

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1985

Ausgegeben am 30. Dezember 1985

242. Stück

559. Bundesgesetz: Änderung des Mietrechtsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Wohnhaussanierungsgesetzes
(NR: GP XVI IA 165/A, 169/A, 170/A AB: 800 S. 120. BR: 3044 AB 3045 S. 470.)

559. Bundesgesetz vom 12. Dezember 1985, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 482/1984, wird geändert wie folgt:

1. Im § 4

a) wird im Abs. 1 der bisherige Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„hiebei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.“;

b) wird im Abs. 2 nach der Z 3 folgende Z „3 a“ eingefügt:

„3 a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt;“;

c) tritt im Abs. 4 an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2 Z 3“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4“ und

d) wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Auf Antrag auch nur eines Mieters hat der Vermieter im Miethaus einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen dem Vermieter auch zumutbar ist; die Kosten der Herstellung und Erhaltung dieser Anlage hat der Mieter, der den Antrag gestellt hat, dem Vermieter zu ersetzen.“

2. Im § 5 Abs. 2 und 3 tritt jeweils an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2 Z 3“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4“.

3. Im § 6 Abs. 2 tritt an die Stelle der Wortfolge „§ 16 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 17 bis 21 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in der Fassung des § 54 dieses Bundesgesetzes“ die Wortfolge „§ 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes“.

4. Im § 10 Abs. 3 Z 4 sind nach dem Wort „Wohnungsverbesserungsgesetz“ die Worte „oder dem Wohnhaussanierungsgesetz“ einzufügen.

5. Im § 12

a) hat der Abs. 4 wie folgt zu lauten:

„(4) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach Abs. 3 angemessenen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen und die Hauptmietrechte innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert werden.“ und

b) erhält der bisherige Abs. 4 die Absatzbezeichnung „(5)“.

6. Im § 16

a) wird im Abs. 1 nach der Z 3 folgende Z „3 a“ eingefügt:

„3 a. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C ist und in einem Gebäude mit nicht mehr als vier selbständigen Wohnungen gelegen ist;“;

b) hat im Abs. 1 die Z 4 zu lauten:

„4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A ist, oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, deren Nutzflä-

che 130 m² übersteigt, ist, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;“;

c) hat der Abs. 4 zu lauten:

„(4) Die im Abs. 2 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH des bisher maßgebenden Betrages, der jedoch ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die Änderungen der im Abs. 2 bestimmten Beträge und den Zeitpunkt, ab dem die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird, kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die im Abs. 6 zweiter Satz und im § 45 Abs. 6 angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) zu enthalten.“;

d) hat der Abs. 6 zu lauten:

„(6) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 5 zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine solche Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 4 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.“

7. Nach dem § 16 wird folgende Bestimmung samt Überschrift eingefügt:

„Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen

§ 16 a. (1) Vereinbarungen in einem vor dem 1. Jänner 1982 geschlossenen Vertrag, die eine

Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, sind rechtsunwirksam. Darunter sind auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat.

(2) Ist für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung das Vorliegen einer im Abs. 1 angeführten Zinsanpassungsklausel Beweggrund oder Beweggrund gewesen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam und es gilt die frühere Mietzinsvereinbarung weiter.“

8. Im § 18 Abs. 1 tritt in der lit. b der Z 6 an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2 Z 1“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4“.

9. Nach dem § 18 werden folgende §§ 18 a und 18 b eingefügt:

„Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 18 a. (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinses (§ 18) begehrt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinses rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinses zu decken sind.

(2) Verpflichtet sich der Vermieter, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 1) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung (auch die zunächst zugrunde gelegten Ausstattungskategorien) sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Werden der Entscheidung über die endgültige Mietzinsenerhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinsenerhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzahlen bzw. ist ihm ein übersteigender Betrag zurückzuerstatten. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er — unbeschadet der Bestimmungen des § 6 — die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinses sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§ 18 b. Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18 a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmitel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.“

10. Im § 20 Abs. 1 treten

a) in der Z 1 lit. a und b jeweils an die Stelle des Begriffs „Erhaltungsbeitrag“ der Begriff „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ und

b) in der Z 1 lit. c an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2 Z 1“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4“.

11. § 21 Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres 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 Kalenderjahres 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 Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschußbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus

der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.“

12. § 22 hat zu lauten:

„§ 22. (1) Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 4 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

(2) Erhöht sich der aus Abs. 1 ergebende Betrag infolge einer Veränderung des Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index um mehr als 10 vH (§ 16 Abs. 4), so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Betrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (§ 16 Abs. 4 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten.“

13. Im § 23 Abs. 1

a) hat die Z 1 wie folgt zu lauten:

„1. den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen zuzüglich der Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien sowie der Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung;“ und

b) tritt in der Z 2 an die Stelle des Zitates „BGBl. Nr. 390/1976“ das Zitat „BGBl. Nr. 55/1985“.

14. Im § 30 Abs. 2 Z 16 tritt an die Stelle des Zitates „§ 4 Abs. 3“ das Zitat „§ 4 Abs. 4“.

15. Im § 37 Abs. 1

a) tritt in der Z 8 an die Stelle des Klammerzitates „(§ 12 Abs. 3, §§ 16, 43, 44, 46)“ das Klammerzitat „(§ 12 Abs. 3 und 4, §§ 16, 43, 44, 46)“;

b) hat die Z 10 zu lauten:

„10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18 a, 18 b, 19)“;

c) hat die Z 11 zu lauten:

„11. Legung der Abrechnungen (§ 20 Abs. 3 und 4, § 21 Abs. 5, § 24 Abs. 3, § 45 Abs. 2)“; und

d) hat die Z 13 zu lauten:

„13. Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 45).“

16. Im § 42

a) haben im Abs. 2 vierter Satz die Worte „oder notwendigen“ zu entfallen und

b) werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

„(5) Der Anspruch des Hauseigentümers gegen seinen Vertreter auf Ausfolgung vereinnahmter Mietzinse ist nur zugunsten der im zweiten Satz des Abs. 2 angeführten Forderungen pfändbar.

(6) Die Exekutionsbeschränkungen sind in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen wahrzunehmen.“

17. Im § 44 tritt im Abs. 2 Z 2 an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 bis 4“.

18. Der § 45 samt der Überschrift hat zu lauten:

„Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

§ 45. (1) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist der Unterschiedsbetrag, der wie folgt zu errechnen ist:

1. Für eine Wohnung:
Von zwei Drittel des Betrages, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 bis 4 als zulässigerweise zu vereinbarenden Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für die Wohnung als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird.
2. Für einen sonstigen Mietgegenstand:
Von zwei Drittel des Betrages, der sich für den Mietgegenstand bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4 als Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für den Mietgegenstand als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird; stellt sich heraus, daß der für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung- und Erhaltungszustand angemessene Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1) niedriger ist als der Betrag, der sich bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4 errechnet, so sind bei der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zwei Drittel des angemessenen Hauptmietzinses in Anschlag zu bringen.
3. Ergeben sich bei der Berechnung Beträge von unter 10 Groschen, so sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden.

(2) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. Jänner 1982 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, so niedrig, daß sich bei Anwendung des Abs. 1 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag errechnet, so darf der Vermieter im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils

erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten vom Hauptmieter die Entrichtung des nach Abs. 1 errechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages neben dem bisherigen Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins verlangen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 20 Abs. 3) legen werde; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des für den Mietgegenstand zu entrichtenden Hauptmietzinses oder erhöhten Hauptmietzinses, die Nutzfläche und bei Wohnungen auch die Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu enthalten.

(3) Hebt der Vermieter von einem Hauptmieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein, so hat er in der darüber zu legenden gesonderten Abrechnung (§ 20 Abs. 3) nicht nur die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die Mietgegenstände, von deren Hauptmietern er die Entrichtung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gefordert hat, sondern auch für die Mietgegenstände auszuweisen, von deren Hauptmietern er die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nicht gefordert hat oder die er selbst benützt. Bei Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist auf § 4 Bedacht zu nehmen.

(4) Für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, dürfen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten diese den Mietern bekanntgibt. Diese Frist darf unterschritten werden, wenn es sich um besonders dringliche Arbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c handelt. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen Kosten zu umfassen. Sie hat durch Auflage beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zu geschehen; ist ein auf Antrag der Mehrheit der Hauptmieter eingeleitetes Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 6 anhängig oder wird ein solches Verfahren innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe anhängig gemacht, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) anordnen, daß mit der Inangriffnahme von Verbesserungsarbeiten bis