und zwar innerhalb von sechs Monaten nach dem Zinstermin, von dem an der Mietzins für den geänderten Mietgegenstand zu bezahlen ist. Wird die Frist für die Antragstellung versäumt, so kann die Höhe des der Berechnung des gesetzlichen Mietzinses zugrunde gelegten Jahresmietzinses nachher weder mit einem Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Mietzinses noch durch Klage oder Einrede mehr bestritten werden.

§ 16 MG

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).

(6) Ein Antrag, womit die Überprüfung der Zulässigkeit eines Mietzinses nur wegen der Höhe des für die Berechnung des gesetzlichen Mietzinses maßgebenden Jahresmietzinses für 1914 begehrt wird, kann nur gestellt werden, wenn der Mietgegenstand in seinem Bestand geändert wird, und zwar innerhalb von drei Jahren nach dem Zinstermin, von dem an der Mietzins für den geänderten Mietgegenstand zu zahlen ist. Wird die Frist für die Antragstellung versäumt, so kann die Höhe des der Berechnung des gesetzlichen Mietzinses zugrunde gelegten Jahresmietzinses nachher weder mit einem Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Mietzinses noch durch Klage oder Einrede bestritten werden.

§ 16 MG

Zulässige und unzulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses

§ 16. (1) Soweit ein Mietzins, Untermietzins, Zuschlag zum Mietzins oder ein sonstiges Entgelt vereinbart wird, dessen Höhe die in den §§ 2 bis 5, 7, 14 und 15 bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung rechtsunwirksam. Wird aber eine den Mindestanforderungen (§ 6 Abs. 2 Z. 1 bis 3) entsprechende Wohnung vor dem Ablauf von sechs Monaten oder eine Geschäftsräumlichkeit vor dem Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Inhaber wieder vermietet, so darf zwischen dem Vermieter und dem Hauptmieter der hierfür angemessene Mietzins vereinbart werden. Der angemessene Mietzins darf auch dann vereinbart werden, wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

(2) Angemessen ist der Mietzins, der für den Mietgegenstand nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung, besonders unter Bedachtnahme auf den Erhaltungs- und Ausstattungszustand des Mietgegenstandes, auf die anteilige Deckung der fälligen und fällig werdenden Aufwendungen für das Haus und dessen Anlagen sowie auf einen angemessenen Ertrag, wirtschaftlich gerechtfertigt ist.

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

(3) Übersteigt der vereinbarte Mietzins den angemessenen Mietzins nicht unwesentlich oder werden neben dem Mietzins andere Leistungen, wie Ablösen, die nach § 17 Abs. 3 rechtsunwirksam und verboten sind, oder Mietzinsvorauszahlungen für mehr als drei Monate vereinbart, so ist die Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt der gesetzliche Mietzins (§ 2) als vereinbart.

(4) Wird 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 a Abs. 1 genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen (§ 9).

§ 16 a Abs. 1 MG

§ 16 a. (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. Dasselbe gilt für Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses für selbständige Mittel- oder Kleinwohnungen oder Ledigenräume, die durch die Umwandlung einer Geschäftsräumlichkeit gewonnen werden.

§ 16 a Abs. 1 MG

Im Abs. 1 erster Satz des § 16 a werden die Schlußworte „mit der im § 16 Abs. 2 bezeichneten Wirkung zulässig“ durch die Schlußworte „mit den im § 16 bezeichneten Beschränkungen und Wirkungen zulässig“ ersetzt.

§ 17 MG

§ 17 MG

Ersatzpflicht und Ablöseverbot

§ 17. (1) Der Vermieter hat dem Mieter, der bei der Beendigung des Mietverhältnisses in einem erhaltungswürdigen Miethaus eine Wohnung mit Verbesserungen (§ 6 a Abs. 3 Z. 2) zurückstellt, die auf seine Kosten gemacht worden sind, so weit Ersatz zu leisten, als die Verbesserungen einwandfrei ausgeführt sind und den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene sowie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Der Ersatz gebührt nach dem gemeinen Wert der Verbesserungen im Zeitpunkt der Zurückstellung der Wohnung. Er ist bei sonstigem Verlust des Anspruchs spätestens bei der Zurückstellung der Wohnung zu verlangen und binnen drei Monaten gerichtlich geltend zu machen. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(2) Hat der Vermieter dem Vormieter nach Abs. 1 Ersatz zu leisten, so kann er mit dem Nachmieter vereinbaren, daß ihm dieser den Betrag ersetzt. Das gleiche gilt für den Baukostenaufwand, den der Vermieter in einem erhaltungswürdigen Miethaus ohne Anrechnung auf die

852 der Beilagen

37

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

- (1) Ungültig und verboten sind
- a) Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem früheren Mieter oder einem andern etwas zu leisten hat; die Vereinbarung des Ersatzes der tatsächlichen Übersiedlungskosten fällt nicht unter dieses Verbot;
- b) Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;
- c) Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist oder wonach von demjenigen, der Instandhaltungsarbeiten im Hause durchführt, dem Vermieter, dem Hausverwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;
- d) Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem andern gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhange stehen.
- (2) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 2 bis 16 a oder den Bestimmungen des Absatzes 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt, soweit er sich auf Leistungen aus Vereinbarungen nach Absatz 1 bezieht, in einem Jahre, sonst in drei Monaten. Die Verjährung des Rückforderungsanspruches ist gehemmt, solange bei Gericht oder bei der Gemeinde auf Antrag des Mieters ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.
- (3) Rechtsunwirksam und verboten sind alle übrigen Vereinbarungen, wonach
1. der Nachmieter dafür, daß der Vormieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung über die tatsächlichen Übersiedlungskosten hinaus dem Vormieter oder einem anderen etwas zu leisten hat,
 2. der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat,
 3. für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist,
 4. von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Haus durchführt, dem Vermieter, dem Hausverwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt worden ist, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist, und
 5. der Vermieter oder der Vormieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.
- (4) Was entgegen den §§ 2 bis 16 a oder dem Abs. 3 geleistet wird, kann samt den gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden; im Fall des § 14 jedoch nur ab dem Tag, an dem der Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit des Untermietzinses gestellt worden ist. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruches ist gehemmt, solange bei Gericht oder bei der Gemeinde ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

§ 18 MG

Vornahme von Änderungen am Mietgegenstand

§ 18. (1) Die Vornahme von Änderungen am Mietgegenstand, die einer behördlichen Bewilli-

§ 18 MG

Änderungen am Mietgegenstand

§ 18. (1) Der Vermieter muß Änderungen am Mietgegenstand, die der Mieter auf seine Kosten

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

gung nicht bedürfen und entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Mieters dienen, kann der Vermieter nicht untersagen, falls die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder der Mieter, insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit zur Folge hat. Die Kosten hat der Mieter zu tragen.

(2) Als Änderung im Sinne des Absatzes 1 ist insbesondere auch die Einführung von Licht- und Kraftleitungen, von Gas, Wasser, Telephon anzusehen.

(3) Nach Beendigung der Miete hat der Mieter den früheren Zustand wiederherzustellen, sofern nicht ein Einverständnis über die Belassung zustande kommt.

(4) Werden zur Änderung Teile des Hauses in Anspruch genommen, die vom Mieter nicht schon auf Grund der Miete benutzt werden können, so hat dafür der Mieter dem Vermieter auf Verlangen eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Der geltende § 18 a MG erhält die Bezeichnung „§ 18 b“.

in einer nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreien Weise ausführt, zulassen, falls die Änderungen weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder anderer Mieter, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit zur Folge haben; dies gilt auch dann, wenn für die Änderung andere Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden müssen, sofern die Änderung überdies der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Anliegen des Mieters dient. Die Anlegung von Licht-, Gas- und Kraftleitungen, die Einleitung von Wasser und Fernsprecher sowie ähnliche Einrichtungen sind Änderungen, die der Vermieter zulassen muß; das gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Antenne nicht möglich oder zumutbar ist. Ist für Änderungen, die der Vermieter zulassen muß, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so ist der Vermieter zu der Antragstellung auf Kosten des Mieters verpflichtet.

(2) Werden zur Änderung Teile des Hauses in Anspruch genommen, die vom Mieter nicht schon auf Grund der Miete benutzt werden können, so hat dafür der Mieter dem Vermieter auf Verlangen eine angemessene Entschädigung zu leisten.

(3) Nach der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den früheren Zustand wiederherzustellen, es sei denn, daß ein Einverständnis über die Belassung zustande kommt oder daß die vorgenommene Änderung zu den Verbesserungen gehört, für die dem Mieter nach § 17 Abs. 1 Ersatz gebührt.

§ 18 a MG

Wohnungstausch

§ 18 a. (1) Verweigert der Vermieter die Einwilligung zu dem von seinem Mieter aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer Wohnungen, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern im Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Mieter weder eine gerichtliche Kündigung noch eine Klage auf Räumung der Wohnung anhängig ist.

852 der Beilagen

39

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

§ 19 Abs. 2 Z. 3, 4, 4 a und 13 MG

3. der Mieter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Hause wohnenden Person einer strafbaren 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, insoweit 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;

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;

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 ge-

(2) Gibt das Gericht dem Antrag Folge, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung anzeigt. Die Entscheidung verliert ihre Rechtswirksamkeit, wenn

1. der Mieter vor dem Eintritt des Dritten in den Mietvertrag rechtskräftig zur Räumung der Wohnung verurteilt wird,

2. der Dritte die Einwilligung seines Vermieters zum Wohnungstausch nicht unverzüglich einholt oder

3. der von ihm gestellte Antrag rechtskräftig abgewiesen wird.

(3) Wird der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag vollzogen, so haften für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des bisherigen Mieters entstanden sind, der bisherige Mieter und der neue Mieter zur ungeteilten Hand.

§ 19 Abs. 2 Z. 3, 4, 4 a, 4 b, 13 sowie Abs. 7 MG

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;

4. ein Miethaus, das auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 8 a als nicht mehr erhaltungswürdig gilt, zur Errichtung einer neuen Wohnhausanlage ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, bis zur Erdoberfläche abgetragen werden soll, sofern die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen und dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten ein nach Lage und Beschaffenheit angemessener, bei Wohnungen ein entsprechender Ersatz beschafft wird und im Sinn des Abs. 5 die Übersiedlungskosten ersetzt werden;

4 a. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, bis zur Erdoberfläche abgetragen und durch einen neuen Bau ersetzt werden soll, sofern die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen und die Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid er-

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

plante 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;

kannt hat, daß der geplante Umbau aus Verkehrsrücksichten oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;

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;

4 b. ein Gebäude 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) zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse liegt, dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten ein nach Lage und Beschaffenheit angemessener, bei Wohnungen entsprechender Ersatz beschafft wird und im Sinn des Abs. 5 die Übersiedlungskosten ersetzt werden;

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 beruflichen Gründen abwesend ist;

(7) Die Grundsätze des Abs. 6 gelten auch im Verhältnis zwischen dem Haupt- und Untermieter. Doch kann der Untervermieter ein Untermietverhältnis über Wohnräume auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes aufkündigen, wenn er oder seine eintrittsberechtigten Angehörigen und Personen (Abs. 2 Z. 11) von der Wohnung wenigstens einen Wohnraum zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden und das Untermietverhältnis mindestens ein Jahr bestanden hat; diese Ausnahme vom Erfordernis eines wichtigen Grundes gilt jedoch nicht, wenn 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.

§ 22 a MG

Unterbrechung

§ 22 a. (1) Der Rechtsstreit über eine Kündigung nach § 19 Abs. 2 Z. 3 oder eine Klage auf Aufhebung des Vertrages wegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches (§ 1118 ABGB) ist auf einen vor Schluß der Verhandlung gestellten Antrag des Mieters zu unterbrechen, wenn nach den gesamten Umständen des Falles zu erwarten ist, daß bei Fortdauer des Mietverhältnisses der Friede in der Hausgemeinschaft wiederhergestellt wird.

(2) Die Unterbrechung ist auf Antrag nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung

852 der Beilagen

41

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

mit einem gesondert anfechtbaren Beschluß aufzuheben, wenn der Mieter sein Verhalten, das Anlaß zur Kündigung oder Klage auf Aufhebung gegeben hat, fortsetzt. Die Aufhebung kann nicht mehr verfügt werden, wenn der Antrag auf Aufhebung der Unterbrechung nicht binnen eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses über die Unterbrechung gestellt wird.

(3) Während der Unterbrechung kann die Kündigung (Klage) ohne Zustimmung des Mieters zurückgenommen werden; in diesem Fall sind die Kosten des Verfahrens gegeneinander aufzuheben.

§ 23 Abs. 1 MG

Verträge von bestimmter Dauer

(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.

§ 24 MG

Außerstreitiges Verfahren

§ 24. (1) Die nachstehend genannten Entscheidungen sind im Verfahren außer Streitsachen zu treffen:

1. auf Antrag des Vermieters oder des Mieters die Entscheidung über die Zulässigkeit des vom Vermieter begehrten Mietzinses (§§ 2 und 4, 11, 12 und 14, Absatz 1) sowie über die Angemessenheit des Entgeltes für Dienstleistungen (§ 11), eines sonstigen Entgeltes (§ 14, Absatz 2 und § 15), der in § 2, Absatz 4 und § 5 vorgesehenen Zuschläge zum Mietzinse oder eines Mietzinses gemäß § 22, Absatz 4 oder einer Entschädigung nach § 18, Absatz 4;

2. die Entscheidung über Anträge nach § 7 und § 8;

3. die Entscheidung über Anträge nach § 4, Absatz 3, §§ 9 und 10;

4. die Entscheidung über Anträge nach § 18 a.

(2) Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Bestandgegenstand liegt.

§ 27 Abs. 1 lit. c MG

c) ein Nachweis darüber, daß die Auslagen auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6, Absatz 1, genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse nicht gedeckt sind;

§ 23 Abs. 1 MG

(1) Der § 19 ist auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen nicht anzuwenden, 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.

§ 24 MG

Verfahren außer Streitsachen

§ 24. (1) Die nachstehend genannten Entscheidungen sind im Verfahren außer Streitsachen zu treffen:

1. auf Antrag des Vermieters oder des Mieters die Entscheidung über die Zulässigkeit des vereinbarten oder vom Vermieter begehrten Mietzinses einschließlich der Zuschläge, Entgelte und Entschädigungen (§§ 2, 4, 5, 11, 12, 14, 15, 16, 16 a, 18 Abs. 2, § 22 Abs. 4),

2. die Entscheidung über die Anträge nach § 4 Abs. 3, §§ 7, 8, 8 a, 9, 10, § 18 Abs. 1, §§ 18 a, 18 b und 29.

(2) Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand liegt.

§ 27 Abs. 1 lit. c MG

c) die Abrechnung über die Mietzinsreserve;

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

§ 28 MG

§ 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.

(2) Wird vor Durchführung einer unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeit eine Entscheidung nach § 7 begehrt, so hat das Gericht zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welches Zeitraumes die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind.

(3) Darüber, bis zu welchem Betrag und von wann an die Erhöhung der Hauptmietzinse tatsächlich zulässig ist, hat das Gericht auf Antrag des Vermieters, eines Mieters oder der Gemeinde zu entscheiden, wenn feststeht, daß die Erhaltungsarbeit wirklich vorgenommen wird. Entscheidet das Gericht, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse tatsächlich zulässig ist, so hat es den Termin, von dem angefangen der erhöhte Betrag zu entrichten ist, derart festzusetzen, daß zwischen dem Tag, an dem die Mieter, die nicht selbst den Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse gestellt haben, von der Anbringung dieses Antrages Kenntnis erhalten haben (§ 27, Absatz 3), und dem Termin wenigstens vier Wochen liegen.

§ 43 MG

Strafbestimmung

§ 43. (1) Wer sich Leistungen versprechen läßt, die mit den Vorschriften des § 17, Absatz 1, im Widerspruch stehen, ist, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 3000 S oder mit Arrest bis zu 14 Tagen zu bestrafen. Diese Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

(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 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.

§ 28 MG

§ 28. Vor der Entscheidung über einen Antrag nach den §§ 7 oder 8 oder über einen Zwischenantrag nach § 8 a 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 oder der Erhaltungswürdigkeit des Miethauses maßgebenden Tatfragen einzuholen.

§ 43 MG

Strafbestimmungen

§ 43. 1. Der mit der Durchführung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit betraute Unternehmer, der

- a) in einer für die Abrechnung der Mietzinsreserve oder die Berechnung des Fehlbetrags bestimmten Rechnung Arbeiten ausweist, die nicht durchgeführt worden sind, oder
- b) in einem hierfür bestimmten Zahlungsbeleg Zahlungen bestätigt, die nicht geleistet worden sind, oder
- c) ein nach § 17 Abs. 3 Z. 4 verbotenes Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrags verspricht oder leistet,

2. der Vermieter oder Hausverwalter, der

- a) eine in Z. 1 lit. a genannte Rechnung oder
- b) einen in Z. 1 lit. b genannten Zahlungsbeleg der Abrechnung der Mietzinsreserve oder der Berechnung des Fehlbetrags zugrunde legt,

3. derjenige, der Leistungen fordert oder annimmt, die nach § 17 Abs. 3 verboten sind, und

§ 44 MG

§ 44. Unter den im § 43, Absatz 2, bezeichneten Voraussetzungen kann der bisherige Mieter vom Vermieter eine angemessene Vergütung für den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden begehren.

§ 1 Zinsstoppgesetz

§ 1. 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.

§ 2 Zinsstoppgesetz

§ 2. Der am 1. Juni 1954 vereinbarte oder tatsächlich entrichtete Mietzins (Untermietzins, Nutzungsentgelt, Benützungsentgelt) darf nur erhöht werden, wenn der nach den bis 30. Juni 1954 in Geltung gestandenen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung der Verzinsung und Tilgung der Baukosten ermittelte Mietzins für die Instandhaltung der Liegenschaft nicht hinreicht. Die Vorschriften der §§ 6, 7, 9, 14 und 15 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1929, BGBl. Nr. 210 (Mietengesetz), sind sinngemäß anzuwenden.

§ 3 Zinsstoppgesetz

§ 3. 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 (Mietengesetz), die sinngemäß anzuwenden sind, maßgebend.

§ 4 Zinsstoppgesetz

§ 4. Über einen Antrag, der sich auf die Vorschriften des vorliegenden Bundesgesetzes stützt, hat die für die Liegenschaft zuständige Mietkommission (§ 25 Mietengesetz) zu entscheiden. Der Antrag ist unmittelbar bei der Mietkom-

4. der Vermieter, der wegen Eigenbedarfs (§ 19 Abs. 2 Z. 5 bis 7 und 12) oder wegen Vorliegens einer der im § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a, 4 b 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, ist, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis 50.000 S, im Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu drei Monaten zu bestrafen.

§ 44 MG

Vergütung des durch die Ausmietung erlittenen Schadens

§ 44. Unter den im § 43 Z. 4 bezeichneten Voraussetzungen kann der bisherige Mieter vom Vermieter eine angemessene Vergütung für den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden begehren.

Artikel II

§ 1 Zinsstoppgesetz

Dem § 1 wird der folgende Satz angefügt: Auf die Miete der diesem Bundesgesetz unterliegenden Räume sind die §§ 16, 16 a, 17, 18, 18 a, 18 b, 42, 43 und 44 des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden.

§ 2 Zinsstoppgesetz

Der letzte Satz des § 2 hat zu lauten: Die §§ 6, 6 a, 6 b, 7, 8, 8 a, 9, 14, 15 und 29 des Mietengesetzes sind sinngemäß anzuwenden.

§ 3 Zinsstoppgesetz

§ 3. Für die Anrechnung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und regelmäßig anfallenden Kosten des Betriebes gemeinsamer Anlagen sind die §§ 2, 4, 5, 12 und 29 des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden.

§ 4 Zinsstoppgesetz

§ 4. Für Verfahren über Anträge auf Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten oder vom Vermieter begehrten Mietzinses oder Untermietzinses (§ 1 erster Satz) und für Verfahren, die die sinngemäße Anwendung der §§ 2, 4, 5,

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

mission zu stellen. Das Verfahren vor der Mietkommission, der Rechtsmittelzug und das Rechtsmittelverfahren richten sich im übrigen nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1929, BGBl. Nr. 210 (Mietengesetz).

6, 6 a, 6 b, 7, 8, 8 a, 9, 12, 14, 15, 16, 16 a, 18, 18 a oder 18 b des Mietengesetzes erfordern, gelten auch die §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes sinngemäß.

Artikel III

Gemeinsame Übergangsbestimmungen zu den Art. I und II

1. Die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund der bisherigen Vorschriften fällig gewordenen Betriebskosten dürfen nach Maßgabe der bisherigen Vorschriften weiterhin eingehoben werden. Ist auf Grund der bisherigen Vorschriften eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden oder gegen die im bisherigen § 2 Abs. 2 Z. 5 des Mietengesetzes genannten Schäden geschlossen worden, so dürfen die für diese Versicherungen bis zum seinerzeit vereinbarten Versicherungsablauf, längstens aber auf die Dauer von zehn Jahren fällig werdenden Auslagen noch ohne die im § 2 Abs. 2 Z. 5 in der Fassung des Art. I Z. 6 gebotene Zustimmung aller Mieter unter Betriebskosten angerechnet werden; in den Fällen der Erneuerung oder Änderung des Versicherungsvertrags ist aber die nach § 2 Abs. 2 Z. 5 in der Fassung des Art. I Z. 6 gebotene Zustimmung der Mieter Voraussetzung für die Anrechenbarkeit.

2. Die Verrechnung der Mietzinsreserve aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes richtet sich nach den bisherigen Vorschriften. Der Verrechnungszeitraum nach § 6 b Abs. 3 in der Fassung des Art. I Z. 9 beginnt frühestens mit dem 1. Jänner 1969.

3. Untermietverträge, Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (bisheriger § 7 Abs. 1 des Mietengesetzes) oder eine bestimmte Vertragsdauer (bisheriger § 23 Abs. 1 des Mietengesetzes), die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind, sind nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.

4. Hat der Mieter auf Grund einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses einen Mietzins zu entrichten, der zu dem angemessenen Betrag (§ 16 Abs. 2 in der Fassung des Art. I Z. 12) in auffallendem Mißverhältnis steht, so hat der Mieter Anspruch, daß der Mietzins ab dem auf die Antragstellung folgenden Zinstermin auf den gesetzlichen Mietzins nach § 2 des Mietengesetzes — wenn das Mietverhältnis den Zinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes untersteht — oder auf den Mietzins nach § 1 erster Satz des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume — wenn das Mietverhältnis den Zinsbil-

dungsvorschriften dieses Bundesgesetzes untersteht — ermäßigt wird; ist auf Grund einer vorausgegangenen Vereinbarung oder Entscheidung zur Deckung des Fehlbetrags einer durchgeführten Erhaltungsarbeit die Einhebung eines erhöhten Mietzinses zulässig, so gilt während der Laufzeit dieser Mietzinserhöhung der so erhöhte Mietzins. Die Entscheidung ist im Verfahren außer Streitsachen (§§ 24 ff. des Mietengesetzes) zu treffen.

5. Die §§ 6, 6 a, 7, 8 und 8 a in der Fassung des Art. I Z. 9 sind sinngemäß auch in den Verfahren anzuwenden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes in erster Instanz anhängig sind oder nach diesem Zeitpunkt an die erste Instanz zurückverwiesen werden. Im übrigen sind aber sowohl in den außerstreitigen Verfahren 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.

6. Für die Verrechnung der Umsatzsteuer bleibt das Bundesgesetz BGBl. Nr. 224/1972 über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972 unberührt.

7. Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nach § 6 Abs. 6 Z. 1 des Wohnungsverbesserungsgesetzes, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 268/1972 bleiben unberührt.

Artikel IV

Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen

Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 493/1972 wird wie folgt geändert:

1. 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. XXX oder nach § 2 des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume, BGBl. Nr. 132/1954, um mehr als das Vierfache erhöht, so sind die insofern entstehenden Mehraufwendungen auf Antrag 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.

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

(2) Die außergewöhnliche Belastung wird durch Zahlung eines monatlichen Betrages abgegolten. Der Abgeltungsbetrag ist bescheidmäßig 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 45.000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 10.000 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 Sinn 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 Beschei-

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

nigung 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 Abgabbehörde 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 abgegoltene 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.

2. Im § 118 tritt an die Stelle des Klammersausdrucks „(§ 35 Abs. 4)“ der Klammersausdruck „(§ 35 Abs. 4 und § 106 a)“.

Artikel V

Gemeinsame Schlußbestimmungen

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1974 in Kraft. Der Art. IV ist auch auf Mietererhöhungen anzuwenden, die auf einer vor dem 1. Jänner 1974, aber nach dem 31. Dezember 1971 ergangenen rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) beruhen. In diesen Fällen dürfen Bescheide im Sinn des § 106 a des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 440,

Geltende Fassung

Fassung des Entwurfes

in der Fassung dieses Bundesgesetzes, erst nach dem 31. März 1974, allerdings mit Wirkung ab 1. Jänner 1974 unter Beachtung des § 106 a Abs. 5 erlassen werden.

Art. II Z. 1 und 2 des Mietrechtsänderungsgesetzes

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).

2. Mit dem Inkrafttreten des Art. II Z. 1 treten die Z. 1 und 2 des Art. II des Mietrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 281/1967, außer Kraft.

3. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut

- a) hinsichtlich der im Art. I Z. 18, 19 und 27 vorgesehenen verwaltungsbehördlichen Verfahren der Bundesminister für Inneres,
- b) hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Art. I und der Art. II und III der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bauten und Technik,
- c) hinsichtlich des Art. IV und des Art. V Z. 1 zweiter und dritter Satz der Bundesminister für Finanzen, bezüglich des § 106 a Abs. 7 Z. 1 EStG 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung dieses Bundesgesetzes, jedoch im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz.