

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1955

Ausgegeben am 15. Dezember 1955

66. Stück

241. Bundesgesetz: Abänderung des Mietengesetzes.

241. Bundesgesetz vom 12. Dezember 1955, womit das Mietengesetz abgeändert wird.

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I.

Das Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der geltenden Fassung wird abgeändert wie folgt:

1. § 3 und § 5 Abs. 2 und 3 werden aufgehoben. Im § 5 Abs. 1 entfällt die Absatzbezeichnung (1). An die Stelle des § 3 tritt nachstehende Bestimmung:

„§ 3. Hängt die Entscheidung über einen der im § 24, Absatz 1, genannten Anträge vom Jahresmietzins (§ 2, Absatz 1, Punkt a, letzter Satz, und Absatz 3) oder Jahresmietwert (§ 4, Absatz 2) eines Mietgegenstandes ab und läßt sich dieser nicht mehr feststellen, so ist der Entscheidung der Betrag zugrunde zu legen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde.“

2. § 4 Abs. 3 hat zu lauten:

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

3. § 6 Abs. 3 hat zu lauten:

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

standhaltungsarbeit (Absatz 2) verwendet hat, samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals und der seinerzeitigen bücherlichen Löschung verbundenen Kosten.“

4. § 7 hat zu lauten:

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

(2) Bei der Entscheidung über einen Antrag nach Absatz 1 ist zu prüfen, ob die Auslagen auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht zu den im § 6, Absatz 1, genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse nicht gedeckt sind. Trifft dies zu, so ist auszusprechen, auf welchen Betrag der Hauptmietzins erhöht wird und von wann an und auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist. Handelt es sich um eine große Instandhaltungsarbeit (§ 6, Absatz 2), so ist der Zeitraum, innerhalb dessen die Auslage aus den Hauptmietzinsen zu decken ist, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der neue Hauptmietzins ist für alle Mieter im gleichen Verhältnis zum bisherigen Hauptmietzins festzusetzen. Bei Berechnung des neuen Hauptmietzinses ist von dem Hauptmietzins auszugehen, der bisher für den betreffenden Mietgegenstand allgemein (§ 2) gegolten hat. Hat ein Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer Entscheidung einen höheren Mietzins zu entrichten, so ist dieser in den auf ihn entfallenden neuen Hauptmietzins einzurechnen; eine anderweitige Vereinbarung über die Frage der Einrechnung kann hinsichtlich des bei einer Neuvermietung gemäß § 16, Absatz 1, zulässigerweise

vereinbarten Mehrbetrages von höchstens $13\frac{1}{8}$ g für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 nicht rechtsgültig getroffen werden.

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

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

5. § 8 hat zu lauten:

„§ 8. (1) Unterläßt es der Vermieter, Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6, Absatz 1), durchführen zu lassen, obwohl die Hauptmietzinse dafür Deckung bieten (§§ 6, 7), so kann der Mieter oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde. Im Antrag ist glaubhaft zu machen (§ 274 ZPO.), daß der Vermieter Arbeiten der angeführten Art nicht durchführen läßt und, wenn es sich um Verbesserungen handelt, daß Arbeiten, die der ordnungsmäßigen Erhaltung dienen, nicht erforderlich sind.

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

mächtigt werden, das für die Durchführung der Arbeiten erforderliche Kapital bis zur Höhe der nicht bestimmungsgemäß verwendeten Zinsbeträge namens des Hauseigentümers gegen angemessene Verzinsung aufzunehmen, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Der Ermächtigte hat hierbei die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und dem Gericht auf dessen Verlangen Rechnung zu legen.“

6. § 9 Abs. 2 hat zu lauten:

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

7. § 10 hat zu lauten:

„§ 10. Der Vermieter hat die ihm auf Grund einer Versicherung seines Hauses gegen Brandschaden (§ 2, Absatz 2, Z. 4) nach Eintritt des Versicherungsfalles zukommende Versicherungssumme zur Wiederherstellung des Hauses zu verwenden. Auf Antrag eines Mieters oder der Gemeinde ist er vom Gerichte dazu zu verhalten (§ 30).“

8. § 12 Abs. 3 und 4 haben zu lauten:

„(3) Hält der Mieter den von ihm begehrten Mietzins (Zuschlag) für höher, als nach den §§ 2 bis 5, 7 und 11 zulässig ist, und liegt keine rechtsgültige Vereinbarung (§ 7, Absatz 1, §§ 16 und 16 a) vor, so kann er die Entscheidung des Gerichtes beantragen. Es treffen ihn aber, soweit das Begehren des Vermieters als begründet erkannt wird, die Folgen schuldhaften Verzuges, wenn er nicht an den aus Absatz 1 und 2 sich ergebenden Terminen Zahlung leistet. Erkennt das Gericht, daß der begehrte Mietzins das gesetzlich zulässige Ausmaß übersteigt, so hat der Vermieter den zuviel bezahlten Betrag samt gesetzlichen Zinsen von dem Tage an, an dem der Mieter die behördliche Überprüfung verlangt hat, ungesäumt zurückzuzahlen. Das Begehren auf Rückzahlung kann nur im Prozeßwege geltend gemacht werden.

(4) Ein vom Vermieter für Grundstücke, die mit Wohnräumen oder Geschäftsräumlichkeiten mitgemietet sind, begehrter Zuschlag (§ 2, Absatz 4) oder eine Erhöhung des zuletzt gezahlten Zuschlages ist mangels anderweitiger Vereinbarung erst zu entrichten, sobald eine rechtskräftige Entscheidung über dessen Angemessenheit vorliegt. Das gleiche gilt von der Erhöhung des Mietzinses für selbständig gemietete Grundstücke über das im § 2, Absatz 4, angeführte Ausmaß, ferner ausnahmslos für Mieten der im § 11 bezeichneten Art, wenn der Vermieter eine

Erhöhung des zuletzt gezahlten baren Mietzinses begehrt.“

9. Dem § 12 wird der nachfolgende Abs. 5 angefügt:

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

10. § 14 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Stellt der Hauptmieter Einrichtungsgegenstände in größerem Maße bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf 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.“

11. § 16 Abs. 2 und 3 haben zu lauten:

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

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

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

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

bringen, desgleichen, wenn ein Teil der Wohnung erkennbar zur Berufsausübung verwendet wird, dieser Teil und die restliche Wohnung.“

12. § 16 a Abs. 1 hat zu lauten:

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

13. § 17 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 2 bis 16 a oder den Bestimmungen des Absatzes 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt, soweit er sich auf Leistungen aus Vereinbarungen nach Absatz 1 bezieht, in einem Jahre, sonst in drei Monaten. Die Verjährung des Rückforderungsanspruches ist gehemmt, solange bei Gericht oder bei der Gemeinde auf Antrag des Mieters ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.“

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

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

15. § 19 Abs. 2 Z. 12 hat zu lauten:

„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;“

16. § 21 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Wenn ein Mieter, dem aus dem Grunde des § 19, Absatz 2, Z. 1, gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstande kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, so ist die Kündigung aufzuheben; 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. Wenn jedoch die Entscheidung von der Höhe des zulässigen Mietzinses abhängt und auch diese strittig ist, gilt § 35, Absatz 2.“

17. § 22 Abs. 4 hat zu lauten:

„(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.“

18. Die §§ 24 bis 37 haben zu lauten:

„Außerstreitiges Verfahren.“

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

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

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

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

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

§ 25. Auf das Verfahren sind die Vorschriften des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen nur insoweit anzuwenden, als in diesem Gesetze nichts anderes bestimmt ist. Das Verfahren ist möglichst zu beschleunigen.

§ 26. (1) Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung voranzugehen. Sie ist öffentlich, doch ist auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten die Öffentlichkeit auszuschließen.

(2) Schriftliche Ladungen an die Parteien haben den Beisatz zu enthalten, daß die Geladenen der Ladung Folge zu leisten oder einen mit der Sachlage vollständig vertrauten und schriftlich bevollmächtigten Vertreter zur Verhandlung zu entsenden haben. Zugleich ist der Geladene aufzufordern, die zur Klarstellung des Sachverhaltes dienlichen Belege mitzubringen. In der Ladung ist auf die im Absatz 3 bezeichneten Säumnisfolgen hinzuweisen.

(3) Bleibt die Partei, auf deren Antrag das gerichtliche Verfahren eingeleitet wurde, der Verhandlung unentschuldigt fern und wird der Antrag nicht von einer anderen Partei aufgenommen, so gilt er als zurückgezogen. Ein von mindestens einem Drittel der Mieter eingebrachter Antrag gilt dann als zurückgezogen, wenn keiner dieser Mieter zur Verhandlung erscheint.

(4) Die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über Protokolle und über die Aufnahme von Beweisen sind sinngemäß anzuwenden.

(5) 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.

§ 27. (1) Anträgen nach § 7 sind beizufügen:

a) ein Kostenvoranschlag über die beabsichtigte Erhaltungsarbeit in zweifacher Ausfertigung;

b) eine Aufstellung über die Jahresmietzinse für 1914 beziehungsweise die Jahresmietwerte der einzelnen Mietgegenstände unter Angabe ihrer topographischen Bezeichnung und des Vor- und Zunamens der Mieter;

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

d) eine Berechnung der Beträge, auf welche die Hauptmietzinse unter Berücksichtigung der Deckung der Kosten der Erhaltungsarbeit zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals innerhalb eines Zeitraumes von längstens zehn Jahren zu erhöhen sind.