

425 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XV. GP

1980 07 08

Regierungsvorlage**Bundesgesetz vom XXXXXXX über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. Hauptstück**Miete****Geltungsbereich**

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,
2. Mietgegenstände, die als Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen vermietet werden,
3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt.

(3) Für Mietgegenstände in Baulichkeiten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung stehen, gelten die §§ 3, 4, 12 bis 17 und 19 nicht.

(4) Die §§ 11, 27 bis 34 und 41 Abs. 1 Z 6, nicht jedoch auch die übrigen Bestimmungen dieses Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Baulichkeiten gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
2. Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen,
3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einer Baulichkeit gelegen ist, die auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Haupt- und Untermiete

§ 2. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger im Eigentum auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger im Eigentum an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte.

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsberecht haben. Wird das Benützungsberecht des Untervermieters aufgekündigt, so hat der Untervermieter den Untermieter hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen worden ist, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen worden ist, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstandes mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden.

Übergabe, Erhaltung und Veränderung (Verbesserung)

§ 3. (1) Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und den Mieter im bedingenen Gebrauch oder Genuß nicht zu stören; er hat das Haus nach Maßgabe der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten zu erhalten sowie bei Vorliegen der baurechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Voraussetzungen durch Vornahme einer notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) dem jeweils ortsüblichen Standard anzugleichen. Hiezu gilt folgendes:

1. Die ordnungsgemäße Erhaltung umfaßt die Arbeiten, die zur Erhaltung des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung, der Mietgegenstände und der Anlagen erforderlich sind; Arbeiten in einem Mietgegenstand jedoch nur dann, wenn und soweit sie notwendig sind, um den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben, oder, in den vermieteten Mietgegenständen oder in den vom Vermieter benützten Objekten, wenn es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt; Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie von Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen jedoch nur dann, wenn deren Betrieb beansprucht wird und ihre Erhaltung unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich vertretbar ist.

2. Die notwendige Veränderung (Verbesserung) umfaßt

- a) die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmenden Neueinführungen, wie Anschluß an eine Wasserleitung, Kanalisierung oder die Installation von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs,
- b) die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs,
- c) die den Interessen der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung von einzelnen Mietgegenständen, soweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.

3. Die nützliche Veränderung (Verbesserung) umfaßt die nach den wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten sowie nach dem Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und der zu erwartenden Standardverbesserung wirtschaftlich vernünftige und zweckmäßige Anhebung des Standards

- a) des Hauses durch eine den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-,

Beheizungs- (einschließlich Zentralheizungs-), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,

- b) des Hauses durch die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen des Typs Grundschutz,
- c) eines einzelnen Mietgegenstandes durch bautechnische Maßnahmen, wie etwa durch die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren des Mietgegenstandes,
- d) einer oder mehrerer Wohnungen durch Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder C in eine oder mehrere Wohnungen der Ausstattungskategorien C, B oder A.

(2) Die Kosten von Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit (Abs. 1 Z 1) oder notwendigen Verbesserungsarbeit (Abs. 1 Z 2) sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, erzielt- oder anrechenbaren Hauptmietzins, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Zinsen sind in diesem Fall Kosten der Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeiten.
2. Können die Kosten aller Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen

Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,

- a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind,
- b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder
- c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich Zentralheizungs-), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind,

vorweg durchzuführen.

(3) Für die Durchführung und Finanzierung von nützlichen Veränderungen (Verbesserungen) gilt folgendes:

1. Nützliche Veränderungen (Verbesserungen) sind vom Vermieter durchzuführen

- a) wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Veränderung (Verbesserung) gewährt werden, gedeckt werden können und Erhaltungs- oder notwendige Verbesserungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden oder

- b) wenn und soweit sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände – des Hauses über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeit finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

2. Nützliche Veränderungen (Verbesserungen) nach Abs. 1 Z 3 lit. c oder d bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters des von der Veränderung (Verbesserung) betroffenen Mietgegenstandes; es gilt jedoch § 28 Abs. 2 Z 16 sofern der Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards nach Abs. 1 Z 3 lit. c geeigneten Wohnung der Ausstattungskategorie D das vom Vermieter gestellte Anbot, die zur Abwendung eines Enteignungsantrags nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erforderlichen bautechnischen Maßnahmen gegen Entrichtung des für die so verbesserte Wohnung nach § 13 Abs. 2 Z 3 berechneten Hauptmietzinses durchzuführen, ablehnt und auch nicht bereit ist, diese bautechnischen Maßnahmen selbst durchzuführen.

3. Wird eine Wohnung der Ausstattungskategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses frei und ist es baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich und zweckmäßig, diese Wohnung mit einer Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D nach Abs. 1 Z 3 lit. d zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C mit einer Nutzfläche bis zu 90 m² zu vereinigen und umzugestalten, so hat der Vermieter die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards nach Abs. 1 Z 3 lit. d geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 13 Abs. 2 Z 3 berechneten Hauptmietzinses anzubieten; diese Anbotsverpflichtung entfällt, wenn der Vermieter selbst die durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D durch sonstige bautechnische Maßnahmen (Abs. 1 Z 3 lit. c) in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C verbessert.

(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.

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 4. (1) Unterläßt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 37) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 3 Abs. 2 Z 2 lit. a bis c vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen; hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 3 nicht. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter des Hauses hinsichtlich der Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten (§ 3 Abs. 1 Z 1 und 2),
2. die Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Antragstellung vermieteten Mietgegenstände – des Hauses hinsichtlich der nützlichen Veränderung (§ 3 Abs. 1 Z 3).

(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum

Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter können, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden: die Gemeinde, ein von der Gemeinde vorgeschlagener oder ein hiezu sonst geeigneter Dritter. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Mietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch das Land anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Auf Antrag ist ihm auch die Befugnis zur Verwaltung der in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu erteilen und demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfügt, aufzutragen, diese Mietzinsreserven binnen 14 Tagen bei Exekution an den bestellten Verwalter herauszugeben. Im übrigen sind hierauf die §§ 98, 99, 103, 108–121 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 35 Abs. 1 bestimmte Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für das Haus bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach § 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwandes (§§ 15, 16) erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Mietgegenstände – des Hauses und der Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben, so hat in diesem Fall so wie auch dann, wenn der Vermieter neben der beantragten Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwandes (§§ 15, 16) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde, § 37) auf Antrag des Vermieters, des von ihm oder des nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwandes (§§ 15, 16) zu verbinden.

Wiederherstellungspflicht

§ 5. (1) Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstandes in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Im übrigen gilt der § 1104 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Zur Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung gilt der § 4. Zur Antragstellung sind die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter berechtigt, dessen Mietgegenstand unbrauchbar geworden ist.

Umfang des Benützungrechts

§ 6. (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

(2) Der Vermieter kann eine Veränderung (Verbesserung) am Mietgegenstand, die der Hauptmieter in einer nach dem jeweiligen Stand der Technik einwandfreien Ausführung auf eigene Kosten vornehmen will, nicht untersagen, sofern die Veränderung (Verbesserung) entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient sowie falls durch diese Veränderung (Verbesserung) weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters, im besonderen auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen zu besorgen ist. Ist für eine Änderung (Verbesserung), die der Vermieter dulden muß, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so darf der Vermieter eine hiezu allenfalls erforderliche Antragstellung nicht verweigern. Zu den Veränderungen (Verbesserungen), die der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dienen, gehören im besonderen:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- oder sanitären Anlagen,
2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes,
3. die Einleitung eines Telefons und

425 der Beilagen

5

4. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(3) Der Mieter hat das Betreten, die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses im oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;
2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand, die der Vermieter nach Abs. 2 dulden muß, notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung (Verbesserung) keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat;
3. alle Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, daß eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter dem Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen.

Ersatz von Aufwendungen

§ 7. (1) Hat der Mieter auf den Mietgegenstand einen dem Vermieter obliegenden Aufwand oder einen nützlichen Aufwand gemacht, so gebührt ihm hierfür Ersatz gemäß §§ 1097, 1036, 1037 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs. Überdies hat der Mieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Kalenderjahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses die gemietete Wohnung unter Gewährung einer Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz verbessert, oder der, wenn auch ohne Förderung, durch seine Aufwendungen die Ausstattungskategorie der Wohnung angehoben hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt.

(2) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter vom Mieter unter Angabe der Höhe schriftlich anzuzeigen:

1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses zum Zeitpunkt dieser Auflösung,

2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter mit der Aufkündigung,

3. in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

(3) Der Mieter kann den Anspruch auf Ersatz gerichtlich geltend machen:

1. sobald der Vermieter den Mietgegenstand wieder vermietet oder sonst verwertet,
2. jedenfalls aber nach Ablauf von sechs Monaten ab der Zurückstellung des Mietgegenstandes.

(4) Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

Untervermietung

§ 8. (1) Der Hauptmieter, der dem Vermieter für die von ihm gemietete Wohnung den nach dem § 13 Abs. 2 berechneten Hauptmietzins oder für eine gemietete Geschäftsräumlichkeit den nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Hauptmietzins entrichtet oder sich zu entrichten verpflichtet, ist zur Untervermietung des Mietgegenstandes berechtigt, wenn die Untervermietung ohne Nachteil seines Vermieters geschehen kann.

(2) Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter in den Fällen des Abs. 1 nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
2. der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistungen darstellt, oder
3. wenn die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde.

(3) Abs. 1 gilt nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung.

Abtretung des Mietrechts

§ 9. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der die Wohnung verläßt, darf seine Hauptmietrechte an der Wohnung seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder

Geschwister abtreten, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der Eintritt in das Hauptmietrecht nach §§ 87 und 88 des Ehegesetzes wird dadurch nicht berührt.

(2) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, der das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen veräußert, darf seine Hauptmietrechte dem Erwerber des Unternehmens abtreten, falls sich dieser dem Vermieter gegenüber verpflichtet, ab dem auf die Abtretung der Hauptmietrechte folgenden Zinstermin den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Mietzins (§ 13 Abs. 1) zu entrichten.

(3) Der bisherige Hauptmieter und der (die) Übernehmer der Hauptmietrechte haben die Abtretung und Übernahme der Hauptmietrechte dem Vermieter anzuzeigen; ab dem auf die Anzeige folgenden Zinstermin ist der (sind die) Übernehmer als Hauptmieter anzusehen und für den Mietzins, bei mehreren Übernehmern zur ungeteilten Hand, zahlungspflichtig.

(4) Abs. 1 gilt nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung; die Beschränkungen nach § 20 Abs. 3 und 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bleiben aufrecht.

Wohnungstausch

§ 10. (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 zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses, 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.

(4) Die vorstehenden Absätze gelten nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung.

Mietrecht im Todesfall

§ 11. (1) Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.

(2) Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Abs. 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

(3) Die eintrittsberechtigten Personen nach Abs. 2 sind die nahen Angehörigen (der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister) des bisherigen Mieters, die schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben, und, sofern solche nahe Angehörige nicht vorhanden oder nicht eintrittsberechtigt sind, die Person, die mit dem bisherigen Mieter bis zu seinem Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Hausgemeinschaft gelebt hat; dem dreijährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn diese eintrittsberechtigte Person die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.

(4) Die Beschränkungen des Eintrittsrechts nach § 20 Abs. 3 und 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bleiben aufrecht.

Mietzins für Hauptmiete

§ 12. (1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende angemessene Mietzins besteht aus

1. dem Hauptmietzins oder dem zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes erhöhten Hauptmietzins,
2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den anrechenbaren Auslagen für die Verwaltung,
4. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für die Besorgung der Hausbesorgerarbeiten,
5. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen,
6. dem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

(2) Der Vermieter ist ferner berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. Begehrt der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer, so muß er aber seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.

(3) Der Mieter hat den Mietzins, sofern kein anderer Zahlungsstermin vereinbart ist, am 1. eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu entrichten. Übersteigt der vereinbarte Mietzins den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag, so ist die Mietzinsvereinbarung soweit unwirksam, als sie dieses Höchstmaß überschreitet.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 13. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen des Abs. 2 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand sowohl nach seiner Beschaffenheit als auch nach der von beiden Vertragspartnern frei, ernst und bestimmt erklärten Einwilligung dem Mieter nicht zu Wohnzwecken dient,
2. der Mietgegenstand ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem

30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist,

3. der Mietgegenstand in einer Baulichkeit gelegen ist, an deren Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter zu deren Erhaltung nach dem 30. Juni 1953 Eigenmittel aufgewendet hat, die die für die Erhaltung eines sonst erhaltungswürdigen Miethauses üblichen Kosten erheblich überstiegen haben,
4. der Mietgegenstand eine ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung der Ausstattungskategorie A, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, oder eine ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung der Ausstattungskategorie B, deren Nutzfläche 130 m² übersteigt, ist, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einem nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet,
5. der Mietgegenstand eine ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist, deren Standard vom Vermieter in den dem Abschluß des Mietvertrags vorausgegangen sechs Monaten durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D und (oder) durch eine sonstige bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist,
6. der Mietgegenstand eine ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung der Ausstattungskategorie C ist, deren Standard vom Vermieter in den dem Abschluß des Mietvertrags vorausgegangen sechs Monaten durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D und (oder) durch eine sonstige bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist,
7. das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine in Hauptmiete gemietete Wohnung vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht übersteigen:

1. 18 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, das ist eine ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht,

die über eine Zentral- oder Etagenheizung und über eine Warmwasseraufbereitung (zentrale Versorgung oder Durchlauferhitzer) verfügt und deren sonstige Ausstattung den im Wohnbauförderungsgesetz 1968 an eine Neubaubwohnung gestellten Anforderungen voll entspricht;

2. 13,50 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
 3. 9 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
 4. 4,50 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, das ist eine sonstige Wohnung, im besonderen eine Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt;
- die Ausstattungskategorie richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

(3) Abs. 1 gilt nicht für Mietgegenstände in Baulichkeiten, die mit öffentlichen Förderungsmitteln errichtet worden sind oder werden. Für solche Mietgegenstände ist eine vom Abs. 2 abweichende Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses zulässig, jedoch nur wenn, soweit und solange der Mietzins nach Abs. 2 zur Abstattung (Amortisation) der vom Vermieter aufgewendeten Bau-, Grund- und Aufschließungskosten nicht ausreicht; der in diesen Fällen vereinbarte Hauptmietzins darf aber den Betrag nicht übersteigen, der nach den für die Baulichkeit geltenden Förderungsbestimmungen zulässig oder – sofern die Förderungsbestimmungen diesbezüglich keine Regelung vorsehen – der zur Abstattung (Amortisation) des auf den Mietgegenstand entfallenden Teiles der vom Vermieter aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten notwendig ist; der zur Abstattung (Amortisation) dieser Kosten aufzuwendende Betrag gilt bei der Ermittlung der Mietzinsreserve als absetzbarer Betrag.

(4) Die im Abs. 2 genannten Beträge ermäßigen oder erhöhen sich in dem Verhältnis, in dem sich die nach § 2 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 durch Verordnung der Landesregierungen festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter um mehr als 10 vH ermäßigen oder erhöhen, wobei diese Veränderungen wie folgt auszumitteln sind:

1. Berechnungsgrundlage ist das arithmetische Mittel, das aus den Beträgen zu errechnen ist, die in den Verordnungen der Landesregierungen als angemessene Gesamtbaukosten je Quadratmeter für ein Wohnhaus in normaler Ausstattung mit einer Nutzfläche von 2 000 m²

festgesetzt sind; sind hierfür in einem Bundesland mehrere Beträge festgesetzt, so gilt das arithmetische Mittel dieser Beträge.

2. Der Bundesminister für Bauten und Technik hat die jeweiligen Änderungen des arithmetischen Mittels um mehr als 10 vH festzustellen und im Bundesgesetzblatt kundzumachen; ab dem der Kundmachung folgenden 1. Jänner oder 1. Juli ermäßigen oder erhöhen sich die im Abs. 2 genannten Beträge im gleichen Verhältnis.

(5) Vereinbarungen, nach denen sich der Mietzins weiter erhöht als sich bei Anwendung des Abs. 4 ergeben würde, sind rechtsunwirksam.

Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche

§ 14. (1) Insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist oder sich aus den folgenden Bestimmungen ein solcher Verteilungsschlüssel ergibt, bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses, wobei die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Besteht die Baulichkeit, die auf einer Liegenschaft errichtet ist, aus mehreren, im wesentlichen selbständigen Trakten (Stiegehäusern), so darf die Verteilung nach Abs. 1 für die einzelnen Trakte (Stiegehäuser) gesondert erfolgen; Aufwendungen für die Liegenschaft, die alle oder mehrere Trakte (Stiegehäuser) betreffen, sind in diesem Fall in Massen aufzuteilen, die dem Verhältnis der Trakte (Stiegehäuser) untereinander entsprechen.

Erhöhung der Hauptmietzins

§ 15. (1) Übersteigen die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehernden größeren Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs. 2 Z 1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven und die

während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehrt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;
2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit, die um die Mietzinsreserve nach Z 1 zu kürzen sind (Deckungsfehlbetrag);
3. ein zehn Jahre nicht übersteigender Verteilungszeitraum, der 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 des Hauses nach billigem Ermessen zu bestimmen ist;
4. das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals;
5. ein nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs. 2 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;
6. die Gesamtsumme der für die Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die zur Vereinheitlichung der Berechnung wie folgt zu ermitteln sind:
 - a) für die vermieteten Wohnungen je der nach § 13 Abs. 2 berechnete monatliche Hauptmietzins;
 - b) für die vermieteten Geschäftsräumlichkeiten je der monatliche Betrag, der sich für eine gleich große Wohnung der Ausstattungskategorie A nach § 13 Abs. 2 Z 1 errechnet, oder, sofern erwiesen wird, daß dieser Betrag den für den Mietgegenstand nach § 13 Abs. 1 angemessenen monatlichen Hauptmietzins übersteigt, der nach § 13 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins;
 - c) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt oder die er trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehen läßt, je der nach den Grundsätzen der lit. a oder b auszumittelnde monatliche Betrag;
7. die Feststellung, ob oder inwieweit das nach Z 4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis in der nach Z 6 ermittelten Gesamtsumme Deckung findet oder nicht.

(2) Findet das nach Abs. 1 Z 4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der nach Abs. 1 Z 6 ermittelten Gesamtsumme nicht oder nicht zur Gänze Deckung, so ist die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraumes in der Weise zu bewilligen, daß der Vermieter von jedem Mieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen monatlichen Betrag den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 14) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf.

Antrag und Entscheidung

§ 16. (1) Die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses ist nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, § 37) zulässig. Zur Antragstellung sind der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach § 4 Abs. 2 bestellte Verwalter berechtigt. Dem Antrag sind beizulegen:

1. ein Kostenvoranschlag über die unmittelbar heranstehende Erhaltungs- oder notwendige Verbesserungsarbeit in dreifacher Ausfertigung;
2. die Abrechnung über die in den der Antragstellung unmittelbar vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven;
3. eine Aufstellung, die alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses enthält, wobei im besonderen von jedem Mietgegenstand die topographische Bezeichnung (Türnummer), die Nutzfläche, die Ausstattungskategorie bei Wohnungen, die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses, die Höhe des nach § 15 Abs. 1 Z 6 anrechenbaren monatlichen Betrages, der Vor- und Zuname des Mieters (Benützers) anzuführen sind;
4. eine Berechnung des Deckungsfehlbetrags und des monatlichen Deckungserfordernisses;
5. ein Finanzierungsplan einschließlich allfälliger Kreditzusagen.

(2) Selbst wenn der Antrag auf Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nicht im Zuge eines Verfahrens zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten gestellt worden ist (§ 4 Abs. 3), ist mit der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses der Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§ 4 Abs. 1) zu erteilen. Stellt sich nach dem Ablauf der festgesetzten Frist heraus, daß die aufgetragenen Arbeiten nicht

durchführbar sind, so ist auf Antrag eines Mieters die Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu widerrufen und der Vermieter zu verpflichten, die von den Mietern des Hauses auf Grund der widerrufenen Entscheidung entrichteten erhöhten Hauptmietzinse zuzüglich einer angemessenen Verzinsung binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzuerstatten.

(3) Stellt sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit heraus, daß sich die veranschlagten Kosten geändert haben und daß daher die zur Finanzierung des Deckungserfordernisses bewilligte Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwands nicht ausreicht oder überhöht ist, so ist auf Antrag des Vermieters, des nach § 4 Abs. 2 bestellten Verwalters oder eines Mieters der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendige erhöhte Hauptmietzins neu zu berechnen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums dementsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Mietzinsreserve

§ 17. (1) Die Mietzinsreserve eines Kalenderjahrs ist der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der als Einnahmen anrechenbaren und der absetzbaren Beträge errechnet.

1. Die als Einnahmen anrechenbaren Beträge sind
 - a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) zufließenden Beträge;
 - b) die dem Hauptmietzins (erhöhten Hauptmietzins) der vermieteten Mietgegenstände entsprechenden Beträge für die Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt oder die er trotz ihrer Vermietbarkeit durch mehr als sechs Monate hindurch leerstehen läßt; die sechsmonatige Frist erhöht sich auf ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards des Mietgegenstandes nützliche Veränderungen (Verbesserungen) nach § 3 Abs. 1 Z 3 lit. c oder d durchführt;
 - c) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen,
 - d) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) gewährt werden.
2. Die absetzbaren Beträge sind
 - a) die nach Maßgabe der Z 3 lit. b aus den Einnahmen des Kalenderjahrs absetzbaren Kosten einer durchgeführten Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) des Hauses,
 - b) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögen-

- c) steuer samt Zuschlägen entrichtet worden sind, von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Mietern des Hauses kein erhöhter Hauptmietzins (§§ 15, 16) eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) des Hauses aufgewendet hat, 20 vH zur Abgeltung der Einbuße an Zinsen sowie der für die Planung, Überwachung, Abrechnung u. dgl. dieser Arbeiten getätigten Aufwendungen des Vermieters oder Dritter; der Prozentbetrag vermindert sich auf 10 vH der so belegten Kosten, wenn und soweit diese aus Erhaltungsbeiträgen (§ 41 Abs. 1 Z 3 bis 5) gedeckt werden.

3. Hat der Vermieter eine Arbeit zur ordnungsmäßigen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) des Hauses durchgeführt, so gilt für die Absetzbarkeit der hierfür aufgewendeten, durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten folgendes:

- a) sind diese Kosten in den Mietzinsreserven gedeckt, die in den der Durchführung der Arbeit vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielt worden sind, so sind die Kosten von den in den vorausgegangenen Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven betragsmindernd abzusetzen;
- b) sind diese Kosten in den Mietzinsreserven, die in den der Durchführung der Arbeit vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielt worden sind, nicht oder nicht zur Gänze gedeckt, so ist der ungedeckte Teil der Kosten nach Z 2 lit. a absetzbar;
- c) zur Deckung eines darüber hinausgehenden Fehlbetrags ist unter Bedachtnahme auf die in den folgenden Kalenderjahren erzielbaren Einnahmen des Hauses ein Tilgungsplan zu erstellen; die auf die folgenden Kalenderjahre entfallenden Tilgungsraten (§ 3 Abs. 2 Z 1) sind in diesen Kalenderjahren absetzbare Beträge nach Z 2 lit. a.

(2) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres eine Abrechnung über die Mietzinsreserve des vergangenen Kalenderjahrs beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht aufzulegen und den Mietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Auf Verlangen eines Mieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Soweit gegen die aufgelegte Abrechnung nicht binnen vier Monaten ab Auflage zur Einsicht begründete Einwendungen erhoben werden, gilt sie als endgültig geprüft und anerkannt.

(3) Kommt der Vermieter der im Abs. 2 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Mieters vom Gericht (der Gemeinde, § 37) dazu zu

verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht (der Gemeinde), die Abrechnung über die Mietzinsreserve zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Mieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 5 000 S aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden, Frist die Abrechnung zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

§ 18. (1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalaräumung, die Unratabfuhr und die Rattenvertilgung;
3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung (§ 5) ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;
5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung);
6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Leitungswasserschäden, gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben.

(2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die

nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwält werden dürfen.

(3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahrs fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahrs zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahrs fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahrs abzurechnen und den Mietern Einsicht in die Abrechnung und in die Belege zu gewähren. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Mieter, so ist der Überschußbetrag zum nächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieter, so haben die Mieter den Fehlbetrag zum folgenden Zinstermin zu entrichten.

(4) Macht der Vermieter von der Jahrespauschalverrechnung nach Abs. 3 nicht Gebrauch, so hat der Mieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben an den Vermieter am 1. eines jeden Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird; dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten und Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tag fällig werden. In jedem dieser Fälle sind die Betriebskosten und Abgaben nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.

(5) Kommt der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nach, so gilt § 17 Abs. 3.

Auslagen für die Verwaltung

§ 19. Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 13 Abs. 2 Z 2 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

Beitrag für Hausbesorgerarbeiten

§ 20. (1) Der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten besteht aus

1. den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen,

2. den gemäß § 13 Abs. 3 des Hausbesorgergesetzes für die Beleuchtung der Dienstwohnung aufzuwendenden Kosten,
3. dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags und den sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben,
4. den zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes, BGBl. Nr. 107/1979, allenfalls erforderlichen Beträgen.

(2) Soweit die dem Hausbesorger gebührenden Leistungen nicht nach der Größe und Art des Mietgegenstandes zu berechnen sind, ist der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil (§ 14) der diesbezüglichen Gesamtkosten maßgebend.

(3) Werden die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten und entlohnten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die Beträge nach Abs. 1.

Anteil an besonderen Aufwendungen

§ 21. (1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine Zentralheizung oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage nach den Grundsätzen des § 14, es sei denn, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers dieser Anlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar ist; ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer Zentralheizungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so ist der Anteil des Benützers am Gesamtverbrauch dieser Anlage teils nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch, teils nach den Grundsätzen des § 14 zu bestimmen, wobei der nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch zu bestimmende Teilbetrag überwiegen muß.

(2) Zu den besonderen Aufwendungen im Sinn des Abs. 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.

(3) Im übrigen gilt § 18 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen

§ 22. Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden. Eine Erhöhung ist nur insoweit zulässig, als sie durch die Umstände des Falles gerechtfertigt ist;

sie ist, mangels anderweitiger Vereinbarung, erst zu entrichten, sobald eine rechtskräftige Entscheidung über ihre Angemessenheit vorliegt.

Untermietzins

§ 23. (1) Der mit dem Untermieter vereinbarte oder vom Untervermieter begehrte Untermietzins darf die im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters angemessene Gegenleistung nicht unverhältnismäßig übersteigen.

(2) Stellt der vereinbarte oder begehrte Untermietzins eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung dar, so kann der Untermieter vom Untervermieter verlangen, daß der Untermietzins ab dem folgenden Zinstermin auf die angemessene Gegenleistung ermäßigt wird. Kommt diesbezüglich innerhalb der folgenden drei Monate keine entsprechende Vereinbarung zustande, so kann der Untermieter seinen Anspruch auf Ermäßigung des Untermietzins bei Gericht (der Gemeinde, § 37) geltend machen.

Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 24. (1) Ungültig und verboten sind

1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 7 zu ersetzen hat;
2. Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;
3. Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist oder wonach von demjenigen, der Arbeiten zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) 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 Auftrags zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;
4. Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

(2) Beträge, die nach § 14 Abs. 1 oder § 17 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes geleistet werden, fallen nicht unter die Verbote des Abs. 1.

(3) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 12 bis 23 oder den Bestimmungen des Abs. 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen läßt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 200 000 S zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, daß sie den Wert der nach Abs. 1 unzulässig vereinbarten Leistung, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt. Reicht das gesetzliche Höchstmaß dazu nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins

§ 25. Besteht der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters, so kann der Hauptmieter verlangen, daß der Wert der Dienstleistungen in der Höhe veranschlagt werde, die dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Dienstleistungen solcher Art entspricht. Ergibt sich dadurch für die Dienstleistungen des Hauptmieters ein erheblich höherer Betrag als der nach diesem Bundesgesetz zulässige Mietzins, so hat der Vermieter dem Hauptmieter für die Dienstleistungen das angemessene Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter kann aber seinerseits vom Hauptmieter statt der Dienstleistungen die Entrichtung des nach diesem Bundesgesetz zulässigen Mietzinses in barem begehren; das gleiche gilt, wenn zwar das Dienstverhältnis, nicht aber das Hauptmietverhältnis beendet wird.

Mietzinsermäßigung wegen Unbrauchbarkeit

§ 26. Ist der Mietgegenstand bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird er während der Bestandszeit ohne Schuld des Mieters derart mangelhaft, daß er zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Mieter für die Dauer und in dem Maß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Mietzinses befreit. Auf diese Befreiung kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden.

Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes

- § 27. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst
1. durch Aufkündigung,
 2. durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 5) nicht besteht,
 3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn
 - a) in einem Hauptmietvertrag über einen nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,
 - b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt,
 - c) in einem Untermietvertrag schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt,
 4. wenn der Mieter vom Vertrag vor dem Ablauf der bedungenen Zeit aus den Gründen des § 1117 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs absteht,
 5. wenn der Vermieter wegen erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes oder wegen Säumnis bei der Bezahlung des Mietzinses nach § 1118 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches die frühere Aufhebung des Vertrages fordert.

(2) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als erneuert; für die Erneuerung gelten die §§ 1114 und 1115 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Abweichung, daß – von den Fällen des Abs. 1 Z 3 abgesehen – jede Partei vor Ablauf des Termins für die Kündigung oder Erklärung der Gegenpartei bekanntgeben kann, daß sie die Erneuerung auf bestimmte Zeit ablehnt; der Mietvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Kündigungsbeschränkungen

- § 28. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.
- (2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn
1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezah-

- lung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
 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. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 11 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;
 5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 11 Abs. 3) dienen;
 6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 11 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszielen oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;
 7. die vermieteten sonstigen Räumlichkeiten nicht zur Befriedigung dringender geschäftlicher Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;
 8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt,
 - a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handelt,
 - b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer vermietete Eigentumswohnung handelt;
 9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
 10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebs bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt, sofern dem Mieter diese Zweckbestimmung vor Abschluß des Mietvertrages bekannt oder bekanntgegeben worden war;
 11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
 12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;
 13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 11 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;
 14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinsse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestands geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
16. der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie „D“ weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen und dem Mieter Ersatz beschafft wird.
- (3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

Teilkündigung

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

(2) Im Rechtsstreit auf Grund von Einwendungen gegen eine Aufkündigung kann auf Antrag die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch genommenen Teile als wirksam erkannt, hinsichtlich der übrigen aber aufgehoben werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist und eine abgesonderte Benutzung der

entstehenden Teile des Mietgegenstandes möglich ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten möglich gemacht werden kann. Die Bestimmung des Abs. 1 über die Kosten findet Anwendung.

(3) Wird eine Kündigung nur hinsichtlich eines Teiles des Mietgegenstandes als wirksam erkannt, so steht es dem Mieter frei zu erklären, daß er den Mietvertrag auch hinsichtlich des restlichen Teiles des Mietgegenstandes nicht fortsetzen will. Eine solche Erklärung ist, um rechtsgültig zu sein, ohne Verzug nach Rechtskraft des Urteils gegenüber dem Vermieter abzugeben; der Mietvertrag endet dann hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes an dem Tage, der sich für den wirksam gekündigten Teil aus dem Urteil ergibt. Muß der restliche Teil des Mietgegenstandes erst abgesondert benutzbar gemacht werden, so hat der Mieter dem Vermieter den diesem zugesprochenen Teil erst zu übergeben, wenn der ihm verbleibende Teil abgesondert benutzbar gemacht ist. Die erforderlichen Arbeiten hat der Mieter zu gestatten. Dies ist im Urteil auszusprechen.

(4) In Fällen der in den vorhergehenden Absätzen bezeichneten Art hat der Mieter für den verbleibenden Teil des Mietgegenstandes einen Mietzins zu entrichten, der gegenüber dem bisher entrichteten Mietzins angemessen vermindert ist. Entsteht darüber Streit, so kann der Vermieter oder der Mieter bei Gericht den Antrag auf Entscheidung stellen.

(5) Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäß, wenn der Vermieter, der den Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen vermietet hat, die Einrichtungsgegenstände oder einzelne von ihnen dringend benötigt, desgleichen für Nebenräume, wie Keller- oder Dachbodenräume, oder Nebenflächen, wie Terrassen, Hausgärten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind.

(6) Überdies kann auch der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen aufkündigen, wenn die aufgekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung der aufkündigende Mieter zu tragen.

Ersatzbeschaffung

§ 30. (1) Kündigt der Vermieter dem Mieter einen Mietgegenstand aus Gründen des § 28 Abs. 2 Z 9, 11, 14 bis 16 auf, so kann er sich in der Kündigung vorbehalten, die hiernach gebotenen Ersatzmietgegenstände erst im Zug des Verfahrens anzubieten. Erhebt der Mieter gegen diese Aufkündigung Einwendungen, so hat das Gericht vorab durch Zwischenurteil darüber zu entscheiden, ob der Kündigungsgrund – vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung – gegeben ist.

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

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

1. spätestens im Zug des Rechtsstreits erster Instanz das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen, bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes oder bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Entschädigung angenommen hat; im Urteil ist die Pflicht zur Räumung Zug um Zug gegen Leistung des angenommenen Ersatzmietgegenstandes oder der angenommenen Entschädigung und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen, oder
2. weder einen Ersatzmietgegenstand noch eine Entschädigung angenommen hat und sich erweist, daß das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes im Sinn des Abs. 2 angemessen oder entsprechend gewesen ist; in diesem Fall gebührt dem Mieter, unbeschadet seiner Pflicht zur Räumung, die angemessene Entschädigung.

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

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

Gerichtliche Kündigung

§ 31. (1) Mietverträge können nur gerichtlich gekündigt werden. Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist. Gegen die Versäumung der Frist zur Anbringung von Einwendungen ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Bestimmungen der §§ 146 ff. ZPO zulässig.

(2) Wenn ein Mieter, dem aus dem Grunde des § 28 Abs. 2 Z 1 gekündigt wurde, vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, so ist die Kündigung aufzuheben; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden.

(3) Abs. 2 gilt sinngemäß, wenn in einem Verfahren über eine Kündigung nach § 28 Abs. 2 Z 16 der Mieter sich vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung mit der Standardverbesserung einverstanden erklärt, sowie in Rechtsstreitigkeiten wegen Aufhebung der Miete und Räumung des Mietgegenstandes, wenn der Klagsanspruch darauf gegründet ist, daß der Mieter nach geschעהener Einmahnung mit der Bezahlung des Mietzinses dergestalt säumig war, daß er mit dem Ablauf des Termines den rückständigen Mietzins nicht vollständig entrichtet hatte (§ 1118 ABGB).

Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil

§ 32. (1) Das Gericht kann in Rechtssachen über die Kündigung oder Räumung gemieteter Wohnräume auf Antrag im Urteil eine längere als die gesetzliche Räumungsfrist festsetzen, wenn der Mieter wichtige Gründe dafür geltend macht und dem Vermieter aus der Verzögerung der Räumung kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst. Die Verlängerung darf nicht mehr als neun Monate betragen. Eine solche Entscheidung kann ohne gleichzeitige

Anfechtung der in der Hauptsache ergangenen Entscheidung nur mit Rekurs angefochten werden; gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz findet kein Rechtsmittel statt.

(2) Während der Dauer der verlängerten Räumungsfrist bleiben, unbeschadet gegenteiliger Vereinbarung und einer nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zulässigen Erhöhung des Mietzinses, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis so wie bisher aufrecht.

(3) Das Gericht hat, sobald gegen einen Mieter ein Exekutionstitel auf Räumung von Wohnräumen vorliegt, davon die Gemeinde zu benachrichtigen.

(4) Hat der Mieter selbst den Mietgegenstand gekündigt, so finden die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 keine Anwendung.

Außerkräfttreten des Exekutionstitels; Aufschiebung der Räumungsexekution

§ 33. (1) Die vierzehntägige Frist des § 575 der Zivilprozessordnung, mit deren Ablauf Exekutionstitel auf Räumung außer Kraft treten, wird für Mietgegenstände, die den Kündigungsbeschränkungen dieses Bundesgesetzes unterliegen, um sechs Monate verlängert.

(2) Ist ein Mieter, dem rechtskräftig gekündigt worden ist, im Fall der zwangsweisen Räumung der Wohnung oder eines Wohnraumes der Obdachlosigkeit ausgesetzt, so ist auf seinen Antrag die Räumungsexekution aufzuschieben (§ 42 EO), wenn die Aufschiebung dem betreibenden Vermieter nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann. Die so bewilligte Verlängerung der Räumungsfrist soll drei Monate nicht übersteigen. Bei besonders berücksichtigungswürdigen Umständen darf darüber hinaus ein weiterer Aufschub, jedoch höchstens zweimal und jeweils nicht länger als um drei Monate, bewilligt werden. Während der Dauer des Aufschubes gilt § 32 Abs. 2.

(3) Setzt der Mieter nach der Bewilligung des Aufschubes der Räumungsexekution einen neuen Kündigungsgrund, so ist auf Antrag des Vermieters nach Einvernehmung des Mieters (§ 56 EO) die Aufschiebung zu widerrufen und, wenn die ursprüngliche Räumungsfrist bereits abgelaufen ist, eine neue Räumungsfrist zu bestimmen, die auf das zur freiwilligen Räumung unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist.

(4) Im Verfahren über die Aufschiebung der Räumungsexekution findet ein Kostenersatz zwischen den Parteien nicht statt.

Ersatz des Ausmietungschadens

§ 34. Der Vermieter, der aus den Gründen des § 28 Abs. 2 Z 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 oder 16 einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstandes erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung anderweitig

verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlaßt zu sein, hat dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung erlittenen Schaden zu ersetzen.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 35. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

1. Anerkennung als Hauptmieter;
2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten;
3. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung;
4. Vornahme von Verbesserungen und Änderungen am Mietgegenstand durch den Mieter;
5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruchs auf angemessene Entschädigung;
6. Ersatz von Aufwendungen;
7. Untersagung der Untervermietung;
8. Abtretung des Mietrechts;
9. Wohnungstausch;
10. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Mietzinses;
11. zeitweilige Erhöhung des Hauptmietzinses;
12. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten;
13. Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für Hausbesorgerarbeiten, Anteil an besonderen Aufwendungen, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen;
14. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Untermietzinses;
15. Anrechnung von Dienstleistungen auf den Mietzins;
16. Mietzinsermäßigung wegen Unbrauchbarkeit.

(2) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. In den Verfahren kommt allen Mietern des Hauses, auf die sich eine über einen Antrag ergehende Entscheidung in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht auswirken kann, Parteistellung zu; der Vermieter hat ein Verzeichnis aller Mieter im Zeitpunkt der Antragstellung vorzulegen.

2. Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung voranzugehen.

3. Die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die Protokolle, die Beweise, die Beschlüsse, das Rechtsmittel des Rekurses – mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt – und über

die mutwillige Prozeßführung (§ 408) sind anzuwenden; der Rekurs gegen einen bestätigenden Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz ist unzulässig; gegen einen aufhebenden oder abändernden Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz kann wegen unrichtiger Anwendung bestehender Vorschriften der Rekurs an den Obersten Gerichtshof erhoben werden.

4. Schriftliche Ladungen an die Parteien des Verfahrens haben den Beisatz zu enthalten, daß es ihnen freisteht, sich schriftlich zu äußern oder bei der mündlichen Verhandlung zu erscheinen.

5. Bleibt die Partei, auf deren Antrag das Verfahren vor der Behörde eingeleitet worden ist, der Verhandlung unentschuldigt fern und wird der Antrag nicht von einer anderen Partei aufgenommen, so gilt er als zurückgezogen. Ein von mehreren Mietern eingebrachter Antrag gilt dann als zurückgezogen, wenn alle antragstellenden Mieter der Verhandlung unentschuldigt fernbleiben.

6. Zur Vertretung der Parteien sind auch die Funktionäre und Angestellten derjenigen Vereine zugelassen, zu deren satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter (Hausbesitzer) oder der Mieter gehört und die sich mit der Beratung ihrer Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern regelmäßig befassen.

7. Die Zustellungen an den Vermieter können auch zu Händen des bestellten Hausverwalters bewirkt werden.

8. Die Zustellungen an einen Mieter dürfen auch dann unter der Anschrift des Mietgegenstandes erfolgen, wenn der Mieter abwesend ist; der § 111 Abs. 2 ZPO gilt hierbei sinngemäß; bei Zustellungen an mehrere Mieter eines Miethauses ist der § 97 ZPO anzuwenden; überdies können Zustellungen, die an alle Mieter des Hauses zu richten sind, durch deutlich sichtbaren Anschlag im Haus, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus bewirkt werden.

9. Die Entscheidungen sind den bei ihrer Verkündung nicht anwesenden Parteien von Amts wegen, den bei der Verkündung anwesenden Parteien aber nur auf Verlangen zuzustellen. Mehreren Mietern, auf die sich derselbe Antrag bezieht, ist die Entscheidung nur einmal, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Empfängers, sonst zu Händen des im Antrag zuerst genannten Mieters zuzustellen.

10. Inwieweit die Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen oder unter die Parteien zu teilen sind, hat das Gericht unter sinngemäßer Anwendung des § 41 ff. der Zivilprozeßordnung zu entscheiden. Stimmt die Entscheidung des Gerichtes mit der Entscheidung der Gemeinde überein oder weicht sie von dieser nur unwesentlich ab, so hat das Gericht der Partei, die den Antrag bei ihm gestellt hat, den Kostenersatz aufzutragen. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen. Stellt die Gemeinde den Antrag, so kann sie weder zum

Kostenersatz verpflichtet werden noch Kostenersatz begehren.

11. Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig.

12. Die rechtskräftigen Entscheidungen bilden einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung, sofern nach der Art der Entscheidung eine Exekution in Betracht kommt.

(3) Ergibt sich in einem Verfahren nach Abs. 1 ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz, so ist sein Gegner auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten.

Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde

§ 36. Das Gericht (die Gemeinde, § 37) hat vor der Entscheidung über einen Antrag auf

1. Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Wiederherstellungsarbeiten,
2. Bewilligung eines erhöhten Hauptmietzinses oder
3. Vornahme von Verbesserungen oder Änderungen am Mietgegenstand

der für die Baulichkeit als Baubehörde zuständigen Gemeinde die Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist zu den beantragten Arbeiten und den damit im Zusammenhang stehenden Fragen, wie im besonderen deren Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit, Preisangemessenheit, Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder des Ausmaßes der Beeinträchtigung eines Mietgegenstandes, Stellung zu nehmen.

Entscheidung der Gemeinde

§ 37. (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 35 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 35 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist.

(2) Auf welche Gemeinden die im Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen eine gütliche Beilegung des Streites zu versuchen und, wenn der Versuch ohne Erfolg bleibt, auf Antrag eine Entscheidung zu fällen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1950. Das Verfahren ist möglichst zu beschleunigen und soll längstens binnen drei Monaten beendet sein. § 35 Abs. 2 und 3 sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet nach Maßgabe des § 35 Abs. 2 Z 12 und § 35 Abs. 3 einen Exekutionstitel im Sinne des § 1 der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften und die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sind von Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Anrufung des Gerichtes

§ 38. (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde nicht zufrieden gibt, kann die Sache bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschlusse gelangt ist. In diesem Falle hat die Gemeinde, sobald das Begehren bei Gericht eingebracht wurde, das Verfahren einzustellen.

(3) Über den Tag, an dem das Verfahren bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde, über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde oder, wenn es zu einer solchen nicht kommt, darüber, daß der Vergleichsversuch erfolglos geblieben ist, hat die Gemeinde der Partei auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen. Begehrt die Partei die Entscheidung des Gerichtes, so hat sie diesem die Bestätigung vorzulegen. Die Gemeinde hat dem Gerichte auf Ersuchen die Akten zu übermitteln.

Unterbrechung eines Rechtsstreits

§ 39. Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist von Amts wegen zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach § 35 beim Gericht oder der Gemeinde bereits anhängig ist.

Exekutionsbeschränkung

§ 40. (1) Auf Mietzinse aus Mietverträgen, auf welche die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, kann vom Tage des Wirksamkeitsbeginnes dieses Bundesgesetzes angefangen nur im Wege der Zwangsverwaltung Exekution geführt werden. Im Zuge der Zwangsverwaltung hat der Verwalter die Mietzinse in der von diesem Bundesgesetz vorgeschriebenen Weise zu verwenden.

(2) Jede Verfügung über Mietzinse für Mietgegenstände in Gebäuden durch Abtretung, Anweisung, Verpfändung oder durch ein anderes Rechtsgeschäft ist, sofern auf den Mietvertrag die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, vom Tage des Wirksamkeitsbeginnes dieses Bundesgesetzes angefangen, ohne rechtliche Wirkung. Die Abtretung (Verpfändung) von Hauptmietzinsen zur Sicherung eines zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) aufgenommenen Darlehens an den Gläubiger ist aber nicht ausgeschlossen. Die Abtretung (Verpfändung) ist unter Beibringung einer einverleibungsfähigen Urkunde auf Antrag im öffentlichen Buch anzumerken; erst von da an ist sie gegenüber dritten Personen rechtswirksam. Die Mietzinse eines Hauses, über die der Hauseigentümer sonach zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) rechtsgültig verfügt hat, sind im Sinne der Exekutionsordnung nicht als Nutzungen und Einkünfte (§§ 97, 109 Abs. 3 EO), Erträge (§§ 97 Abs. 3, 119 Abs. 1 EO) oder Früchte und Einkünfte (§ 156 Abs. 1 EO) der betreffenden Liegenschaft anzusehen.

(3) Den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unterliegende Mietrechte können vom Hauseigentümer zugunsten einer von ihm durch Abtretung erworbenen Forderung nicht in Exekution gezogen werden.

(4) Solche Mietrechte über Wohnungen sind gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen, als sie für den Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen.

Übergangsbestimmungen

§ 41. (1) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Mietverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind; hinsichtlich der Mietzinsbildung gelten aber die folgenden Besonderheiten und Einschränkungen:

1. Insoweit der Hauptmieter eines Mietgegenstandes die Rechtswirksamkeit einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bestreitet, sind die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiterhin anzuwenden.

2. Hat der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gemieteten Wohnung, bei der im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses die im § 13 Abs. 1 genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen haben, auf Grund der geschlossenen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses einen Hauptmietzins zu entrichten, der den für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung nach § 13 Abs. 2 angemessenen Betrag

- a) um mehr als die Hälfte übersteigt, so kann der Hauptmieter vom Vermieter verlangen, daß der Hauptmietzins ab dem folgenden Zinstermin auf den nach § 13 Abs. 2 angemessenen Hauptmietzins zuzüglich der Hälfte ermäßigt wird; kommt über das Begehren des Hauptmieters innerhalb der folgenden drei Monate keine entsprechende Vereinbarung zustande, so kann der Hauptmieter seinen Anspruch auf Ermäßigung des Hauptmietzins bei Gericht (der Gemeinde, § 37) geltend machen;
- b) um weniger als die Hälfte übersteigt, so darf der so vereinbarte Hauptmietzins nur mehr nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erhöht werden; diesbezüglich gilt § 35 Abs. 1 Z 10.

3. Hat der Hauptmieter einer Wohnung auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung einen Hauptmietzins zu entrichten, der weniger als zwei Drittel des für die Wohnung nach § 13 Abs. 2 angemessenen Hauptmietzins beträgt, so kann der Vermieter vom Hauptmieter verlangen, daß er für die Wohnung im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten neben dem bisherigen Hauptmietzins einen Erhaltungsbeitrag in der Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen zwei Drittel des für die Wohnung nach § 13 Abs. 2 jeweils angemessenen Hauptmietzins und des bisherigen Hauptmietzins entrichtet. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungsbeitrags fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungsbeitrag innerhalb von fünf Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 17 Abs. 2) legen werde; verwendet der Vermieter die entrichteten Erhaltungsbeiträge nicht innerhalb der Frist von jeweils fünf Jahren zur Finanzierung einer Erhaltungsarbeit, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, oder unterläßt er schuldhaft die gesonderte Abrechnung zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres, so hat der Vermieter die vom Hauptmieter entrichteten Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzuerstatten; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des bisherigen Hauptmietzins, die Nutzfläche und die Ausstattungskategorie der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu enthalten. Der Erhaltungsbeitrag darf nicht eingehoben werden, wenn die Baubehörde den Abbruch des Hauses bewilligt oder aufträgt.

4. Hat der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung einen Hauptmiet-

zins zu entrichten, der weniger als zwei Drittel des nach § 13 Abs. 2 Z 1 angemessenen Hauptmietzins beträgt, so kann der Vermieter nach Maßgabe der Z 3 vom Hauptmieter verlangen, daß er neben dem bisherigen Hauptmietzins einen Erhaltungsbeitrag in der Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen zwei Drittel des nach § 13 Abs. 2 Z 1 jeweils angemessenen Betrags und des bisherigen Hauptmietzins entrichtet. Stellt sich heraus, daß der für den Mietgegenstand nach Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Hauptmietzins niedriger ist als zwei Drittel des nach § 13 Abs. 2 Z 1 jeweils angemessenen Betrags, so ist der Erhaltungsbeitrag entsprechend zu ermäßigen. Im übrigen gilt Z 3.

5. Unterläßt der Vermieter, der vom Hauptmieter eines Mietgegenstandes die Entrichtung eines Erhaltungsbeitrags nach Z 3 oder 4 fordert, die Forderung eines solchen Erhaltungsbeitrags gegenüber anderen Hauptmietern des Hauses trotz Vorliegens vergleichbarer Verhältnisse oder werden in diesem Haus Mietgegenstände vom Vermieter benützt, so hat der Vermieter ab dem Zinstermin, ab dem ein Hauptmieter den von ihm nach Z 3 oder 4 geforderten Erhaltungsbeitrag entrichtet, in der hierüber zu legenden gesonderten Abrechnung auch für die übrigen vergleichbaren Mietgegenstände des Hauses den nach Z 3 oder 4 zulässigen Erhaltungsbeitrag auszuweisen.

6. Hat der Hauptmieter eines Mietgegenstandes in einer Baulichkeit, auf die die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 4 Z 1 zutrifft, auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung einen Hauptmietzins zu entrichten, der weniger als zwei Drittel des Betrags, der für eine gleich große Wohnung der gleichen oder vergleichbaren Ausstattungskategorie nach § 13 Abs. 2 angemessen wäre, beträgt, so darf der Vermieter vom Hauptmieter dieses Mietgegenstandes nach Maßgabe der Z 3 bis 5 die Entrichtung des Erhaltungsbeitrags begehren; begehrt der Vermieter den Erhaltungsbeitrag, so gelten für die Mietgegenstände der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt alle Bestimmungen dieses Bundesgesetzes; bei der Berechnung der Mietzinsreserve darf der Vermieter auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.

7. Tritt in einen Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte des bisherigen Hauptmieters allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen ein (§ 9 Abs. 1, § 11 Abs. 2), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden insoweit der Ehegatte des bisherigen Hauptmieters in der Wohnung wohnt weiterhin nur den Mietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehren dürfte; das gleiche gilt für den Eintritt auf Grund einer gerichtlichen Anordnung nach § 87 Abs. 2 des Ehegesetzes und für den Fall, daß nach dem Tod des bisherigen Mieters in den Mietvertrag nach § 11 die

Person eintritt, die mit dem bisherigen Mieter in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat. In allen übrigen Fällen des Eintritts ist ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 13 Abs. 2 angemessenen Betrag zulässig. Ebenso ist in den Fällen des Wohnungstausches nach § 10 eine Erhöhung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 13 Abs. 2 angemessenen Betrag zulässig.

8. Ist für Mietgegenstände ein nach § 7, § 28 Abs. 2 oder 3 des Mietengesetzes oder § 2 des Zinsstoppgesetzes erhöhter Hauptmietzins zu entrichten, der die in der Z 3 oder 4 genannten Zweidrittelbeträge übersteigt, so darf der so erhöhte Hauptmietzins bis zum Ablauf der seinerzeit bewilligten Laufzeit eingehoben werden. Übersteigt der so erhöhte Hauptmietzins diese Zweidrittelbeträge nicht, so gelten die Bestimmungen der Z 3 bis 5.

9. Ist im Zeitpunkt der Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 15, 16 der monatliche Hauptmietzins, den der Hauptmieter einer

- a) Wohnung zu entrichten hat, niedriger als der für seine Wohnung nach § 13 Abs. 2 angemessene Hauptmietzins,
- b) Geschäftsräumlichkeit zu entrichten hat, niedriger als der für die Geschäftsräumlichkeit nach Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene monatliche Hauptmietzins, wobei bis zum Nachweis des Gegenteils der Hauptmietzins als angemessen gilt, der für eine gleich große Wohnung der Ausstattungskategorie A nach § 13 Abs. 2 Z 1 angemessen wäre, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 37) gleichzeitig mit der Entscheidung über die Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 15, 16 die Anhebung des Hauptmietzinses auf den nach lit. a oder lit. b angemessenen Betrag zu bewilligen, sofern hierüber zwischen dem Vermieter und dem Hauptmieter keine Einigung zustande kommt.

10. Die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund der bisherigen Vorschriften fällig gewordenen Betriebskosten dürfen nach Maßgabe der bisherigen Vorschriften eingehoben werden. Ist auf Grund der bisherigen Vorschriften eine angemessene Versicherung geschlossen worden, so dürfen die für diese Versicherung bis zum seinerzeit vereinbarten Versicherungsablauf, längstens aber auf die Dauer von zehn Jahren, fällig werdenden Aufwendungen noch unter Betriebskosten angerechnet werden. In den Fällen der Erneuerung oder Änderung eines Versicherungsvertrags ist aber § 18 maßgebend; im besonderen ist die nach § 18 Abs. 1 Z 6 gebotene Zustimmung der Mieter Voraussetzung für die Anrechenbarkeit der Kosten für eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden.

(2) Für die Mietverträge über die Exerzier-, Schieß- und sonstigen Übungsplätze des Bundesheeres, die am Tag des Wirksamkeitsbeginnes des Mietengesetzes

(23. Dezember 1922) bereits bestanden haben, gelten die Kündigungsbeschränkungen des § 28. Insoweit für andere Mietverträge, die dem Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes nicht unterliegen, vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes anzuwenden waren, gelten die §§ 27 bis 33 auf die Dauer von fünf Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sinngemäß; sofern es sich um einen Mietvertrag über einen selbständig gemieteten Lagerplatz oder über ein ähnliches, Geschäftszwecken dienendes Grundstück handelt, gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinn des § 28 Abs. 2 überdies, wenn der Vermieter dartut, daß er den Lagerplatz oder das Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses verwenden wird.

(3) Wurde in einem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Hauptmietvertrag über einen Mietgegenstand, der nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden ist, weder die Anwendbarkeit der Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes, noch vereinbart, daß der Mietvertrag durch den Ablauf einer bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, so kann der Vermieter vom Hauptmieter den Abschluß eines befristeten Mietvertrags im Sinn des § 27 Abs. 1 Z 3 lit. a begehren; stimmt der Hauptmieter diesem Begehren des Vermieters binnen einer Frist von drei Monaten ab dem Zugang des Begehrens nicht zu, so gelten für dieses Mietverhältnis die Kündigungsbeschränkungen des § 28 nicht.

(4) Wurde in einem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Untermietvertrag, auf den die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes nicht anzuwenden waren, nicht vereinbart, daß der Untermietvertrag durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, so kann der Untervermieter vom Untermieter den Abschluß eines befristeten Untermietvertrags im Sinn des § 27 Abs. 1 Z 3 lit. c begehren; stimmt der Untermieter diesem Begehren des Untervermieters binnen einer Frist von drei Monaten ab dem Zugang des Begehrens nicht zu, so gelten für dieses Untermietverhältnis die Kündigungsbeschränkungen des § 28 nicht.

(5) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 37) anhängigen Verfahren sind nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen. Wird auf Grund einer vor oder nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ergangenen Entscheidung über eine Mietzinserhöhung nach § 7, § 28 Abs. 2 des Mietengesetzes innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 37) das Verfahren über die Mietzinserhöhung der Höhe nach eingeleitet, so ist auch dieses Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen; im übrigen gilt diesbezüglich Abs. 1 Z 8.

(6) Die Gemeinden, auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes die Voraussetzungen des § 37 Abs. 1 zutreffen, sind durch die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl. Nr. 299/1979, bestimmt.

(7) Für die Anwendung des für die Mietzinsreserve bestimmten Verrechnungszeitraums von zehn Jahren gilt für die Übergangszeit von drei Jahren die Beschränkung, daß dieser Verrechnungszeitraum nicht vor dem 1. Jänner 1974 beginnt. Die Verrechnung der Mietzinsreserve aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes richtet sich nach den bisherigen Vorschriften.

II. Hauptstück

Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968

§ 42. Das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 565/1979, wird wie folgt geändert:

1. Im § 1 Abs. 1 lit. c hat das Wort „und“ zu entfallen.

2. Im § 1 Abs. 1 haben die lit. d und eine neu einzufügende lit. e zu lauten:

„d) die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs in verbesserungswürdigen Baulichkeiten und

e) die ordnungsmäßige Erhaltung und die notwendige Verbesserung erhaltungswürdiger Wohnhäuser durch Übernahme von Bürgschaften“.

3. Im § 2 Abs. 1 ist nach der Z 4 c eine neue Z 4 d einzufügen; diese hat zu lauten:

„4 d.

als ordnungsmäßige Erhaltung und notwendige Verbesserung die ordnungsgemäße Erhaltung und die notwendige Veränderung im Sinne des § 3 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. XXX;“

4. Der § 16 hat einschließlich der Überschrift zu lauten:

„Bürgschaftsübernahme

§ 16. (1) Ist zur Finanzierung einer geförderten Baulichkeit ein zweit- oder nachrangiges Hypothekendarlehen erforderlich, so darf hierfür von der Landesregierung die Bürgschaft übernommen werden, wenn die Laufzeit des auf inländische Währung lautenden Hypothekendarlehens 30 Jahre nicht überschreitet und der jährliche Zinsfuß nicht höher liegt als 2½ vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der diesem Zeitpunkt unmittelbar vorangegangenen zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren; die Laufzeit des zu verbürgenden Hypothekendarlehens darf jedoch nicht länger sein als die Laufzeit der übrigen zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Hypothekendarlehen, die dem zu verbürgenden

Hypothekendarlehen bürgerlich im Range vorangehen.

(2) Überdies kann die Landesregierung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und notwendigen Verbesserung erhaltungswürdiger Wohnhäuser, bei denen mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche auf Klein- oder Mittelwohnungen entfällt, die Bürgschaft für ein Hypothekendarlehen übernehmen, das der Eigentümer (Miteigentümer) der Baulichkeit oder der vom Gericht nach § 4 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bestellte Verwalter zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten aufnimmt, wenn die Laufzeit des auf inländische Währung lautenden Hypothekendarlehens zehn Jahre nicht übersteigt und der jährliche Zinsfuß nicht höher liegt als 2½ vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung unmittelbar vorangegangenen zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren. Das so verbürgte Hypothekendarlehen ist im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft, soweit es in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, durch Barzahlung zu berichtigen, andernfalls ist es vom Ersterher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.“

5. Im § 23 Abs. 1 wird der Punkt nach der Z 6 durch einen Strichpunkt ersetzt und die folgende Z 7 angefügt:

„7. im Falle der Förderung nach § 16 Abs. 2 dem Eigentümer (Miteigentümer) einer Baulichkeit auf sein Begehren oder auf Antrag des gemäß § 4 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bestellten Verwalters.“

III. Hauptstück

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

§ 43. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, wird wie folgt geändert:

1. Der erste Absatz des § 14 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer Zentralheizungsanlage (zentralen Wärmeversorgungsanlage) durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so ist der Anteil des Mieters oder Nutzungsberechtigten am Gesamtverbrauch dieser Anlage teils nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtver-

brauch, teils nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, wobei der nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch zu berechnende Teilbetrag überwiegen muß. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:“

2. Im § 14 Abs. 1 Z 5 haben die Worte „sowie zur Deckung der vom Entgelt zu entrichtenden Umsatzsteuer, sofern sie nach Maßgabe des Art. XII Z 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 224/1972, nicht angerechnet werden darf“ zu entfallen.

3. § 14 Abs. 1 Z 9 hat zu lauten:

„9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.“

4. § 14 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung oder mindestens ein Drittel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrags eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdenden Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten, sind vorweg durchzuführen.“

5. § 14 Abs. 5 hat zu entfallen; der bisherige Abs. 6 erhält die Bezeichnung „(5)“.

6. Im § 19 Abs. 1 ist das Zitat „§ 14 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 14 Abs. 5“ zu ersetzen.

7. § 22 Abs. 5 hat zu lauten:

„(5) Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 Z 1 bis 4 bereits anhängig ist. Ist in einem Rechtsstreit wegen Kündigung oder Räumung die Höhe des geschuldeten Entgelts strittig, so hat das Gericht den Rechtsstreit zu unterbrechen und dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen zur Einleitung eines Verfahrens nach Abs. 1 Z 1 zu setzen.“

8. Im § 39 Abs. 9 ist das Zitat „§ 14 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 14 Abs. 5“ zu ersetzen.

9. Dem § 39 ist ein neuer Abs. 18 anzufügen; dieser hat zu lauten:

„(18) Auf Verträge gemäß § 13 Abs. 1 über Objekte, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. XXX, dem § 14 Abs. 5 unterlagen, ist Abs. 8 anzuwenden.“

IV. Hauptstück

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

§ 44. Im Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 280/1978, hat § 19 Abs. 1 zu lauten:

„(1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beträge zur Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel kann vereinbart werden:

1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit; ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer Zentralheizungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so ist der Anteil der Miteigentümer am Gesamtverbrauch dieser Anlage teils nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch, teils nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu bestimmen, wobei der nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch zu bestimmende Teilbetrag überwiegen muß;
2. von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage; diese Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.“

V. Hauptstück

Abgabenrechtliche Vorschriften

§ 45. Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 409/1974 und 664/1976 wird wie folgt geändert;

1. § 4 Abs. 7 hat zu lauten:

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

2. § 28 Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Übersteigen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Werbungskosten, so bleibt der übersteigende Betrag auf Antrag zunächst steuerfrei. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung des steuerfreien Betrages folgenden neun Jahre die Werbungskosten im Sinn des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Betrag mit den für die Vorjahre gebildeten steuerfreien Beträgen zu verrechnen; hiebei ist mit dem für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten steuerfreien Betrag zu beginnen. Steuerfreie Beträge, die nicht innerhalb von neun Jahren nach ihrer Bildung auf diese Weise verrechnet wurden, erhöhen im neunten Jahr nach ihrer Bildung die Einkünfte aus Vermietung

und Verpachtung. Die Begünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die steuerfreien Beträge in einer mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegten Aufzeichnung ausgewiesen sind. Aus der Aufzeichnung muß die Höhe der steuerfreien Beträge, ihre Berechnung und ihre Verwendung klar ersichtlich sein. Wurde diese Aufzeichnung nicht mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegt, geht aber aus der Erklärung oder den ihr angeschlossenen Beilagen hervor, daß bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein steuerfreier Betrag abgesetzt worden ist, so hat das Finanzamt dem Steuerpflichtigen eine Nachfrist von zwei Wochen zur Vorlage der Aufzeichnung zu setzen.“

3. Im § 106 a haben die Abs. 1, 2, 3 und 6 sowie die Z 1 des Abs. 7 zu lauten:

„(1) Wird der Hauptmietzins eines unbeschränkt steuerpflichtigen Mieters in der Weise erhöht, daß

1. sich auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach § 7 Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. 409/1974 oder nach § 2 des Bundesgesetzes, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, BGBl. Nr. 132/1954, in der Fassung BGBl. Nr. 281/1967, der Hauptmietzins auf mehr als das Vierfache erhöht oder

2. auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach §§ 15 und 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. . . . , ein erhöhter Hauptmietzins zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes oder auf Grund eines Begehrens des Vermieters nach § 41 Abs. 1 Z 3 des Mietrechtsgesetzes ein Erhaltungsbeitrag eingehoben wird und sich hiedurch der vom Hauptmieter zu entrichtende Hauptmietzins einschließlich des Erhaltungsbeitrages auf mehr als 4,50 S je Quadratmeter der Nutzfläche 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 bescheidenmäßig in Höhe des Betrages festzusetzen, um den, auf einen Kalendermonat bezogen, der erhöhte Hauptmietzins das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzinses (Abs. 1 Z 1) oder der Hauptmietzins einschließlich des Erhaltungsbeitrages 4,50 S je Quadratmeter der Nutzfläche (Abs. 1 Z 2) übersteigt. Kommen als Mieter einer Wohnung mehrere Personen in Betracht,

so kann der Abgeltungsbetrag nur von einer dieser Personen geltend gemacht werden.“

„(3) Eine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Abs. 1) liegt vor, wenn das Einkommen (Abs. 6) des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt den Betrag von jährlich 85 000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 20 000 S und für jede weitere der dort genannten Personen um je 6 500 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.“

„(6) Als Einkommen gilt

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, das durchschnittliche Einkommen nach § 34 Abs. 5 der drei letztveranlagten Kalenderjahre. Bei der Ermittlung dieses Einkommens sind jedoch steuerfreie Einkünfte im Sinn des § 3 Z 9 und 10 sowie Pflege- oder Blindenzulagen (Pflege- oder Blindengelder, Pflege- oder Blindenbeihilfen) und Hilflosenzuschüsse (Hilflosenzulagen) außer Ansatz zu lassen;

2. bei Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, das Einkommen nach § 34 Abs. 5 des letztvorangegangenen Kalenderjahres. Der zweite Satz der Z 1 gilt sinngemäß.“

„(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 (Abs. 1 Z 1) oder 4,50 S je Quadratmeter der Nutzfläche (Abs. 1 Z 2) 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. In den Fällen der Einhebung eines Erhaltungsbeitrages ist zur Bescheinigung die schriftlich ergangene Aufforderung des Vermieters vorzulegen; eine Mitwirkung des Gerichtes (der Gemeinde) entfällt in diesen Fällen;“

VI. Hauptstück

In- und Außerkrafttreten

§ 46. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1981 in Kraft.

(2) Die Bestimmungen der Z 1 und 2 des § 45 sind erstmalig bei der Veranlagung zur Einkommensteuer für das Kalenderjahr 1981, die Bestimmungen der Z 3

des § 45 erstmalig für die Zeit ab 1. Jänner 1981 anzuwenden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten außer Kraft:

1. das Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz), BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974;
2. das Bundesgesetz vom 29. Juni 1954, BGBl. Nr. 132, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden;
3. der Art. II des Bundesgesetzes vom 30. Juni 1967, BGBl. Nr. 281, über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Mietrechtsänderungsgesetz);
4. die Abs. 14 bis 17 des § 15 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 232/1972;
5. die Abs. 5 und 6 des § 32 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 139/1979;
6. die Art. XII Z 2 und XIII Z 2 des Einführungsgesetzes zum Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 224;
7. der Art. 6 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete des bürgerlichen Streitverfahrens und der Zwangsvollstreckung, RGBl. I S. 666.

(4) Insoweit in anderen bundesgesetzlichen Rechtsvorschriften auf eine durch den Abs. 3 aufgehobene Rechtsvorschrift verwiesen wird, tritt an deren Stelle die entsprechende Bestimmung dieses Bundesgesetzes.

VII. Hauptstück

Vollziehung

§ 47. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für Bauten und Technik hinsichtlich des § 13 Abs. 4 Z 2;
2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 37 Abs. 5, des § 45 und des § 46 Abs. 2;
3. der Bundesminister für Inneres hinsichtlich der im § 28 Abs. 2 Z 15 geregelten Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörden und des § 36;
4. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres hinsichtlich des § 37 Abs. 2;
5. die Landesregierungen hinsichtlich des § 42, wobei der Bundesminister für Bauten und Technik mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes nach Art. 15 Abs. 8 B-VG betraut ist;
6. der Bundesminister für Justiz für alle übrigen Bestimmungen.

ERLÄUTERUNGEN

A. ALLGEMEINER TEIL

I. 1. In der Regierungsvorlage vom 3. Juli 1973, 852 der Beilagen XIII. GP, ist bereits anerkannt worden, daß der im Begutachtungsverfahren erhobenen Forderung auf Neukodifizierung der gesamten, die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter regelnden Vorschriften sowie Einführung eines neuen und zeitmäßigen Bewertungssystems für die gesetzlichen Mietzinse eine grundsätzliche Berechtigung zukommt (siehe die damaligen Erläuterungen unter I 9). Die damaligen Vorarbeiten haben aber für ein so umfassendes, fast die gesamte österreichische Bevölkerung erfassendes Reformvorhaben nicht ausgereicht. Die Mietengesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 409, mußte sich demgemäß auf die Lösung der damals besonders andrängenden Probleme – wie vor allem der Verhinderung der überhandnehmenden Abbruchspekulationen, der Begrenzung der freien Mietzinsvereinbarungen für Substandardwohnungen und der für den Altmietsektor erstmaligen Einführung der nach individuellen Grundsätzen zu gewährenden Mietzinsbeihilfen – beschränken.

2. In der Regierungserklärung vom 5. November 1975 ist die Weiterführung der Mietrechtsreform wie folgt programmiert worden:

„Alle Maßnahmen in diesem Bereich müssen dem Grundsatz Rechnung tragen, daß die Wohnung zur Lebensgrundlage jedes Menschen gehört.

Bei der weiteren Ausgestaltung eines sozialen Miet- und Wohnrechtes haben die Erhaltung des erhaltungswürdigen Hausbestandes und die Verhinderung der unsere Stadtkerne entvölkernden Umwandlungen von Wohnungen in Geschäftslokale und Büros, die Stärkung der Rechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten von Wohnungen sowie die Schaffung eines sozialgerechten Preises für alle Wohnungen eine besondere Bedeutung.

Durch entsprechende Maßnahmen ist dem unerwünschten Leerstehen von Wohnungen entgegenzuwirken.“

Im Sinn dieser Regierungserklärung hat das Bundesministerium für Justiz in der XIV. Legislaturperiode die Arbeiten für ein neues Wohn- und Mietrechtsgesetz aufgenommen. Es sind intensive Beratungen mit Vertretern der an der Neugestaltung dieses Rechtsgebiets besonders interessierten Bevölkerungskreise geführt und die für die Neugestaltung notwendigen Grundlagen erarbeitet worden. Gegen Ende des Jahres 1977 sind auch Beratungen mit

Vertretern der im Parlament vertretenen drei Parteien aufgenommen worden.

3. In der Regierungserklärung vom 19. Juni 1979 ist angekündigt worden:

„Ein neues Wohn- und Mietrecht unter Beachtung der Rechte der Mieter wird der Sicherung eines sozialgerechten Wohnungspreises und dem Schutz des erhaltungswürdigen Hausbestandes dienen.“

4. Mit dem Schreiben vom 19. Juli 1979 hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Wohn- und Mietrechtsgesetzes zur Begutachtung ausgesendet.

Auch nach Abschluß des Begutachtungsverfahrens haben im Bundesministerium für Justiz zahlreiche Aussprachen mit Vertretern der Vermieter und Mieter, den beteiligten Zentralstellen des Bundes, der Stadt Wien sowie der Kredit- und Versicherungswirtschaft stattgefunden.

II. Der Gesetzentwurf hat ein Echo hervorgerufen, das über die zur Begutachtung aufgerufenen Stellen und Organisationen weit hinausreicht. Es wird weitgehend anerkannt, daß eine grundlegende und umfassende Neuregelung des Mietrechts notwendig und dringlich sei. Das zentrale Interesse gilt den Bestimmungen, die die Sicherung sozialgerechter Wohnungspreise bzw. den Schutz des erhaltungswürdigen Hausbestandes zum Gegenstand haben.

Es ist auch die Einsicht vorherrschend, daß es im Interesse der Sicherung des erhaltungswürdigen Miethausbestandes gelegen sei, die Mieter zur Aufbringung höherer Beiträge zu verpflichten, wenn und insofern die bisherigen Mietzinse zur rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der hierfür erforderlichen Mittel nicht ausreichen. Im Umfang der durch den Entwurf des Bundesministeriums für Justiz gezogenen Grenzen kann hierfür auch die grundsätzliche Bereitschaft der Mieter und der Organisationen, die ihre Interessen vertreten, vermerkt werden, wobei aber zT zusätzliche Maßnahmen gefordert werden, die eine zweckwidrige Verwendung der so erhöhten Erhaltungsbeiträge weiter erschweren oder von vornherein unterbinden sollen. Überdies werden im Bereich der Standardverbesserungen einzelne Änderungen gefordert, die die Interessen der „sozialen Symmetrie“ sichern sollen.

Zu dem in der Regierungserklärung vom 19. Juni 1979 gesetzten Ziel auf Sicherung sozialgerechter Wohnungspreise ist festzuhalten:

1. Bei der Beurteilung des derzeit bestehenden Ist-Zustandes dürfen die Belastungsunterschiede nicht vernachlässigt werden, die zwischen den gesetzlichen Mietzinsen nach § 2 MG und den frei vereinbarten Mietzinsen nach § 16 MG (vgl. den von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlichten Preisspiegel 1979 für Altwohnungen, die vor 1949 errichtet wurden) bestehen. So beträgt etwa in Wien der monatliche Hauptmietzins

	nach § 2 MG	nach § 16 MG (laut Preis- spiegel)
a) für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (mit WC und Wasserentnahme im Wohnungsverband) in guter Lage bei einer Größe von		
aa) 35 m ²	35- 40 S	875-1 225 S
bb) 60 m ²	60- 80 S	1 500-2 100 S
cc) 100 m ²	100-150 S	1 700-2 200 S
b) für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B (mit Bad und WC) in guter Lage bei einer Größe von		
aa) 35 m ²	50- 70 S	1 050-1 400 S
bb) 60 m ²	100-120 S	1 680-2 100 S
cc) 100 m ²	150-200 S	2 500-3 000 S

Hieraus errechnen sich Unterschiede in der Zinsbelastung, die vom 12- bis zum 30fachen reichen; bei anderen Wohnungskategorien bestehen zT noch höhere Belastungsunterschiede. Belastungsunterschiede dieser Größenordnung bestehen nicht nur in Wien, sondern in allen Bundesländern. Diese Belastungsunterschiede beruhen nicht auf Unterschieden in der Qualität der Wohnung, sondern beziehen sich auf gleichartige bzw. gleichwertige Wohnungen; sie hängen zumeist nur davon ab, ob die Wohnung vor oder nach dem 1. Jänner 1968 – dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes (MRÄG) vom 30. Juni 1967, BGBl. Nr. 281 – gemietet worden ist.

Da § 16 MG idF des MRÄG zu derart hohen Belastungsunterschieden im Zinsniveau geführt hat, ist die im Begutachtungsverfahren vertretene Ansicht widerlegt, daß sich diese Regelung bewährt habe. Es muß im Gegenteil eines der vordringlichen Anliegen dieses Gesetzesvorhabens sein, die derzeit bestehenden, sachlich nicht zu rechtfertigenden Belastungsunterschiede im Zinsniveau soweit als nur möglich abzubauen oder einzudämmen.

2. Den Kritikern des Entwurfs, die die im Entwurf vorgesehenen Obergrenzen ablehnen, weil sie nur einen nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage vereinbarten Mietzins gelten

lassen wollen, muß entgegengehalten werden, daß dies kein gangbarer Weg wäre, weil dies für die hievon betroffenen Mieter zu untragbaren Situationen und Ergebnissen führen müßte, zumal nicht einmal ausreichende Grundlagen und Maßstäbe für eine solche Umstellung zur Verfügung stünden. Die Bezugnahme auf „ortsübliche Mietzinse“ ginge fehl, weil – wie von einzelnen Kritikern des Entwurfs selbst zugestanden wird – infolge der exorbitanten Schwankungsbreite ein „ortsüblicher Mietzins“ nicht existiert. Der „Preisspiegel“ wäre ungeeignet, weil auch darin für Wohnungen gleicher Größe, Lage und Ausstattungskategorie Schwankungsbreiten bis zu 20 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat ausgewiesen werden sowie überdies auch die Frage offen ist, ob und inwieweit darin die gemäß § 16 MG vereinbarten Mietzinse einen Niederschlag gefunden haben, die vom Vermieter nicht nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage, sondern nach Maßgabe von betriebs- und volkswirtschaftlichen Kalkulationen berechnet und begehrt worden sind.

3. Die Mietzinsbildung ist der Teilbereich des Mietrechts, in dem die allgemein anerkannten und zuletzt im Konsumentenschutzgesetz artikulierten Anliegen, wie Abbau (Ausgleich) einer bestehenden „Ungleichgewichtslage“, Verhinderung unangemessener (unfairer) Vertragsbedingungen und dementsprechende Ausgestaltung des Verfahrensrechts, ihren stärksten Ausdruck finden und einer über das Konsumentenschutzgesetz hinausgehenden Ausformung bedürfen. Die „Ungleichgewichtslage“, die abzubauen (auszugleichen) ist, besteht zumindest darin, daß dem Mieter bei Abschluß eines Mietvertrages die auf den Mietgegenstand (die Baulichkeit, in der der Mietgegenstand gelegen ist) bezogene betriebswirtschaftliche Erfahrung (Information) des Vermieters fehlt. Über das Konsumentenschutzgesetz hinausgehende Maßnahmen sind im besonderen deswegen geboten, weil sich die Belastung des Mieters, der für einen auf Dauer gemieteten Mietgegenstand Monat für Monat einen unangemessen hohen Mietzins zu entrichten hat, im Verhältnis zu anderen Konsumentengruppen ungleich stärker (unfairer) auswirkt.

Der Entwurf schränkt daher die Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses generell auf den „für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“ ein und erklärt Mietzinsvereinbarungen soweit für unwirksam, als sie den angemessenen Betrag überschreiten (§§ 12 Abs. 3, 13 Abs. 1). Hiemit wird vom Vermieter die dem Konsumentenschutz adäquate Bereitschaft abverlangt, den Mietzins auf der Grundlage der ihm bekannten betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten seines Hauses objektiv und angemessen zu kalkulieren und (gegebenenfalls auch) die Kalkulationsgrundlage zum Ausgleich des bestehenden Informations- und Erfahrungsunterschiedes offenzulegen. Der Vorteil dieser Methode ist vor allem die systemimma-

nente Weiterentwicklung des im ABGB in mehrfacher Hinsicht verankerten Angemessenheitsprinzips und die grundsätzliche Eignung zur Erfassung aller (auch diffiziler) Qualifikationsunterschiede, die bei der Ver- bzw. Anmietung eines Mietgegenstandes Bedeutung haben können. Der Nachteil dieser Methode liegt im besonderen in der mangelnden Eignung zur raschen Überbrückung und Lösung unterschiedlicher Auffassungen bzw. in der Handhabung für die Mieterschichten, denen der Umgang mit Kalkulationsunterlagen zumeist fremd ist.

Für die Miete von Wohnungen hält daher der Entwurf weitgehend auch am System der nach Ausstattungskategorien, Quadratmeter der Nutzfläche und Monat abgestuften Obergrenzen fest (§ 13 Abs. 2). Die diesbezüglich vorgesehenen Grenzbeträge orientieren sich an den nach dem Kostendeckungsprinzip der §§ 13 und 14 WGG zulässigen Entgelten für die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung unter Zuhilfenahme eines Wohnbauförderungsdarlehens errichteten Neubauwohnungen, wobei durch die Abstriche berücksichtigt werden soll, daß einerseits in den hier maßgebenden Bauten die Baukosten in der Regel bereits amortisiert sind, andererseits die darin befindlichen Wohnungen vielfach einen gegenüber einer Wohnung in einem Neubau verminderten Ausstattungs- und Wohnwert haben. Die im Entwurf vorgesehenen Obergrenzen sind somit das Ergebnis einer (verallgemeinernden) betriebs- und volkswirtschaftlichen Kalkulation. Daß die im „Preispegel“ je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat ausgewiesenen Mietzinse durchwegs wesentlich höher sind, steht dem nicht entgegen, zumal nicht nur die Höhe der dort ausgewiesenen Beträge, sondern auch die Schwankungsbreite und die für Kleinwohnungen durchwegs höheren Beträge hinlänglich erweisen, daß diese Mietzinse nicht das Ergebnis einer betriebs- und volkswirtschaftlichen Kalkulation sind. Um Erstarrungen zu vermeiden, die die hiemit angestrebte Kostendeckung gefährden könnten, sollen die so bestimmten Grenzbeträge bei einer wesentlichen Änderung der angemessenen Gesamtbaukosten nach Maßgabe des § 13 Abs. 4 auch den geänderten Verhältnissen angepaßt werden.

Im Begutachtungsverfahren ist das System der so bestimmten Obergrenzen für Wohnungen der Ausstattungskategorie D dem Grunde nach anerkannt worden (vgl. hierzu auch die Mietzinsbestimmung des geltenden § 16 Abs. 3 MG). Die gleiche Interessenlage gilt aber auch für die Wohnungen der anderen Ausstattungskategorien, die in aller Regel der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses (eines Grundbedürfnisses des täglichen Lebens) des Mieters dienen und hiezu vom Vermieter ohne wesentlichen Aufwand vermietet werden; diesbezüglich steht das Gebot der Sicherstellung stabiler, sozial und volkswirtschaftlich gerechtfertigter Mietzinse über den sonstigen Erwägungen; im besonderen tritt dabei auch die Erfassung aller (auch diffiziler) Qualitätsunterschiede weit in den Hintergrund.

Für die Neuvermietung von ordnungsgemäß ausgestatteten Wohnungen der Ausstattungskategorie A, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, und der Ausstattungskategorie B, deren Nutzfläche 130 m² übersteigt (§ 13 Abs. 1 Z 4), läßt der Entwurf die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinseszinses zu. Die Zulässigkeit der Vereinbarung wird aber auf die Fälle der Neuvermietung innerhalb von sechs Monaten eingeschränkt; diesbezüglich übernimmt der Entwurf den geltenden § 16 Abs. 1 Z 2 MG, weil diese Regelung die im Interesse der Wohnraumversorgung gelegene rasche Weitervermietung fördert bzw. geeignet ist, dem der Aufrechterhaltung der Wohnraumversorgung abträglichen längerfristigen Leerstehen solcher Wohnungen entgegenzuwirken.

Im übrigen nimmt der Entwurf auch im gegebenen Zusammenhang auf die Anliegen der Neubautätigkeit (§ 13 Abs. 1 Z 2 und Abs. 3), des Denkmalschutzes und vergleichbarer öffentlicher Interessen (§ 13 Abs. 1 Z 3) und der notwendigen Anhebung des Standards der zT qualitativ veralterten Wohnungen Bedacht, wobei in diesen Fällen die vom Vermieter getätigten Aufwendungen und das von ihm eingegangene Risiko die Erfassung und Berücksichtigung der (allenfalls diffizilen) Qualitätsunterschiede rechtfertigen.

4. Die an den bestehenden betriebs- und volkswirtschaftlichen Gegebenheiten orientierten sowie nach Ausstattungskategorien differenzierten Grenzbeträge (§ 13 Abs. 2) sind das zur Objektivierung des Mietzinses (Mietzinsniveaus) der (bereits bestehenden) Altmietverträge und der (künftig abzuschließenden) Neumietverträge gebotene Bindeglied. Sie sind somit der Schlüssel für die in der Regierungserklärung geforderte „Sicherung eines sozialgerechten Wohnungspreises“, die in gleicher Weise für die Alt- und Neumietverträge gilt.

Der Entwurf regelt die Grundsätze der an den vorgenannten Grenzbeträgen orientierten Mietzinsbildung im § 13 und die Eingliederung der bestehenden Altmietverträge in den Übergangsbestimmungen des § 41 Abs. 1, wobei das grundsätzliche Ziel der Übergangsregelung die schrittweise und bestmögliche Angleichung der bestehenden Altmietverträge (Altmietverhältnisse) ist. Da das bestehende Zinsniveau sehr große Unterschiede aufweist und diese Unterschiede zu einem ins Gewicht fallenden Anteil nicht auf sachlich gerechtfertigte Unterschiede im Miet- und Wohnwert der einzelnen Wohnungen und sonstigen Mietgegenstände beruhen, sondern auf andere Ursachen zurückgeführt werden müssen, handelt es sich dabei um ein sehr schwieriges und diffiziles Anliegen, zumal hievon unter Umständen auch die Erhaltung eines erhaltungswürdigen Miethauses abhängen kann, die im Interesse aller Beteiligten – der Vermieter im Interesse der Substanzerhaltung; der im Miethaus wohnenden Mieter im Interesse der Aufrechterhaltung ihrer Wohnraumversorgung – möglichst rechtzeitig und vorausschauend gesichert werden muß. Da somit die vorgegebene Situation eine sofortige Gleichschaltung

aller Mietzinse (Mietzinsverhältnisse) ausschließt, sind differenzierte Übergangsbestimmungen unerlässlich, die (bloß) eine schrittweise und bestmögliche Angleichung garantieren.

Im Interesse der „Sicherung sozialgerechter Wohnungspreise“ muß sich die Übergangsregelung sowohl mit den Mietzinsen befassen, die die an den bestehenden betriebs- und volkswirtschaftlichen Gegebenheiten orientierten Grenzbeträge überschreiten, als auch mit den Mietzinsen, die diese Grenzbeträge unterschreiten.

Hinsichtlich der die Grenzbeträge überschreitenden (nicht jedoch auch der die Grenzbeträge unterschreitenden) Mietzinsvereinbarungen ist im Begutachtungsverfahren zT vorgebracht worden, daß alle Maßnahmen, die die Wirksamkeit einer seinerzeit rechtsgültig geschlossenen Mietzinsvereinbarung (zu Lasten des Vermieters) beeinträchtigen oder beschränken, mit den Grundsätzen des geltenden Rechtssystems unvereinbar wären. Von der Einseitigkeit dieser Argumentation abgesehen, wird dabei übersehen (übergangen), daß es der Übergangsregelung des Entwurfs nur um die in die Zukunft wirkende (demgemäß nicht rückwirkende) schrittweise und bestmögliche Modifikation (Novation) einer durch die Grenzbeträge objektivierten Über- bzw. Unterschreitung des nach den bestehenden betriebs- und volkswirtschaftlichen Gegebenheiten angemessenen Mietzinses geht.

Für die die Angemessenheit überschreitenden Mietzinsvereinbarungen gilt im Sinn der mit dem Inkrafttreten des Konsumentenschutzgesetzes zum Ausdruck gebrachten Grundsätze und Tendenzen, daß eine Überschreitung um mehr als die Hälfte nicht mehr mit dem Hinweis toleriert werden kann, daß die seinerzeit nach § 16 MG geschlossene Vereinbarung keinen derartigen Beschränkungen unterlägen hätte; eine solche Überschreitung übersteigt jedenfalls das dem hiedurch beeinträchtigten Mieter zumutbare Maß. Die allgemeinen rechtstheoretischen Erwägungen (wie Rechtssicherheit, Vertragsautonomie, wohl erworbene Rechte u. dgl.) können nicht rechtfertigen, den durch ein solches Übermaß beeinträchtigten Mieter an den seinerzeit zugestandenen, mangels einer dem § 13 entsprechenden Regelung nicht von vornherein als übermäßig erkennbaren Mietzinses auch in Hinkunft vollinhaltlich zu binden.

Bei den Mietzinsvereinbarungen, die die im § 13 definierten Grenzbeträge unterschreiten, ist eine Bindung an die getroffenen Vereinbarungen jedenfalls dann nicht zu rechtfertigen, wenn hiedurch die im Interesse aller Beteiligten gelegene Erhaltung des erhaltungswürdigen Miethauses gefährdet würde. Für die Modifikation (Novation) dieser Mietzinsvereinbarungen sollen demnach die nach den objektbezogenen Umständen der rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten des betreffenden Miethauses maßgebend sein. Die primäre Beurteilung

dieser objektbezogenen Voraussetzungen überläßt der Entwurf zwar zunächst dem Vermieter, doch muß dieser die Folgen einer (bewußten oder unbewußten) Fehleinschätzung des notwendigen Finanzierungsbedarfs gegen sich gelten lassen; er ist in diesem Fall verpflichtet, die eingehobenen Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich dem Mieter zurückzuerstatten. Auch die (als zusätzliche Sicherung) vorgesehene gesonderte jährliche Abrechnung ist ein Regulativ gegen eine Forderung des Erhaltungsbeitrags, die sich nicht auf die objektbezogenen Umstände einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung solcher Kosten gründet. Damit im Einklang steht die Einschränkung, daß der Erhaltungsbeitrag nicht eingehoben werden darf, wenn die Baubehörde den Abbruch des Hauses bewilligt oder aufträgt (§ 41 Abs. 1 Z 3 und 4).

Von der im Begutachtungsverfahren zT geforderten generellen Erhöhung der gesetzlichen Mietzinse nach § 2 MG (§ 1 des Zinsstopgesetzes) nimmt der Entwurf ua. schon deswegen Abstand, weil bei dem geltenden ungleichen und undifferenzierten Mietzinsniveau die Situation in den einzelnen Miethäusern durchaus verschieden ist und es im Rahmen der Übergangsregelung primär um die rechtzeitige und vorausschauende Sicherstellung der Erhaltung des erhaltungswürdigen Althausbestandes geht. Hiefür ist das System der individuellen und objektbezogenen Erhaltungsbeiträge geeigneter als die geforderte generelle Erhöhung aller gesetzlich geregelten Hauptmietzinse.

Aus den gleichen Erwägungen setzt der Entwurf auch die Höhe der Erhaltungsbeiträge nur mit zwei Drittel der im § 13 Abs. 2 bestimmten Grenzbeträge fest (§ 41 Abs. 1 Z 3) und sieht – damit korrespondierend – bei Überschreitung des Grenzbetrages um mehr als die Hälfte vor, daß der Mieter ab dem folgenden Zinstermin die Ermäßigung des Mietzinses auf den nach § 13 Abs. 2 angemessenen Hauptmietzins „zuzüglich der Hälfte“ verlangen darf (§ 41 Abs. 1 Z 2 lit. a).

III. Als tragende Grundsätze des vorliegenden, unter Bedachtnahme auf die im Begutachtungsverfahren eingelangten Stellungnahmen überarbeiteten Entwurfs sind neben den unter II. besprochenen Grundsätzen der Mietzinsbildung anzuführen:

1. Die den Interessen des besseren Zugangs zum Recht dienende Zusammenfassung der bisher zT im Mietengesetz, zT im Zinsstopgesetz geregelten Mietverhältnisse und die grundsätzliche Einbeziehung der genossenschaftlichen Nutzungsverträge (§ 1 Abs. 1) sowie die einheitliche verfahrensrechtliche Ausgestaltung (§ 35). In diesem Zusammenhang soll aber auch der Anwendungsbereich gestrafft werden, wobei nicht nur der im Ministerialentwurf verwendete Begriff der „sonstigen Mietverhältnisse“, der im Begutachtungsverfahren – trotz des aus dem § 1 Abs. 1 des Mietengesetzes übernommenen Klammerausdrucks „(wie Geschäftsräumlichkeiten, Verkaufsaus-

räume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Lagerplätze, Amts- oder Kanzleiräume u. dgl.“ – zu Mißverständnissen Anlaß gegeben hat, durch den aus dem § 1 Abs. 1 des Mietengesetzes geläufigen Begriff der Miete von „Geschäftsräumlichkeiten aller Art“ ersetzt, sondern auch die Raummiete als zentrales Anliegen dieses Gesetzesvorhabens betont werden soll; demgemäß sollen die selbständig (das ist als Hauptsache) gemieteten Lagerplätze bzw. die Miete von ähnlichen, Geschäftszwecken dienenden Grundstücken vom Anwendungsbereich (siehe hiezu aber die Übergangsregelung des § 41 Abs. 2) ausgenommen werden.

Hingegen muß die ursprüngliche Absicht, alle „Wohn- und Mietrechtsformen“ in diese Rechtsform einzubeziehen, aufgegeben werden, weil die sachlichen Unterschiede so groß sind, daß eine einheitliche Regelung ausscheidet (vgl. im besonderen § 1 Abs. 2). Damit erklärt sich auch die vorgesehene Änderung des Titels in „Mietrechtsgesetz“.

Zum Aufbau des zivilrechtlichen Teiles des vorliegenden Entwurfs (I. Hauptstück) ist anzumerken, daß die §§ 1 bis 40 die Neukodifikation dieses Rechtsgebiets zum Gegenstand haben, während der § 41 vor allem der schrittweisen Angleichung der bestehenden Altverträge (Mietverhältnisse) an dieses System dienen soll.

2. Die dem Schutzbedürfnis entsprechende Unterbindung der Umgehungsverträge (§ 2 Abs. 3).

3. Die Bekämpfung des Ablöseunwesens (§ 24).

4. Die Sicherung des erhaltungswürdigen Miethausbestandes durch

- a) den Ausbau der Bestimmungen über die Erhaltung des Miethauses (§ 3),
- b) die zur Erhaltung des Kostendeckungsniveaus allenfalls erforderlich werdende Anpassung der Mietzinsobergrenzen (§ 13 Abs. 4) bzw. der Erhaltungsbeiträge (§ 41 Abs. 1 Z 3 und 4) bei einer ins Gewicht fallenden Änderung der auf Grund des § 2 Abs. 2 WFG 1968 festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten,
- c) die Motivierung der Mieter zur Leistung von Erhaltungsbeiträgen, die die nach § 2 des Mietengesetzes zulässigen gesetzlichen Hauptmietzinse zT wesentlich übersteigen, sowie notfalls auch von erhöhten Hauptmietzinsen (§§ 15, 16) einerseits durch eine effizientere Ausgestaltung ihrer Antragsrechte (§ 4) und andererseits durch die Intensivierung der Verwendungs- und Verrechnungspflicht (§§ 3, 17 und 41 Abs. 1 Z 3),
- d) die Ausdehnung der im § 16 WFG 1968 für die Förderung von Neubauten vorgesehenen Bürgschaftsübernahme auf Hypothekendarlehen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung und Sicherung des erhaltungswürdigen Hausbestandes aufgenommen werden müssen (§ 4 Abs. 2 und § 42), wobei
- e) insbesondere auch mißbräuchliche Verzögerungen bei der Behebung von gefährdenden

Baugebrechen oder von Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung der „Primitiv-Versorgung“ der Bewohner von Miethäusern – unbeschadet der Frage, ob es sich um ein finanziell notleidend gewordenes Miethaus handelt oder nicht – durch „Vorweg-Verpflichtungen“ (§ 3 Abs. 2 Z 2 und § 4 Abs. 1) verhindert werden sollen.

5. Da einzelne Begutachtungsstellen in ihren Stellungnahmen zum Ministerialentwurf das Fehlen einer der Höhe nach vorausberechenbaren Ertrags-tangente heftig kritisiert haben, sind hiezu folgende Klarstellungen angebracht:

Die Bestimmungen über die Mietzinsreserve (§ 17) müssen in materiell-rechtlicher Hinsicht einerseits als Ausfluß der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, andererseits als Regulativ zur Beurteilung eines vom Vermieter gegenüber den Mietern seines Miethauses erhobenen Begehrens auf Entrichtung eines erhöhten Hauptmietzinses (siehe §§ 15, 16) gesehen werden. Nach § 1096 ABGB ist es die grundsätzliche Pflicht des Vermieters, „alle Mängel der Bestandsache auf seine Kosten (zu) beseitigen, ohne Unterschied, ob sie groß oder klein sind, und ob sie durch Zufall, durch die ordnungsgemäße Abnutzung oder durch das Verschulden einer dritten Person hervorgerufen sind“ (so Klang in Klang² V, 40 f.). Damit im Einklang steht die Forderung des § 15 des vorliegenden Entwurfs, daß bei Anträgen des Vermieters auf Bewilligung einer Erhöhung der Hauptmietzinse die „erzielten Mietzinsreserven und die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen“ betragsmindernd anzurechnen sind bzw. daß der Vermieter eine solche Erhöhung des Mietzinses nur begehren darf, wenn er ua. nachweist, daß er die bis dahin aus dem Haus gezogenen Einnahmen für das ihm gehörige Haus (vor allem für die ordnungsgemäße Erhaltung) aufgewendet hat.

In formeller Hinsicht dienen diese Bestimmungen der Information der Mieter, durch die sie insbesondere in die Lage versetzt werden sollen, die im (allfälligen) Verfahren nach §§ 15, 16 (und nur in diesem Verfahren) essentielle Abrechnung zu überblicken.

Hingegen sieht weder der § 17 noch eine sonstige Bestimmung des Entwurfs eine darüber hinausgehende Pflicht des Vermieters vor, über die tatsächliche Verwendung der ihm zufließenden Mietzinseinnahmen Rechenschaft abzulegen, was von anderen Stellen des Begutachtungsverfahrens zT ohne, zT aber auch mit konkreten Vorschlägen für diesbezüglichen Verpflichtung des Vermieters bedauert wurde.

Durch die neu eingefügte Bestimmung des § 17 Abs. 1 Z 2 lit. c lehnt der Entwurf nicht nur Anregungen des Begutachtungsverfahrens betreffend eine Verpflichtung des Vermieters zur fruchtbringenden Anlegung der Mietzinseingänge und Bindung der Verzinsung ab, sondern gesteht dem Vermieter, der seiner auf der Gewährleistung beruhenden Verpflichtung

tung zur ordnungsgemäßen Erhaltung rechtzeitig nachkommt, einen über die aufgewendeten Kosten hinausgehenden absetzbaren Betrag „zur Abgeltung der Einbuße an Zinsen sowie der für die Planung, Überwachung, Abrechnung u. dgl. solcher Arbeiten getätigten Aufwendungen“ – somit einschließlich der eigenen Mühewaltung des Vermieters – zu.

6. Die Überwindung des in den erhaltungswürdigen Miethäusern drohenden Standardabfalls durch Regelungen, die zu Initiativen des Vermieters und der Mieter unter möglicher Wahrung der „sozialen Symmetrie“ (siehe etwa die Z 2 und 3 des § 3 Abs. 3) zur Vornahme notwendiger oder nützlicher Veränderungen (Verbesserungen) anregen, wobei die derzeit besonders aktuellen Regelungen über die Senkung des Energieverbrauchs (§ 3 Abs. 1 Z 2, § 21 Abs. 1) eine ausdrückliche Erwähnung rechtfertigen (vgl. hierzu die gem. Art. 15 a B-VG zwischen dem Bund und allen Ländern geschlossene Vereinbarung über die Einsparung von Energie).

7. Die mit den Interessen der Standardverbesserung im Zusammenhang stehende Erweiterung des Anspruchs auf Investitionskostenersatz (vgl. §§ 1097, 1036, 1037 ABGB, § 17 MG) für Aufwendungen des scheidenden Mieters, die dem Vermieter zum Vorteil gereichen (§ 7, § 24 Abs. 1 Z 1; zu den Ausmittlungsgrundsätzen vgl. auch § 331 ABGB).

8. Die Einräumung des Rechts auf Wohnungstausch aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen, wenn dem Vermieter der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann (§ 10).

9. Die Beibehaltung des Kündigungsschutzes, der ua. durch die Verpflichtung von Gebietskörperschaften zur Ersatzbeschaffung (§ 28 Abs. 2 Z 11) sowie durch die eingehendere Definition der „entsprechenden Wohnung“ (§ 30 Abs. 2) verstärkt werden soll.

10. Die Erweiterung des Personenkreises, der Anspruch auf die durch die Mietengesetz-Novelle 1974 eingeführte Mietzinsbeihilfe hat, durch eine entscheidende Anhebung der Einkommensgrenzbeträge sowie die Einbeziehung der Mietzinserhöhung nach den §§ 15 und 16 und der Erhaltungsbeiträge nach § 41 Abs. 1 Z 2, die dem durch die Mietengesetz-Novelle 1974 vorgegebenen System vergleichbar sind (§ 45).

Der Entwurf sieht die Erhöhung der für die Gewährung der Mietzinsbeihilfe maßgebenden Einkommensgrenzbeträge

	von derzeit	auf künftig
für die 1. Person	60 000 S	85 000 S
für die 2. Person	17 000 S	20 000 S
für jede weitere Person je	5 000 S	6 500 S

vor und begünstigt überdies die Familien (im besonderen die Familien mit Kindern) sowie behinderte Personen dadurch, daß bei der Ermittlung des maßgebenden Einkommens „die steuerfreien Einkünfte im Sinn des § 3 Z 9 und 10 des Einkommensteuergesetzes sowie Pflege- oder Blin-

denzulagen . . . und Hilflosenzuschüsse außer Ansatz“ bleiben.

IV. In verfassungs- bzw. konventionsrechtlicher Hinsicht ist folgendes festzuhalten:

1. Das vom Verfassungsgesetzgeber insbesondere im Zeitpunkt der Ersten Bundes-Verfassungsnovelle vom 30. Juli 1925, BGBl. Nr. 268, bzw. der Zweiten Bundes-Verfassungsnovelle vom 7. Dezember 1929, BGBl. Nr. 392, vorgefundene System des Mietrechts hat nicht nur Regelungen der Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter, wie sie bereits im ABGB enthalten waren, sondern darüber hinaus auch spezifische Schutzbestimmungen, wie etwa die Regelungen über die Höhe des Mietzinses, die Verwendung des Hauptmietzinses, die Zulässigkeit der Erhöhung der Hauptmietzinses, den Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten, die periodische Abrechnung des Hauptmietzinses (der „Mietzinsreserve“), die ungültigen und verbotenen Vereinbarungen, die Vornahme von Änderungen am Mietgegenstand, das Eintrittsrecht bestimmter Personen zu Lebzeiten bzw. im Fall des Todes des Mieters, die Kündigungsbeschränkungen u. dgl. vorgesehen, die allgemein als „Mieterschutzbestimmungen“ bezeichnet und dem Zivilrecht zugezählt worden sind. Da der Verfassungsgesetzgeber überdies mit Art. 18 Abs. 5 B-VG in der Fassung der Zweiten Bundes-Verfassungsnovelle ausdrücklich den „Mieterschutz“ als von der Bundeskompetenz erfaßt gesehen hat, ist die Bundeskompetenz für die mit diesem Entwurf beabsichtigte Neukodifikation des Mietrechts einschließlich der Fortentwicklung des Mieterschutzes in einer den derzeitigen Gegebenheiten Rechnung tragenden Art gegeben (vgl. Spanner: Die Bedeutung der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes für das Zivilrecht, im besonderen unter Abschnitt II, JBl. 1978, 281 f.).

2. Der Verfassungsgerichtshof hat sich bereits im Jahre 1928 (Erk. Slg. 1123) mit der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Mietengesetzes auseinandergesetzt. Die Vorarlberger und die Steiermärkische Landesregierung hatten damals die Aufhebung des Mietengesetzes vor allem unter Berufung auf den Gleichheitssatz, auf das Recht auf den Erwerb von Liegenschaften und die freie Verfügung darüber sowie auf das Eigentumsrecht begehrt.

a) Der Verfassungsgerichtshof setzte sich vor allem mit dem Hauptargument der anfechtenden Landesregierungen auseinander, das Mietengesetz enthalte eine Enteignung der Hausbesitzer, und führte dazu aus:

„Eine Enteignung wird insbesondere darin erblickt, daß ein niedriger gesetzlicher Zins statuiert und Kündigungsbeschränkungen eingeführt werden, wodurch dem Hauseigentümer die Nutzung seiner Sache zum größten Teil entzogen wird. Man muß aber demgegenüber zunächst darauf hinweisen, daß ein juristischer Begriff der Enteignung nicht schon jedes Mal gegeben ist, wenn im Gebrauche einer Sache eine Einschränkung verfügt wird. Auch die Herabminderung des ökonomischen Wertes von

Vermögensstücken kann als solche noch nicht als eine Enteignung im Rechtssinne aufgefaßt werden. Maßgebend ist in solchen Fällen vielmehr der § 364 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches, wonach die Ausübung des Eigentums nur insofern stattfindet, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Förderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Solche Einschränkungen des Eigentums gab es schon zur Zeit, als das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch in Wirksamkeit trat und sie sind seither in großem Umfange von der Gesetzgebung herbeigeführt worden, sodaß der alte Eigentumsbegriff der unbeschränkten Herrschaft über Sachen längst nicht mehr zu Recht besteht. Es genügt, auf die Einschränkungen hinzuweisen, welche das Eigentum an Waldungen durch die Forstgesetze, der ländliche Grundbesitz durch die Kommassationsvorschriften, der städtische Grundbesitz durch die Bauordnung erfahren hat.“

Der Verfassungsgerichtshof hat zwar seine Aussagen in diesem Erkenntnis zum Gleichheitssatz und zur Frage der Überprüfbarkeit des allgemeinen Besten in späteren Erkenntnissen modifiziert.

Die Judikatur, wonach bloße Eigentumsbeschränkungen keine Enteignung darstellen, hat der Verfassungsgerichtshof jedoch auch in der weiteren Folge aufrechterhalten; er hat sie in späteren Erkenntnissen (vor allem Erk. Slg. 4486/63) dahin ergänzt, daß auch Eigentumsbeschränkungen nicht den Wesensgehalt des Grundrechts der Unverletzlichkeit des Eigentums berühren dürfen. Die im Erkenntnis Sammlung 1123 zur Eigentumsproblematik gemachten Aussagen müssen daher – unter Berücksichtigung der späteren expliziten Aussage zum „Wesenskern“ des Eigentums – auch heute noch als im vorliegenden Zusammenhang aktuell angesehen werden.

b) Zur Frage, inwieweit die Europäische Menschenrechtskonvention (im besonderen der Art. 14 bzw. der Art. 1 Abs. 1 des ersten Zusatzprotokolls) diesbezüglich eine Änderung der Rechtslage bewirkt haben könnte, kann auf die Entscheidung der Europäischen Kommission für Menschenrechte (EKMR) vom 3. Oktober 1979 (Beschwerde Nr. 8 003/77) verwiesen werden, mit der die Kommission die im wesentlichen auf die §§ 2 Abs. 1, 6 bis 9 und 19 des (geltenden) Mietengesetzes bezogene Beschwerde eines österreichischen Hausbesitzers (Hälfteigentümers eines Miethauses) für unzulässig erklärt hat.

c) Bei der Beurteilung der Vereinbarkeit mit dem Gleichheitssatz muß besonders auf die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes Bedacht genommen werden, daß es der Gleichheitssatz nicht erlaube, dem Gesetzgeber – exzessive Lösungen ausgenommen – wegen der Wahrung rechtspolitischer Ziele entgegenzutreten (vergleiche etwa die Entscheidungen Sammlung Nr. 5862, 6755 und 7400). Nur wenn man einen solchen rechtspolitischen, wirtschaftspolitischen und

finanzpolitischen Freiraum für zulässig erachtet, wird es dem Gesetzgeber möglich sein, bestimmte rechtspolitische und wirtschaftspolitische Zielsetzungen zu verwirklichen. Im oben zitierten Erkenntnis 7400 hat der Verfassungsgerichtshof zu dieser Frage die folgende Feststellung getroffen:

„Aus dem Gleichheitsgebot ergibt sich daraus der Verfassungsauftrag an den einfachen Gesetzgeber, daß er im Rahmen seiner rechtspolitischen Zielsetzungen, die außer im Falle eines Exzesses nicht der Kontrolle durch den Verfassungsgerichtshof unterliegen, vergleiche Erkenntnis Sammlung Nr. 5692/1968, 5862/1968, 6030/1969, 6152/1970, 6255/1970, 6485/1971, nur solche Regelungen zu treffen berechtigt ist, die im Hinblick auf die zu regelnde Materie sachlich gerechtfertigt sind. Ein Verstoß gegen das Gleichheitsgebot läge dann vor, wenn ein Gesetz innerhalb eines und desselben Rechtsinstitutes Differenzierungen enthielte, die nicht aus entsprechenden Unterschieden im Tatsachenbereich gerechtfertigt werden könnten.“

3. Unter Bedachtnahme auf die unter 2. dargelegte Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und der Entscheidung der EKMR vom 3. Oktober 1979 ist zur verfassungs- und konventionsrechtlichen Rechtfertigung des vorliegenden Entwurfes unter teilweiser Wiederholung der bereits unter II. und III. vorgetragenen Argumente im besonderen festzuhalten:

a) Die bei Abschluß eines Mietvertrags zu Lasten des Mieters bestehende „Ungleichgewichtslage“ und die Tatsache, daß sich die Belastung eines Mieters, der für einen längerfristig oder auf Dauer gemieteten Mietgegenstand Monat für Monat einen objektiv überhöhten Mietzins zu entrichten hat, im Verhältnis zu anderen Konsumentengruppen ungleich stärker (unfairer) auswirkt (vgl. unter II. 3), rechtfertigen den über das ABGB und das Konsumentenschutzgesetz hinausgehenden (allgemeinen) Grundsatz, daß eine „Mietzinsvereinbarung soweit unwirksam“ (und anfechtbar) ist, soweit „der vereinbarte Mietzins den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“ übersteigt (§ 12 Abs. 3, § 13 Abs. 1). Weder der „Wesensgehalt des Grundrechts der Unverletzlichkeit des Eigentums“ noch die Bestimmungen der EKMR (im besonderen des Art. 1 des Zusatzprotokolls) oder die darin bezogenen „allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts“ zwingen den Gesetzgeber bei solchen Vereinbarungen (mehr oder minder große) Überschreitungen des auch im ABGB in mehrfacher Hinsicht statuierten Angemessenheitsprinzips zu tolerieren.

Hinsichtlich der hievon zT abweichenden Bestimmungen über den Untermietzins (§ 23) ist festzuhalten, daß die bei Untermietverhältnissen bestehenden besonderen Umstände – die EKMR hat in der mehrfach zitierten Entscheidung vom 3. Oktober 1979 etwa auf den Nachteil des Hauptmieters hingewiesen, „daß er dieselbe Wohnung und gewisse

gemeinsame Anlagen mit einem ihm fremden Mitbewohner zu teilen“ habe – eine zT abweichende Regelung rechtfertigen.

b) Zum System der Mietzinsbildung nach Obergrenzen (§ 13 Abs. 2) ist zunächst auf den unter II. 1 beschriebenen „Ist-Zustand“ und die daraus resultierende rechts- und sozialpolitische Notwendigkeit zu verweisen, „die derzeit bestehenden, sachlich nicht zu rechtfertigenden Belastungsunterschiede im Zinsniveau soweit als möglich abzubauen oder einzudämmen“, wofür das System der Obergrenzen zugleich das Bindeglied und der Schlüssel ist (siehe unter II. 4). Weiters ist das sowohl im österreichischen Verfassungsrecht als auch in der EMRK dem (einfachen) Gesetzgeber zugestandene Recht anzumerken, bei der Ausübung des Eigentums „zur Erhaltung und Förderung des allgemeinen Wohls“ gewisse Einschränkungen vorzusehen. Hiezu ist im besonderen auch das sozialpolitische Gebot „der Sicherstellung stabiler, sozial und volkswirtschaftlich gerechtfertigter Mietzinse“ für die Wohnungen, die in aller Regel der Masse der auf Mietwohnungen angewiesenen Bevölkerungskreise zur „Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses (eines Grundbedürfnisses des täglichen Lebens) dienen und hiezu vom Vermieter (vielfach) ohne wesentlichen Aufwand vermietet werden“ (siehe unter II. 3) zu zählen. Hiebei werden die dem (einfachen) Gesetzgeber gesetzten Grenzen nicht überschritten, zumal die nach Ausstattungskategorien differenzierten Grenzbeträge „das Ergebnis einer (verallgemeinernden) betriebs- und volkswirtschaftlichen Kalkulation“ sind (siehe unter II. 3), die sich im Interesse der Aufrechterhaltung der angestrebten Kostendeckung bei einer wesentlichen Änderung der der Kalkulation zugrunde gelegten Gesamtbaukosten verhältnismäßig ändern (§ 13 Abs. 4), wobei überdies auf die anders gelagerten Interessen der Vermieter, die eine frei gewordene Wohnung vor der Weitervermietung mit erheblichen Mitteln und dem damit verbundenen Risiko adaptieren (und nicht bloß ohne wesentlichen eigenen Aufwand weitervermieten) entsprechend berücksichtigt werden (siehe im besonderen § 13 Abs. 1 Z 5 und 6). Hinsichtlich der Wohnungen der Ausstattungskategorie D muß in diesem Zusammenhang der außerordentlich verminderte Miet- und Wohnwert erwähnt werden, der bereits in der Mietengesetz-Novelle 1974 zu einer Begrenzung der Mietzinsvereinbarungen Anlaß gegeben hat.

Die differenzierte Unterscheidung der Mietzinsbildung nach dem Angemessenheitsprinzip (§ 13 Abs. 1) bzw. nach dem System der Obergrenzen (§ 13 Abs. 2) berücksichtigt ua. Unterschiede in den Nutzungsmöglichkeiten (wie etwa bei den Geschäftslokalen; § 13 Abs. 1 Z 1) und in der Interessensituation der Vermieter, die bereit sind (waren), zur Vermehrung des Mietangebots (§ 13 Abs. 1 Z 2), „aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadterneuerung oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen“ (§ 13 Abs. 1 Z 3) oder zur dringend notwendigen Standardverbesserung der zT überalterten Woh-

nungen (§ 13 Abs. 1 Z 5 und 6) erhebliche Eigenmittel aufzuwenden und das damit verbundene Risiko zu tragen (gegenüber den Vermietern, die hiezu nicht bereit sind oder bereit waren und sich bloß auf die im wesentlichen unveränderte Weitervermietung freigeordneter Mietgegenstände beschränken oder beschränkt haben). Ferner wird dabei berücksichtigt, daß der Miet- und Wohnwert der unter § 13 Abs. 1 Z 4 genannten Wohnungen in weit höherem Maß von diffizilen Qualitätsunterschieden abhängen kann, als dies bei den übrigen Wohnungen der Fall ist, die zudem weit eher der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses breiter, in der Regel mit den Erfordernissen einer betriebs- und volkswirtschaftlichen Kalkulation weniger vertrauten Bevölkerungskreise dienen bzw. daß die unter II. 3 genannte „Ungleichgewichtslage“ mit zunehmender Dauer des Mietverhältnisses abnimmt und sich demgemäß auch die sozialpolitische Notwendigkeit verringert, den Mieter vor übereilten Mietzinszusagen zu schützen (§ 13 Abs. 1 Z 7). Es handelt sich demnach um Differenzierungen, die in der unterschiedlichen Rechts- und Interessenlage ihre sachliche Rechtfertigung haben.

Zur sachlichen Rechtfertigung der Unterschiede im Zinsniveau, die bestehen bleiben, weil die Altmietverträge (bloß) bestmöglich angeglichen werden können, wird auf die Ausführungen unter II. 4 mit dem Beifügen verwiesen, daß es trotzdem gelingen wird, die derzeit bestehenden, sachlich nicht zu rechtfertigenden Belastungsunterschiede im Zinsniveau (siehe unter II. 1) auf ein sozialpolitisch erträgliches Maß einzudämmen.

c) Hinsichtlich der Bestimmungen über die Mietzinsreserve (§ 17) ist festzuhalten, daß diese „in materiellrechtlicher Hinsicht einerseits als Ausfluß der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, andererseits als Regulativ zur Beurteilung eines vom Vermieter gegenüber den Mietern seines Miethauses erhobenen Begehrens“ auf Erhöhung des dem Mietvertrag zugrunde liegenden Hauptmietzins gesehen werden müssen bzw. daß „weder der § 17 noch eine sonstige Bestimmung des Entwurfs eine darüber hinausgehende Pflicht des Vermieters vorsieht, über die tatsächliche Verwendung der ihm zufließenden“ Hauptmietzinse Rechenschaft abzulegen (siehe unter IV. 5). Im Verein mit § 15 Abs. 1 Z 1 wird dadurch sichergestellt, daß einem (einseitigen) Begehren des Vermieters auf (zeitweise) Erhöhung des dem Mietvertrag zugrunde liegenden Hauptmietzins nur stattgegeben werden kann, wenn der Vermieter nachweist, daß „die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeit – weder aus den – in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven – noch aus den – während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen“ finanziert werden können. Das rechts- und sozialpolitische Anliegen, die Mieter damit vor sachlich unberechtigten Forderungen des Vermieters

auf Erhöhung des dem Mietvertrag zugrunde liegenden Hauptmietzinses zu schützen, reicht somit zur Widerlegung der angemeldeten verfassungs- und konventionsrechtlichen Bedenken aus.

d) Die Ausdehnung der Gewährleistungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB auf die notwendigen Veränderungen (Verbesserungen) im Sinn des § 3 Abs. 1 Z 2 trägt den weltweit bestehenden öffentlichen Interessen der Senkung des Energieverbrauchs Rechnung. Hinsichtlich der nützlichen Veränderungen (Verbesserungen), die der Vermieter nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 durchzuführen hat, ist das bestehende öffentliche Interesse an der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum, der soweit als möglich dem jeweils gegebenen Standard entspricht, mit dem Beifügen zu bedenken, daß sich die vorgesehene Standardverbesserung weitgehend mit den wohlverstandenen Interessen der Masse der an der Substanzerhaltung und Modernisierung der Miethäuser interessierten Hauseigentümer deckt.

e) Die Abtretung des Mietrechts (§ 9) und das Eintrittsrecht im Todesfall (§ 11) sind ein seit dem Bestehen des Mietengesetzes bestehendes Instrument zur Aufrechterhaltung einer adäquaten und ungestörten Wohnraumversorgung der österreichischen Bevölkerung. Dem gleichen Interesse dient die (der Abtretung des Mietrechts) vergleichbare Bestimmung über den Wohnungstausch (§ 10), die den Vermietern in der vorgesehenen, eingeschränkten Form zugemutet werden kann, zumal dabei auch eine „Erhöhung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 13 Abs. 2 angemessenen Betrag“ zugestanden wird (§ 41 Abs. 1 Z 7).

f) Auch der Kündigungsschutz (die Kündigungsbeschränkungen) ist (sind) ein Instrument der Mietengesetzgebung, die sich bewährt hat, weil dieses System mit dem Wesen des in der Regel als langfristiges Dauerschuldverhältnis gedachten und gewollten Mietverhältnisses vereinbar ist und im besonderen auch der Forderung Rechnung trägt, jenen Personen soziale Sicherheit zu geben, die ihrer bedürftig sind.

g) Die Abgrenzung der Wohnungen und der Geschäftsräumlichkeiten aller Art ist durch die seit Jahrzehnten geltende Rechtslage (vgl. § 1 Abs. 1 MG) so gesichert, daß es im Entwurf einer darüber hinaus gehenden Definition nicht bedarf.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, daß die im Begutachtungsverfahren zT angemeldeten verfassungs- und konventionsrechtlichen Bedenken nicht geteilt werden, weil die im Entwurf vorgesehenen Regelungen ein sachlich berechtigtes rechts- und sozialpolitisches Ziel verfolgen und die im Interesse des allgemeinen Wohls vorgesehenen Eigentumsbeschränkungen nicht den Wesensgehalt des Grundrechts der Unverletzlichkeit des Eigentums beeinträchtigen und – insbesondere auch im Hinblick auf die Bestimmungen des Art. 1 Abs. 2 des Zusatzproto-

kolls zur EMRK – nicht als unverhältnismäßig angesehen werden können.

V. Durch die im I. Hauptstück entworfene zivilrechtliche Regelung wird der Bundeshaushalt nicht berührt.

Ob sich durch diese Neuregelung eine Mehrbelastung für die Gerichte (Schlichtungsstellen) ergeben wird, ist nicht sicher abzuschätzen. Es ist jedoch zu erwarten, daß eine allfällige, wahrscheinlich doch nur vorübergehende Mehrbelastung nicht erheblich sein und somit ohne Personalvermehrung bewältigt werden wird. Diese, im Begutachtungsverfahren zT bestrittene Prognose gründet sich vor allem auf die Überlegung, daß die derzeitige Belastung der Gerichte (Schlichtungsstellen) hauptsächlich durch die Verfahren nach §§ 7, 28 MG verursacht wird sowie daß die analogen Verfahren nach §§ 15, 16 des Entwurfes bei Bedachtnahme auf das System der Erhaltungsbeiträge (§ 41 Abs. 1 Z 3 und 4) rückläufig sein werden, was – jedenfalls nach Überwindung der Umstellungsschwierigkeiten – zu einer Verringerung der Arbeitsbelastung führen dürfte.

Auch durch die im II., III. und IV. Hauptstück entworfene Regelung wird der Bundeshaushalt nicht berührt; es kann auch mit Sicherheit damit gerechnet werden, daß die Hypothekendarlehen, für die die Landesregierungen im Interesse der ordnungsmäßigen Erhaltung und Sicherung des Bestandes eines erhaltungswürdigen Althauses die Bürgschaft übernehmen, zur Gänze aus den Mietzinsen des Althauses getilgt werden.

Hingegen wird der Bundeshaushalt durch die im V. Hauptstück entworfene Regelung berührt, wobei im Vordergrund die die Mietzinsbeihilfe betreffende Regelung stehen dürfte. Folgende Mietzinsbeihilfen sind in den vorausgegangenen Jahren ausgezahlt worden:

im Jahr 1975	6 968 954 S
im Jahr 1976	19 324 982 S
im Jahr 1977	31 951 121 S
im Jahr 1978	43 965 461 S
im Jahr 1979	53 433 944 S
	<hr/>
	155 644 462 S

Die Zahl der Personen (Haushalte), die die Mietzinsbeihilfe bezogen haben, übersteigt seit Jahren 8 000 (zB Ende 1978: 8 348; März 1979: 8 281).

Besondere budgetäre Maßnahmen zur Deckung des entstehenden Mehraufwandes erübrigen sich aber schon deswegen, weil die Mietzinsbeihilfen im System des geltenden Einkommensteuergesetzes aufgehen. Überdies handelt es sich hierbei um ein vordringliches soziales Anliegen.

B. BESONDERER TEIL**I. Hauptstück****Zum § 1:**

In Übereinstimmung mit dem § 1 Abs. 1 MG unterstellt auch der Entwurf die Mietverträge über Wohnungen, einzelne Wohnungsteile oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art dem Geltungsbereich des in Aussicht genommenen Gesetzes (vgl. hiezu die Ausführungen unter A, III. 1), wobei auch hinsichtlich der vertragsrechtlichen Grundlagen und Abgrenzungen die §§ 1090 bis 1092 ABGB weiterhin bestimmend sein sollen.

In Beachtung des im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietengesetzes geltenden Anwendungsbereiches und der bei den parlamentarischen Beratungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) zum Ausdruck gebrachten Tendenzen, soll auch der zwischen einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft und ihrem Genossenschafter abgeschlossene Nutzungsvertrag zum Gebrauch einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes grundsätzlich dem Geltungsbereich des Mietrechtgesetzes unterstellt werden, wobei die hierfür notwendigen Ausnahmen und Abgrenzungen zT durch den Abs. 3 zT bei den einzelnen Sachbestimmungen (siehe etwa § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 4, § 10 Abs. 4 und § 11 Abs. 4) geregelt werden.

Zu den im Abs. 2 statuierten Ausnahmen kann einerseits auf die vergleichbaren Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z 3, 4 und 6 MG (zu Z 1), des § 24 Abs. 2 des Gehaltsüberleitungsgesetzes idF der 1. Gehaltsüberleitungsgesetz-Novelle bzw. des § 23 des Vertragsbedienstetengesetzes (zu Z 2) und des § 1 Abs. 1 Z 5 bzw. des § 23 Abs. 2 MG (zu Z 3) und andererseits darauf hingewiesen werden, daß sich diese Vertrags-(Rechts-)Verhältnisse zumeist nicht in der Überlassung eines Raumes zum Gebrauch erschöpfen, sondern in der Regel auch noch andere Rechte, Leistungen u. dgl. zum Gegenstand oder als Voraussetzung haben (gemischte Verträge).

Durch Abs. 3 im Verein mit der im § 43 Z 5 vorgesehenen Aufhebung des (bisherigen) § 14 Abs. 5 WGG soll erreicht werden, daß für alle im Eigentum gemeinnütziger Bau- oder Verwaltungsvereinigungen stehenden Bestandobjekte die gleiche Rechtsgrundlage gilt, um eine einheitliche Bewirtschaftung aller von ihnen errichteten und in ihrem Eigentum stehenden Objekte zu gewährleisten. Im besonderen wird das Kostendeckungsprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes auch auf jene Objekte ausgedehnt, die bisher dem Mietengesetz, dem Zinsstoppgesetz oder dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz unterlegen haben (siehe hiezu auch § 43 Z 9). Damit wird die Mietzinsbildung für die Objekte der gemeinnützigen Bau- und Verwaltungsvereinigungen vereinheitlicht.

Der Abs. 4 berücksichtigt die bei Neubauten, bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stehen, bestehen-

den besonderen Umstände und Interessen, wobei der Entwurf in der Z 1 und 3 an den durch § 1 des Zinsstoppgesetzes übernommenen Stichtag (30. Juni 1953) des Preisregelungsgesetzes 1950 (Anlage A, II. Z 1 b) anknüpft.

Zum § 2:

Die vorgesehene Definition der Haupt- und Untermiete bzw. die grundsätzliche Bindung des Rechtsnachfolgers im Eigentum entspricht dem bisherigen Recht und der hiezu ergangenen Judikatur. Zu der umschriebenen Beschränkung der Bindung in Ansehung von Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts ist auf die vergleichbaren Grundsätze des § 1409 ABGB zu verweisen.

Durch Abs. 3 sollen die verschiedentlich bekanntgewordenen Umgehungsgeschäfte – wie etwa die Überlassung eines frei gewordenen Mietgegenstandes durch den Hauseigentümer an einen nahen Angehörigen oder sonstigen Strohmann in Hauptmiete, der sodann den Mietgegenstand (nominell) in Untermiete vermietet – unterbunden werden. Dies ist ein grundsätzliches Anliegen dieses Entwurfes (siehe unter A, III. 6 und IV. 3 d), dem in Hinblick auf die Mietzinsbestimmungen des § 13 und die Bestimmungen über den Kündigungsschutz eine erhöhte Bedeutung beigemessen werden muß. Es soll hiemit das Schutzbedürfnis des (nominellen) Untermieters durch die spezifische Erfassung des durch die Einschaltung eines Angehörigen oder Strohmans verborgenen Vermietungsablaufs nach seiner wahren Beschaffenheit (vgl. § 916 Abs. 1 ABGB) gesichert werden, zumal diesem Schutzbedürfnis durch § 916 Abs. 1 ABGB mangels eines spezifischen Inhaltes nicht immer oder doch nur unter erschwerten Bedingungen Rechnung getragen werden kann.

Zum § 3:

Obzwar der Entwurf mit dem ersten Satz des Abs. 1 an den § 1096 ABGB anschließt, führt die nachfolgende Detailregelung die im Interesse der Erhaltung des erhaltungswürdigen Hausbestandes (vgl. unter A, III. 4) und der Überwindung eines zu besorgenden Standardabfalls (vgl. unter A, III. 6 und IV. 3 d) notwendigen Maßnahmen im einzelnen und eingehend aus, wobei bereits der vorangestellte allgemeine Grundsatz der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten bzw. Voraussetzungen zur sinnvollen Abgrenzung der zweckmäßigen Investitionen von allfälligen Fehlinvestitionen führen soll.

In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 1 MG werden in der Z 1 des Abs. 1 des Entwurfes die in den einzelnen Mietgegenständen vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten auf die Behebung von ernststen Schäden des Hauses beschränkt. Bei der Erhaltung von Anlagen der gemeinsamen Benützung soll zur Vermeidung von Fehlinvestitionen auch der Bedarf (die Beanspruchung) geprüft bzw. ein Kostenvergleich angestellt werden.

Unter dem Begriff der notwendigen Veränderung (Verbesserung) erfaßt der Entwurf die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmenden Neueinführungen und die derzeit besonders aktuellen Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs (vgl. hiezu die gemäß Art. 15 a B-VG zwischen dem Bund und allen Ländern geschlossene Vereinbarung über die Einsparung von Energie); bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen sollen hiefür grundsätzlich die für Erhaltungsarbeiten vorgesehenen Durchführungsmöglichkeiten gelten (siehe Abs. 2 und § 4).

Unter dem Begriff der nützlichen Veränderung (Verbesserung) erfaßt der Entwurf neben den bereits im § 6 Abs. 1 Z 3 MG geregelten Verbesserungen die Standardverbesserungen, deren Bedeutung durch die Einführung der Ausstattungskategorien besonders aktualisiert werden dürfte; überdies ist diesbezüglich auch auf den Zusammenhang mit dem Wohnungsverbesserungsgesetz und der Regelung des § 6 Abs. 2 des Entwurfes hinzuweisen.

Während der geltende § 6 Abs. 2 MG die Finanzierung größerer Erhaltungsauslagen durch Aufnahme eines während der Bestandsdauer zu tilgenden Kredits geradezu als das Norm-Verhalten auffaßt und die Bedachtnahme auf die in den vorausgegangenen Jahren erzielte Mietzinsreserve nur für die Verfahren nach §§ 7 und 8 vorsieht, stellt der Entwurf auf die vorrangige Heranziehung der „in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven“ ab (siehe Abs. 2); demnach soll auch die Aufnahme von Krediten bzw. die Verrechnung von Kreditkosten und Zinsen nur zulässig sein, wenn und insoweit die Kosten einer Erhaltungsarbeit nicht aus den erzielten Mietzinsreserven gedeckt werden können (siehe Abs. 2 Z 1). Im Verein mit der Bestimmung des § 17 des Entwurfes über die Mietzinsreserve soll damit auch erreicht werden, daß im Fall einer jährlich erzielten Mietzinsreserve von (angenommen) je 10 000 S und der Verbauung des hiedurch angesparten Betrags von 70 000 S gegen Ende des siebenten Jahres die auszuweisende Mietzinsreserve im achten Jahr 10 000 S, im neunten Jahr 20 000 S usw. beträgt und nicht, wie nach dem geltenden Mietengesetz, in diesen Folgejahren mit jeweils null ausgewiesen wird bzw. werden darf.

Durch Abs. 2 Z 2 des Entwurfes soll sichergestellt werden, daß auch in den notleidenden Miethäusern die vordringlichen Arbeiten durchgeführt werden.

Zum Abs. 3 Z 1 kann ergänzend die zT inhaltliche Übereinstimmung mit § 14 Abs. 3 WEG 1975 angemerkt werden.

Durch Abs. 3 Z 2 und 3 sollen Vermieter und Mieter unter Wahrung der „sozialen Symmetrie“ zu sinnvollen Standardverbesserungen motiviert werden (vgl. unter A, IV. 6).

Zum § 4:

Bisher ist nach § 1096 ABGB der Vermieter verpflichtet, „das Bestandsstück auf eigene Kosten in

brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten“.

Die gegenüber dem § 8 MG vorgesehenen Änderungen bestehen primär darin, daß im Sinn des § 1096 ABGB der Auftrag zur Durchführung von Arbeiten nicht mehr vom Nachweis der Mietzinsreserve abhängig sein soll. Dafür soll aber dem Vermieter das Recht eingeräumt werden, zur Deckung eines allfälligen Fehlbetrags u. e. die Erhöhung der Hauptmietzinse zu beantragen.

Hiemit soll auch den Mietern eines Miethauses ein psychologisch adäquates und effektives Instrument geboten werden, auf die zur Sicherung ihrer Wohnraumversorgung gebotene Erhaltung des Miethauses mit Erfolg zu dringen. Im Verein mit den dem Vermieter weiterhin zur Verfügung stehenden Initiativen und der durch die Einführung der Erhaltungsbeiträge höheren Dotierung können hievon die nötigen Impulse zur rechtzeitigen und kostensparenden Erhaltung der erhaltungswürdigen Althäuser erhofft werden, wozu im Extremfall auch der nach den Grundsätzen der Exekutionsordnung zu bestellende Verwalter, der den bisherigen geeigneten Dritten ablösen soll, beitragen könnte.

Um auszuschließen, daß der Vermieter und die Mehrheit der Mieter durch ein überschießendes Begehren überfordert werden, sieht der Abs. 3 den Widerspruch des Vermieters und der Mehrheit der Mieter vor, der bei einem gemeinsamen Vorgehen zur Abweisung des Antrags führen soll.

Da verschiedentlich beobachtet werden kann, daß die durch § 8 Abs. 1 Z 2 MG idF der MG-Nov. 1974 gebotenen Möglichkeiten zur rascheren Durchsetzung von Arbeiten, die der Behebung von gefährlichen Baugebrechen oder der Aufrechterhaltung der „Primitiv-Versorgung“ dienen, nicht immer von den antragstellenden Parteien oder den zur Entscheidung berufenen Behörden ausreichend genützt werden, wird im Abs. 1 betont, daß die nach § 3 Abs. 2 Z 2 lit. a bis c „vorweg“ durchzuführenden Arbeiten, „vorweg“ aufzutragen sind.

Zum § 5:

Auf § 10 MG in Verbindung mit § 1104 ABGB und § 18 Abs. 1 Z 4 des Entwurfes kann verwiesen werden.

Zum § 6:

Zur Regelung des Abs. 1 kann auf die §§ 1097 und 1098 ABGB in Verbindung mit den inhaltlich übereinstimmenden Teilen des § 13 Abs. 3 WEG 1975 verwiesen werden.

Im Abs. 2 wird primär die Spruchpraxis zum § 18 Abs. 1 und 2 MG übernommen, die zT näher ausgeführt wird (vgl. auch § 13 Abs. 2 WEG 1975).

Durch Abs. 3 soll die Regelung des § 15 des Wohnungsverbesserungsgesetzes ausgebaut werden (vgl. auch § 13 Abs. 2 Z 3 und Abs. 3 WEG 1975).

Zum § 7:

Die geltende Regelung der §§ 1097, 1036, 1037 ABGB, die in materiellrechtlicher Hinsicht beibehalten wird, wird erweitert, weil der Wohnungsverbesserung durch den Mieter auf Grund der hierfür gewährten öffentlichen Förderungen eine erhöhte Bedeutung zukommt und eine so vorgenommene Wohnungsverbesserung, die nicht länger als 20 Jahre zurückliegt, zumeist auch dem Vermieter – im besonderen im Fall der Anhebung der Ausstattungskategorie – zum Vorteil gereicht.

Hinsichtlich der Ausmittlung wird auf § 331 ABGB verwiesen.

Anzumerken ist, daß sich die Abs. 2 und 3 auch auf den (materiellrechtlich) nach §§ 1097, 1036, 1037 ABGB zustehenden Ersatz beziehen, wodurch im besonderen auch die Fristbestimmung des § 1097 ABGB gegenstandslos wird.

Zum § 8:

Nach § 1098 ABGB ist der Mieter auch berechtigt, den Mietgegenstand „in Afterbestand zu geben, wenn es ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im Vertrage nicht ausdrücklich untersagt worden ist“. Durch § 18 a MG ist das vertragliche Untermietverbot auf wichtige Gründe eingeschränkt worden.

An diese Regelung schließt der Entwurf unter der zusätzlichen Bedingung an, daß der Untervermieter seinerseits den nach den Bestimmungen des Gesetzes zulässigen Mietzins entrichtet bzw. sich zu entrichten verpflichtet.

Zum § 9:

Abs. 1 und 3 entsprechen dem § 19 Abs. 4 MG.

Durch Abs. 2 soll die derzeit umstrittene Abtretung von Geschäftsraummiets einer sachgerechten Lösung zugeführt werden.

Im übrigen wird auf die Übergangsregelung des § 41 Abs. 2 Z 7 verwiesen (siehe auch unter A, IV, 3 e).

Zum § 10:

Im Sinn der Erläuterungen zur Regierungsvorlage vom 3. Juli 1973, 852 der Beilagen, XIII. GP, darf neuerlich daran erinnert werden, daß der Wohnungstausch ein jahrzehntealtes Anliegen der Mieter und Mieterorganisationen ist (siehe auch unter A, IV, 3 e). In der hier spezifisch vorgesehenen Form der Umwandlung von Rechten und Verbindlichkeiten (vgl. die Überschrift zum 2. Hauptstück des III. Teiles des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs) kann diesem Anliegen Rechnung getragen werden, wobei die folgenden Modalitäten besonders hervorgehoben werden müssen:

1. Beschränkung auf wichtige, besonders soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe sowie zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses;

2. Zumutbarkeit nach Lage der Verhältnisse;

3. Angemessenheit des Mietzinses (siehe hiezu auch § 41 Abs. 1 Z 7).

Bei diesen Bedingungen können die im Begutachtungsverfahren zT geäußerten Befürchtungen, daß die Tauschwerber mißbräuchlich das Vorliegen der Voraussetzungen vorgeben, nicht geteilt bzw. muß angemerkt werden, daß der Vermieter etwaige derartige Versuche erkennen (wie etwa dann, wenn die Größe der Tauschobjekte und die Belagszahl in einem Mißverhältnis stehen) und durch entsprechende Einwendungen abwehren kann.

Zum § 11:

Die in Aussicht genommene Regelung entspricht dem § 19 Abs. 2 Z 11 MG (siehe hiezu ergänzend § 28 Abs. 2 Z 5).

Auf die Übergangsregelung des § 41 Abs. 1 Z 7 wird verwiesen (siehe auch unter A, IV, 3 e).

Zum § 12:

Im Abs. 1 werden die Teile des Mietzinses übersichtsweise angeführt, aus denen nach herrschender Auffassung der angemessene Mietzins besteht bzw. bestehen kann. Die inhaltliche Regelung dieser Mietzinstteile sehen die folgenden Paragraphen vor.

Durch Abs. 2 soll die dem geltenden Umsatzsteuersystem adäquate offene Überwälzung der Umsatzsteuer zugelassen werden. Demgemäß soll auch der Art. XII Z 2 des Einführungsgesetzes zum Umsatzsteuergesetz 1972 aufgehoben werden (siehe § 46 Abs. 3 Z 6).

Durch Abs. 3 soll der derzeit übliche Zinstermin – der 1. eines Kalendermonates im vorhinein – beibehalten werden; hievon abweichende Vereinbarungen sollen weiterhin zulässig sein. Im übrigen wird auf die grundsätzlichen Ausführungen unter A, II, 3 und IV, 3 a verwiesen.

Zum § 13:

Hinsichtlich der für diese Regelung bestimmenden Grundsätze und Erwägungen wird auf die eingehenden Ausführungen unter A, II, und IV, 3 a und b verwiesen.

Zum mehrfach gebrauchten Stichtag (30. Juni 1953) wird auf die Ausführungen zum § 1 Abs. 4 verwiesen.

Die mehrfach umschriebene Voraussetzung der „ordnungsgemäßen“ Ausstattung bzw. des „brauchbaren“ Zustandes knüpft an die Verpflichtung des Vermieters nach § 1096 ABGB an, „das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben“. Im gegebenen Zusammenhang kommt diesen Voraussetzungen vor allem die Bedeutung zu, daß zB die Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung nach Abs. 1 Z 4, 5 oder 6 ua. auch davon abhängt, ob der Vermieter dem Mieter „eine ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung“ übergibt; ist dies nicht der Fall bzw. überläßt der Vermieter die „ordnungsge-

mäße“ Ausstattung dem Mieter, so soll diese Mietzinsvereinbarung dem Vermieter nicht zustehen. Ebenso kann dem Vermieter der nach Abs. 2 für die jeweils höhere Ausstattungskategorie vorgesehene Hauptmietzins nur zugestanden werden, wenn die dem Mieter übergebene Wohnung im Sinn der höheren Ausstattungskategorie „ordnungsgemäß ausgestattet“ ist (Ausstattungskategorie A) bzw. sich zumindest „im brauchbaren Zustand“ (Ausstattungskategorien B und C) befindet; damit im Einklang steht die Bestimmung, daß sich „die Ausstattungskategorie ... nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags“ richtet. Übergibt der Vermieter eine Wohnung in einem für den Gebrauch ungeeigneten Zustand und überläßt er es dem Mieter hieraus eine Wohnung „in brauchbarem Zustand“ zu schaffen, so gebührt dem Vermieter hiefür nur der nach Abs. 2 Z 4 bemessene Hauptmietzins.

Andererseits kann angemerkt werden, daß hiebei auf die anders gelagerten Interessen der Vermieter, die sich der Verpflichtung nach § 1096 ABGB nicht entziehen bzw. bereit sind, dem Mieter eine auf eigene Rechnung und eigenes Risiko höherwertig ausgestattete Wohnung zu übergeben, adäquat berücksichtigt werden.

Abs. 3 trägt den besonderen Verhältnissen und den Umständen Rechnung, die bei Baulichkeiten gegeben sind, die mit öffentlichen Förderungsmitteln errichtet worden sind oder werden.

Durch Abs. 4 sollen Erstarrungen vermieden werden, die die im Abs. 1 und 2 angestrebte Kostendeckung gefährden könnten. Demgemäß bezieht sich die Regelung des Abs. 5 auch auf die Mietzinsvereinbarungen nach Abs. 1.

Zum § 14:

Der Entwurf übernimmt im wesentlichen die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgegebenen Verteilungsgrundsätze (vgl. § 14 Abs. 1, § 16 WGG). Durch Abs. 3 soll den Besonderheiten Rechnung getragen werden, die in größeren Wohnhausanlagen bestehen.

Zum § 15:

Durch die in diesem Entwurf vorgesehenen Maßnahmen – im besonderen durch den Übergang auf Mietzinse (§ 13) und Erhaltungsbeiträge (§ 41 Abs. 1 Z 3 und 4), die sich an dem für die gemeinnützigen Bauvereinigungen geltenden Kostendeckungsprinzip orientieren – wird die Bedeutung der Bestimmungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses zunehmend abnehmen. Trotzdem kann auf eine Regelung dieses schwierigen Fragenkomplexes mit Rücksicht auf die Zeiträume, in denen diese Maßnahmen noch nicht voll zum Tragen kommen, nicht verzichtet werden. Im Vergleich zum geltenden § 7 MG bestehen die Schwierigkeiten im besonderen darin, daß die bisher vorgegebene einheitliche

Berechnungsgrundlage – je Krone des Jahresmietzinses für 1914 – fehlt.

Zur Ermittlung der Berechnungsgrundlage sind demnach neue Methoden erforderlich. Um den Übergang auf diese neuen Methoden zu erleichtern, wählt der Entwurf die schrittweise Darstellung der notwendigen Ermittlungen und Berechnungsvorgänge. Hiedurch wird ua. erkennbar, daß sich etwa die im Abs. 1 Z 1 bis 3 umschriebenen Ermittlungsvorgänge mit den schon bisher erforderlich gewesen Ermittlungen decken bzw. daß nach Abs. 1 Z 4 die – wie bisher – an Hand einer Annuitätstabelle zu berechnende Viertel- oder Halbjahresannuität auf den je Monat erforderlichen Betrag umgerechnet werden muß, während bisher der Jahresbetrag errechnet werden mußte.

Auch der in Abs. 1 Z 5 vorgesehene Berechnungsvorgang ist nicht neu; es handelt sich im wesentlichen um die Legalisierung der nach der herrschenden Spruchpraxis zu berücksichtigenden sogenannten kleinen Reserve, aus der die während der Laufzeit laufend wiederkehrenden (kleineren) Erhaltungsauslagen gedeckt werden können.

Neu hingegen ist der in Abs. 1 Z 6 vorgesehene Ermittlungs- und Berechnungsvorgang; er dient zur Feststellung der erforderlichen einheitlichen Berechnungsgrundlage. Sind in einem Miethaus alle Mietgegenstände zu dem nach § 13 Abs. 2 berechneten Hauptmietzins vermietet, so bereitet die weitere Berechnung keine nennenswerte Schwierigkeit; es muß lediglich festgestellt werden, um welchen Teilbetrag das monatliche Deckungserfordernis die monatliche Gesamtsumme der Hauptmietzinse übersteigt (Abs. 1 Z 7). Dieser Differenzbetrag ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf die Mietgegenstände des Hauses zu verteilen und ergibt den Betrag, der während (und nur während) des Verteilungszeitraums nach Abs. 1 Z 3 als erhöhter Hauptmietzins zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässig eingehoben werden darf (folgende Berechnungsmethode ist denkbar: monatlicher Fehlbetrag durch Gesamtsumme der Nutzflächen = erforderlicher Erhöhungsbetrag je Quadratmeter der Nutzfläche).

Sind in einem Miethaus nicht alle Mietgegenstände zu dem nach § 13 Abs. 2 berechneten Hauptmietzins vermietet, so muß durch eine Zwischenberechnung festgestellt werden, wie hoch die Gesamtsumme der monatlichen Hauptmietzinse wäre, wenn alle Mietgegenstände zu diesen Bedingungen vermietet wären. Dabei müssen für Mietgegenstände, die entweder keine Wohnungen oder die nicht vermietet sind, die nach Abs. 1 Z 6 lit. b und c umschriebenen (fiktiven) Beträge angesetzt werden. Übersteigt die so ermittelte monatliche Gesamtsumme das monatliche Deckungserfordernis, so sind nur die Hauptmietzinse anzuheben, die niedriger sind als der im § 13 Abs. 2 definierte Betrag (Abs. 2). Diese Anhebung, die der Vereinheitlichung des Zinsniveaus dient, gilt auf Dauer und nicht bloß für den Verteilungszeitraum nach Abs. 1 Z 3 (siehe hierzu § 41 Abs. 1 Z 9).

Übersteigt das monatliche Deckungserfordernis die so ermittelte Gesamtsumme, so ist neben der Anhebung auch die Verteilung des überschießenden Deckungsfehlbetrags nach dem Verhältnis der Nutzflächen vorzunehmen (Abs. 3).

Zum § 16:

Nach § 15 Abs. 2 und 3 des Entwurfes sind zwei Maßnahmen zu unterscheiden: einerseits die Anhebung eines Hauptmietzinses auf den im § 13 Abs. 2 definierten Betrag, die der Vereinheitlichung des Zinsniveaus auf Dauer dient und vor allem für die Übergangszeit von Bedeutung sein wird (siehe hiezu die Übergangsregelung des § 41 Abs. 1 Z 9); andererseits die Bewilligung zur Einhebung eines darüber hinaus erhöhten Hauptmietzinses, die sich auf den Verteilungszeitraum beschränkt und nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen ist.

Da Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bis zu der im § 13 Abs. 2 bestimmten Obergrenze (allgemein und jederzeit) zulässig sein sollen bzw. bei einer Vertragsdauer von mindestens einem halben Jahr auch eine Mietzinsvereinbarung nach § 13 Abs. 1 zulässig ist (§ 13 Abs. 1 Z 7), bezieht sich der Vereinbarung ausschließende erste Satz des § 16 Abs. 1 nur auf die Bewilligung zu der durch den Verteilungszeitraum begrenzten Einhebung eines über § 13 Abs. 2 hinausgehenden erhöhten Hauptmietzinses. Gegen den Willen des Mieters soll aber auch die der Vereinheitlichung des Zinsniveaus dienende Anhebung des Hauptmietzinses auf den im § 13 Abs. 2 definierten Betrag nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, § 37) zulässig sein.

Die im Abs. 1 Z 1 bis 5 geforderten Beilagen dienen der Präzisierung des Antrags (vgl. § 27 Abs. 1 MG).

Die MG-Nov. 1974 hat die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinses für zulässig erklärt (§ 28 Abs. 2); hiedurch soll die finanzielle Grundlage für die eheste Durchführung der nach den Ergebnissen des Grundsatzverfahrens als berechtigt anerkannten Erhaltungsarbeiten geschaffen werden, wodurch in der Folge auch Zwischenzinsen vermieden werden können (Bericht des Justizausschusses, 1261 der Beilagen, XIII. GP, zum Art. I Z 11).

Der Entwurf will diese Idee durch die verfahrensrechtliche Zusammenführung der auf die rechtzeitige Vornahme von Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten ausgerichteten Initiativen der Mieter (§ 4) oder des Vermieters (§§ 15, 16) im Interesse der Sicherung des erhaltungswürdigen Miethausbestandes (siehe unter A, III. 4) weiter ausbauen und komprimieren. Nach Abs. 2 soll daher mit der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses stets auch der Auftrag zur Vornahme der Arbeiten (§ 4) verbunden werden, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Initiative seitens der Mieter (§ 4) oder des Vermieters ergriffen worden ist. Demgemäß kann auch der Entwurf die bisherige Grundsatzentscheidung mit einer allfälligen vorläufigen

Erhöhung (§ 28 Abs. 2 MG) und die ziffernmäßige Entscheidung (§ 28 Abs. 3 MG) in eine Entscheidung zusammenfassen (Abs. 2).

Obzwar damit gerechnet werden kann, daß in Hinkunft ein Antrag zwecks Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses seitens des Vermieters schon mit Rücksicht auf den im Fall seines Obsiegens zu erteilenden Auftrag zur Vornahme binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§ 4 Abs. 1), nur gestellt werden wird, wenn der Vermieter die dem Antrag zugrunde liegenden Erhaltungs- oder notwendigen Verbesserungsarbeiten auch ernstlich durchführen will, muß ein Widerrufsverfahren vorgesehen werden, weil nicht zur Gänze ausgeschlossen werden kann, daß die (faktische oder finanzielle) Unmöglichkeit erst nach der Bewilligung hervorkommt oder eintritt. Durch das im Abs. 3 vorgesehene Nachtragsverfahren können auch andere Änderungen erfaßt und eine Endabrechnung erzwungen werden.

Zum § 17:

Hinsichtlich der für diese Regelung bestimmenden Grundsätze und Erwägungen wird auf die eingehenden Ausführungen unter A, III. 5 und IV. 3 c verwiesen.

Durch die gegenüber dem Ministerialentwurf neue Regelung des Abs. 1 Z 2 lit. c wird dem Vermieter, der für die ordnungsgemäße Erhaltung oder die notwendige oder nützliche Veränderung (Verbesserung) des ihm gehörigen Miethauses rechtzeitig (das ist bevor eine Mietzinsenerhöhung nach §§ 15, 16 erforderlich wird) vorsorgt, ein über die Baukosten hinausgehender absetzbarer Betrag „zur Abgeltung der Einbuße an Zinsen sowie der für die Planung, Überwachung, Abrechnung u. dgl. dieser Arbeiten getätigten Aufwendungen des Vermieters (somit einschließlich seiner Mühewaltung) oder Dritter“ zugestanden.

Zu Abs. 1 Z 3 kann auf die Ausführungen zum § 3 verwiesen werden.

Zum § 18:

Auf dem Gebiet der Betriebskosten (vgl. § 2 Abs. 2 MG) strebt der Entwurf eine gewisse Stabilisierung und Tarifierung an, die ua. auch dem der Pauschalverrechnung (siehe Abs. 3; vgl. § 12 Abs. 2 MG) zugrunde liegenden Erwägungen Rechnung trägt. Demgemäß sollen im besonderen die Auslagen nicht unter Betriebskosten verrechenbar sein, die

1. nicht in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehren, wie etwa die Aufwendungen für eine kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmende Neueinführung einschließlich der allfälligen Anschlußgebühren (siehe hiezu auch die damit korrespondierende Bestimmung des § 3 Abs. 1 Z 2 lit. a) oder
2. Arbeiten betreffen, die ihrer Art nach der Erhaltung des Miethauses (siehe § 3 Abs. 1 Z 1)

zuzuzählen sind, wie ua. das Kaminausschleifen, die Maurerarbeiten zur Behebung von Gebrechen am Kanal, zur Abmauerung von Rattengängen u. dgl.

Zur angemessenen Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung) (siehe Abs. 1 Z 4; vgl. § 2 Abs. 2 Z 4 MG) ist anzumerken, daß im Juni 1948 zwischen dem Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs und den damals maßgebenden Vermieter- und Mieterorganisationen eine Vereinbarung getroffen worden ist, die die Ermittlung der angemessenen Versicherung (Versicherungssumme) zum Gegenstand und durch die Bezugnahme auf ein Vielfaches der damaligen Mietzinsberechnungsgrundlage – des Jahresmietzinses für 1914 – entscheidend vereinfacht hatte. Diese Vereinbarung, die in den folgenden Jahren mehrmals modifiziert worden ist, hat durch etwa 20 Jahre hindurch dazu beigetragen, daß kaum nennenswerte Differenzen über die angemessene Versicherung aufgetreten sind. Durch die im Entwurf vorgesehene Definition der angemessenen Versicherung (Versicherungssumme), die im Einvernehmen mit dem Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs erarbeitet worden ist, soll neuerlich ein der seinerzeitigen Vereinbarung vergleichbarer Beitrag zur möglichst streitfreien Ermittlung der angemessenen Feuerversicherung erbracht werden, zumal eine solche streitfreie Ermittlung den Interessen aller Beteiligten (den Versicherungsunternehmen, den Vermietern und den Mietern) Rechnung tragen dürfte.

Im übrigen kann auf die Übergangsbestimmung des § 41 Abs. 1 Z 10 und hinsichtlich der Abs. 2 bis 5 auf die §§ 2 Abs. 1 lit. c, § 4, § 12 Abs. 2 und 3 MG verwiesen werden, die trotz einzelner Änderungen vergleichbar sind.

Zum § 19:

Da die Auslagen für die Verwaltung eines Hauses seit dem 1. Jänner 1968 (der Einführung des § 2 Abs. 2 Z 7 MG) nicht unwesentlich gestiegen sind, sieht der Entwurf eine Anhebung der dafür den Mietern anrechenbaren Beträge vor, wobei durch die Verweisung auf den im § 13 Abs. 2 Z 2 definierten Betrag von derzeit 13,50 S – allerdings je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche – auch auf allfällige zukünftige Veränderungen Bedacht genommen werden soll.

Zum § 20:

Auf die maßgebenden Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes (vgl. auch § 2 Abs. 2 Z 6 MG) kann mit dem Beifügen verwiesen werden, daß auch der Rechtsanspruch des Hausbesorgers nach § 13 Abs. 2 des Hausbesorgergesetzes, wonach die durch die normale Abnützung notwendige Instandhaltung der Dienstwohnung ... dem Hauseigentümer obliegt, gewahrt bleibt; allerdings sollen in Hinkunft die zur Instandhaltung der Dienstwohnung notwendigen

Auslagen im Sinn der Ausführungen zum § 18 der Erhaltung zugerechnet werden (vgl. § 3 Abs. 1 Z 1) und demnach auch aus den Einnahmen des Miethauses zu bestreiten sein (vgl. § 17).

Zum § 21:

Durch Abs. 1 Z 1 soll dem derzeit besonders aktuellen Anliegen der Energieeinsparung (wozu im besonderen auch die Verrechnung der Heizkosten einer Zentralheizung nach dem individuellen Verbrauch gezählt wird) Rechnung getragen werden. Vgl. die damit korrespondierenden Aufteilungsschlüssel im § 14 Abs. 1 WGG (siehe § 43 Z 1) und § 19 Abs. 1 WEG 1975 (siehe § 44) und die auf Art. 16 der gemäß Art. 15 a B-VG zwischen dem Bund und allen Ländern geschlossenen Vereinbarung über die Einsparung von Energie hinweisenden Erläuterungen zu § 43 Z 1.

Durch Abs. 2 werden die besonderen Aufwendungen in Mietobjekten mit Grünanlagen bzw. für sonstige Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt. Im übrigen kann auf die §§ 4 und 5 MG und § 14 Abs. 1 Z 7 WGG verwiesen werden.

Zum § 22:

Auf die §§ 15, 14 Abs. 2 MG kann verwiesen werden.

Zum § 23:

Im § 8 Abs. 2 Z 2 und § 28 Abs. 2 Z 4 räumt der Entwurf im wesentlichen in Übereinstimmung mit §§ 18 a und 19 Abs. 2 Z 10 MG dem Vermieter (Hauseigentümer) die rechtliche Möglichkeit ein, sich gegen eine Untervermietung durch seinen Hauptmieter zur Wehr zu setzen, wenn ua. der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt.

Durch § 23 soll diese rechtliche Möglichkeit auch dem von der unverhältnismäßig hohen Gegenleistung unmittelbar betroffenen Untermieter eingeräumt werden.

Zum § 24:

Zur Bekämpfung des Ablöseunwesens (siehe unter A, III. 3) übernimmt der Entwurf im wesentlichen die Regelungen der §§ 17 Abs. 1 und 2 und § 43 Abs. 1 MG, wobei die angedrohte Geldstrafe entscheidend angehoben und in eine Relation zur unzulässig vereinbarten Leistung gesetzt wird.

Zum § 25:

Auf § 11 MG kann verwiesen werden.

Zum § 26:

Auf §§ 1096 und 1107 ABGB kann verwiesen werden.

Zum § 27:

Durch Abs. 1 Z 2 soll die (bisherige) Regelung des § 1112 ABGB auf die Fälle eingeschränkt werden, in denen die Pflicht zur Wiederherstellung (§ 5) nicht besteht, zumal sonst die in Übereinstimmung mit § 10 MG (siehe auch § 30 MG) bestimmte Wiederherstellungspflicht (§ 5) weitgehend ausgehöhlt wäre.

Durch Abs. 1 Z 3 lit. a wird die mit 1. Jänner 1968 eingeführte Sonderregelung des § 1 Abs. 3 MG zT beibehalten. Im Interesse der sozialen Sicherheit der betroffenen Mieter wird aber zusätzlich gefordert, daß der Vermieter die Auflösung des Mietvertrags ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes auch in diesen Fällen nicht willkürlich, sondern nur zu den Zeiten fordern darf, in denen der Mieter auf Grund der schriftlichen Vereinbarung damit rechnen muß und sich demgemäß auch hierauf einstellen kann (vgl. hierzu unter A, IV. 3 f.).

Ähnliche Erwägungen gelten auch für die im Abs. 1 Z 3 lit. c für Untermietverhältnisse vorgesehene Regelung.

Zu Abs. 1 Z 3 lit. b kann auf § 23 Abs. 1 MG verwiesen werden.

Im übrigen darf auf den § 1117 ABGB (zu Abs. 1 Z 4), § 1118 ABGB (zu Abs. 1 Z 5), die §§ 1114 und 1115 ABGB in Verbindung mit § 20 MG (zu Abs. 2) und die §§ 1109 bis 1111 ABGB (zu Abs. 3) verwiesen werden.

Zum § 28:

Hinsichtlich des Kündigungsschutzes (den Bestimmungen über die Kündigungsbeschränkungen) übernimmt der Entwurf sowohl das System als auch weitgehend die Einzelbestimmungen des § 19 MG, weil sich diese Regelung des Kündigungsschutzes bewährt hat, mit dem Wesen des in der Regel als langfristiges Dauerschuldverhältnis gedachten und gewollten Mietverhältnisses vereinbar ist und im besonderen auch der Forderung Rechnung trägt, jenen Personen soziale Sicherheit zu geben, die ihrer bedürftig sind (so auch unter A, IV. 3 f.).

Allerdings werden die Tatbestände im besonderen auch deswegen neu geordnet, weil die Beibehaltung der bisherigen Einschubtatbestände (wie etwa Z 4 a, 4 b, 9 a, 9 b) mit den Grundsätzen der Neuordnung nicht vereinbar wäre.

Zur vorgesehenen Gliederung der Tatbestände des Abs. 2 darf unter Hinweis auf die vergleichbaren Tatbestände des § 19 Abs. 2 und 6 MG angemerkt werden:

a) Verschuldenstatbestände**Z 1 bis 4:**

Diese entsprechen inhaltlich den Tatbeständen des § 19 Abs. 2 Z 1 bis 3 und 10 MG.

b) Wegfall des Bedarfes**Z 5 bis 7:**

Da auf § 11 des Entwurfes Bedacht zu nehmen ist, entsprechen diese inhaltlich den Tatbeständen des § 19 Abs. 2 Z 11, 13 und 14 MG; zur vorgesehenen Änderung des Wortlautes der Z 7 (gegenüber § 19 Abs. 2 Z 14 MG) ist anzumerken, daß etwa dem Mieter eines Geschäftslokales ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses nicht zugestanden werden kann, wenn das gemietete Lokal nicht (nicht mehr) „zur Befriedigung dringender geschäftlicher Betätigung regelmäßig verwendet wird, es sei denn, ...“.

c) Eigenbedarf des Vermieters**Z 8:**

Diese Z ist mit § 19 Abs. 2 Z 5 MG vergleichbar, wobei der in lit a und b vorgesehene Entfall der Interessenabwägung auf die besonderen Verhältnisse Rücksicht nimmt, die bei einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung bestehen, da diese in der Regel zur Befriedigung des Eigenbedarfs errichtet wurden. Zum Begriff des „Einfamilienhauses“ vgl. die Bauordnungen; so gilt etwa nach § 2 Z 13 der Nö. Bauordnung 1976 „als Einfamilienhaus: ein höchstens zweigeschossiges Gebäude mit eine Wohneinheit bildenden Aufenthaltsräumen einschließlich Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal“.

Z 9 und 10:

Diese entsprechen inhaltlich den Tatbeständen des § 19 Abs. 2 Z 6 und 7, wobei allerdings die Regelung des § 31 über die Ersatzbeschaffung (derzeit § 21 a MG) im Interesse der Einheitlichkeit auch auf die Fälle der Z 9 ausgedehnt werden soll.

Z 11:

Dieser Tatbestand entspricht inhaltlich dem § 19 Abs. 2 Z 9 a MG, wobei im Interesse des Obdachlosenschutzes die Pflicht zur Ersatzbeschaffung (§ 31) neu eingefügt wird; zur Auflassung der bisherigen Tatbestände des § 19 Abs. 2 Z 9 und 9 b kann auf § 1 Abs. 3 Z 1 des Entwurfes verwiesen werden.

Z 12 und 13:

Auf die vergleichbare Regelung im § 19 Abs. 2 Z 12 und Abs. 6 MG kann verwiesen werden.

d) Abbruchfälle**Z 14 und 15:**

Auf die vergleichbare Regelung im § 19 Abs. 2 Z 4 und 4 a MG kann verwiesen werden.

e) Standardverbesserung**Z 16:**

Die gegenüber dem § 19 Abs. 2 Z 4 b MG vorgesehene Neufassung soll in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 3 lit d und § 3 Abs. 3 Z 2 die Interessen der

Standardverbesserung effektiver gestalten; ergänzend ist § 32 Abs. 3 anzumerken.

Zum Abs. 3 kann auf den zT vergleichbaren § 19 Abs. 5 MG verwiesen werden.

Zum § 29:

Auf den im wesentlichen vergleichbaren § 22 MG kann mit dem Beifügen verwiesen werden, daß durch Abs. 6 auch dem Mieter das auf Nebenräume oder Nebenflächen eingeschränkte Recht zur Teilkündigung eingeräumt werden soll.

Zum § 30:

Auf den im wesentlichen vergleichbaren § 21 a MG kann mit dem Beifügen verwiesen werden, daß eine Definition eingefügt wird, unter welchen Voraussetzungen eine Ersatzwohnung als „entsprechend“ anzusehen ist. Überdies soll dem Mieter auch im Fall des Abs. 3 Z 2 die „angemessene“ Entschädigung gebühren.

Zum § 31:

Auf den im wesentlichen vergleichbaren § 21 MG kann mit dem Beifügen verwiesen werden, daß durch das Konsumentenschutzgesetz im Abs. 1 des § 562 ZPO das Wort „seine“ aufgehoben und somit die Eventualmaxime für die Einwendungen des Mieters beseitigt worden ist.

Zum § 32:

Auf den inhaltlich vergleichbaren § 38 MG kann mit dem Beifügen verwiesen werden, daß die bisherige Frist von sechs Monaten auf neun Monate verlängert werden soll.

Zum § 33:

Zum Abs. 1 ist die Verlängerung der 14tägigen Frist des § 575 ZPO um sechs Monate anzumerken.

Die Abs. 2 bis 4 sollen an die Stelle der zT vergleichbaren Bestimmungen der §§ 39, 40 MG bzw. des Art. 6 der Schutzverordnung treten (siehe hierzu auch § 46 Abs. 3 Z 7).

Zum § 34:

Auf den inhaltlich vergleichbaren § 44 MG kann verwiesen werden.

Zum § 35:

Durch diesen Paragraphen sollen die verfahrensrechtlichen Bestimmungen und Besonderheiten unter einer möglichst weitgehenden Übernahme der durch § 26 WEG 1975 und § 22 WGG vorgegebenen Methoden neu gegliedert und ausgebaut werden, wobei die Aufzählung der Angelegenheiten, über die im Verfahren außer Streitsachen vom Bezirksgericht entschieden werden soll, in dessen Sprengel das

Miethaus gelegen ist (Abs. 1), dem Aufbau dieses Entwurfes folgt; hiedurch erübrigt sich die im Begutachtungsverfahren zT geforderte Zitierung der einzelnen Paragraphen.

Die im Abs. 2 Z 1 vorgesehene verfahrensrechtliche Beteiligung der Mieter des Hauses und die Verpflichtung des antragstellenden Vermieters, hierüber ein Verzeichnis vorzulegen, ist durch den § 26 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 bzw. § 22 Abs. 4 Z 1 WGG vorgegeben, wobei § 22 Abs. 4 Z 3 WGG überdies auch die im Abs. 2 Z 4 und 8 nachgebildete Belehrung bzw. Zustellung durch deutlich sichtbaren Anschlag im Miethaus vorsieht (vgl. hierzu auch § 26 Abs. 2 und § 27 Abs. 3 MG).

Zu den im Abs. 2 Z 2, 3 (erster Satz), 11 und 12 geregelten verfahrensrechtlichen Besonderheiten kann auf die analogen Bestimmungen des § 26 Abs. 2 Z 2, 3, 6 und 7 WEG 1975 bzw. § 22 Abs. 4 Z 4, 5, 7 und 8 WGG verwiesen werden. Hinsichtlich der Regelung über den Rechtszug an den OGH (siehe Abs. 2 Z 3) entfällt die im § 32 Abs. 2 MG enthaltene Beschränkung „auf eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ bzw. die diesbezügliche Feststellung durch das Gericht zweiter Instanz.

Auch die Bestimmung über die Kostenentscheidung (Abs. 2 Z 10) ist nicht neu (vgl. § 31 MG, § 26 Abs. 2 Z 5 WEG 1975 und § 22 Abs. 4 Z 6 WGG).

Die Bestimmungen über die Säumnisfolgen (Abs. 2 Z 5) und die Zustellung der Entscheidungen (Abs. 2 Z 9) entsprechen dem § 26 Abs. 3 und 5 MG.

Durch Abs. 2 Z 6 soll der seit Jahrzehnten geübten Praxis Rechnung getragen werden, die sich im wesentlichen bewährt hat. Das gleiche gilt für die in Abs. 2 Z 7 vorgesehene Zustellung an den Vermieter zu Händen des bestellten Hausverwalters.

Durch Abs. 3 soll sowohl den legitimen Interessen einer möglichst raschen Durchsetzung von Rechtsansprüchen als auch dem Gebot einer verfahrensrechtlichen Vereinfachung Rechnung getragen werden.

Zum § 36:

Auf § 28 Abs. 1 MG kann mit dem Beifügen verwiesen werden, daß einerseits die Erweiterung der Angelegenheiten, in denen den in Frage kommenden Gemeinden Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, der inhaltlichen Ausgestaltung des Entwurfes Rechnung trägt, und daß andererseits durch die Anordnung – binnen angemessener Frist – vermeidbaren Verzögerungen entgegengewirkt werden soll.

Zu den §§ 37 und 38:

Auf die analogen §§ 36 und 37 MG, die bereits durch § 26 Abs. 3 WEG 1975 und § 22 Abs. 4 Z 10 WGG rezipiert worden sind, kann verwiesen werden.

Zum § 39:

Auf § 35 Abs. 2 MG kann verwiesen werden.

Zum § 40:

Auf den analogen § 42 MG kann hingewiesen werden.

Zum § 41:

Das grundsätzliche Ziel der Übergangsregelung ist die schrittweise und bestmögliche Angleichung der bestehenden Altmietverträge (Altmietverhältnisse) an die in den §§ 1 bis 40 vorgesehene Neuordnung, wobei die im Abs. 1 geregelte Angleichung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Entwurfes auf Grund des Gesetzes (§ 2 MG; § 1 Zinsstoppgesetz) oder einer Vereinbarung (§ 16 MG) geltenden Mietzinse einerseits als der schwierigste, andererseits aber auch als der vordringlichste Teil dieser Übergangsregelung angesehen werden muß. Über die im allgemeinen Teil dieser Erläuterungen vorgetragenen Grundsätze und Erwägungen (siehe unter A, II. und IV. 3 b) hinaus ist diesbezüglich zu bemerken:

Im Abs. 1 Z 1 wird klargestellt, daß Mietzinsvereinbarungen, die auf Grund der bisherigen Bestimmungen rechtsunwirksam sind, nicht saniert werden.

Abs. 1 Z 2 bezieht sich auf die Mietzinsvereinbarungen, die die im § 13 Abs. 2 definierten Obergrenzen überschreiten. Dabei muß unterschieden werden, ob die im § 13 Abs. 1 genannten Voraussetzungen im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (der Mietzinsvereinbarung) vorgelegen haben oder nicht. Ist dies der Fall, so soll hierfür das im § 13 Abs. 1 statuierte (allgemeine) Angemessenheitsprinzip gelten. Ist dies nicht der Fall, so kommt die Übergangsregelung zum Tragen, bei der zu unterscheiden ist, ob die Überschreitung mehr als die Hälfte (lit. a) oder weniger als die Hälfte beträgt (lit. b). In beiden Fällen geht es (nur) um die Modifikation (Novation) des in Zukunft zu entrichtenden Hauptmietzinses (siehe unter A, II. 4 und IV. 3 b), wobei die lit. a den Mieter zwingt, hierüber mit dem Vermieter zunächst (außergerichtliche) Verhandlungen aufzunehmen. Zu lit. b kann überdies auf den vergleichbaren Art. III. Z 3 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974 hingewiesen werden.

Die im Abs. 2 Z 3 vorgesehene Regelung über die Einhebung und Höhe der Erhaltungsbeiträge trägt den bereits dargelegten Erwägungen und Erfordernissen (siehe unter A, II. 4, III. 4 c und IV. 3 b) der möglichst rechtzeitigen und vorausschauenden Erhaltung des (einzelnen) Miethauses Rechnung. Sie hängt von den objektbezogenen Umständen der rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten des betreffenden Miethauses ab. Die primäre Beurteilung dieser objektbezogenen Voraussetzungen überläßt der Entwurf zwar zunächst dem Vermieter, doch muß dieser die Folgen einer (bewußten oder unbewußten) Fehleinschätzung gegen sich gelten lassen; er ist in diesem Fall verpflichtet, die eingehobenen Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich dem Mieter

zurückzuerstatten. Auch die (als zusätzliche Sicherheit) vorgesehene gesonderte jährliche Abrechnung ist ein Regulativ gegen eine Forderung des Erhaltungsbeitrags, die sich nicht auf die objektbezogenen Umstände einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der bezogenen Kosten gründet. Da es um die Erhaltung des (einzelnen) Miethauses geht, entfällt der Erhaltungsbeitrag, „wenn die Baubehörde den Abbruch des Hauses (auf Antrag des Vermieters) bewilligt oder (von Amts wegen) aufträgt“.

Hat der Mieter den Erhaltungsbeitrag zu entrichten, so darf die hiedurch bedingte monatliche Mietzinsbelastung (bisheriger Hauptmietzins zuzüglich des Erhaltungsbeitrags) für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A bzw. einen sonstigen Mietgegenstand (Geschäftsraum oder dgl.; siehe unter Z 4) 12 S, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B 9 S, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C 6 S und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D 3 S je Quadratmeter der Nutzfläche nicht übersteigen.

Da auch die Erhaltungsbeiträge zu den außergewöhnlichen Belastungen zählen, die bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen durch Gewährung einer Mietzinsbeihilfe abgegolten werden (siehe den § 106 a des Einkommensteuergesetzes in der in § 45 Z 3 vorgesehenen Fassung) bzw. in diesen Fällen die Mithilfe des Gerichtes (der Gemeinde) bei der Beurteilung des Anspruchs auf Mietzinsbeihilfe entfällt (siehe § 106 a Abs. 7 Z 1), muß die schriftliche Aufforderung des Vermieters so gestaltet sein, daß hieraus auch die für die Beurteilung eines (allfälligen) Anspruchs auf Mietzinsbeihilfe erforderlichen Angaben (wie die Höhe des Erhaltungsbeitrags, Höhe des bisherigen Hauptmietzinses, Nutzfläche und Ausstattungskategorie der Wohnung) hervorgehen.

Durch Abs. 1 Z 4 werden auch die Altmietverträge über sonstige Mietgegenstände in das System der rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der objektbezogenen Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten durch Einhebung von Erhaltungsbeiträgen einbezogen, weil sonst die Wohnungsmieter ungleich höher belastet würden. Da der für Geschäftsräume angemessene Hauptmietzins (§ 13 Abs. 1) zumeist den für Wohnungen der Ausstattungskategorie A vorgesehenen Erhaltungsbeitrag (12 S je Quadratmeter) übersteigt, stellt der Entwurf primär auf diesen Betrag ab, wobei aber dem Mieter eines Geschäftsraums, bei dem dieser Betrag den angemessenen Hauptmietzins übersteigen würde, der Anspruch auf Ermäßigung des Erhaltungsbeitrags eingeräumt wird.

Im Abs. 1 Z 5 wird aus den zu Z 4 dargelegten Erwägungen die verrechnungstechnische Gleichbehandlung bei Vorliegen gleicher (vergleichbarer) Verhältnisse statuiert.

Durch Abs. 1 Z 6 werden die Fälle berücksichtigt, in denen der (zumeist vereinbarte) Hauptmietzins für einen in einem Neubau gelegenen Mietgegenstand

niedriger ist, als der für den Mietgegenstand im Abs. 1 Z 3 und 4 zugestandene Erhaltungsbeitrag. Um zu verhindern, daß die ordnungsgemäße Erhaltung solcher Neubauten in Hinkunft gefährdet wäre, wird dem Vermieter die Einhebung des Erhaltungsbeitrags unter der Bedingung zugestanden, daß „für die Mietgegenstände der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt alle Bestimmungen dieses Bundesgesetzes“ gelten (freiwillige Unterstellung der Mietgegenstände unter die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes).

Die Regelung des Abs. 1 Z 7 gründet sich auf die bereits dargelegte Notwendigkeit der schrittweisen und bestmöglichen Angleichung der bestehenden Altverträge. Die Überbindung eines Hauptmietzinses, der den im § 13 Abs. 2 definierten Betrag nicht erreicht, auf Nachfolge-Mieter (siehe §§ 9 bis 11) stellt ein so außerordentliches Zugeständnis dar, daß sie nur in Ausnahmefällen – wie etwa bei der Ehegatten-Nachfolge auf Grund der diesbezüglich bestehenden besonderen Verhältnisse – zugestanden werden kann.

Die im Abs. 1 Z 8 in Aussicht genommene Regelung über eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes (dem Grund oder der Höhe nach) bewilligte Mietzinserhöhung ist an sich selbstverständlich und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Die Regelung des Abs. 1 Z 9 dient der in den Fällen einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 15, 16 notwendigen Vereinheitlichung des Zinsniveaus (siehe ergänzend die Erläuterungen zu diesen Paragraphen).

Zum Abs. 1 Z 10 darf auf die vergleichbare Übergangsregelung des § 39 Abs. 14 WGG verwiesen werden.

Im Abs. 2 werden im Interesse der Landesverteidigung die Kündigungsbeschränkungen (§ 28) für die Mietverträge über Exerzier-, Schieß- und sonstigen Übungsplätze des Bundesheeres beibehalten, für die schon bisher der Kündigungsschutz des MG gegolten hat. Im übrigen wird für die Mietgegenstände (Mietverhältnisse) für die die Kündigungsbeschränkungen zwar bisher gegolten haben, aber in Hinkunft nicht mehr gelten werden, weil diese Mietgegenstände dem Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes (siehe § 1) nicht mehr unterstehen werden (siehe etwa die in § 2 Abs. 4 MG genannten selbständig gemieteten Lagerplätze oder ähnliche, Geschäftszwecken dienende Grundstücke), eine Übergangsfrist von fünf Jahren vorgesehen.

Die Übergangsregelung der Abs. 3 und 4 hat die Eingliederung der Haupt- und Untermietverträge zum Gegenstand, für die derzeit weder die Kündigungsbeschränkungen, noch das im Interesse der sozialen Sicherheit statuierte Gebot der ausdrücklichen Deklaration der in Aussicht genommenen Mietdauer (§ 27 Abs. 1 Z 1 lit. a und c) gegolten haben. Hierbei wird dem Vermieter und dem Mieter ein (korrespondierendes) Wahlrecht eingeräumt, das zur Klarstellung führen soll, ob für das betroffene Altmietverhältnis eine ausdrücklich vorbestimmte

Vertragsdauer, die Beschränkung des Kündigungsrechts auf wichtige Gründe (§ 28) oder der bisherige Rechtszustand gelten soll.

Die im Abs. 5 vorgesehene Weiterführung der bereits anhängigen Verfahren nach §§ 7, 28 Abs. 2 MG nach den bisherigen Vorschriften ist ein Gebot der Verfahrensökonomie. Da auf Grund einer bewilligten Mietzinserhöhung dem Grunde nach (§§ 7, 28 Abs. 2 MG) unter Umständen Dritte, am Verfahren nicht beteiligte Personen, rechtsgeschäftliche Erklärungen abgegeben oder entgegengenommen haben (wie Kreditunternehmen, bauausführende Firmen), ist auch die Weiterführung des Verfahrens nach §§ 7, 28 Abs. 3 MG nach den bisherigen Bestimmungen angezeigt; die Fristbestimmung von einem Jahr erscheint dafür angemessen, zumal es nicht vertretbar wäre, die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen des Mietengesetzes auf unbestimmte Zeit zu perpetuieren.

Abs. 6 übernimmt die geltende Rechtslage.

Abs. 7 berücksichtigt, daß die Ausdehnung des bisherigen Verrechnungszeitraums von 7 Jahren auf den in diesem Entwurf bestimmten Verrechnungszeitraum von 10 Jahren aus Gründen der Rechtssicherheit nur sukzessiv erfolgen kann.

II. Hauptstück

Zum § 42:

Im Vordergrund dieser Regelung steht der in Aussicht genommene § 16 Abs. 2 WFG 1968. Es soll damit ermöglicht werden, daß die Landesregierungen auch im Interesse der ordnungsgemäßen Erhaltung und notwendigen Verbesserung des Althausbestandes die bisher nur für die Förderung von Neubauten vorgesehenen Bürgschaften übernehmen. Es handelt sich um ein vergleichbares öffentlich-rechtliches Anliegen, zumal damit auch öffentlich-rechtliche Initiativen zur wirtschaftlich und strukturell sinnvollen Erhaltung des erhaltungswürdigen Althausbestandes ermöglicht werden.

III. Hauptstück

Zum § 43:

Die Z 1 trägt der zwischen dem Bund und allen Ländern gemäß Art. 15 a B-VG geschlossenen Vereinbarung über die Einsparung von Energie Rechnung, deren Art. 16 zur Aufteilung von Heizkosten vorsieht:

„Sofern in Gebäuden mit zentralen Wärmeversorgungsanlagen Geräte zur Feststellung der individuellen Verbrauchsanteile installiert sind, werden die gesamten Heizkosten der zentralen Wärmeversorgungsanlage zum überwiegenden Teil unter Berücksichtigung des festgestellten individuellen Verbrauchsanteiles aufzuteilen sein.“

Aus den Erläuterungen zu dieser Vereinbarung ergibt sich, daß diese Verteilungsgrundsätze nicht nur im MRG, sondern auch im WGG und WEG 1975 angewendet werden sollen. Überdies wird darin auf die verschiedenartige Arbeitsweise der derzeit zur Verfügung stehenden „Wärmemengenmeßgeräte“ und „Verdunstungsmesser“ hingewiesen und folgendes festgehalten:

„Bei der Abrechnung wird in der Regel so vorgegangen, daß ein bestimmter Betrag (Sockelbetrag) nach einem festen Maßstab festgelegt wird, während der übrige, überwiegende Teil der Heizkosten einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nach einem veränderlichen verbrauchsabhängigen Maßstab auf die Abnehmer umgelegt wird. Ein „Sockelbetrag“ ist auch vom Standpunkt des sparsamen Umganges mit Energie sinnvoll. Es muß ein Ausgleich geschaffen werden zwischen jenen Objektbenutzern, die permanent ihr Objekt bewohnen und solchen, die nur intermittierend heizen und deren Objekte in den Unterbrechungsperioden gleichsam von der Nachbarschaft mitbeheizt werden. Es soll auch auf diese Weise unterbunden werden, daß Objektbenutzer radikal die Wärmezufuhr unter jenes Maß bringen, das für die Aufrechterhaltung der Versorgungseinrichtungen, speziell der Wasserversorgung, notwendig ist, und dadurch die Bausubstanz bauphysikalisch erheblich beschädigt werden kann.“

Diesen Erwägungen tragen die in diesem Entwurf vorgesehenen analogen Regelungen in § 21 Abs. 1, § 14 Abs. 1 WGG (§ 43 Z 1) und § 19 Abs. 1 WEG 1975 (§ 44) Rechnung, wobei auf die verschiedenartige Arbeitsweise der Wärmemengenmeßgeräte und der Verdunstungsmesser durch die Umschreibung „nach dem festgestellten Verbrauch (so die Wärmemengenmeßgeräte) oder Anteil am Gesamtverbrauch“ (so die Verdunstungsmesser) Bedacht genommen wird.

Durch Z 2 bis 9 sollen die Vorschriften des WGG, in denen auf Bestimmungen des (überholten) MG Bedacht (Bezug) genommen worden ist, den in diesem Entwurf vorgesehenen Änderungen angegli-

chen bzw. die Zitierungen von (überholten) Bestimmungen des MG insoweit eliminiert werden, als sie auf die Lesbarkeit des WGG Einfluß haben.

IV. Hauptstück

Zum § 44:

Auf die vorstehenden Ausführungen zum § 43 Z 1 darf verwiesen werden.

V. Hauptstück

Zum § 45:

Durch Z 1 und 2 sollen die durch den Art. IV der MG-Nov. 1974 in das Einkommensteuergesetz 1972 eingefügten Abs. 7 des § 4 und Abs. 3 des § 28, die sich auf den bisherigen Verrechnungszeitraum von 7 Jahren bezogen haben, auf den im I. Hauptstück vorgesehenen Verrechnungszeitraum von 10 Jahren umgestellt werden; siehe hiezu auch § 46 Abs. 2.

Zu den in der Z 3 vorgesehenen Änderungen der Bestimmungen über die Mietzinsbeihilfen siehe die Ausführungen unter A, III. 10 und V.

VI. Hauptstück

Zum § 46:

Dieser Paragraph regelt das In- und Außerkrafttreten.

Abs. 4 berücksichtigt, daß in anderen Bundesgesetzen verschiedentlich auf die aufzuhebenden Bestimmungen, im besonderen auf die Bestimmungen des MG (vgl. etwa WWG, WFG 1968, WGG), verwiesen wird.

VII. Hauptstück

Zum § 47:

Dieser Paragraph regelt die Vollziehung.

Gegenüberstellung

des Wortlautes des § 14 Abs. 1 (erster Abs.), § 14 Abs. 1 Z 5 und 9, § 14 Abs. 2 und 5, § 22 Abs. 5 sowie § 39 Abs. 18 des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979 (geltende Fassung), und der im § 43 des Entwurfes vorgesehenen Fassung

Geltende Fassung:

Entwurf:

§ 14 Abs. 1 (erster Abs.):

(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

§ 14 Abs. 1 Z 5 und 9:

5. ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges sowie zur Deckung der vom Entgelt zu entrichtenden Umsatzsteuer, sofern sie nach Maßgabe des Art. XII Z 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 224/1972, nicht angerechnet werden darf; die Rückstellung darf zur Deckung der Kosten von Verbesserungsarbeiten nur dann verwendet werden, wenn die ordnungsmäßige Erhaltung gewährleistet ist;
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, unter Berücksichtigung des Art. XII Z 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972.

§ 14 Abs. 1 (erster Abs.):

(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer Zentralheizungsanlage (zentralen Wärmeversorgungsanlage) durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so ist der Anteil des Mieters oder Nutzungsberechtigten am Gesamtverbrauch dieser Anlage teils nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch, teils nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, wobei der nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch zu berechnende Teilbetrag überwiegen muß. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

§ 14 Abs. 1 Z 5 und 9:

5. ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges; die Rückstellung darf zur Deckung der Kosten von Verbesserungsarbeiten nur dann verwendet werden, wenn die ordnungsmäßige Erhaltung gewährleistet ist;
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Geltende Fassung:

Entwurf:

§ 14 Abs. 2 und 5:

(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung oder mindestens ein Drittel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Im übrigen gelten die §§ 6 Abs. 3 und 7 Abs. 4 und 5 des Mietengesetzes sinngemäß. Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig.

(5) Unterliegt ein Objekt den Bestimmungen des Mietengesetzes über die Mietzinsbildung oder dem § 32 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder den aufrechterhaltenen Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, über die Berechnung des Hauptmietzinses oder dem Zinsstoppgesetz, BGBl. Nr. 132/1954, so richtet sich das Entgelt (Mietzins) nach den genannten jeweils in Betracht kommenden Vorschriften.

§ 22 Abs. 5:

(5) Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 Z 1 bis 4 bereits anhängig ist. Ist in einem Rechtsstreit wegen Kündigung oder Räumung die Höhe des geschuldeten Entgelts strittig, so gilt § 21 Abs. 2 letzter Satz des Mietengesetzes nicht. Das Gericht hat den Rechtsstreit zu unterbrechen und dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen zur Einleitung eines Verfahrens nach Abs. 1 Z 1 zu setzen.

§ 14 Abs. 2 und 5:

(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung oder mindestens ein Drittel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdenden Baugebrechen dienen sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten, sind vorweg durchzuführen.

Entfällt; die folgenden Absatzbezeichnungen werden geändert (§ 43 Z 5 und 6).

§ 22 Abs. 5:

(5) Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 Z 1 bis 4 bereits anhängig ist. Ist in einem Rechtsstreit wegen Kündigung oder Räumung die Höhe des geschuldeten Entgelts strittig, so hat das Gericht den Rechtsstreit zu unterbrechen und dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen zur Einleitung eines Verfahrens nach Abs. 1 Z 1 zu setzen.

425 der Beilagen

49

Geltende Fassung:

§ 39 Abs. 18:

fehlt

Entwurf:

§ 39 Abs. 18:

(18) Auf Verträge gemäß § 13 Abs. 1 über Objekte, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. XXX, dem § 14 Abs. 5 unterlagen, ist Abs. 8 anzuwenden.

Gegenüberstellung

des Wortlautes des § 1 Abs. 1 lit. d und e, § 2 Abs. 1 Z 4 d, § 16 und § 23 Abs. 1 Z 7 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (geltende Fassung) und der im § 42 des Entwurfes vorgesehenen Fassung

Geltende Fassung:

§ 1 Abs. 1 lit. d und e:

- d) die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs in verbesserungswürdigen Baulichkeiten
- e) fehlt

§ 2 Abs. 1 Z 4 d:

fehlt

§ 16:

Die Bürgschaft darf nur für zweit- oder nachrangige, auf inländische Währung lautende Hypothekendarlehen übernommen werden, wenn deren Laufzeit 30 Jahre nicht überschreitet und deren jährlicher Zinsfuß nicht höher liegt als $2\frac{1}{2}$ v H über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der im Zeitpunkt der Zusicherung unmittelbar vorangegangenen zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren; die Laufzeit des zu verbürgenden Hypothekendarlehens darf jedoch nicht länger sein als die Laufzeit der übrigen zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Hypothekendarlehen, die dem zu verbürgenden Hypothekendarlehen bucherlich im Range vorangehen.

Entwurf:

§ 1 Abs. 1 lit. d und e:

- d) die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs in verbesserungswürdigen Baulichkeiten und
- e) die ordnungsmäßige Erhaltung und die notwendige Verbesserung erhaltungswürdiger Wohnhäuser durch Übernahme von Bürgschaften

§ 2 Abs. 1 Z 4 d:

- 4 d) als ordnungsmäßige Erhaltung und notwendige Verbesserung die ordnungsgemäße Erhaltung und die notwendige Veränderung im Sinne des § 3 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. XXX;

§ 16:

(1) Ist zur Finanzierung einer geförderten Baulichkeit ein zweit- oder nachrangiges Hypothekendarlehen erforderlich, so darf hiefür von der Landesregierung die Bürgschaft übernommen werden, wenn die Laufzeit des auf inländische Währung lautenden Hypothekendarlehens 30 Jahre nicht überschreitet und der jährliche Zinsfuß nicht höher liegt als $2\frac{1}{2}$ v H über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der diesem Zeitpunkt unmittelbar vorangegangenen zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren; die Laufzeit des zu verbürgenden Hypothekendarlehens darf jedoch nicht länger sein als die Laufzeit der übrigen zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Hypothekendarlehen, die dem zu verbürgenden Hypothekendarlehen bucherlich im Range vorangehen.

(2) Überdies kann die Landesregierung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und notwendigen Verbesserung erhaltungswürdiger Wohnhäuser, bei denen mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche auf Klein- oder Mittelwohnungen entfällt, die Bürgschaft für ein Hypothekendarlehen übernehmen, das der Eigentümer (Miteigentümer) der Baulichkeit oder der vom Gericht nach § 4 Abs. 2 des

50

425 der Beilagen

Geltende Fassung:

Entwurf:

§ 23 Abs. 1 Z 7:
fehlt

Mietrechtsgesetzes bestellte Verwalter zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten aufnimmt, wenn die Laufzeit des auf inländische Währung lautenden Hypothekendarlehens zehn Jahre nicht übersteigt und der jährliche Zinsfuß nicht höher liegt als 2½ v H über der im Zeitpunkt der Zusicherung unmittelbar vorangegangenen zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren. Das so verbürgte Hypothekendarlehen ist im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft, soweit es in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, durch Barzahlung zu berichtigen, andernfalls ist es vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

§ 23 Abs. 1 Z 7:

7. im Falle der Förderung nach § 16 Abs. 2 dem Eigentümer (Miteigentümer) einer Baulichkeit auf sein Begehren oder auf Antrag des gemäß § 4 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bestellten Verwalters.

Gegenüberstellung

des Wortlautes des § 19 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (geltende Fassung) und der im § 44 des Entwurfes vorgesehenen Fassung

Geltende Fassung:

Entwurf:

§ 19. (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ein hiervon abweichender Verteilungsschlüssel kann

1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit und

2. von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage vereinbart werden; diese Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

§ 19. (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ein hiervon abweichender Verteilungsschlüssel kann vereinbart werden:

1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit; ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer Zentralheizungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so ist der Anteil der Miteigentümer am Gesamtverbrauch dieser Anlage teils nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch, teils nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu bestimmen, wobei der nach dem festgestellten Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch zu bestimmende Teilbetrag überwiegen muß;
2. von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage; diese Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Gegenüberstellung

des Wortlautes des § 4 Abs. 7, § 28 Abs. 3 und § 106 a des Einkommensteuergesetzes, BGBl. Nr. 440, idF der Bundesgesetze BGBl. Nr. 409/1974 und 664/1976 (geltende Fassung) und der im § 45 des Entwurfes vorgesehenen Fassung

Geltende Fassung:

§ 4 Abs. 7:

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

§ 28 Abs. 3:

(3) Übersteigen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Werbungskosten, so bleibt der übersteigende Betrag auf Antrag zunächst steuerfrei. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung des steuerfreien Betrages folgenden sechs Jahre die Werbungskosten im Sinne des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Betrag mit den für die Vorjahre gebildeten steuerfreien Beträgen zu verrechnen; hiebei ist mit dem für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten steuerfreien Betrag zu beginnen. Steuerfreie Beträge, die nicht innerhalb von sechs Jahren nach ihrer Bildung auf diese Weise

Entwurf:

§ 4 Abs. 7:

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

§ 28 Abs. 3:

(3) Übersteigen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Werbungskosten, so bleibt der übersteigende Betrag auf Antrag zunächst steuerfrei. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung des steuerfreien Betrages folgenden neun Jahre die Werbungskosten im Sinne des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Betrag mit den für die Vorjahre gebildeten steuerfreien Beträgen zu verrechnen; hiebei ist mit dem für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten steuerfreien Betrag zu beginnen. Steuerfreie Beträge, die nicht innerhalb von neun Jahren nach ihrer Bildung auf

Geltende Fassung:

verrechnet wurden, erhöhen im sechsten Jahr nach ihrer Bildung die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Begünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die steuerfreien Beträge in einer mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegten Aufzeichnung ausgewiesen sind. Aus der Aufzeichnung muß die Höhe der steuerfreien Beträge, ihre Berechnung und ihre Verwendung klar ersichtlich sein. Wurde diese Aufzeichnung nicht mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegt, geht aber aus der Erklärung oder den ihr angeschlossenen Beilagen hervor, daß bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein steuerfreier Betrag abgesetzt worden ist, so hat das Finanzamt dem Steuerpflichtigen eine Nachfrist von zwei Wochen zur Vorlage der Aufzeichnung zu setzen.

§ 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. 409/1974, oder nach § 2 des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume, BGBl. Nr. 132/1954, auf mehr als das Vierfache erhöht, so sind die insoweit entstehenden Mehraufwendungen auf 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

Entwurf:

diese Weise verrechnet wurden, erhöhen im neunten Jahr nach ihrer Bildung die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Begünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die steuerfreien Beträge in einer mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegten Aufzeichnung ausgewiesen sind. Aus der Aufzeichnung muß die Höhe der steuerfreien Beträge, ihre Berechnung und ihre Verwendung klar ersichtlich sein. Wurde diese Aufzeichnung nicht mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegt, geht aber aus der Erklärung oder den ihr angeschlossenen Beilagen hervor, daß bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein steuerfreier Betrag abgesetzt worden ist, so hat das Finanzamt dem Steuerpflichtigen eine Nachfrist von zwei Wochen zur Vorlage der Aufzeichnung zu setzen.

§ 106 a:

(1) Wird der Hauptmietzins eines unbeschränkt steuerpflichtigen Mieters in der Weise erhöht, daß

1. sich auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach § 7 Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929 in der Fassung BGBl. Nr. 409/1974, oder nach § 2 des Bundesgesetzes, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, BGBl. Nr. 132/1954 in der Fassung BGBl. Nr. 281/1967, der Hauptmietzins auf mehr als das Vierfache erhöht oder
2. auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach §§ 15 und 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. . . ., ein erhöhter Hauptmietzins zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes oder auf Grund eines Begehrens des Vermieters nach § 41 Abs. 1 Z. 3 des Mietrechtsgesetzes ein Erhaltungsbeitrag eingehoben wird und sich hiedurch der vom Hauptmieter zu entrichtende Hauptmietzins einschließlich des Erhaltungsbeitrages auf mehr als 4,50 S je Quadratmeter der Nutzfläche 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 (Abs. 1 Z 1) oder der Hauptmietzins einschließlich des

Geltende Fassung:

Personen in Betracht, so kann der Abgeltungsbetrag nur von einer dieser Personen geltend gemacht werden.

(3) Eine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Abs. 1) liegt vor, wenn das Einkommen (Abs. 6) des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt den Betrag von jährlich 60 000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 17 000 S und für jede weitere der dort genannten Personen um je 5 000 S. Übersteigt das Einkommen des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt die jeweils maßgebende Einkommensgrenze, so ist der nach Abs. 2 zu ermittelnde Abgeltungsbetrag um den übersteigenden Betrag zu kürzen.

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

(5) Der Abgeltungsbetrag darf nur von dem Monat an flüssiggemacht werden, in dem die Voraussetzungen hiefür 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 Hauptmiet-

Entwurf:

Erhaltungsbeitrages 4,50 S je Quadratmeter der Nutzfläche (Abs. 1 Z 2) übersteigt. Kommen als Mieter einer Wohnung mehrere Personen in Betracht, so kann der Abgeltungsbetrag nur von einer dieser Personen geltend gemacht werden.

(3) Eine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Abs. 1) liegt vor, wenn das Einkommen (Abs. 6) des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt den Betrag von jährlich 85 000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 20 000 S und für jede weitere der dort genannten Personen um je 6 500 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) Keine Änderung

(5) Keine Änderung

(6) Als Einkommen gilt

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, das durchschnittliche Einkommen nach § 34 Abs. 5 der drei letztveranlagten Kalenderjahre. Bei der Ermittlung dieses Einkommens sind jedoch steuerfreie Einkünfte im Sinne des § 3 Z 9 und 10 sowie Pflege- oder Blindenzulagen (Pflege- oder Blindengelder, Pflege- oder Blindenbeihilfen) und Hilflosenzuschüsse (Hilflosenzulagen) außer Ansatz zu lassen;

2. bei Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, das Einkommen nach § 34 Abs. 5 des letztvorangegangenen Kalenderjahres. Der zweite Satz der Z 1 gilt sinngemäß.

(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 Hauptmiet-