



**DAS
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ
INFORMIERT**

**MIETRECHTSGESETZ
HEUTE**

**(in der Fassung der
Wohnrechtsnovelle 2006)**

**2006
(9. Auflage)**

Stand: Dezember 2006

**Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7, 1070 Wien**

**(Auskunftsstelle: Tel. 01/526 36 86;
zum Ortstarif 0800 - 99 99 99)**

Inhalt

	Seite
GELEITWORT.....	5
EINLEITENDER HINWEIS UND ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN NEUERUNGEN DER WOHNRECHTS- NOVELLE 2006.....	7
ANWENDUNGSBEREICH.....	11
MIETZINSBILDUNG.....	12
Für welche Objekte gilt welche Mietzinsregelung?.....	12
Das Richtwertsystem	20
Der angemessene Mietzins	23
Der Kategorie-D-Zins	25
Befristete Mietverträge	25
Ausstattungskategorien.....	26
Nutzfläche.....	30
Weitere Mietzinsbestandteile.....	31
Aufgliederung von Pauschalmietzinsvereinbarungen.....	31
Überhöhter Mietzins	32
Wertsicherungsvereinbarungen.....	32
Zinsanpassungsklauseln.....	33
Ablösen.....	33
Betriebskosten.....	34
Anhebung des Hauptmietzinses	37
Mietzinsbeihilfe	40
ERHALTUNG UND VERBESSERUNG; MIETZINSERHÖHUNG WEGEN ERHALTUNGSARBEITEN.....	41
Grundsätzliches.....	41
Hauptmietzinsabrechnung	42
Erhaltung und Verbesserung.....	44
Mietzinserrhöhung	49
Verfahren vor der Schlichtungsstelle.....	51

SONSTIGE RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS	53
Instandhaltung der Wohnung.....	53
Bau- und Installationsarbeiten	54
Änderungen in der Wohnung	55
Aufwandersatz für einen ausziehenden Mieter.....	56
Eintrittsrecht im Todesfall	60
Weitergabe.....	61
KÜNDIGUNGSSCHUTZ	62
Kündigungsbeschränkungen.....	63
Kündigungserklärung und Räumung	67
Mietverträge auf bestimmte Zeit	69
GESETZESTEXT	73
Mietrechtsgesetz	73
3. Wohnrechtsänderungsgesetz (Übergangsbestimmungen)	153
Kundmachung des BMJ gemäß § 16 Abs. 6 MRG.....	157
Richtwertgesetz	159

GELEITWORT

Die Effektivität von Recht setzt seine Kenntnis voraus. Mit anderen Worten: Gesetzliche Bestimmungen können nur wirksam werden, wenn sie denjenigen, die sie anwenden sollen, auch bekannt sind.

Für ein Rechtsgebiet wie das Mietrecht ergeben sich daraus besondere Anforderungen. Schließlich handelt es sich dabei um eine Rechtsmaterie von besonderer Bedeutung sowohl in wirtschaftlicher als auch in gesellschaftlicher und sozialer Hinsicht. Sie betrifft eine der wichtigsten Grundlagen des menschlichen Lebens, nämlich das Wohnen. Deshalb kommen sehr viele Menschen auch außerhalb eines beruflichen Bezugs im Alltagsleben mit mietrechtlichen Regelungen in Berührung. Diesen Menschen ermöglicht erst das Wissen um die Inhalte des Mietrechts einen selbstbestimmten und bedürfnisgerechten Umgang mit dem Rechtsinstitut der Miete von Wohnungen und Geschäftsräumen.

Dem für die Vollziehung des Mietrechts zuständigen Bundesministerium für Justiz war es daher ein Anliegen, allen am Mietrecht Interessierten eine verständliche und doch möglichst umfassende Information über dieses Rechtsgebiet zur Verfügung zu stellen. Diesem Ziel dient die vorliegende Broschüre, die zum einen den Gesetzestext und zum anderen eine erläuternde Darstellung der einzelnen Regelungsbereiche des Mietrechts enthält. Die Informationsbroschüre wird – entsprechend den Veränderungen dieser Rechtsmaterie durch den Gesetzgeber – fortlaufend aktualisiert und liegt daher nun schon in der 9. Auflage vor, in die bereits die durch die Wohnrechtsnovelle 2006 herbeigeführten Änderungen (die am 1.10.2006 in Kraft traten) eingearbeitet sind.

Ich hoffe, dass mit dieser Publikation ein nützlicher und hilfreicher Beitrag zum Zugang zum Mietrecht geleistet werden kann.

Wien, im Dezember 2006

(Mag.^a Karin Gastinger)
Bundesministerin für Justiz

EINLEITENDER HINWEIS UND ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN NEUERUNGEN DER WOHNRECHTSNOVELLE 2006

Zur Einleitung

Seit der letzten Auflage der Informationsbroschüre „Mietrechtsgesetz heute“ im Jahr 2003 haben das Mietrechtsgesetz und andere für das Mietrecht relevante Rechtsnormen durch mehrere Gesetze, nämlich durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, das Handelsrechts-Änderungsgesetz, das Deregulierungsgesetz 2006 und schließlich durch die Wohnrechtsnovelle 2006, wesentliche Änderungen erfahren.

All diese Änderungen wurden in die nun vorliegende 9. Auflage eingearbeitet. Zusätzlich wurden im Textteil bei den im MRG enthaltenen Eurobeträgen in Fußnoten die nunmehr geltenden Werte angeführt, wie sie sich durch die letzte, mit Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 9.8.2006, BGBl. II Nr. 296/2006, bekannt gemachte Valorisierung gemäß § 16 Abs. 6 MRG ergeben haben.

Zur Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124/2006

Ziel der mietrechtlichen Teile der am 1. Oktober 2006 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle 2006 war es, in der Praxis des Mietrechts aufgetretene Unklarheiten zu bereinigen und mögliche Unbilligkeiten abzubauen. Dabei handelte sich um systemkonforme Anpassungen in Einzelaspekten, ohne dass jedoch größere Änderungen ganzer Rechtsinstitute oder gar der Struktur des Mietrechts vorgenommen worden wären.

Die wichtigsten durch die Wohnrechtsnovelle 2006 herbeigeführten inhaltlichen Änderungen sind:

- o die Erweiterung des **Teilanwendungsbereichs** um Gebäudeaufstockungen und Zubauten,
- o die Erweiterung der **Erhaltungspflicht** des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses,
- o die Einführung eines **Investitionsersatzanspruchs** des Mieters auch für den Austausch einer defekt gewordenen Heiztherme oder eines defekt gewordenen Warmwasserboilers,
- o Erleichterungen für den Mieter bei der Geltendmachung des Investitionsersatzanspruchs,
- o eine Regelung über den partiellen Ausschluss von Eintritts- und Abtretungsrechten bei **Seniorenwohnungen**,
- o die Statuierung einer generellen **Rügeobliegenheit des Mieters vor einer Kategorieherabstufung** wegen Unbrauchbarkeit eines Kategoriemerkmals,
- o eine Regelung zur **Vermeidung eines ungewollt unbefristeten Mietverhältnisses** bei einmalig unterbliebener Auflösung eines befristeten Mietvertrags nach Ablauf der Vertragsdauer und
- o eine **Reduktion der Formstrenge bei der Kündigung** durch
 - a) die Einräumung einer Wahlmöglichkeit für den Mieter (nicht aber für den Vermieter) zwischen schriftlicher und gerichtlicher Kündigung und

- b) die Anordnung, dass eine dem Vertragspartner verspätet zugehende Kündigung ihre Wirkung zum nächstmöglichen Kündigungstermin entfaltet.

ANWENDUNGSBEREICH

Das Mietrechtsgesetz bezieht sich auf Mietverhältnisse an **Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten** sowie an **mitgemieteten Haus- oder Grundflächen**.

Bei gemischter Verwendung des Mietgegenstandes teils als Wohnung und teils als Geschäftsräumlichkeit gelten die Bestimmungen für Geschäftsräumlichkeiten nur dann, wenn die tatsächliche Verwendung als Geschäftsräumlichkeit gegenüber der Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Bei Gleichwertigkeit der Verwendungszwecke gilt der Mietgegenstand als Wohnung (Beispiel: Ein Arzt hat seine Ordination in der Wohnung). Als Geschäftsräumlichkeiten gelten nicht nur Geschäftslokale, sondern zum Beispiel auch Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume sowie Amts- und Kanzleiräume.

Das Mietrechtsgesetz findet **keine Anwendung** auf

- o Mietverhältnisse an Hotelräumlichkeiten (Beherbergungsbetrieb)
- o Mietverhältnisse an Garagenstellplätzen und Lagerräumen, die im Rahmen des Betriebes eines Garagierungs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden
- o Mietverhältnisse an Wohnräumen in Heimen
- o Mietverhältnisse an Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
- o Dienst-, Natural- und Werkswohnungen (also Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang damit überlassen werden)

- o Mietverhältnisse, die auf höchstens sechs Monate befristet sind:
 - a) bei Geschäftsräumen
 - b) bei Wohnungen der Ausstattungskategorien A oder B, wenn der Mieter die Wohnung (gemäß schriftlicher Vereinbarung) lediglich als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet
- o Mietverhältnisse an Zweitwohnungen zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung (Ferienwohnung)
- o Mietverhältnisse an Mietgegenständen in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen (so genannte "Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser")
- o (grundsätzlich) die Miete von Freiflächen, wie etwa Lagerplätze oder sonstige unbebaute Grundstücke.

MIETZINSBILDUNG

Für welche Objekte gilt welche Mietzinsregelung?

Wohnungen in Altbauten

Unter Altbauten werden hier Gebäude verstanden, für die die **Baubewilligung bis zum 30. Juni 1953** erteilt wurde. Die Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes gelten für Mietverträge in solchen Bauten ohne Unterschied, ob es sich dabei um Gemeinde-

bauten oder Privathäuser handelt. Auch sonst werden Gemeindebauten und Privathäuser mietrechtlich gleich behandelt.

Für Wohnungen in Gebäuden, für die die Baubewilligung bis zum 8. Mai 1945 erteilt wurde, gelten mit einzelnen Ausnahmen betragsmäßige Mietzinsobergrenzen, bei Neuvermietungen ab 1.3.1994 gilt im Regelfall das "Richtwertsystem".

Für Wohnungen in Gebäuden, für die die Baubewilligung zwar nach dem 8. Mai 1945, aber bis einschließlich 30. Juni 1953 erteilt wurde, gilt Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG (soweit sich aus Förderungsgesetzen nichts anderes ergibt); es gelten also weder betragsmäßige Obergrenzen noch das Richtwertsystem. Wenn ein Wohnhauswiederaufbaudarlehen in Anspruch genommen wurde, kommen während der Laufzeit des Darlehens die Mietzinsbestimmungen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes zur Anwendung; ansonsten gilt das Mietrechtsgesetz. Bei begünstigter vorzeitiger Rückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 gilt freie Mietzinsbildung; bei begünstigter vorzeitiger Rückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 gilt Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG.

Wohnungen in geförderten Neubauten

Unter geförderten Neubauten werden Gebäude verstanden, die unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsdarlehen der öffentlichen Hand von einer Gemeinde oder von Privaten auf Grund einer **nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung** errichtet wurden und keine Genossenschaftsbauten sind. Für diese Bauten gelten die Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes mit den sich aus den jeweiligen Förderungsgesetzen ergebenden Einschränkungen. Die freie Mietzinsbildung auf Grund des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 und die Angemessenheitsregelung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 werden aber nicht geändert.

Wohnungen in frei finanzierten Neubauten

Unter frei finanzierten Neubauten werden Gebäude verstanden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer **nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung** errichtet worden sind (frei finanziert sind auch Gemeindebauten, die ausschließlich aus Eigenmitteln der Gemeinde und nicht unter Inanspruchnahme auch von Förderungsmitteln errichtet wurden). Für diese Wohnungen gilt die freie Mietzinsvereinbarung. Wird aber von der Möglichkeit der Anhebung des Hauptmietzinses (früher: Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags) Gebrauch gemacht, so gilt Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG und es kommen dann auch alle sonstigen Vorschriften des Mietrechtsgesetzes (wie etwa über die Erhaltungspflicht oder den Investitionsersatz) zur Anwendung.

Genossenschaftswohnungen

Für Wohnungen in Genossenschaftsbauten gilt die Mietzinsbildung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, das Sondervorschriften enthält.

Geschäftslokale

Für Geschäftslokale in Gebäuden, für die die Baubewilligung bis zum 30. Juni 1953 erteilt wurde, gilt Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG (kein Richtwertsystem). Dies gilt auch dann, wenn der Mietgegenstand teils als Wohnung und teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, sofern die Verwendung zu Geschäftszwecken bedeutend überwiegt. Ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich aber auf die Überschreitung des zulässigen Höchstausmaßes nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat.

Für Geschäftslokale in frei finanzierten Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erteilt wurde, gilt freie Mietzinsvereinbarung.

Für Geschäftslokale in Gebäuden, die unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, gilt zinsrechtlich das jeweilige Förderungsgesetz.

Wenn das Geschäftslokal im Wohnungseigentum steht und die Baubewilligung bis zum 8. Mai 1945 erteilt wurde, gilt Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG.

Wurde die Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 erteilt, gilt bei Wohnungseigentumsobjekten und freier Finanzierung freie Mietzinsvereinbarung; wurden Förderungsmittel in Anspruch genommen, gilt zinsrechtlich das jeweilige Förderungsgesetz.

Für Geschäftslokale, über die ein Mietvertrag mit einer Höchstdauer von sechs Monaten geschlossen wurde, gilt freie Mietzinsbildung (weil sie vom Mietrechtsgesetz zur Gänze ausgenommen sind).

Bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen der bisherige Hauptmietzins auf den nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag erhöht werden, wobei auch die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit und die vom Hauptmieter bisher getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes – soweit sie von objektivem Nutzen sind – angemessen zu berücksichtigen sind (§ 46a MRG).

Eine solche **Erhöhung** kommt in folgenden Fällen in Betracht:

- a) bei Tod des Hauptmieters ab dem dem Todesfall folgenden 1. Jänner (aber nur bei Mietverträgen, die vor dem 1.3.1994 geschlossen wurden),

- b) bei Unternehmensveräußerung,
- c) bei Verpachtung des Unternehmens (für die Dauer der Verpachtung [Ausnahme: Verpachtung aus wichtigen, in der Person des Mieters gelegenen Gründen, wie Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens 5 Jahren]),
- d) bei "Machtwechsel" (Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft) innerhalb einer juristischen Person oder einer unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft, die Mieterin des Geschäftslokals ist, wenn der "Machtwechsel" ab dem 1.10.1993 erfolgt ist,
- e) bei "gespaltenen Mietverhältnissen" (§ 46a Abs. 5 MRG).

Unternehmensveräußerungen und Umstände, die eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder einer unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft bewirken, sind unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, wenn das Unternehmen in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betrieben wird.

Das Mietrechtsgesetz unterscheidet zwischen den Fällen, in denen der angemessene (neue) Hauptmietzins schon ab dem auf das Ereignis, das die Anhebung auslöst, folgenden Zinstermin zur Gänze verlangt werden darf, und den Fällen, in denen bloß eine schrittweise (jährliche) Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren möglich ist. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass in den Fällen, in denen das Ereignis, das die Anhebung auslöst, vor dem 1.3.1994 eingetreten ist, eine bloße schrittweise Erhöhung zulässig ist, während in den übrigen Fällen (ausgenommen im Fall des Todes des bisherigen Hauptmieters) eine "sofortige" Erhöhung auf den gesamten angemessenen Hauptmietzins erfolgen kann. Je nach dem in Betracht kommenden Fall müs-

sen jedoch Sonderregelungen, die in den §§ 12a und 46a MRG angeführt sind, berücksichtigt werden. Beispielsweise erfolgt bei Unternehmensveräußerung eine „sofortige“ Anhebung auf den gesamten neuen Hauptmietzins – also keine bloß schrittweise Anhebung – auch in den Fällen, in denen die Veräußerung noch vor dem 1.3.1994 vorgenommen wurde.

Von besonderer Bedeutung ist folgender Fall, der eine schrittweise (jährliche) Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses innerhalb von 15 Jahren zulässt (§ 46a Abs. 4 MRG):

"Machtwechsel" innerhalb einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts (nunmehr: unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft), also insbesondere bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, wenn sie als Mieter den Mietvertrag vor dem 1.1.1968 geschlossen hat, im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine freie Mietzinsvereinbarung aus rechtlichen Gründen nicht möglich war und wenn seither keine neue Mietzinsvereinbarung geschlossen wurde, obwohl in der Folge (wegen Änderung der Rechtslage oder einer Änderung des Vertrags über den Mietgegenstand) eine freie Vereinbarung oder eine Vereinbarung bis zur Höhe des angemessenen Hauptmietzinses zulässig gewesen wäre. In allen übrigen Fällen hat der "Machtwechsel" keine mietrechtliche Bedeutung, wenn er vor dem 1.10.1993 erfolgt ist.

Ist aber der "Machtwechsel" innerhalb der juristischen Person oder der unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft (früher: Personengesellschaft des Handelsrechts) ab dem 1.10.1993 erfolgt, rechtfertigt er, ohne dass weitere Voraussetzungen erfüllt sein müssten, die "sofortige" Anhebung auf den gesamten angemessenen Hauptmietzins zum nächsten Zinstermin (allerdings bedarf es eines vorherigen Erhöhungsschreibens des Vermieters, das spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, dem Mieter zugehen muss).

Die Anhebung des Hauptmietzinses ist jedoch dann bloß schrittweise (jährlich) innerhalb von 15 Jahren (und nicht sofort auf den gesamten neuen Hauptmietzins) vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist.

Hinweis:

Wurde die Geschäftsräumlichkeit von einer natürlichen Person gemietet, ist dieselbe Person noch immer Mieter des Geschäftslokals und betreibt sie auch weiterhin das Geschäft, so kommt – solange keine Änderung dieser Verhältnisse (also auch keine Verpachtung) erfolgt – eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 12a, 46a MRG nicht in Betracht.

Bei Geschäftslokalen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen vermietet werden, gelten für die Mietzinsbildung die Sondervorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979.

Eigentumswohnungen

Freie Mietzinsbildung gilt für die Vermietung von Eigentumswohnungen in Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 erteilt worden ist. Bei Inanspruchnahme von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand gilt das zum geförderten Neubau Gesagte.

Ist die Baubewilligung vor dem 9. Mai 1945 erteilt worden, gilt für die Mietzinsbildung das Mietrechtsgesetz, in der Regel also das Richtwertsystem.

"Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser"

Für die Vermietung von Wohnungen in so genannten "Ein- oder Zwei-Objekte-Häusern" (wobei ein nachträglicher Dachbodenausbau nicht mitzählt) gilt freie Mietzinsbildung, weil sie vom Mietrechtsgesetz zur Gänze ausgenommen sind.

Dachbodenausbauten und Aufbauten

Für die Vermietung von Mietgegenständen, die auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung durch den Ausbau eines Dachbodens oder durch die Aufstockung eines Gebäudes errichtet worden sind, gilt freie Mietzinsbildung. Bei bloßen Aufstockungen (ohne Dachbodenausbau) gilt dies allerdings nur für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden.

Unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten

Für die Vermietung von unausgebauten Dachbodenräumlichkeiten mit der Vereinbarung, dass darin (sei es durch den Mieter oder durch den Vermieter) eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde, gilt freie Mietzinsbildung, sofern der Mietvertrag nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurde.

Zubauten

Für die Vermietung von Mietgegenständen, die auf Grund einer **Baubewilligung nach dem 30. September 2006** durch einen Zubau neu geschaffen wurden, gilt freie Mietzinsbildung.

Wirtschaftsparks

Für die Vermietung von Mietgegenständen in einem Wirtschaftspark (das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in [auf] denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinn der Gewerbeordnung betrieben werden) gilt freie Mietzinsbildung.

Untermietverträge

Der Untermietzins darf – neben der Überwälzung der Betriebskosten und der Umsatzsteuer sowie dem Entgelt für vermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Hauptmieters – den Hauptmietzins um nicht mehr als 50 Prozent übersteigen; darüber hinaus sind auch die vom Hauptmieter vorgenommenen Investitionen auf die Wohnung zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von Nutzen sind (bei bloß teilweiser Untervermietung darf der Untermietzins den aliquoten Betrag nicht überschreiten). Diese Beschränkung gilt **nicht** für Mietgegenstände in frei finanzierten Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erteilt wurde, ferner nicht für Eigentumswohnungen in Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 erteilt wurde.

Das Richtwertsystem

Im Regelfall ist bei der **Neuvermietung** von Wohnungen der Ausstattungskategorien **A, B und C ab 1.3.1994** die **Obergrenze** der Hauptmietzinse nach dem "Richtwertsystem" zu ermitteln (Ausnahme: siehe Seiten 23 ff.). Dieses "Richtwertsystem" ist ein zweistufiges Berechnungssystem: Die Grundlage für die Berechnung des Mietzinses bildet der – für jedes Bundesland gesondert festgesetzte – Richtwert für die „mietrechtliche Normwohnung“, zu dem bzw. von dem in einem zweiten Schritt je nach besserer oder schlechterer Qualität der vermieteten Wohnung gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung noch Zuschläge bzw. Abstriche vorzunehmen sind.

Der Richtwert und sein Bezugspunkt (die mietrechtliche Normwohnung)

Die Richtwerte für die einzelnen Bundesländer wurden im Jahr 1994 – nach Einholung eines Gutachtens eines Beirats, dem Vertre-

ter der Vermieter- und Mieterorganisationen sowie der Wirtschaftskammer Österreich und der Bundesarbeitskammer angehörten – durch Verordnungen des Bundesministers für Justiz festgelegt und im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Die Richtwerte beziehen sich auf die so genannte „mietrechtliche Normwohnung“. Dabei handelt es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A in brauchbarem Zustand, deren Nutzfläche 130m² nicht übersteigt und die sich in einem Gebäude mit ordnungsgemäßen Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) befindet (§ 2 Abs. 1 des Richtwertgesetzes).

Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile (z.B. Dach, Fassade, Stiegenhaus, Versorgungsleitungen) einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Stehen zum Zeitpunkt der Vermietung privilegierte (weil besonders wichtige) Erhaltungsarbeiten (§ 3 Abs. 3 Z 2 MRG) an, so gilt der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls nicht als ordnungsgemäß.

Die durchschnittliche Lage der Liegenschaft (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit zwischen 1870 und 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine Wohnungen der Ausstattungskategorie D (Substandardwohnungen) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Zuschläge und Abstriche

Der höchstzulässige Hauptmietzins wird bei Wohnungen der Kategorien A, B und C unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge zum und Abstriche vom Richtwert errechnet. Diese Zuschläge und Abstriche hängen von der Ausstattung der vermieteten Wohnung (hieszu zählt auch die Ausstattung mit Balkonen, Terrassen, Keller- und

Dachbodenräumen, Hausgärten und Abstellplätzen), von ihrer Lage im Haus, vom Erhaltungszustand und der Wohnumgebung ab.

Zuschläge zum Richtwert sind beispielsweise bei sehr guter Ausstattung (bessere Ausstattung als die gewöhnliche Ausstattung der Normwohnung) und sehr guter Lage (Wohnumgebung) zulässig.

Ein Zuschlag für die *Lage* (Wohnumgebung) des Hauses ist jedoch nur dann möglich, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage *und* wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekannt gegeben worden sind.

Abstriche vom Richtwert gibt es für schlechteren Standard und schlechtere Ausstattung einer Wohnung gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung. Jedenfalls *müssen* Abstriche vom Richtwert vorgenommen werden, wenn eine Wohnung der Kategorie B oder C vermietet wird, weil diese Wohnungen einen schlechteren Standard als die mietrechtliche Normwohnung aufweisen; nach den Empfehlungen der beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Beiräte ist für die Kategorie B ein Abstrich von 25 Prozent und für die Kategorie C ein Abstrich von 50 Prozent vom Richtwert vorzunehmen.

Anpassung an die Indexentwicklung

Die Richtwerte werden jährlich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 1986 valorisiert und damit an die Veränderung der Kaufkraft angepasst. Die jeweiligen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monat. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, ab dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

Der angemessene Mietzins

Unter bestimmten Voraussetzungen gilt nicht das Richtwertsystem, sondern es kommt die bloße allgemeine Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG zur Anwendung. Dies ist der Fall:

- o bei Mietverträgen, die am 1.3.1994 schon bestanden haben, sofern nach bisherigem Recht die Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs. 1 MRG gegolten hat (bei den übrigen Mietverträgen, die vor dem 1.3.1994 geschlossen wurden, gilt gleichfalls nicht das Richtwertsystem, sondern das frühere Categoriesystem);
- o bei A-Wohnungen und bei B-Wohnungen je über 130m², sofern die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber wieder vermietet wird; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;
- o wenn ein Mietobjekt teils als Wohnung und teils zu Geschäftszwecken vermietet wird, sofern die Verwendung zu Geschäftszwecken bedeutend überwiegt;
- o bei Wohnungen, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden (hiez zu zählen auch Wohnungen, die nach dem 8. Mai 1945 durch den Ausbau eines Dachbodens, durch einen Gebäudeaufbau oder einen Zubau neu geschaffen wurden);
- o bei Wohnungen in Gebäuden, für deren Erhaltung der Vermieter aus Gründen des Denkmalschutzes nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
- o wenn das Mietverhältnis unbefristet ist, seit der Übergabe der Wohnung mehr als ein Jahr verstrichen ist und wenn die Ver-

einbarung über die Höhe des Hauptmietzinses schriftlich getroffen wurde;

- o bei schriftlichen Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten oder geförderter Sanierungsarbeiten; Voraussetzung ist aber, dass die Vereinbarung frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrags geschlossen wurde und dass überdies das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum aus der Vereinbarung ersichtlich sind; bei befristeten Mietverträgen muss der Erhöhungszeitraum jedenfalls vor dem Ablauf des Mietvertrags enden. Solche Vereinbarungen sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, wenn ihnen bei Abschluss des Mietvertrags das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekannt gegeben wurden; bei befristeten Mietverträgen muss überdies der Erhöhungszeitraum vor Ablauf des Mietverhältnisses enden;
- o wenn nach dem 31. Dezember 1967 eine Wohnung unter Aufwendung erheblicher Mittel vom Vermieter im Standard angehoben wurde und der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung noch vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen hat; diese Begünstigung des Vermieters endet aber, sobald nach dem Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung 20 Jahre verstrichen sind, d.h., dass nach Ablauf der 20 Jahre das Richtwertsystem zur Anwendung kommt.

In den genannten Fällen ergibt sich die Beschränkung der zulässigen Mietzinshöhe nicht durch das Richtwertsystem, sondern durch eine Angemessenheitsgrenze. Die Angemessenheit des Hauptmietzinses richtet sich nach "Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand" des jeweiligen Mietobjekts, ohne dass allerdings das Gesetz konkretere Beschränkungen enthielte. Im Streitfall überprüft die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht den vorgeschriebenen Hauptmietzins auf seine Angemessenheit.

Der Kategorie-D-Zins

Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D gelten im Gesetz genannte (nach der Kaufkraftentwicklung valorisierte) Mietzinsobergrenzen, also Eurobeträge je Quadratmeter Nutzfläche, die der zwischen den Parteien vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigen darf. § 16 Abs. 5 MRG sieht zwei unterschiedliche Höchstbeträge je nachdem vor, ob sich die Kategorie-D-Wohnung in brauchbarem oder nicht brauchbarem Zustand befindet. Diese beiden Beträge liegen derzeit bei 1,46 Euro (für die brauchbare D-Wohnung) und bei 0,73 Euro (für die nicht brauchbare D-Wohnung). Näheres zur Entwicklung dieser beiden Grenzwerte im Zeitverlauf auf Seite 28f.

Befristete Mietverträge

Bei einem befristeten Haupt- oder Untermietvertrag darf der Vermieter nur einen geringeren Mietzins verlangen als bei einem unbefristeten Mietverhältnis. Der **Befristungsabschlag** beträgt generell 25 Prozent von dem für einen unbefristeten Mietvertrag höchstzulässigen Mietzins. Der Befristungsabschlag kommt bei allen Mietverträgen zum Tragen, die einer Mietzinsregelung nach dem Mietrechtsgesetz unterliegen, also sowohl bei Wohnungen, für die das Richtwertsystem gilt, als auch bei Kategorie-D-Wohnungen als auch bei Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, auf die das System der Angemessenheitsprüfung anzuwenden ist.

Bei Umwandlung eines befristeten Mietvertrags in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gilt der Befristungsabschlag ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sodass der Vermieter ab der Umwandlung einen entsprechend höheren Mietzins verlangen kann. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass seinerzeit bei Vertragsabschluss der Befristungsabschlag durch ziffernmäßige Gegen-

überstellung des ohne Befristung zulässigen (höheren) Mietzinses einerseits und des tatsächlich in entsprechend geringerer Höhe vereinbarten Mietzinses andererseits in der Mietvertragsurkunde schriftlich angeführt worden war.

Ausstattungskategorien

Das Mietrechtsgesetz teilt die Wohnungen in 4 Wohnungstypen (Ausstattungskategorien) ein, für die es gesetzliche Ausstattungsmerkmale gibt.

Die Einstufung einer Wohnung im Categoriesystem hängt von ihrer Brauchbarkeit und von der Brauchbarkeit ihrer Ausstattungsmerkmale ab. Unbrauchbar ist eine Wohnung dann, wenn sie dem Mieter vom Vermieter in einem solchen Zustand überlassen wird, dass der Mieter sie erst mit erheblichem Aufwand benützlich machen, also zum Beispiel die Licht- und Wasserleitungen erneuern muss. Liegt eine derartige **Unbrauchbarkeit** bei Vertragsabschluss vor, so kann der Mieter ihretwegen den Hauptmietzins gerichtlich auf den in § 16 Abs. 5 MRG genannten Zinsbetrag für die Ausstattungskategorie D „unbrauchbar“ **herabsetzen** lassen. Davor muss er jedoch dem Vermieter die Unbrauchbarkeit **angezeigt** und ihm dadurch eine Gelegenheit eingeräumt haben, den Mangel innerhalb einer der jeweiligen Sanierungsmaßnahme angemessenen Frist (absolute Höchstgrenze: drei Monate ab Zugang der Anzeige) zu beheben. Erst wenn der Vermieter diese Möglichkeit einer kategoriewahrenden Sanierung nicht wahrgenommen hat, kann eine Kategorieherabstufung samt Herabsetzung des Mietzinses vorgenommen werden.

Die 4 Ausstattungskategorien (A-, B-, C- und D-Wohnungen) sind:

A-Wohnung

Das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, deren Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, die über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etageheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung (etwa Nachtspeicheröfen) und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt. Im Fall der Vermietung zwischen dem 1.1.1986 und dem 28.2.1994 gilt für die Mietzinsbildung die Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG (Ausnahme: In den Fällen, in denen die Wohnung erst später als sechs Monate nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber wieder vermietet wird, gilt die betragsmäßige Obergrenze von – derzeit – 2,91 Euro monatlich je m²).

Für A-Wohnungen, die am oder nach dem 1.3.1994 vermietet werden und eine Fläche bis 130 m² aufweisen, gilt das Richtwertsystem. Für größere A-Wohnungen gilt die Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG, sofern die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber wieder vermietet wird; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr. Wird die Frist versäumt, so gilt das Richtwertsystem.

B-Wohnung

Das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht. Für B-Wohnungen bis 130 m² trat im Fall der Neuvermietung ab dem 1.3.1994 an die Stelle der früheren Mietzinsberechnung nach Kategoriebeträgen das Richtwertsystem. Für B-Wohnungen über 130 m² gilt die Angemessenheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 MRG, sofern die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inha-

ber wieder vermietet wird; wird diese Frist versäumt, gilt daher im Fall der Neuvermietung ab dem 1.3.1994 das Richtwertsystem.

C-Wohnung

Das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt. Auf die Anzahl der Zimmer kommt es nicht an. Für C-Wohnungen trat im Fall der Neuvermietung ab dem 1.3.1994 an die Stelle der früheren Mietzinsberechnung nach Kategoriebeträgen das Richtwertsystem.

D-Wohnung

Das ist eine Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügt oder bei der die Wasserentnahmestelle oder das Klosett nicht brauchbar sind.

Für D-Wohnungen gelten im Fall der Neuvermietung am oder nach dem 1.3.1994 folgende Obergrenzen:

- a) bei **unbrauchbaren** D-Wohnungen:
 - für den Zeitraum ab 1.3.1994 bis 31.10.1994:
7,40 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.11.1994 bis 31.3.1998:
8,20 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.4.1998 bis 31.5.2001:
8,60 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.6.2001 bis 31.12.2001:
9,10 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.1.2002 bis 31.5.2004:
0,66 Euro monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.6.2004 bis 31.8.2006:
0,69 Euro monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.9.2006:
0,73 Euro monatlich je m²

- b) bei **brauchbaren** D-Wohnungen:
- für den Zeitraum ab 1.3.1994 bis 31.10.1994:
14,80 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.11.1994 bis 31.3.1998:
16,40 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.4.1998 bis 31.5.2001:
17,20 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.6.2001 bis 31.12.2001:
18,10 S monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.1.2002 bis 31.5.2004:
1,32 Euro monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.6.2004 bis 31.8.2006:
1,39 Euro monatlich je m²
 - für den Zeitraum ab 1.9.2006:
1,46 Euro monatlich je m²

Wird für eine D-Wohnung ein Hauptmietzins verlangt, der höher als 7,40 S (von 1.3.1994 bis 31.10.1994), 8,20 S (von 1.11.1994 bis 31.3.1998), 8,60 S (von 1.4.1998 bis 31.5.2001), 9,10 S (von 1.6.2001 bis 31.12.2001), 0,66 Euro (von 1.1.2002 bis 31.5.2004), 0,69 Euro (von 1.6.2004 bis 31.8.2006) bzw. 0,73 Euro (ab 1.9.2006) monatlich je m² ist, kann für diese Wohnung später keine Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 18 ff MRG erwirkt werden.

Die für D-Wohnungen geltenden betragsmäßigen Mietzinsobergrenzen verändern sich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2000 gegenüber der für Februar 2001 maßgebenden Indexzahl, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie fünf Prozent der für die letzte Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen (§ 16 Abs. 6 MRG).

Wird in einem Mietvertrag keine **Wertsicherungsklausel** vereinbart, so bleibt es bei der seinerzeit vereinbarten Höhe des Hauptmietzinses auch dann, wenn sich eine Erhöhung der gesetzlichen Obergrenzen auf Grund der Indexveränderung ergibt.

Grenzfälle

Die vier geschilderten Ausstattungskategorien richten sich nach den üblichen Wohnungstypen. Für Ausnahmefälle sieht das Mietrechtsgesetz eine Anpassungsklausel vor. Nach dieser ist eine Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines dafür an sich erforderlichen Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal – nicht jedoch eine Badegelegenheit – durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird (**Kategorieausgleich**).

Wohnungsverbesserung durch den Mieter

Die Ausstattungskategorie richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und der Übergabe der Wohnung an den Mieter. Wenn ein Mieter, während er in der Wohnung wohnt, auf seine Kosten (auch unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln) Verbesserungen durchführt, ist die Wohnung dennoch in jene Ausstattungskategorie einzustufen, in der sie sich vor der Verbesserung durch den Mieter befunden hat.

Nutzfläche

Die Größe einer Wohnung ist mietrechtlich nach ihrer jeweiligen Nutzfläche zu berechnen. Die Nutzfläche ist vor allem für die Berechnung des Hauptmietzinses und die Aufteilung der Betriebskosten auf die einzelnen Mieter von Bedeutung.

Die Nutzfläche ist die Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wand befindlichen Durchbrechungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume sind nicht mitzurechnen, außer es handelt sich um Keller- und Dachbodenräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Ge-

schäftszwecke geeignet sind. Für das Ausmaß der Nutzfläche bleiben Veränderungen infolge baulicher Maßnahmen eines Mieters im Inneren seines Mietgegenstandes (einschließlich der Verglasung von Balkonen) solange unberücksichtigt, als das Mietverhältnis andauert.

Weitere Mietzinsbestandteile

Der vom Mieter insgesamt zu entrichtende Mietzins umfasst neben dem Hauptmietzins (dem eigentlichen Entgelt) auch den auf das Mietobjekt entfallenden Anteil an den Betriebskosten, den Kosten für Gemeinschaftsanlagen (zum Beispiel einen Lift) und den öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft (Näheres dazu auf Seite 34 ff.) sowie die Umsatzsteuer. § 15 Abs. 2 MRG berechtigt nämlich den Vermieter, die vom Mietzins abzuführende Umsatzsteuer vom Mieter zu verlangen.

Aufgliederung von Pauschalmietzinsvereinbarungen

Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht auszusprechen, dass anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ein aufgliederter Mietzins (Aufgliederung in Hauptmietzins, Betriebskosten und öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen, allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen des Vermieters) zu entrichten ist.

Überhöhter Mietzins

Wird im Mietvertrag ein unzulässig hoher Mietzins vereinbart, so ist deshalb nicht der ganze Mietvertrag ungültig; vielmehr kann der Mieter die Überprüfung des vorgeschriebenen Hauptmietzinses verlangen. Dies erfolgt durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. im Gerichtsverfahren, in dem sich der Mieter auch durch einen Funktionär einer Mieterorganisation (einen so genannten „Interessenvertreter“) vertreten lassen kann. Der Anspruch des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses und Rückzahlung des zuviel bezahlten Mietzinses muss bei unbefristeten Mietverhältnissen bei sonstigem Verlust des Anspruchs binnen drei Jahren bei Gericht bzw. der Schlichtungsstelle geltend gemacht werden. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen endet diese Frist aber erst frühestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesen Fällen zehn Jahre. Gleiches gilt bei Untermietverträgen für den Untermietzins.

Für die Herabsetzung des Hauptmietzinses wegen Einstufung der Wohnung in eine "zu gute" Kategorie ist der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgebend. Vom Mieter durchgeführte Verbesserungen gehen also nicht zu seinen Lasten. Hingegen ist eine vom Vermieter finanzierte Standardverbesserung auch bei der Herabsetzung zu berücksichtigen.

Wertsicherungsvereinbarungen

Wertsicherungsvereinbarungen für den Mietzins sind grundsätzlich zulässig, finden aber in der jeweiligen Höhe der gesetzlichen Obergrenzen ihre Schranke. Führt eine Indexklausel dazu, dass der Hauptmietzins über die gesetzliche Mietzinsgrenze hinaus steigt, so

ist die Wertsicherungsvereinbarung insoweit unwirksam; der Mieter muss daher nur den gesetzlich höchstzulässigen Mietzins bezahlen.

Eine Mietzinserhöhung auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung wird nicht automatisch wirksam, sondern erst nach **schriftlicher Verständigung** durch den Vermieter, die *nach mietrechtlicher Wirksamkeit* der Indexveränderung ergehen muss (wenn die Erhöhung an eine Valorisierung der gesetzlichen Beträge im MRG anknüpft, wird der Zeitpunkt der mietrechtlichen Wirksamkeit der Erhöhung in der Kundmachung des Justizministers verlautbart) *und spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin*, zu dem die Erhöhung erfolgen soll, dem Mieter zuzugehen hat; bei Nichteinhaltung dieser 14-tägigen Frist wird die Erhöhung erst einen Zinstermin später wirksam.

Zinsanpassungsklauseln

"Zinsanpassungsklauseln" sind Vertragsbestimmungen in Mietverträgen, die eine Änderung des Hauptmietzinses für den Fall einer neuen Mietengesetzgebung vorsehen. Solche Vertragsbestimmungen sind rechtsunwirksam.

Ablösen

Ablösen sind – von einzelnen Fällen abgesehen (§ 27 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz, Abs. 2 MRG) – verboten und strafbar und können innerhalb von zehn Jahren zurückverlangt werden (§ 27 MRG).

Für verbotene Ablösen können Geldstrafen bis zu 22.500 Euro verhängt werden. In der Regel muss die Geldstrafe mit einem Betrag festgesetzt werden, der die Höhe der verbotenen Ablöse überschreitet. Die Bestrafung erfolgt durch die Bezirksverwaltungsbehörde.

Sowohl im Rückforderungsverfahren als auch im Verwaltungsstrafverfahren gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung; es können daher auch andere Beweise als schriftliche Bestätigungen herangezogen werden.

Ablösebeträge, die der Vermieter erhalten hat, fallen in die Mietzinsreserve; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter sie dem Mieter zurückzahlen musste.

Betriebskosten

Als Betriebskosten können nur Ausgaben verrechnet werden, die im Gesetz aufgezählt sind (§ 21 MRG). Betriebskosten sind:

- o Wassergebühren und sonstige Kosten der Versorgung des Hauses mit Wasser, aber nicht der Neuanschluss an Kanal und Wasserleitung (ist aus der Mietzinsreserve zu decken), sowie Kosten der behördlich gebotenen Überprüfung der Wasserleitungen;
- o Kosten der Rauchfangkehrung (nicht aber Kaminausschleifen);
- o Kosten der Kanalräumung;
- o Kosten der Unratabfuhr und Schädlingsbekämpfung;
- o Kosten der Haus- und Hofbeleuchtung;
- o Kosten der Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung für das Haus, Leitungswasserschadenversicherung (einschließlich Korrosionsschäden);
- o Kosten der Glasbruch- und Sturmschadenversicherung bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter;

- o Verwaltungsauslagen, für die derzeit (seit September 2006) 2,91 Euro jährlich je m², das sind monatlich 0,2425 Euro je m², verrechnet werden dürfen;
- o die in § 23 MRG bestimmten, angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung, also für die Reinhaltung und Wartung der allgemeinen Räume, Flächen und Anlagen des Hauses sowie der allenfalls zu betreuenden Gehsteige (einschließlich Schneeräumung); diese Aufwendungen für Hausbetreuung können entweder im Entgelt eines vom Vermieter beschäftigten Dienstnehmers zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie der Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien oder im angemessenen Werklohn für ein vom Vermieter beauftragtes Unternehmen bestehen; wenn der Vermieter die Hausbetreuung selbst durchführt, kann er im Rahmen der Betriebskosten den selben Betrag verrechnen, wie er bei einem vom Vermieter beschäftigten Dienstnehmer anfiel; solange allerdings ein vor dem 1.7.2000 eingegangenes Dienstverhältnis mit einem Hausbesorger nach dem Hausbesorgergesetz aufrecht ist, gilt die frühere Regelung über die Verrechnung der Hausbesorgerkosten;
- o öffentliche Abgaben von dem Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht (Grundsteueranteil).

Die Aufteilung der Betriebskosten auf die Wohnungen und Geschäftslokale erfolgt nach dem Verhältnis der Größen (Nutzflächen) der einzelnen Mietobjekte zueinander. Betriebskosten, deren Höhe zumindest mittelbar von einem messbaren Verbrauch abhängig ist (wie zum Beispiel die Wassergebühren), können auch nach dem durch Messgeräte (zum Beispiel Wasserzähler) ermittelten Verbrauch aufgeteilt werden, wenn der Vermieter und mindestens zwei Drittel der Mieter dies schriftlich vereinbaren. Die auf von ihm selbst benützte oder auf leerstehende Wohnungen und Geschäfts-

räume entfallenden Betriebskosten hat der Vermieter selbst zu tragen.

Der Vermieter kann die Betriebskosten im Jahrespauschale verrechnen. Der Pauschalbetrag ist nach dem Betriebskostenaufwand des Vorjahres festzusetzen, darf diesen aber um höchstens zehn Prozent überschreiten, wenn seit dem vergangenen Jahr eine Erhöhung der Betriebskosten eingetreten ist. Bei Jahrespauschalverrechnung hat der Vermieter jährlich spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres eine Abrechnung zu legen und den Mietern Gelegenheit zur Einsicht in die Belege zu gewähren. Überschüsse oder Fehlbeträge sind zum übernächsten Zinstermin, der der Abrechnung folgt, den Mietern zurückzuerstatten oder von diesen nachzuentrichten.

Macht der Vermieter von der Möglichkeit der Pauschalverrechnung nicht Gebrauch, so sind zu jedem Monatsersten die fälligen Betriebskosten abzurechnen. Der Mieter hat nur die Betriebskosten zu entrichten, die ihm spätestens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wurden.

In den Verfahren zur Überprüfung von Betriebskosten erstreckt sich die Rechtskraft von Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter des Hauses, die vom Gericht bzw. der Schlichtungsstelle vom Verfahren verständigt worden sind.

Nach dem Nutzflächenverhältnis sind auch die Kosten des Betriebes eines Aufzugs unter jene Hauptmieter aufzuteilen, die zur Benutzung des Aufzugs berechtigt sind. Abweichende Aufteilungen können schriftlich vereinbart werden. Die Heizkosten sind bei Hauszentralheizungen bei Vorhandensein tauglicher Messgeräte nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes, BGBl. Nr. 827/1992, aufzuteilen.

Anhebung des Hauptmietzinses (früherer Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag; § 45 MRG)

Vom Erhaltungsbeitrag zum „wertbeständigen Mietzins“

Schon in seiner Stammfassung räumte das Mietrechtsgesetz (ab 1.1.1982) dem Vermieter unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit ein, zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins (wenn dieser unterhalb bestimmter Betragsgrenzen lag) vom Mieter die Zahlung eines "Erhaltungsbeitrags" im Ausmaß der Differenz zwischen diesen Betragsgrenzen und dem konkret vereinbarten Hauptmietzins zu verlangen. Mit 1.1.1986 wurde dieser Erhaltungsbeitrag in einen "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" umgewandelt und mit 1.3.1994 in wesentlichen Punkten (insbesondere durch Wegfall der Rückerstattungspflicht des Vermieters bei nicht bestimmungsgemäßer Verwendung) umgestaltet. Mit der Mietrechtsnovelle 2001 wurde die bisherige Möglichkeit des Vermieters zur Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ab 1.1.2002 durch das im Ergebnis inhaltsgleiche Recht des Vermieters zur Anhebung niedriger Hauptmietzinse auf **bestimmte Obergrenzen** ersetzt. Das Ausmaß dieser Mietzinsanhebung entspricht genau der Höhe des bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags. Eine solche Mietzinsanhebung kommt allerdings nur bei Hauptmietverträgen in Betracht, die **vor dem 1.3.1994 abgeschlossen** wurden (§ 45 MRG).

Das Ausmaß der Mietzinsanhebung ergibt sich aus den nachfolgend dargestellten Obergrenzen (Anhebungsgrenzen), die nach der Art des Mietgegenstandes und bei Wohnungen nach der Ausstattungskategorie und der Brauchbarkeit gestaffelt sind (siehe unten): Liegt der vereinbarte Hauptmietzins unter der jeweils geltenden Obergrenze, kann der Vermieter den Hauptmietzins auf diesen Grenzbeitrag anheben. Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1.1.2002 nach bisheriger Rechtslage eingehoben wurde, ist bei der Anhebung des Hauptmietzinses durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung

nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter der jeweils geltenden Obergrenze liegt.

Obergrenzen

Die Obergrenzen, bis zu denen der Hauptmietzins angehoben werden kann, betragen derzeit (laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes vom 9. August 2006, BGBl. II Nr. 296/2006):

Wohnung mit Bad und Zentral- oder Etagenheizung (Kategorie A):

1,93 Euro je m²;

Standardwohnung mit Bad (Kategorie B):

1,46 Euro je m²;

Standardwohnung ohne Bad (Kategorie C) und brauchbare Substandardwohnung (Kategorie D „brauchbar“):

0,97 Euro je m²;

Unbrauchbare Substandardwohnung (Kategorie D „unbrauchbar“):

0,73 Euro je m².

Diese Obergrenzen valorisieren sich analog der für Substandardwohnungen geltenden Anpassungsregelung (§ 16 Abs. 6 MRG). Für eine Erhöhung des angehobenen Mietzinses auf Grund einer Indexvereinbarung im Sinn des § 16 Abs. 6 MRG gilt das oben (Seite 32f.) zur Wertsicherungsvereinbarung Gesagte.

Für die angeführten Obergrenzen ist der Ausstattungszustand der Wohnung bei Abschluss des Mietvertrags und nicht etwa im Zeitpunkt der Anhebung des Mietzinses maßgebend (Prinzip der so genannten "**Urkategorie**"). Hat der Mieter in der Wohnung selbst

Verbesserungen durchgeführt, so muss er deshalb nicht einen höheren Beitrag leisten.

Für Geschäftsräumlichkeiten gilt grundsätzlich eine Obergrenze von 1,93 Euro monatlich je m² (§ 45 Abs. 1 MRG), bei verhältnismäßig minderwertigen Geschäftslokalen (bei denen die Angemessenheitsgrenze nach § 16 Abs. 1 und 9 MRG unter 2,91 Euro je m² liegt) jedoch eine Obergrenze von zwei Dritteln des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 1 und 9 MRG (§ 45 Abs. 2 MRG).

Durchführung der Anhebung und Rechtsfolgen

Die Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 MRG ist nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt.

Auch bei **neueren Bauten**, auf die sonst die Mietzinsvorschriften des Mietrechtsgesetzes nicht anzuwenden wären (frei finanzierte Gebäude mit Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953), kann der Hauptmietzins angehoben werden, wenn der Hauptmietzins bisher niedriger gewesen ist als die oben genannten Beträge. Hebt der Vermieter den Hauptmietzins an, so unterliegen die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, jedoch mit der Einschränkung, dass weder das Richtwertsystem noch die für Kategorie-D-Wohnungen maßgeblichen Mietzinsobergrenzen gelten; für die Überprüfung des Hauptmietzinses gilt in einem solchen Fall vielmehr das Angemessenheitsprinzip des § 16 Abs. 1 MRG.

Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben, zu dem er die Anhebung fordert.

Ist die Vorschreibung des angehobenen Hauptmietzinses nach Ansicht des Mieters unrichtig, so kann er zur Überprüfung der Vorschreibung die Entscheidung des Gerichts (der Schlichtungsstelle) beantragen. Dafür steht ihm eine Frist von drei Jahren ab dem Zugang des schriftlichen Anhebungsbegehrens zur Verfügung. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

Die schriftliche Aufforderung zur Bezahlung des angehobenen Hauptmietzinses dient dem Mieter als Bescheinigung für seinen Antrag auf Gewährung der Mietzinsbeihilfe beim Finanzamt (siehe dazu sogleich im Folgenden).

Mietzinsbeihilfe

Wirtschaftlich unzumutbare Kosten durch die Anhebung des Mietzinses sollen durch verbesserte Mietzinsbeihilfen für sozial bedürftige Mieter aufgefangen werden. Wird ein Mietzins nach § 45 MRG oder nach den §§ 18 ff. MRG (Näheres dazu auf Seite 49f.) angehoben, so hat der sozial bedürftige Mieter Anspruch auf Mietzinsbeihilfe. Voraussetzung ist, dass sein Jahreseinkommen 7.300 Euro nicht übersteigt (§ 107 Abs. 6 Einkommensteuergesetz 1988). Leben Angehörige oder solche Personen, die mit dem Hauptmieter dauernd in eheähnlicher Gemeinschaft leben oder die Mitmieter sind, in der Wohnung, so ist auch deren Einkommen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit heranzuziehen. Diesfalls erhöht sich die Einkommensgrenze bei einer weiteren in der Wohnung lebenden Person um 1.825 Euro und für jede weitere in der Wohnung lebende Person um je 620 Euro.

Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf das Jahresnettoeinkommen (allerdings unter Hinzurechnung der Lohn- bzw. Einkommensteuer).

Familienbeihilfen werden aus der Bemessungsgrundlage ausgenommen, was besonders Familien mit Kindern zugute kommt. Mit der Mietzinsbeihilfe wird der Aufwand abgedeckt, soweit der Hauptmietzins 0,33 Euro je m² übersteigt. Wird die Anhebung des Hauptmietzinses begehrt, so kann der Mieter auf Grund der schriftlichen Aufforderung des Vermieters beim Finanzamt die Zuerkennung einer Mietzinsbeihilfe verlangen.

Sondervorschrift für Studentenwohnungen: Haben gesetzlich unterhaltsberechtigte Kinder die Wohnung in Hauptmiete gemietet (meist Studenten, die sich eine eigene Wohnung für die Dauer des Studiums gemietet haben), so darf der Abgeltungsbetrag (Mietzinsbeihilfe) höchstens für eine Nutzfläche von 40 m² gewährt werden und es darf der Abgeltungsbetrag 2,62 Euro je m² nicht übersteigen.

ERHALTUNG UND VERBESSERUNG; MIETZINSERHÖHUNG WEGEN ERHALTUNGSARBEITEN

Grundsätzliches

Der Vermieter ist zur **Erhaltung und Verbesserung** des Hauses verpflichtet; Reparaturen sind jedenfalls durchzuführen, soweit die Mietzinseinnahmen und die Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre zur Deckung der Kosten ausreichen.

Können damit die Kosten einer Großreparatur nicht gedeckt werden, kommt eine Erhöhung der Hauptmietzinse in einem Gerichts- bzw. Schlichtungsstellenverfahren (§ 18 MRG) in Betracht. In einem solchen Verfahren kommt es zu einer genau kontrollierten Ver-

rechnung der Einnahmen und Ausgaben der letzten zehn Jahre (zehnjährige Mietzinsreserve).

Deckt hingegen der Vermieter den Reparatur- und Verbesserungsaufwand stets aus den laufenden Mietzinseinnahmen und verlangt er keine Mietzinserhöhung, so bleibt ihm nach 10 Jahren der nicht verbrauchte Teil der Einnahmen.

"Investitionsprämie" (20%)

In Kalenderjahren, in denen kein gemäß § 18 MRG erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, kann der Vermieter, wenn er Reparaturen und/oder Verbesserungen am Haus vornimmt, neben den hiedurch aufgelaufenen Kosten darüber hinaus noch ein Pauschale von 20 Prozent dieser Kosten als (fiktive) Ausgabe in die Mietzinsreserve verrechnen.

Diese 20-prozentige "Investitionsprämie" wird nicht von den Einnahmen berechnet, sondern von den Ausgaben für Reparaturen und Verbesserungen am Haus. Sie ist eine reine Verrechnungspost und kommt auf Grund ihrer Voraussetzungen dem Vermieter zugute, der ständig die erforderlichen Reparaturen sowie Verbesserungsarbeiten durchführt, nicht aber dem, der sich um sein Haus nicht kümmert.

Hauptmietzinsabrechnung

Der Vermieter hat jährlich bis zum 30. Juni die Hauptmietzinsabrechnung für das Vorjahr im Haus zur Einsicht aufzulegen. Ebenso hat er in die entsprechenden Belege Einsicht zu gewähren. Die Rechnungslegung kann durch Ordnungsstrafen erzwungen werden.

1. In der Hauptmietzinsabrechnung sind als Einnahmen auszuweisen:

- o die Einnahmen aus den (erhöhten) Hauptmietzinsen für die vermieteten Wohnungen und Geschäftslokale;
- o die nach den jeweiligen Richtwerten zu ermittelnden Beträge für die Objekte, die der Vermieter im Haus selbst benützt, wobei bei Wohnungen der Kategorie B ein Abzug von 25 Prozent und bei Wohnungen der Kategorie C ein Abzug von 50 Prozent gegenüber dem Richtwert vorzunehmen ist; für Wohnungen der Kategorie D ist ein Betrag von 0,73 Euro monatlich je m² anzusetzen, wobei sich dieser Betrag entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG valorisiert.

Bei Objekten, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit länger als sechs Monate leerstehen lässt, gilt diese Regelung auch, jedoch mit der Maßgabe eines Zuschlags von 50 Prozent zu dem Betrag, der für eine vom Vermieter selbst benützte Wohnung anzusetzen ist. Die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstandes nützliche Verbesserungen durchführen ließ.

- o für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die jeweiligen Kategoriebeträge nach § 15a Abs. 3 MRG monatlich je m²;
- o 25 Prozent der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken;
- o Zuschüsse, die dem Vermieter wegen der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten gewährt wurden;
- o verbotene Ablösebeträge, die der Vermieter erhalten hat, und zwar auch dann, wenn er sie dem Mieter zurückzahlen musste.

2. Als Ausgaben dürfen ausgewiesen werden:

- o die Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zuzüglich 20 Prozent dieser Kosten ("Investitionsprämie"; siehe oben); diese 20 Prozent können jedoch nicht verlangt werden, wenn im Abrechnungsjahr ein erhöhter Mietzins nach §§ 18 und 19 MRG eingehoben wird;
- o allfällige zur Tilgung und Verzinsung eines öffentlichen Förderungsdarlehens oder eines geförderten Darlehens geleisteten Beträge, soweit sich das Darlehen nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte bezieht;
- o Aufwendungen, die der Vermieter einem früheren Mieter nach § 10 MRG ersetzen musste, soweit diese Beträge – unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung – infolge der Mietzinsbeschränkungen nach § 16 MRG nicht in dem vom neuen Mieter zu bezahlenden Mietzins berücksichtigt wurden; diese Aufwendungen können allerdings nicht in *einem* Kalenderjahr als Ausgabe abgesetzt werden, sondern sind gleichmäßig auf 10 Jahre zu verteilen;
- o 35 Prozent (bei Einkommensteuerpflicht des Vermieters) bzw. 25 Prozent (bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters) vom Überschuss der oben zu Punkt 1. angeführten Einnahmen über die in Punkt 2. bisher angeführten Ausgaben, sofern der Vermieter in dem betreffenden Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. MRG erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat.

Erhaltung und Verbesserung

Das Mietrechtsgesetz unterscheidet zwischen der **Erhaltung** des Hauses und **nützlichen Verbesserungen**. Die Erhaltungs- und Ver-

besserungsarbeiten sind im Gesetz einzeln angeführt. Die Kosten solcher Arbeiten können in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben verrechnet werden. Nur Ausgaben für die Erhaltung und nützliche Verbesserung sind steuerlich begünstigt.

Erhaltung

Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Haus, die Mietgegenstände und die Gemeinschaftsanlagen, wie z.B. eine Zentralheizung, eine Waschküche oder einen Personenaufzug, im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen.

Die Erhaltung umfasst (§ 3 MRG):

- o Reparaturen an allgemeinen Teilen des Hauses;
- o Reparaturen in den Wohnungen und Geschäftsräumen, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn die Arbeiten dem Zweck dienen, einen Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;
- o Reparaturen an der Zentralheizung, der Waschküche, dem Personenaufzug oder an anderen Gemeinschaftseinrichtungen; die Instandsetzung solcher Anlagen ist nicht erforderlich, wenn alle Mieter, die zur Benützung der Anlage berechtigt sind, auf Dauer darauf verzichten; die Gemeinschaftseinrichtung ist neu zu gestalten, wenn eine Reparatur vergleichsweise unrentabel wäre;
- o die Herstellung oder Umgestaltung eines Anschlusses an die Wasserleitung oder das Kanalnetz, sofern eine gesetzliche Pflicht dazu für den Hauseigentümer besteht;

- o den Einbau von Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Energiemessgeräten, wenn dafür eine gesetzliche Pflicht für den Hauseigentümer besteht;
- o die Anbringung von Wärmedämmungsvorrichtungen im Haus oder in den einzelnen Wohnungen oder Geschäftslokalen und den Einbau von gemeinschaftlichen Energiespareinrichtungen im Haus, sofern in beiden Fällen die Kosten der Durchführung solcher Maßnahmen in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen;
- o den Einbau und die Miete von Messgeräten zur Erfassung des Verbrauchs (z.B. von Wasserzählern) im Fall einer wirksamen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und mindestens zwei Dritteln der Mieter über die verbrauchsabhängige Aufteilung bestimmter Bewirtschaftungskosten (z.B. der Wassergebühren).

Nützliche Verbesserungen

Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; dabei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses der Vorrang vor nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände einzuräumen.

Davon sind umfasst (§ 4 MRG):

- o die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen, von Beheizungsanlagen (auch Zentralheizung), der Kanalisation und von Toiletteanlagen;

- o die Neuerrichtung oder Ausgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. eines Personenaufzugs oder einer Gegensprechanlage;
- o Lärmschutzeinrichtungen;
- o der Einbau einer Toilette oder einer Wasserleitung in der einzelnen Wohnung, Wohnungszusammenlegungen oder andere bautechnische Maßnahmen zur Standardanhebung (z.B. Einbau eines Bades);
- o die Errichtung einer Anlage zur Fernwärmeversorgung.

Recht des Mieters auf Durchsetzung (§ 6 MRG)

Unterlässt der Vermieter die Durchführung von Erhaltungsarbeiten, so kann jeder einzelne Hauptmieter ihre Vornahme bei Gericht bzw. bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde durchsetzen. Würden jedoch die Kosten einer beantragten Erhaltungsarbeit – mangels Deckung durch die anrechenbaren Mietzinsreserven zuzüglich der Hauptmietzinseinnahmen der nächsten 10 Jahre – die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses erforderlich machen und erhebt die Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der Wohnungen und Geschäftslokale) gemeinsam mit dem Vermieter Widerspruch gegen den Antrag, so ist der Antrag abzuweisen.

Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung können dem Vermieter nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Die Installation von Wärmedämmungsvorrichtungen und gemeinschaftlichen Energiespareinrichtungen sowie die Durchführung von Verbesserungen kann nur die Mehrheit der Mieter verlangen.

Befolgt der Hauseigentümer einen Gerichts- oder Schlichtungsstellenauftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nicht, so kann jeder Mieter die Bestellung eines Zwangsverwalters für das Haus zur Durchsetzung der Arbeit erwirken.

Den Mietern und der Gemeinde steht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht an der Liegenschaft, auf der sich das Miethaus befindet, zugunsten solcher Forderungen zu, die dadurch entstanden sind, dass Mieter oder Gemeinde die Vornahme besonders wichtiger (privilegierter) Erhaltungsarbeiten finanziert haben.

Sofortmaßnahmen bei ernststen Bauschäden (so genannte "privilegierte" Erhaltungsarbeiten)

Sind Baugebrechen zu beheben, die die persönliche Sicherheit gefährden oder Sachschäden befürchten lassen, so hat das Gericht auf Antrag auch nur eines Mieters die Durchführung vorweg anzuordnen, und zwar unabhängig davon, ob die Reparaturkosten in der Mietzinsreserve gedeckt sind.

Gleichfalls vorweg hat das Gericht die Durchführung einer Erhaltungsarbeit anzuordnen, wenn es um die Reparatur von Wasserleitungen, Licht- oder Gasleitungen, von Beheizungs- (einschließlich Zentralheizungs-)anlagen, des Kanals oder von Klosettanlagen geht, oder wenn die Arbeit kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags durchzuführen ist.

Die Durchführung von vorrangigen (privilegierten) Reparaturen (§ 3 Abs. 3 Z 2 MRG) kann jeder einzelne Mieter verlangen; sie können vom Vermieter nicht mit der Begründung abgelehnt werden, die Reparaturkosten könnten aus den Mietzinseinnahmen nicht gedeckt werden. Zur Deckung der Kosten solcher vorrangiger Reparaturen kann es auch zu einer Mietzinserhöhung kommen. Ein Widerspruchsrecht der anderen Mieter besteht in diesem Fall nicht.

Jeder Mieter kann zur Abwendung eines drohenden unwiederbringlichen Schadens beim Bezirksgericht die Erlassung einer einstweiligen Verfügung zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten beantragen. Die Bewilligung der einstweiligen Verfügung darf bei Notwendigkeit der Vornahme besonders wichtiger (privilegierter) Erhaltungsarbeiten nicht vom Erlag einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

Mietzinserhöhung (§§ 18 - 19 MRG)

Die bereits angesprochene Möglichkeit der Anhebung des Mietzinses gemäß § 45 MRG (früher: der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags) wird in vielen Fällen eine Mietzinserhöhung durch das Gericht oder die Schlichtungsstelle verhindern. Wo aber zu lange für das Wohnhaus zu wenig geschehen ist, die Reparaturbedürftigkeit zu weit fortgeschritten ist und die laufenden Mietzins-einnahmen zuzüglich der Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre nicht kostendeckend sind, kommt eine Mietzinserhöhung durch **Entscheidung der Schlichtungsstelle der Gemeinde oder des Gerichts** in Betracht.

Nicht möglich ist eine Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff. MRG,

- o wenn für eine ab dem 1.3.1994 vermietete Substandardwohnung (Wohnung der Kategorie D) ein Hauptmietzins von mehr als 0,73 Euro monatlich je m² (dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG) eingehoben wird *oder*
- o wenn eine Wohnung (gleichgültig, welcher Kategorie sie angehört) auf weniger als auf 4 Jahre befristet vermietet wurde.

In den genannten beiden Fällen ist die Mietzinserhöhung aber nur für die jeweils betreffenden Wohnungen ausgeschlossen (nicht etwa für die gesamte Liegenschaft).

Die Mietzinserhöhung wird in dem Umfang gestattet, in dem sie zur Abdeckung des für die Reparatur notwendigen Aufwandes erforderlich ist. Für die Kosten der Bauverwaltung und der Bauüberwachung können höchstens insgesamt fünf Prozent der Baukosten verrechnet werden. Bei der Verteilung des Deckungsfehlbetrags auf die Mieter sind auch die vom Vermieter selbst benützten Objekte und die leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale zu berücksichtigen. Die auf diese Objekte entfallenden Beträge ergeben sich aus den Regelungen über die Einnahmen bei der Hauptmietzinsabrechnung.

Vom Gericht (bzw. der Schlichtungsstelle der Gemeinde) kann auch eine "vorläufige" Mietzinserhöhung bewilligt werden, wenn die Verfahrensergebnisse noch nicht hinreichen, um die endgültige Erhöhung bestimmen zu können (§ 18a Abs. 2 MRG). Auch ist vor Durchführung der Arbeiten am Haus eine so genannte "Grundsatzentscheidung" möglich; in dieser Entscheidung wird auf Antrag ausgesprochen, welche Arbeiten eine Mietzinserhöhung rechtfertigen (§ 18a Abs. 1 MRG).

Wurde die Sanierung eines Miethauses mit Mitteln des Wohnhaus-sanierungsgesetzes gefördert, so können neben den Erhaltungsarbeiten auch die Verbesserungsarbeiten in die Mietzinserhöhung einbezogen werden, aber nur soweit die Erhöhung den Grenzbetrag nicht übersteigt, der sich ergeben würde, wenn bloße Erhaltungsarbeiten, jedoch ohne Gewährung der öffentlichen Förderung, durchgeführt würden.

Nachträgliche Errichtung von Mietgegenständen und Dachbodenausbau (§ 18c MRG)

Werden Wohnungen oder Geschäftsräume nachträglich durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, so sind diese Objekte hinsichtlich ihrer Errichtungskosten (nicht aber auch hinsichtlich der hierauf entfallenden Betriebskosten und der sonstigen Kosten) als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

Stehen den Baumaßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen dennoch unter der Voraussetzung zu dulden, dass ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden oder dass ihnen der Verlust ihres Benützungsrechts unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

Soweit Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen sind, können die Kosten dieser Maßnahmen nach Maßgabe des § 4 MRG in der Hauptmietzinsreserve als Ausgabe verrechnet werden. Das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle haben auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten, die in diesem Zusammenhang aus der Hauptmietzinsreserve zu decken sind, zu entscheiden. Reicht die Hauptmietzinsreserve aus den letzten 10 Jahren nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung der §§ 18 ff. MRG im Mietzinserhöhungsverfahren zu decken.

Verfahren bei der Schlichtungsstelle

Ist in einer Gemeinde eine Schlichtungsstelle eingerichtet, so kann ein Verfahren über eine Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff. MRG oder

über die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten erst dann bei Gericht eingeleitet werden, wenn die Sache zuvor bei dieser Schlichtungsstelle anhängig gemacht worden ist. Dies gilt im Übrigen auch für andere so genannte "außerstreitige" Mietrechtsangelegenheiten (§ 37 Abs. 1 MRG), wie etwa für einen Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses auf seine gesetzliche Zulässigkeit oder auf Überprüfung der vorgeschriebenen Betriebskosten (nicht aber etwa für eine Kündigung).

Gemäß §§ 39 und 50 MRG sind in folgenden Gemeinden Schlichtungsstellen eingerichtet:

Land Kärnten:	Klagenfurt;
Land Niederösterreich:	Neunkirchen, St. Pölten, Stockerau;
Land Oberösterreich:	Linz;
Land Salzburg:	Salzburg;
Land Steiermark:	Graz, Leoben, Mürzzuschlag;
Land Tirol:	Innsbruck;
Land Wien:	Wien.

Die Schlichtungsstelle hat – wenn eine gütliche Beilegung des Streits nicht möglich ist – eine Entscheidung in der Sache zu treffen. Wird diese Entscheidung von einem der Beteiligten nicht akzeptiert, so kann er gegen diese Entscheidung binnen vier Wochen das Gericht anrufen. Mit der Anrufung des Gerichts tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft. Ergeht innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung der Schlichtungsstelle, so können die Beteiligten ebenfalls das Gericht anrufen.

SONSTIGE RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

Instandhaltung der Wohnung

Die **laufende Wartung** der zur Wohnung gehörigen Licht-, Gas- und Wasserleitungen sowie der Beheizungsanlagen (einschließlich der zu einer Zentralheizung gehörigen Anlagenteile in der Wohnung), des Bades und der Klosettanlage ist Sache des Mieters. Diese Anlagen und Leitungen müssen ihm aber bei der Anmietung in einem brauchbaren Zustand übergeben worden sein; andernfalls kann der Mieter vom Vermieter die Brauchbarmachung dieser Anlagen verlangen.

Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses und die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen obliegt jedoch dem Vermieter. Wenn beispielsweise in eine Wohnung (ein Geschäftslokal) Regen- oder Schmelzwasser eindringt oder schwerwiegende Schäden an der Zimmerdecke auftreten oder sich gefährliche Mängel an der Elektroinstallation zeigen, hat der Vermieter die notwendigen Reparaturen vorzunehmen. Damit er von solchen Schäden Kenntnis erlangt, hat der Mieter sie ihm sofort anzuzeigen (Unterlassung der Anzeige ist kein Kündigungsgrund, macht aber den Mieter schadenersatzpflichtig). Solche Reparaturen können vom Mieter bei Gericht (bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde) durchgesetzt werden.

Wird der Mietgegenstand durch Zufall zerstört (unbrauchbar), zum Beispiel durch Brand- oder Sturmschaden oder Erdbeben, ist der Vermieter zur Wiederherstellung verpflichtet, aber nur insoweit, als eine Versicherung dafür besteht. Prämien der Feuerversicherung sind Betriebskosten, Prämien einer Sturmschaden- oder Glasbruchversicherung hingegen nur dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter einer solchen Versicherung zugestimmt hat.

Bau- und Installationsarbeiten

Zur Behebung ernster Schäden des Hauses muss der Mieter Bau- und Installationsarbeiten in seiner Wohnung (in seinem Geschäftslokal) **dulden**. Hingegen kann der Mieter Verbesserungen der *eigenen* Wohnung (des Geschäftslokals) ablehnen (§ 4 Abs. 4 MRG). Nur wenn dem Hauseigentümer nach dem Stadterneuerungsgesetz die Enteignung droht, können solche Arbeiten zur Behebung des Substandards auch ohne Zustimmung des Mieters bewirkt werden.

Der Mieter muss auch Arbeiten dulden, die zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus (z.B. einer Fassadenrenovierung oder Erneuerung der Installationen) oder zur Behebung ernster Schäden an einem im Haus befindlichen Mietobjekt gemacht werden müssen.

Bauarbeiten in der eigenen Wohnung oder im eigenen Geschäftslokal zur Beseitigung einer vom eigenen oder von einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (z.B. der Austausch von Bleirohren in der Wohnung zur Vermeidung einer Bleikontamination des Trinkwassers) oder zur Verbesserung eines *anderen* Mietgegenstandes (wie z.B. der Einbau eines Klosetts in der Wohnung oberhalb) müssen nur dann geduldet werden, wenn sie dem Mieter bei Abwägung der Interessen aller Beteiligten zumutbar sind. Die Verbesserung der Wohnung eines anderen darf nicht zur dauernden Beeinträchtigung des Mietverhältnisses führen.

Der durch Bau- oder Installationsarbeiten beeinträchtigte Mieter ist angemessen zu entschädigen. Bei grob fahrlässigem Verstoß des Vermieters gegen die ihm obliegende Schonungsverpflichtung ist bei der Höhe der Schadensbemessung auch auf erlittenes Ungemach des Mieters Bedacht zu nehmen.

Bestehen Meinungsverschiedenheiten darüber, ob solche Bau- oder Installationsarbeiten in einem Mietgegenstand durchgeführt werden

dürfen, oder über die Höhe der Entschädigung, so können Mieter oder Vermieter die Entscheidung des Gerichts oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde erwirken.

Änderungen in der Wohnung

Von wesentlichen Änderungen, die der Mieter in der Wohnung auf seine Kosten vornehmen will, muss er den Vermieter vorweg in Kenntnis setzen (**Anzeigepflicht** nach § 9 MRG). Äußert sich der Vermieter zu einer solchen Mitteilung des Mieters nicht, so gilt nach zwei Monaten seine Zustimmung als erteilt. Nichtbeachtung der Anzeigepflicht durch den Mieter kann Verlust des Aufwandes und Wiederherstellungspflicht zur Folge haben, ist aber kein Kündigungsgrund.

Der Vermieter darf die Zustimmung nicht verweigern, wenn die Veränderung in technischer Hinsicht und ausführungsmäßig einwandfrei und verkehrsüblich ist, wichtigen Interessen des Mieters dient und keine Beeinträchtigungen für andere und für das Haus bewirkt. "Pfuscharbeiten", z.B. bei Elektroinstallationen, müssen vom Vermieter nicht hingenommen werden. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung, obwohl er nach dem Gesetz zustimmen müsste, so ist die Verweigerung unwirksam. Zur Klärung kann der Mieter die Entscheidung des Gerichts bzw. der Schlichtungsstelle der Gemeinde herbeiführen.

Statt seine Zustimmung zu verweigern, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherstellt. Hingegen gibt es keine generelle gesetzliche Wiederherstellungspflicht des Mieters und auch keine Pflicht, Mängel zu beheben, die mit der üblichen Abnutzung der Wohnung verbunden sind.

Nicht die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen kann der Vermieter, wenn die Änderung, die der Mieter vornimmt, betrifft:

- o die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, von Beheizungs- oder sanitären Anlagen;
- o mit öffentlichen Mitteln geförderte wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind;
- o die Einleitung eines Telefonanschlusses, eines Kabelfernsehanschlusses oder die Errichtung einer Rundfunkantennenanlage (wenn ein Anschluss an eine bereits bestehende Anlage nicht möglich ist).

Aufwandersatz für einen ausziehenden Mieter

Im Zusammenhang mit den **Investitionen des Mieters** in der Wohnung, die vielfach eine Standardverbesserung und eine Anhebung des Ausstattungszustandes bewirken, besteht ein Anspruch des ausziehenden Hauptmieters gegen den Vermieter auf Ersatz seiner Aufwendungen, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind (§ 10 MRG).

Auch der Hauptmieter, der selbst keine werterhöhenden Investitionen in die Wohnung vorgenommen, solche aber dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat, hat einen gleichartigen Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter.

Der Anspruch bezieht sich auf Ersatz der Aufwendungen für die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- oder sanitären Anlagen in normaler zeitgemäßer Ausstattung, für die Erneuerung einer zu Beginn des Miet-

verhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers, für die Vereinigung und Umgestaltung einer Wohnung mit der zur Vermietung angebotenen Nachbarwohnung, für die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens sowie für ähnliche wesentliche Verbesserungen, insbesondere für solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

Ein Aufwendersatz kommt nur für wesentliche Verbesserungen in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht.

Voraussetzung für den Aufwendersatz ist entweder die seinerzeitige Zustimmung des Vermieters zur Veränderung oder dass es sich um eine Investition handelt, der der Vermieter kraft Gesetzes zuzustimmen verpflichtet war und bei der er auch nicht die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen konnte.

Ersetzt werden nicht die Kosten, die für die Investition aufgewendet wurden, sondern es besteht nur ein Anspruch auf Ersatz der durch Rechnungen belegten Aufwendungen, vermindert um eine jährliche Abschreibung.

Diese Abschreibungsquote beträgt:

- o bei Aufwendungen, die der Errichtung oder der Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie der Erneuerung einer zu Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers dienen, sowie bei Aufwendungen zur gänzlichen Erneuerung eines schadhaften Fußbodens: ein Zehntel für jedes vollendete Jahr ab Vornahme der Investition;

- o bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen: jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt;
- o bei allen anderen ersatzfähigen Aufwendungen: ein Zwanzigstel für jedes vollendete Jahr ab Vornahme der Investition.

Bei sonstigem Verlust des Anspruchs hat der ausziehende Mieter seinen Anspruch auf Aufwandsersatz dem Vermieter rechtzeitig und unter Vorlage von Rechnungen schriftlich bekannt zu geben, und zwar bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung, bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter, sonst binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Rückstellung der Wohnung jedoch spätestens mit der Rückstellung. Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs nicht den genannten Anforderungen, so hat der Vermieter den Mieter unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen und unter Benennung des Mangels zur Verbesserung der Anzeige aufzufordern. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht nach, so erlischt sein Ersatzanspruch.

In *keinem* der Fälle (gleichgültig, zu welchem Zeitpunkt die Investition vorgenommen wurde) kommt es auf den wahren Wert der Investition an, den diese im Zeitpunkt der Geltendmachung des Ersatzanspruchs noch hat.

Der Ersatzanspruch richtet sich immer gegen den Vermieter (und nicht gegen den neuen Mieter). Der Anspruch ist bei der Neuvermietung oder dann fällig, wenn der ausziehende Mieter innerhalb von sechs Monaten nach Zurückstellung der Wohnung einen Nachmieter namhaft gemacht hat, der bereit ist, die Investitionen zu ersetzen.

Bei Verweigerung des Aufwandersatzes ist der Anspruch bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde oder, wenn in der Gemeinde keine Schlichtungsstelle eingerichtet ist, im so genannten "außerstreitigen Verfahren" bei Gericht geltend zu machen, wobei aber der Antrag erst dann eingebracht werden kann, wenn der Vermieter die Wohnung wieder vermietet oder sonst verwertet hat oder wenn der Mieter, der den Anspruch auf Aufwandersatz geltend macht, innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung der Wohnung dem Vermieter einen Nachmieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs bereit ist. Ein Verzicht auf den Ersatzanspruch im voraus, etwa durch eine Klausel im "Kleingedruckten" des Mietvertrags, ist unwirksam.

Die Verrechnung des vom Vermieter dem früheren Mieter geleisteten Aufwandersatzes richtet sich nach § 10 Abs. 6 MRG (Näheres siehe in dem im Anhang abgedruckten Gesetzestext).

Sonderregelungen für Investitionen, die im Zeitraum zwischen 1.1.1982 und 1.3.1991 vorgenommen wurden

Die jährliche Abschreibungsquote beträgt – mit Ausnahme der aus öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen – generell ein Zwanzigstel für jedes vollendete Jahr ab Vornahme der Investition.

Bei den aus öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen errechnet sich die jährliche Abschreibungsquote aus dem Bruchteil, der sich aus dem Verhältnis der bereits verstrichenen Zeit zur Laufzeit der Förderung ergibt.

Die Vorlage von Rechnungen als Anspruchsvoraussetzung für die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach § 10 MRG *entfällt* (Ausnahme: bei aus öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen; bei Vorliegen dieses Ausnahmefalls müssen immer Rechnungen vorgelegt werden).

Eintrittsrecht im Todesfall

Wenn der bisherige Hauptmieter stirbt, verlieren seine nahen Angehörigen, die mit ihm im gemeinsamen Haushalt gelebt haben und nicht anderwärtig wohnraumversorgt sind, die Wohnung nicht (§§ 14, 30 Abs. 2 Z 5 MRG). Eintrittsberechtigt sind in diesem Fall der Ehegatte oder der Lebensgefährte, die Kinder, Enkelkinder und Adoptivkinder, die Eltern sowie die Geschwister des Verstorbenen. Mehrere Eintrittsberechtigte treten gemeinsam in das Mietrecht ein.

Voraussetzung für das Eintrittsrecht von *Lebensgefährten* ist aber ein gemeinsamer Aufenthalt in der Wohnung von *drei Jahren*. Ein kürzerer gemeinsamer Aufenthalt genügt, wenn der Lebensgefährte mit dem verstorbenen Mieter die Wohnung gemeinsam bezogen hat. Das Eintrittsrecht gilt auch für einen gleichgeschlechtlichen Lebensgefährten.

Bei anderen Angehörigen gibt es keine Anwartschaftszeit, es genügt ein gemeinsamer Haushalt im Zeitpunkt des Todes.

Für den Eintritt nach Altmietern (das ist bei einem Mietvertrag, der zumindest schon seit dem 1.3.1994 besteht) gilt, dass der Mietrechtseintritt bzw. die Mietrechtsabtretung keine Mietzinserhöhung zu Lasten des eintretenden Ehegatten oder Lebensgefährten oder minderjähriger Kinder oder Enkel bewirkt. Für diese nahen Angehörigen gilt der Zins des Verstorbenen weiter (bei minderjährigen Kindern bzw. Enkeln aber nur bis zum Erreichen der Volljährigkeit).

Andere nahe Angehörige (*volljährige* Kinder und Enkel sowie Eltern und Geschwister) treten – sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger war – zu dem nach dem Richtwertsystem zu ermittelnden Hauptmietzins, *höchstens* aber zu einem Hauptmietzins von 2,91 Euro monatlich je m² ein, wobei dieser Betrag analog der für Kategorie-D-Wohnungen geltenden Indexanpassungsregelung (§ 16 Abs. 6 MRG)

valorisiert wird (siehe Seite 29). Maßgebend ist die Kategoriebeschaffenheit der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts.

Die Anhebung des Hauptmietzinses auf den oben genannten Betrag ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter – unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses – für vor dem 1.3.1994 getätigte Investitionen noch ein Anspruch auf Aufwandsersatz zustünde.

Bei einem so genannten „Seniorenwohnungsvertrag“ haben Kinder, Adoptivkinder, Enkel und Urenkel kein Eintrittsrecht. Eine Seniorenwohnung muss für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet (also z.B. barrierefrei) sein; außerdem muss – damit diese Einschränkung des Eintrittsrechts zum Tragen kommt – im Mietvertrag die Bereitstellung von sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und der Mieter bei Mietvertragsabschluss mindestens 60 Jahre alt sein.

Weitergabe

Weitergabe von Wohnungen

Wenn der Hauptmieter die Wohnung verlässt, kann er sein Mietrecht an seine nahen Angehörigen abtreten, die mit ihm in den letzten zwei Jahren (Geschwister fünf Jahre) im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Eine kürzere Zeit genügt, wenn die Angehörigen mit ihm die Wohnung bezogen haben oder bei Kindern, wenn sie dort seit der Geburt gewohnt haben. Ein Weitergaberecht zwischen Lebensgefährten besteht nicht.

Es gilt die Mietzinsregelung wie beim Eintrittsrecht im Todesfall. Bei einem „Seniorenwohnungsvertrag“ ist eine Abtretung des Mietrechts an Kinder, Adoptivkinder, Enkel oder Urenkel nicht möglich.

Weitergabe von Geschäftsräumen

Der Hauptmieter eines Geschäftslokals, der beabsichtigt, sein Unternehmen zu veräußern, kann bei Gericht (bzw. der Schlichtungsstelle der Gemeinde) die Bestimmung des "angemessenen" Hauptmietzinses erwirken, den der Erwerber oder Pächter des Unternehmens bezahlen muss. Diese Entscheidung ist gegenüber dem Vermieter rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird.

Untervermietung

Der Hauptmieter hat das Recht, den Mietgegenstand unterzuvermieten. Im Mietvertrag können Beschränkungen für die Untervermietung vereinbart werden. Solche Untermietverbote sind aber nur dann wirksam, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt (§ 11 MRG). Als solcher wichtiger Grund gilt etwa, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet wird oder wenn der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist. Diese Umstände können auch einen Kündigungsgrund darstellen.

KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Der Kündigungsschutz gilt für **alle Wohnungen und Geschäftskale**, sowohl in Altbauten als auch in Neubauten. Der Kündigungsschutz gilt aber **nicht** für Mietverträge, die vom Mietrechtsgesetz zur Gänze ausgenommen sind (siehe Seite 11f.), vor allem also auch nicht für nach dem 31.12.2001 neu geschlossene Mietverträge über Mietgegenstände in Ein- oder Zwei-Objekte-Häusern.

Kündigungsschutz bedeutet, dass der **Vermieter** einen Mietvertrag nur aus **wichtigen Gründen**, die das Mietrechtsgesetz beispielsweise aufzählt, kündigen darf (§ 30 MRG). Der Mieter kann hingegen einen unbefristet abgeschlossenen Mietvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Während für den **Vermieter** nur die **gerichtliche** Kündigung möglich ist, kann der **Mieter** zwischen **gerichtlicher** und bloß **schriftlicher** Kündigung wählen. Eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrags ist selbstverständlich jederzeit möglich.

Mietverträge, die rechtswirksam **befristet** worden sind, enden grundsätzlich mit Zeitablauf, ohne dass der Mieter einen Kündigungsgrund gesetzt hätte. Benützt jedoch der Mieter den Mietgegenstand nach Ablauf der vorgesehenen Vertragsdauer weiter und verabsäumt es der Vermieter, den Endtermin gerichtlich durchzusetzen, so gilt der Mietvertrag als auf drei Jahre verlängert. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, so gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Auch Untermietverträge sind kündigungsgeschützt; dies allerdings mit der Besonderheit, dass der Untervermieter auch dann kündigen darf, wenn die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzen würde (siehe § 30 Abs. 2 Z 12 MRG).

Kündigungsbeschränkungen

Das Mietrechtsgesetz nennt 16 Kündigungsgründe, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist. Die praktisch wichtigsten davon sind:

- o Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Mahnung (Rückstand mindestens 8 Tage nach Fälligkeit);

- o erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter oder seine Mitbewohner; darunter fällt z.B. auch, wenn durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben verleidet wird;
- o gänzliche Weitergabe bzw. Untervermietung, ohne dass in naher Zeit der Mietgegenstand vom Mieter oder seinen nahen Angehörigen dringend benötigt wird;
- o teilweise Weitergabe bzw. Untervermietung, wenn der Mieter ein unverhältnismäßig hohes Entgelt für die weitergegebenen Teile verlangt oder die übrigen Teile der Wohnung nicht regelmäßig zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner nahen Angehörigen dienen;
- o Nichtbenützung der Wohnung, außer der Mieter ist zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend;
- o Nichtbenützung des Geschäftslokals (zu der vereinbarten oder einer gleichwertigen Betätigung), außer der Mieter ist nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend;
- o Eigenbedarf des Vermieters an den vermieteten Wohnräumen (für sich, die Kinder oder Enkel), wenn die Nachteile aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags für den Vermieter unverhältnismäßig größer wären als der Nachteil, den der Mieter durch die Kündigung erleidet; bei Erwerb des Hauses durch Kauf oder Schenkung ist allerdings 10-jähriges Eigentumsrecht des Vermieters erforderlich;
- o Eigenbedarf des Vermieters an der Wohnung oder dem Geschäftslokal (für sich, die Kinder, Enkel und Eltern) bei Ersatzbeschaffung;

- o Eigenbedarf des Vermieters, wenn es sich um ein Mietobjekt handelt, das schon bisher der Unterbringung von Arbeitnehmern des Betriebs des Vermieters gedient hat, und wenn es der Vermieter für diesen Zweck dringend benötigt;
- o Eigenbedarf des Bundes, eines Bundeslandes oder einer Gemeinde für Zwecke der Verwaltung, aber nur bei Ersatzbeschaffung;
- o wirtschaftliche Abbruchreife (wenn selbst bei Mietzinserhöhung der Erhaltungsaufwand auf Dauer unwirtschaftlich wäre), sofern die Abbruchbewilligung durch die Baubehörde erteilt wurde und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
- o Hausabbruch zum Zweck des Wohnhausneubaus, wenn die Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid festgestellt hat, dass der Neubau selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter im öffentlichen Interesse liegt, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
- o technische Abbruchreife des Hauses (dieser Anspruch wird mit Räumungsklage durchgesetzt).
- o Darüber hinaus enthält das Wohnbauförderungsgesetz 1984 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zwei weitere Kündigungsgründe:

wenn der Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung

- a) seine bisherige Wohnung nicht aufgegeben hat oder
- b) entgegen vertraglicher Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort wohnt.

In dem oben in Punkt a) genannten Fall ist aber die Kündigung nach Erhebung von Einwendungen des gekündigten Mieters aufzuheben,

wenn der Mieter bis Schluss der Verhandlung erster Instanz seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt; allerdings hat er dann dem Vermieter die Verfahrenskosten zu ersetzen.

Beim Kündigungsgrund des Mietzinsrückstandes hat der Mieter die Möglichkeit, die Kündigung abzuwenden, wenn er den geschuldeten Betrag spätestens bei der letzten Verhandlung im Kündigungsverfahren bezahlt und ihn am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Allerdings hat der Mieter dem Vermieter in diesem Fall die Prozesskosten zu ersetzen. Wenn die Höhe des Zahlungsrückstandes zwischen Vermieter und Mieter strittig ist, hat das Gericht darüber vor Verhandlungsbeschluss zu entscheiden („Rückstandsentscheidung“).

Weitere Kündigungsgründe können auch im Mietvertrag schriftlich vereinbart werden; der vereinbarte Kündigungsgrund muss aber ein Umstand sein, der für den Vermieter oder seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen des Vermieters als wichtig und bedeutsam anzusehen ist (§ 30 Abs. 2 Z 13 MRG). Der Kündigungsgrund muss schon im Mietvertrag genau angeführt sein. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, sind weitergehende Kündigungsvereinbarungen unwirksam.

Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht auf die Geltendmachung eines gesetzlichen Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat, sind – von den im § 27 Abs. 2 lit. b MRG angeführten Ausnahmefällen abgesehen – unwirksam.

Zur Ersatzbeschaffung sind dem Mieter zwei entsprechende Ersatzwohnungen, bei einer Geschäftsmiete ein angemessenes Ersatzobjekt anzubieten. Der Mieter kann sich auch für eine Entschädigung entschließen. Eine Ersatzwohnung ist nur dann "entsprechend", wenn die angebotene Wohnung dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter

Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist.

Kündigungserklärung und Räumung

Mietverträge können vom Vermieter nur gerichtlich, vom Mieter wahlweise gerichtlich oder schriftlich aufgekündigt werden. In beiden Fällen hat die Kündigung zum Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu erfolgen (§ 560 ZPO). Der Kündigungstermin kann im Mietvertrag vereinbart sein, ebenso die Kündigungsfrist. Ist das nicht der Fall, muss

- o ein Mietvertrag über eine Wohnung zum Monatsletzten so aufgekündigt werden, dass die Aufkündigung dem Mieter (wenn der Vermieter kündigt) bzw. dem Vermieter (wenn der Mieter kündigt) einen vollen Monat vorher zugestellt wird bzw. zugeht; wird der Mietzins in längeren Abständen als monatlich gezahlt, so beträgt die Kündigungsfrist drei Monate.
- o ein Mietvertrag über ein Geschäftslokal zum 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember so aufgekündigt werden, dass die Aufkündigung dem Mieter (wenn der Vermieter kündigt) bzw. dem Vermieter (wenn der Mieter kündigt) spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird bzw. zugeht.

Wird die Kündigungsfrist nicht eingehalten, so ist die Kündigung nicht wirkungslos, sondern entfaltet ihre Wirkungen zu dem – unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist und des Tages der Zustellung bzw. des Zugangs der Kündigung an den Vertragspartner – nächstmöglichen Kündigungstermin.

Die gerichtliche Kündigung kann mit einem Schreiben (Schriftsatz) beim Bezirksgericht eingebracht oder dort zu Protokoll gegeben

werden. Die Aufkündigung hat auch Angaben über Mieter und Vermieter, den Mietgegenstand, die Kündigungsfrist und den Kündigungstermin zu enthalten. Wenn der Vermieter kündigt, sind ferner die Kündigungsgründe anzugeben.

Gegen die Kündigung können binnen vier Wochen bei Gericht Einwendungen erhoben werden, mit denen die Kündigungsgründe bestritten werden. Das Vorliegen eines Kündigungsgrundes hat der Vermieter zu beweisen (§ 33 MRG).

Ist die Kündigung begründet, so trägt das Gericht dem Mieter die Räumung der Wohnung oder des Geschäftslokals binnen 14 Tagen auf. Die Räumungsfrist kann im Urteil bei einer Wohnung um längstens 9 Monate verlängert werden (§ 34 Abs. 1 MRG).

Wäre der Mieter einer Wohnung durch die Kündigung der Obdachlosigkeit ausgesetzt, so kann auch noch im Exekutionsverfahren ein Räumungsaufschub gewährt werden, wenn der Aufschub dem Vermieter zugemutet werden kann (§ 35 MRG). Der Räumungsaufschub darf längstens drei Monate betragen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen darf höchstens zweimal ein zusätzlicher Aufschub von jeweils längstens drei Monaten gewährt werden.

Wurde bereits im Urteil eine Verlängerung der Räumungsfrist bewilligt, so darf im Exekutionsverfahren ein Räumungsaufschub nur bei besonders berücksichtigungswürdigen Umständen bewilligt werden. Die Gesamtdauer der so bewilligten Räumungsaufschübe darf ein Jahr nicht übersteigen.

Schutz des "Scheinuntermieters"

Mit der zwangsweisen Räumung einer Wohnung ist trotz Vorliegens eines rechtskräftigen Exekutionstitels innezuhalten, wenn die Wohnung von einem Mieter benützt wird, der glaubhaft macht, dass die Räumungsexekution zur Umgehung seines Anspruchs auf Aner-

kennung als Hauptmieter vollzogen werden soll ("Scheinuntermieter"). Bei Vorliegen dieser Voraussetzung und bei Stellung eines Antrags auf Anerkennung als Hauptmieter kann die Räumungsexekution auf Antrag des Scheinuntermieters auch aufgeschoben werden. Um den Aufschub zu erwirken, muss der Mieter keine Sicherheitsleistung bei Gericht erlegen.

Mietverträge auf bestimmte Zeit (befristete Mietverträge, Fristverträge, Zeitmietverträge)

Grundsätzliches

Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde das Befristungsrecht (das sind die Regelungen über die Zulässigkeit einer Befristung von Mietverträgen und über deren Verlängerung) einer grundsätzlichen Neuordnung unterzogen. Die durch diese Novelle geschaffene Rechtslage ist auf alle Mietverträge, die nach dem 30.6.2000 beginnen, sowie auf solche Mietverhältnisse anzuwenden, die zwar schon früher begonnen haben, aber für einen nach dem 30.6.2000 beginnenden Verlängerungszeitraum befristet verlängert wurden.

Voraussetzungen für eine wirksame Befristung von Mietverträgen

Mietverträge über Wohnungen können unter folgenden Voraussetzungen rechtswirksam befristet werden:

- o Im Mietvertrag muss **schriftlich** vereinbart werden, dass das Mietverhältnis durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt. Es muss also ein **unbedingter**, durch Datum oder Fristablauf von vornherein bestimmter **Endtermin** in einer Vertragsurkunde festgehalten sein, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt sein muss.

- o Die vereinbarte Vertragsdauer muss **mindestens drei Jahre** betragen. Es gibt aber keine Höchstgrenze für die Befristungsdauer mehr (früher zum Teil zehn Jahre).

Diese Voraussetzungen gelten unabhängig davon, ob es sich um einen Haupt- oder um einen Untermietvertrag handelt, ob es um eine Eigentumswohnung oder um eine Wohnung in einem so genannten "Zinshaus" geht, wann der Mietgegenstand oder das Haus errichtet wurde und ob dazu öffentliche Förderungsmittel verwendet wurden (siehe aber unten zu den Ein- und Zwei-Objekte-Häusern).

Nur für **Geschäftsräumlichkeiten** gilt Besonderes:

Bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten ist keine Mindestvertragsdauer als Voraussetzung für eine wirksame Befristung zu beachten; Geschäftsraummietverträge können also auf jeden beliebigen Zeitraum rechtswirksam befristet werden. Die Schriftform ist allerdings auch bei befristeten Geschäftsraummietverträgen einzuhalten.

Zu beachten ist schließlich, dass Ein- und Zwei-Objekte-Häuser zur Gänze vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgenommen sind. Nach dem 31.12.2001 neu geschlossene Mietverträge über Wohnungen oder Geschäftslokale in solchen Häusern können daher auch ohne die oben angeführten Voraussetzungen beliebig befristet werden.

Verlängerung eines befristeten Mietvertrags

Was zuvor für die (ursprüngliche) Befristung von Mietverträgen gesagt wurde, gilt gleichermaßen auch für die Verlängerung befristeter Mietverhältnisse. Mietverträge können beliebig oft befristet verlängert werden, bei Wohnungsmietverträgen aber immer nur auf eine Verlängerungsdauer von mindestens drei Jahren. Auch für eine solche Verlängerungsvereinbarung gilt das Schriftformgebot.

Befristungsabschlag

Siehe zum Befristungsabschlag bei Zeitmietverträgen im Abschnitt über die Mietzinsbildung die Seite 25f.

Vorzeitiges Auflösungsrecht des Wohnungsmieters

Der Haupt- oder Untermieter einer Wohnung hat bei einem befristeten Mietvertrag **nach Ablauf eines Jahres** der vereinbarten Vertragsdauer (bei einem bereits verlängerten Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres der Verlängerungsdauer) das unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags. Die Kündigung muss jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten gibt es eine solche vorzeitige Auflösungsmöglichkeit nicht, ebensowenig bei nach dem 31.12.2001 neu geschlossenen Mietverträgen über einen Mietgegenstand in einem Ein- oder Zwei-Objekte-Haus.

Zweitwohnungen

Mietverträge über Zweitwohnungen zu Freizeitwecken sind nicht nur von den Befristungsregelungen, sondern generell von den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes ausgenommen. Für sie gibt es keine Beschränkungen bei der Befristung, keine Mietzinsvorschriften und keinen Kündigungsschutz. Bei ihnen setzt eine rechtswirksame Befristung auch keine Schriftlichkeit der Befristungsvereinbarung voraus. Gleiches gilt für solche Zweitwohnungen, die wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels befristet gemietet werden, wenn sie die Ausstattungskategorie A oder B haben und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer ein halbes Jahr nicht übersteigt. Ebenso vom Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgenommen sind auch Geschäftsräumlichkeiten, die auf höchstens ein halbes Jahr befristet gemietet werden.

Dem Vermieter ist die vorzeitige Auflösung eines Zeitmietvertrags außerhalb des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes nur dann möglich, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht (§ 1118 erster Fall ABGB), wenn er trotz Mahnung den Mietzins nicht zahlt (§ 1118 zweiter Fall ABGB) sowie bei technischer Abbruchreife des Hauses (§ 1118 dritter Fall ABGB).

Für die vorzeitige Auflösung von Zeitmietverträgen innerhalb des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes schränkt § 29 Abs. 1 Z 5 MRG die Anwendbarkeit des § 1118 ABGB auf die Tatbestände des erheblich nachteiligen Gebrauchs und des qualifizierten Mietzinsrückstands ein.

G E S E T Z E S T E X T

MIETRECHTSGESETZ (MRG)

BGBI. Nr. 520/1981

in der Fassung der Novellen

BGBI. Nr. 135/1983, 482/1984, 559/1985, 340/1987, 724/1988,
343/1989, 654/1989, 68/1991, 827/1992, 800/1993,
I Nr. 22 /1997, I Nr. 140/1997, I Nr. 19/1999, I Nr. 28/1999,
I Nr. 147/1999, I Nr. 36/2000, I Nr. 98/2001, I Nr. 161/2001,
I Nr. 71/2002, I Nr. 113/2003, I Nr. 2/2004, I Nr. 120/2005
und I Nr. 124/2006

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-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hiefür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

- 1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,
2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
 - a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
 - b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,
4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,
5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute

Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,

- 2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

Haupt- und Untermiete

§ 2. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentümersbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters aufgelöst, 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 wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor – dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder bei Vorliegen eines befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze untervermietet –, so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

Erhaltung

§ 3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;

3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, daß alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten;
4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluß an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;
5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Ge-

schäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,
 - a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages 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 der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.

Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

§ 4. (1) Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hiebei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

(2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 sind nützliche Verbesserungen:

1. die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,

2. 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 vom Typ Grundschutz,
3. Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,
- 3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt;
4. die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosettes im Inneren eines Mietgegenstandes,
5. die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, im besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A.

(3) Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen

1. wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden, gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden, oder
2. 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 Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(4) Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters; es gilt jedoch § 30 Abs. 2 Z 16, sofern der

Hauptmieter einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung im Sinn des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes, die zur Anhebung des Standards nach Abs. 2 Z 4 geeignet ist, 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 § 15a Abs. 3 Z 3 berechneten Hauptmietzinses durchzuführen, ablehnt und auch nicht bereit ist, diese bautechnischen Maßnahmen selbst durchzuführen.

(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.

Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen; Anbotspflicht

§ 5. (1) Als nützliche Verbesserung gilt auch die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Wohnungen, im besonderen von Mietwohnungen der Ausstattungskategorie D oder C in eine oder mehrere Mietwohnungen der Ausstattungskategorie C, B oder A.

(2) 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 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 geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechenbaren Hauptmietzinses anzubieten, es sei denn, daß der Vermieter die durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D durch sonstige bautechnische Maßnahmen (§ 4 Abs. 2 Z 4 oder 5) in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C verbessert. Zur Abgabe des Anbots genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes. Der Hauptmieter der Nachbarwohnung muß das vom Vermieter gestellte Anbot binnen 30 Tagen annehmen, widrigenfalls sein Recht auf Zumietung erloschen ist.

(3) Hat der Vermieter eine durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D allen hiefür in Betracht kommenden Hauptmietern der Nachbarwohnungen der Ausstattungskategorie D im Sinn des Abs. 2 erfolglos zur Zumietung und Umgestaltung angeboten, so kann der Vermieter die frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D an einen Dritten vermieten; mit diesem Hauptmieter darf vereinbart werden, daß sich der Hauptmieter im Fall des Freiwerdens einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechenbaren Hauptmietzinses verpflichtet und daß für den Fall, in dem er dieser Pflicht nicht nachkommen sollte, das Freiwerden einer solchen Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D einen Kündigungsgrund darstellt, der im Sinn des § 30 Abs. 2 Z 13 als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 6. (1) Unterläßt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit a bis c vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen; hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 4 nicht. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Hauptmieter des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 genannten Erhaltungsarbeiten,
2. die Mehrheit der Hauptmieter – berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 5 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2.

(1a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

(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 Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft 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, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 37 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 vorrangig durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn

1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt und das hiezu aufgenommene Kapital getilgt ist,
2. sich erweist, daß die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonst unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,
3. der verpflichtete Vermieter vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, daß er

die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder

4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, diese zustimmen.

(4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Hauptmieter – 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 sowie auch dann, wenn der Vermieter neben der beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde, § 39) 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 (§§ 18, 19) zu verbinden.

Wiederherstellungspflicht

§ 7. (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 § 6. Zur Antragstellung sind die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter berechtigt, dessen Mietgegenstand unbrauchbar geworden ist.

Umfang des Benützungsrechts

§ 8. (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 Licht-

leitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung 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 Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat 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 Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;
2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

(3) Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, 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 den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes

§ 9. (1) Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieter kann seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern, wenn

1. die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,
2. die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient,
3. die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist,
4. der Hauptmieter die Kosten trägt,
5. durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist,
6. durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, im besonderen keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolgt,
7. die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Einrichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen,
2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes,
3. die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,
4. die Einleitung eines Fernsprechanchlusses oder

5. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluß an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(3) Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im Abs. 2 angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung

§ 10. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs. 6 erster und zweiter Satz), hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr

1. bei den im Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,
2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
3. sonst ein Zwanzigstel.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn er deswegen, weil ihm der Hauptmieter die beabsichtigte wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.

(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie

die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,

2. die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2) in normaler Ausstattung,
3. die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung und
4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:

1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,
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.

(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

(5) Der Hauptmieter einer Wohnung kann den Ersatzanspruch nach Abs. 1 überdies nur gerichtlich geltend machen,

1. wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Abs. 1 bereit ist, oder

2. sobald der Vermieter den Mietgegenstand sonst vermietet oder verwertet.

(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt.

(7) Auf den Ersatzanspruch kann der Hauptmieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(8) Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiedurch unberührt.

Untermietverbote

§ 11. (1) Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter 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 Gegenleistung darstellt,
3. die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder

4. wenn mit Grund zu besorgen ist, daß der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

(2) Abs. 1 gilt nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes 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

§ 12. (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) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Abtretung herbeigeführten Eintritts des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend machen. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.

(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre

Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.

Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

§ 12a. (1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen.

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(3) Ist eine juristische Person oder eine unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und ändern sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so ist Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechtes auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Die Anhebung ist entsprechend der Anhebungsregel des § 46a Abs. 2 vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist.

(5) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen verpachten. Sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter sind verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen der Verpachtung ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin geltend machen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

(6) Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzins nach Abs. 5 für diesen Zeitraum nicht statt.

(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins sind im Fall des Abs. 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs. 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

(8) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach § 16 Abs. 1 und § 12a Abs. 2 und 5 zulässigen Hauptmietzins zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber oder den Pächter des Unternehmens bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird.

Wohnungstausch

§ 13. (1) Stimmt der Vermieter dem von seinem Hauptmieter, der die Wohnung vor mehr als fünf Jahren gemietet hat, aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer im selben Gemeindegebiet befindlichen Mietwohnungen zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses nicht zu, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Hauptmieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern im Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Hauptmieter 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. Ist der Hauptmietzins, den der tauschende Hauptmieter bisher für die Wohnung entrichtet hat, niedriger als der Betrag, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung des § 16 Abs. 2 und der Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Wohnungstausches errechnet, so darf der Vermieter ab dem auf den Eintritt des Tauschpartners folgenden Zinstermin eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den so berechneten Betrag begehren. Aus Anlaß des Wohnungstausches kann gegen den Vermieter ein Ersatz von Aufwendungen auf die Wohnung nach § 10 nicht geltend gemacht werden.

(4) Die vorstehenden Absätze gelten nicht für eine Wohnung, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde zum Zweck der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen oder Heimatvertriebenen errichtet und an einen Flüchtling oder Heimatvertriebenen vermietet oder zur Nutzung über-

lassen worden ist. Sie gelten für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung mit der Einschränkung, daß auch der Tauschpartner diesem Personenkreis angehören muß.

Mietrecht im Todesfall

§ 14. (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) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.

Mietzins für Hauptmiete

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

1. dem 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 für allfällige besondere Aufwendungen,
4. dem angemessenen 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 Zahlungstermin vereinbart ist, am 1. eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu entrichten.

(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war; § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden.

Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge

§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Koch-nische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard ent-

sprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etageheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 2,64 Euro¹,
2. B mit 1,98 Euro²,

¹ Ab 1.9.2006: 2,91 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

² Ab 1.9.2006: 2,19 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

- 3. C mit 1,32 Euro³,
- 4. D mit 0,66 Euro⁴

festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

(4) Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Die Kundmachung hat auch einen Hinweis auf die in § 16 Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;
3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher

³ Ab 1.9.2006: 1,46 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

⁴ Ab 1.9.2006: 0,73 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130m² übersteigt, 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; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;
5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
5. der Erhaltungszustand des Hauses,
6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,66 Euro⁵ nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,32 Euro⁶ je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt,

⁵ Ab 1.9.2006: 0,73 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

⁶ Ab 1.9.2006: 1,46 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine 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. 6 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. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in

Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen

§ 16a. (1) Vereinbarungen, 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 oder war das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel im Sinn des Abs. 1 Beweggrund für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter.

Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche

§ 17. (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.

(1a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Der Vermieter kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

(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). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

(3) Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist sie jedoch auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird.

Erhöhung der Hauptmietzinse

§ 18. (1) Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs. 3 Z 1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;
2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeit einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten; diese Kosten sind um den Unterschiedsbetrag nach Z 1 zu kürzen oder zu erhöhen (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 Vermögenssteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs. 3 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;
6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d errechnen;
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) Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5) bis zu der im Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Höhe des Hauptmietzinses zu bewilligen.

(3) 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 hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) neben der nach Abs. 2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, daß der Vermieter von jedem Hauptmieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs. 2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 17) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf.

(4) Steht fest, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen berechtigt

sind, und ist zu besorgen, daß durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter der Entscheidung nach § 19 Abs. 3 vorbehalten und zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festsetzen.

(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung nicht verlangen,

1. wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 0,66 Euro⁷ je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;
2. wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag (§ 29 Abs. 1 Z 3) die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als 4 Jahre beträgt.

Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 18a. (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 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 Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen 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 Mietzinserhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinserhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzuzahlen bzw. ist ihm ein überstei-

⁷ Ab 1.9.2006: 0,73 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

gender 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 Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§ 18b. 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, 18a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.

Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen

§ 18c. (1) Werden in einem Haus (auf einer Liegenschaft) oder in Häusern auf einer Liegenschaft, die hinsichtlich der Mietzinsbildung eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachträglich weitere Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

(2) Stünden den Baumaßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, daß ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden, oder daß ihnen der Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgolgten wird.

(3) Die Kosten von Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung weiterer Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau können, soweit diese Baumaßnahmen in absehbarer Zeit notwendig

werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen sind, in der Hauptmietzinsabrechnung nach Maßgabe des § 4 als Ausgaben ausgewiesen werden.

(4) Werden Baumaßnahmen nach Abs. 1 durchgeführt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten gemäß Abs. 3 zu entscheiden, die aus der Mietzinsreserve zu decken sind. Reicht die Mietzinsreserve zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung der §§ 18, 18a, 18b und 19 zu decken.

Antrag und Entscheidung

§ 19. (1) Die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses ist nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, § 39) zulässig. Zur Antragstellung sind der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach § 6 Abs. 2 bestellte Verwalter berechtigt. Dem Antrag sind beizulegen:

1. ein Kostenvoranschlag über die unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeit in dreifacher Ausfertigung;
2. die Hauptmietzinsabrechnung über die der Antragstellung unmittelbar vorausgegangen zehnte Kalenderjahre;
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 § 18 Abs. 1 Z 6 anrechenbaren monatlichen Betrages, der Vor- und Zunahme 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 Erhaltungsarbeiten gestellt worden ist (§ 6 Abs. 3), ist mit der Bewilligung der

Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses der Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeit binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§ 6 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) Hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung der von den Mietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen vorbehalten (§ 18 Abs. 3) oder stellt sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeit 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 § 6 Abs. 2 bestellten Verwalters oder eines Hauptmieters der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendige erhöhte Hauptmietzins neu zu berechnen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums dementsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Hauptmietzinsabrechnung

§ 20. (1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:
 - a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge;
 - b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat:
 - aa) den jeweiligen Richtwert (§§ 3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den

für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatlichen Hauptmietzins übersteigt, der nach § 16 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins,

- bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,
 - cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und
 - dd) 0,66 Euro⁸ valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;
- c) für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 3 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;
 - d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;
 - e) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;
 - f) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;
 - g) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge.
2. In der Abrechnung dürfen als Ausgaben ausgewiesen werden:
- a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;

⁸ Ab 1.9.2006: 0,73 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

- b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses aufgewendet hat;
- c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden;
- d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;
- e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge;
- f) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis e) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.

(2) Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang des Kalenderjahres.

(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anzufertigen zu lassen.

(4) Kommt der Vermieter der in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Hauptmieters vom Gericht (der Gemeinde, § 39) dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht (der

Gemeinde), die Mietzinsabrechnung 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 Hauptmieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 2000 Euro 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

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

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
- 1a. die Eichung, Wartung und Ablesung von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;
2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
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 (§ 7) 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) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders 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 Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben;
7. die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung;
8. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

(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 überwälzt werden dürfen.

(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 – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) 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.

(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 § 20 Abs. 4.

(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen.

Auslagen für die Verwaltung

§ 22. 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 § 15a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

Aufwendungen für die Hausbetreuung

§ 23. (1) Die Hausbetreuung umfaßt die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

(2) Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

- a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,
- b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,
- c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit. a.

Anteil an besonderen Aufwendungen

§ 24. (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 gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benutzen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage – soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist – nach den Grundsätzen des § 17.

(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.

(2a) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(3) Im übrigen gilt § 21 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen

§ 25. 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.

Untermietzins

§ 26. (1) Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins, abgesehen von der Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 bis 4 und der Umsatzsteuer, den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüber hinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses die vom Untervermieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. § 25 gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter sinngemäß.

(2) Bei nur teilweiser Untervermietung des Mietgegenstandes darf der Untermietzins einen dem untervermieteten Teil entsprechenden angemessenen Betrag im Sinne des Abs. 1 nicht übersteigen.

(3) Im Fall eines befristeten Untermietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3) vermindert sich der nach Abs. 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins – mit Ausnahme der überwälzten Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 und 3 – um 25 vH. Wird der befristete Untermietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Untermietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Untermietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Untermietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 27. (1) Ungültig und verboten sind

1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegen-

leistung 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 § 10 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;
4. Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Hause durchführt, dem Vermieter, dem Verwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;
5. 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) Unter die Verbote des Abs. 1 fallen nicht

- a) Beträge, die nach § 14 Abs. 1 oder § 17 WGG geleistet werden;
- b) Beträge, die bei Abschluß des Mietvertrages vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 und 6 gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluß des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt.

(3) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 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 Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren. Die Ver-

jähung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs. 3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs. 1 an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g auszuweisen.

(5) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen läßt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs. 1 Z 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strenger Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 15000 Euro 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 nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

(6) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Mietgegenstands Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§ 6 Abs. 1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen läßt und dadurch den Mieter erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(7) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der – ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung – eine der in § 8 Abs. 2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht.

Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins

§ 28. 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.

Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes

§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst

1. durch Aufkündigung,
2. durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 7) nicht besteht,
3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
 - a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und
 - b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt,
- 3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,
4. wenn der Mieter vom Vertrag vor dem Ablauf der bedungenen Zeit aus den Gründen des § 1117 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches absteht,
5. wenn der Vermieter wegen erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes oder wegen Säumnis bei der Bezahlung des Miet-

zinses nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches die frühere Aufhebung des Vertrages fordert.

(2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

(3) a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.

b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.

§ 29a. (aufgehoben)

Kündigungsbeschränkungen

§ 30. (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 Bezahlung 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 (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wengleich 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 (§ 14 Abs. 3) dienen;
6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;

7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen 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, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;
9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;
10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;
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 (§ 14 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 Hauptmietzinse 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 selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes 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 § 4 Abs. 4 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

§ 31. (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 Miet-

gegenstandes 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 in gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür 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

§ 32. (1) Kündigt der Vermieter dem Mieter einen Mietgegenstand aus Gründen des § 30 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. Dieser Anspruch auf Ersatz der Übersiedlungskosten besteht auch in den Fällen einer Kündigung aus den Gründen des § 30 Abs. 2 Z 8 oder in den Fällen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 30 Abs. 2 Z 12.

Gerichtliche Kündigung

§ 33. (1) Mietverträge können vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden. Geht die Kündigung dem Vertragspartner erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist. 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 er-

hoben, 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 Grund des § 30 Abs. 2 Z 1 gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstand 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.

(3) Abs. 2 gilt sinngemäß, wenn in einem Verfahren über eine Kündigung nach § 30 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 geschehener 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).

Benachrichtigung der Gemeinde

§ 33a. Sobald gegen einen Mieter ein auf die Erwirkung eines Exekutionstitels auf Räumung von Wohnräumen abzielendes Verfahren eingeleitet oder mit einem Mieter von Wohnräumen ein Räumungsvergleich abgeschlossen wird, hat das Gericht davon die Gemeinde zu benachrichtigen, sofern sich der Mieter nicht gegen diese Benachrichtigung ausspricht; das Gericht hat dem Mieter Gelegenheit zu einer solchen Ablehnung zu geben. Die Gemeinde kann soziale Institutionen, die Hilfeleistungen bei drohendem Wohnungsverlust oder Obdachlosigkeit erbringen, von der Verfahrenseinleitung oder dem Vergleichsabschluß informieren.

Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil

§ 34. (1) Das Gericht kann in Rechtssachen über die Kündigung oder Räumung gemieteter Wohnräume auf Antrag im Urteil eine längere als die ge-

setzliche 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) Hat der Mieter selbst den Mietgegenstand gekündigt, sind die Abs. 1 und 2 nicht anzuwenden.

Räumungsschutz des Scheinuntermieters

§ 34a. (1) Mit der Räumung ist innezuhalten, wenn den zu räumenden Mietgegenstand ein Mieter nutzt, der glaubhaft macht, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Dies ist jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn der betreibende Gläubiger nachweist, daß er den Mieter gemäß § 2 Abs. 2 vor Entstehung des der Räumung zugrunde liegenden Exekutionstitels von der Endigung des Hauptmietverhältnisses schriftlich verständigt hat.

(2) Die Aufschiebung (Hemmung) der Exekution kann auf Antrag angeordnet werden, wenn ein Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs. 3 gestellt und glaubhaft gemacht ist, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Aufschiebung der Exekution; § 44 Abs. 2 Z 3 EO ist nicht anzuwenden.

(3) Die Exekution ist auf Antrag unter gleichzeitiger Aufhebung aller bis dahin vollzogenen Exekutionsakte einzustellen, wenn der in Abs. 1 angeführte Mieter rechtskräftig als Hauptmieter im Sinne des § 2 Abs. 3 anerkannt ist.

[Außerkräfttreten des Exekutionstitels;] Aufschiebung der Räumungsexekution

§ 35. (1) 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. Wurde bereits im Urteil eine Verlängerung der Räumungsfrist nach § 34 Abs. 1 bewilligt, so darf eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist nur bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände bewilligt werden, und es darf die Gesamtdauer der so bewilligten Räumungsaufschübe ein Jahr nicht übersteigen. Während der Dauer eines Aufschubes gilt der § 34 Abs. 2.

(2) 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.

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

Ersatz des Ausmietungsschadens

§ 36. Der Vermieter, der aus Gründen des § 30 Abs. 2 Z 8, 9, 10, 11, 14, 15 oder 16, ebenso der Vermieter, der auf Grund einer Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 13 wegen des Eintritts eines bestimmten Bedarfes einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstandes erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung entweder gar nicht oder anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlaßt zu sein, hat dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden zu ersetzen.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 37. (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 Abs. 3);
2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 und 6);
3. Durchsetzung der Anbotspflicht (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7);
5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 und § 18c Abs. 2);
6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10);
7. Wohnungstausch (§ 13);
8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12a, 16, 43, 44, 45, 46, 46a, 46c), Untermietzinses (§ 26) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28);
- 8a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4);
9. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17);
10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a, 18b, 19) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18c (§ 18c Abs. 4);
11. Legung der Abrechnungen (§ 20 Abs. 3 und 4, § 21 Abs. 5, § 24 Abs. 3, § 45 Abs. 2);
12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);

12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);

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

14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27).

(2) Liegen im Falle eines Wohnungstausches (Abs. 1 Z 7, § 13) die Miethäuser in den Sprengeln verschiedener Bezirksgerichte, so ist, sofern der Antrag gemeinsam bei einem der Bezirksgerichte gestellt wird, dieses, sonst das zuerst angerufene der beiden Bezirksgerichte zuständig.

(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Kommt auf einer Seite mehr als sechs Personen Parteistellung zu, so kann im verfahrenseinleitenden Antrag die namentliche Nennung dieser Personen durch die allgemeine Bezeichnung ihrer Rechtsstellung und die Vorlage eines Verzeichnisses dieser Personen ersetzt werden.
2. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.
3. In einem Verfahren, das vom Vermieter gegen Hauptmieter des Hauses eingeleitet wird, kommt auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses Parteistellung zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.

4. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar betroffenen Hauptmieter des Hauses nach Z 2 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegehäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch Anschlag nach Z 4 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; § 97 ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden.
7. Zustellungen an den oder die Vermieter können auch zu Händen des für das Haus bestellten Verwalters vorgenommen werden.
8. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.
9. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter oder der Mieter gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.

10. Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird.
11. Jede Partei kann während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss (Z 13) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach § 37 zulässig ist.
12. In den Fällen des § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG wird das Verfahren nur unterbrochen, wenn der Unterbrechungsgrund bei einer Partei eintritt, der ungeachtet der Regelungen in Z 4 und 5 individuell zugestellt werden muss. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, § 52 WEG 2002, § 22 WGG oder § 25 HeizKG verbunden werden.
13. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden.
14. Im Rekursverfahren sind abweichend von § 49 AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel – außer zur Darlegung oder Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe - nicht zu berücksichtigen. § 46 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden. § 47 Abs. 1 AußStrG gilt mit der Maßgabe, dass auch die Vertretung durch einen Interessenvertreter eine mündliche Rekuserhebung ausschließt.
15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 46 Abs. 1 und § 48 Abs. 2 AußStrG vier Wochen. Für die Zustellung eines Rekurses sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter anzuwenden.
16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 59 Abs. 2, § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revi-

sionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.
18. In den in Z 2 genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 zugestellt wurde.
19. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden.
20. Zur Sicherung von Ansprüchen, die gemäß Abs. 1 in einem Verfahren nach Abs. 3 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag

auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.

(4) 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

§ 38. Das Gericht (die Gemeinde, § 39) 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 in 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. Die Gemeinde kann auch einen Dritten zur Abgabe dieser Stellungnahme ermächtigen.

Entscheidung der Gemeinde

§ 39. (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 37 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, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4 entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Anrufung des Gerichtes

§ 40. (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach § 37 Abs. 1 nicht zufriedengibt, kann die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung 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. Die Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Wiedereinsetzung gegen den Ablauf der Anrufungsfrist obliegt dem Gericht; der Wiedereinsetzungsantrag ist unmittelbar bei Gericht einzubringen.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt ist. Sobald ein solches Begehren bei Gericht eingebracht wurde, hat die Gemeinde 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.

Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens

§ 41. Die wegen eines Verfahrens nach § 37 angeordnete Unterbrechung eines Rechtsstreits über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB ist auf Antrag des Vermieters wieder aufzuheben, wenn dem Mieter die Zahlung eines einstweiligen Mietzinses gemäß § 382f der Exekutionsordnung auferlegt wurde und der Vermieter den einstweiligen Mietzins auch durch Fahrnis- und Gehaltsexekution sowie durch Verwertung ihm zur Verfügung stehender Sicherheiten in angemessener Frist nicht hereinbringen konnte. Das Gericht kann von der Aufhebung der Unterbrechung jedoch absehen, wenn selbst unter Berücksichtigung der erfolglosen Versuche zur Hereinbringung des einstweiligen Mietzinses nach Lage des Falles nicht angenommen werden muss, dass durch die Einwendungen des Mieters gegen das Bestehen eines Mietzinsrückstandes der Rechtsstreit bloß verschleppt werden soll.

Exekutionsbeschränkung

§ 42. (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 Bundesgesetze 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 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.

(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.

Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten

§ 42a. (1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen der in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen, die aus der Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern diese nach Erlassung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 37 Abs. 3 Z 20 durchgeführt wurden.

(2) Diese einstweilige Verfügung ist von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft durch Barzahlung zu berichtigen, so-

weit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersterer ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

II. Hauptstück

Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung

Allgemeine Grundsätze

§ 43. (1) Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt das I. Hauptstück auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

(2) Ist eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam, so sind diesbezüglich die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiter anzuwenden.

§ 44. *(aufgehoben)*

Wertbeständigkeit des Mietzinses

§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro⁹, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro¹⁰, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro¹¹ und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro¹², jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem

⁹ Ab 1.9.2006: 1,93 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

¹⁰ Ab 1.9.2006: 1,46 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

¹¹ Ab 1.9.2006: 0,97 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

¹² Ab 1.9.2006: 0,73 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro¹³ je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro¹⁴ valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.

(3) Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben. Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in § 1 Abs. 4 Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.

Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung

§ 46. (1) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des bisherigen Hauptmieters allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen ein (§ 12 Abs. 1 und 2, § 14), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden weiterhin nur den Hauptmietzins 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.

(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so

¹³ Ab 1.9.2006: 2,91 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

¹⁴ Ab 1.9.2006: 2,91 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 Euro¹⁵ je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 Euro¹⁶ valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle im Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter – unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses – für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

§ 46a. (1) Im Fall eines am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit ist § 12a Abs. 3 mit der Maßgabe anzuwenden, daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1. Oktober 1993 eingetreten sind.

(2) Im Fall eines am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, nach dem Tod des Hauptmieters von dessen Rechtsnachfolgern ab dem auf den Todesfall folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der Weise verlangen, daß der Hauptmiet-

¹⁵ Ab 1.9.2006: 2,91 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

¹⁶ Ab 1.9.2006: 2,91 Euro (BGBl. II Nr. 296/2006)

zins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünfzehntel des bis zum angemessenen Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 fehlenden Betrages angehoben wird, wobei eine Valorisierung dieses Betrages entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 zu erfolgen hat, ein Überschreiten der Indexschwelle aber erst ab dem jeweils folgenden Kalenderjahr zu berücksichtigen ist. Solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung der Art der Geschäftstätigkeit fortführt, ist bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 angemessenen Hauptmietzins die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

(3) § 12a Abs. 5 ist anzuwenden, wenn der Pachtvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen wurde. Wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen vor dem 1. März 1994 verpachtet hat und das Pachtverhältnis nach dem 28. Februar 1994 noch aufrecht ist, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzins bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen. Das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzins zu verlangen, besteht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses.

(4) Hat eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1. Jänner 1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter gemietet und war bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich, darf der Vermieter ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzins bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist und

1. eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs. 3 erfolgt ist und
2. keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 7 in der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes oder anderer gleichartiger (zB § 38 WSG, § 16 Abs. 1 Z 4 MRG¹⁷) mietrechtlicher Regelungen erfolgte oder

¹⁷ Richtig wohl: MG (Mietengesetz)

3. keine Vereinbarung im Sinne der Z 2 geschlossen wurde, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre.

(5) Entstand durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber des Unternehmens die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, so darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt. Mit dieser Anerkennung erlischt das Hauptmietverhältnis zum Veräußerer.

(6) Im übrigen ist § 12a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden. Eine sich aus einer Anhebung nach Abs. 2 bis 5 ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens

§ 46b. In allen Fällen, in denen der Vermieter nach §§ 46 und 46a die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, hat der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach § 46a Abs. 2 bis 4 bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechts für das gesamte Kalenderjahr. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstands sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zugrunde liegende Berechnung zu enthalten. Bei der Berechnung des angehobenen Hauptmietzinses sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.

Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung

§ 46c. Wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 nicht vorliegen, sind dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 bis zu dem für die Wohnung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag auch weiterhin zulässig, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie B, C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorien B, C oder D oder sonst unter Aufwendungen erheblicher Mittel angehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen hat. Die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 werden jedoch sowohl für bestehende, nach dem 28. Februar 1994 geschlossene als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald nach dem Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung ein Zeitraum von zwanzig Jahren verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses zwanzigjährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrunde zu legen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

Betriebskosten; Umstellung der Verteilungsschlüssel

§ 47. (1) Die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund der bisherigen Vorschriften fällig gewordenen Betriebskosten dürfen nach Maßgabe der bisherigen Vorschriften eingehoben werden.

(2) Die bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes für die Berechnung des Anteiles an den Betriebskosten oder besonderen Aufwendungen maßgebenden Verteilungsschlüssel darf der Vermieter bis 31. Dezember 1983 anwenden. Eine

frühere Umstellung auf die in § 17 geregelte Verteilung hat jedenfalls zu erfolgen, wenn vor diesem Zeitpunkt

1. eine Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 bewilligt oder
2. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 45 eingehoben wird.

Anhängiges Verfahren; bewilligte Mietzinserhöhungen

§ 48. (1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) anhängigen Verfahren sind nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen. Wird auf Grund einer Entscheidung über eine Mietzinserhöhung nach § 7, § 28 Abs. 2 des Mietengesetzes innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) das Verfahren über die Mietzinserhöhung der Höhe nach eingeleitet, so ist auch dieses Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes nach § 7, § 28 Abs. 2 oder 3 des Mietengesetzes oder § 2 des Zinsstoppgesetzes erhöhte Hauptmietzinse bis zum Ablauf der seinerzeit bewilligten Laufzeit einzuheben. Das gleiche gilt für die Mietzinserhöhungen, die nach Abs. 1 bewilligt werden.

Kündigungsrechtliche Übergangsregelung

§ 49. (1) Für die Mietverträge über die Exerzier-, Schieß- und sonstigen Übungsplätze des Bundesheeres, die bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bereits bestanden haben, gelten die Kündigungsbeschränkungen des § 30. Insofern für andere Mietverträge, die dem Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes (§ 1) nicht unterliegen, vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes anzuwenden waren, gelten die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31. Dezember 1988 weiter. Für solche Mietverhältnisse gilt:

1. *gegenstandslos*
2. Endet ein Mietverhältnis, für das nach dem zweiten Satz dieses Absatzes die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31. Dezember 1988

weiter gelten oder für das eine Verordnung nach Z 1 gilt, mit oder nach dem 31. Dezember 1988 durch Kündigung des Vermieters oder durch Zeitablauf, so hat der Mieter, der während der Dauer des Mietverhältnisses auf den Mietgegenstand bauliche Aufwendungen gemacht hat, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen durch den Vermieter nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Dieser Anspruch besteht nicht, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Aufwendungen verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn der Vermieter verhindert war, das eine oder das andere zu tun, weil ihm der Mieter die beabsichtigten Aufwendungen nicht angezeigt hat. Der Wert ist objektiv unter der Annahme zu ermitteln, daß der Mietgegenstand weiter zu dem Zweck verwendet wird, zu dem ihn der Mieter vertragsgemäß verwendet hat.

(2) 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 eine Bestandsdauer vereinbart, die über den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes hinaus wirksam ist, so gelten für diesen Hauptmietvertrag die Kündigungsbeschränkungen des § 30, sofern es der Vermieter bis 30. Juni 1982 unterläßt, dem Hauptmieter einen befristeten Hauptmietvertrag nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a in der Stammfassung dieses Gesetzes anzubieten, der zumindest bis 31. Dezember 1984 wirksam ist. Nimmt der Hauptmieter ein diesbezügliches Anbot des Vermieters binnen sechs Monaten nach dem Zugang des Angebotes nicht an und wird auch keine andere Vereinbarung über die Bestandsdauer geschlossen, so gelten für dieses Hauptmietverhältnis die Kündigungsbeschränkungen des § 30 nicht.

(3) Haben für einen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Untermietvertrag die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes nicht gegolten, so gelten hiefür auch nicht die Kündigungsbeschränkungen des § 30.

Wirksamkeit früherer Befristungen

§ 49a. (1) Eine vor dem 1. März 1994 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(2) Wird ein vor dem 1. März 1994 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z 3 oder des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c rechtswirksam befristeter Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 erneuert, so gilt diese Erneuerung als Abschluß eines neuen Mietvertrages.

Übergangsregelung für Befristungen und Abrechnungsbestimmungen

§ 49b. (1) Die Änderungen der § 16 Abs. 7 bis 8, § 17 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 2, § 21 Abs. 6, § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c, Abs. 4 bis Abs. 6, § 34 Abs. 5, § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 3 Z 2 und Z 20a durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) § 10 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für Aufwendungen, die nach dem 28. Februar 1997 vorgenommen werden.

(3) § 16 Abs. 7 und 7a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und
2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(4) § 16 Abs. 7 b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für Umwandlungen von Mietverhältnissen in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, die für einen nach dem 28. Februar 1997 liegenden Zeitraum vereinbart werden. Bei der Berechnung der Differenz ist für den Zeitraum vor dem 1. März 1997 § 16 Abs. 7 in der damaligen Fassung zugrunde zu legen.

(5) § 18 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und

2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(6) *aufgehoben*

(7) Eine vor dem 1. März 1997 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(8) Wird ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, rechtswirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert, so ist § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 anzuwenden.

(9) § 29 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. März 1997 begonnen haben. Endet das Mietverhältnis jedoch bereits vor dem 1. September 1997, so kann der Vermieter diese Verlängerung nur in sinngemäßer Anwendung des § 569 ZPO verhindern.

(10) § 29 Abs. 4b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 begonnen haben oder nach diesem Zeitpunkt schon einmal rechtswirksam verlängert worden sind.

(11) § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 2a sowie Abs. 3 Z 2 erster Satz und Abs. 3 Z 20a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(12) § 37 Abs. 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(13) Im übrigen ist das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997 ab dem 1. März 1997 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000

§ 49c. (1) Die Änderungen der §§ 3, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 29, 34, 37, 45 und 49 sowie die Aufhebung der §§ 29a und 44 durch die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.

(2) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 1 und des § 17 Abs. 1a vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 17 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(3) § 16 Abs. 7 und § 26 Abs. 3 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, gelten für Mietverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 beginnen, sowie für die Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 30. Juni 2000 beginnenden Zeitraum. Bei einem befristeten Mietverhältnis, das vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat, gilt eine allfällige Verminderung des höchstzulässigen Mietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit nicht mehr, ohne dass dies von einer schriftlichen Ausweisung der Verminderung im ursprünglichen Mietvertrag oder in einer Verlängerungsvereinbarung abhängig wäre.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, ist auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(5) Solange ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist, gilt anstelle von § 23 Abs. 2 der § 23 Abs. 1 in seiner vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, geltenden Fassung und sind § 21 Abs. 1 Z 8 und § 37 Abs. 1 Z 12 weiterhin in ihrer vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, geltenden Fassung anzuwenden.

(6) Eine vor dem 1. Juli 2000 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses – einschließlich einer befristeten Erneuerung – bleibt rechtswirksam.

Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(7) § 29 Abs. 4a, 4b und 4c und § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, sind auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(8) § 44 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, ist auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) anhängig gemacht worden sind, weiter anzuwenden.

(9) Im übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, ab dem 1. Juli 2000 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Mietrechtsnovelle 2001

§ 49d. (1) Die Änderungen der §§ 1, 2, 9, 16, 20, 30, 37 und 45 durch die Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 2 und 4, § 16 und § 30 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, gelten für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, ist bei der Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem jeweils anzuwendenden Betrag nach § 45 Abs. 1 liegt. Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, gilt ab 1. Jänner 2002 als Teil des Hauptmietzinses; ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gilt ab 1. Jänner 2002 als Anhebungsbegehren gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001.

(4) Im Übrigen ist die Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, ab dem 1. Jänner 2002 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem In-Kraft-Treten geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2006

§ 49e. (1) Die Änderungen der §§ 1, 3, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 15a, 16, 20, 29, 33, 37, 45, 46 und 46a durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124/2006, treten mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 4 Z 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt

1. in Ansehung von Mietgegenständen, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet worden sind, für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden,
2. im Übrigen jedoch für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) § 1 Abs. 4 Z 2a, § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 3 und § 15a Abs. 1 und 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gelten für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden.

(4) § 10 Abs. 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Mietvertrag nach dem 30. September 2006 aufgelöst wird.

(5) § 12a Abs. 2, § 16 Abs. 9, § 45 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 2 und § 46a Abs. 6 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind auch anzuwenden, wenn die Anhebung vor dem 1. Oktober 2006 stattgefunden hat, doch beginnt die dreijährige Frist in diesen Fällen – ausgenommen jene nach § 16 Abs. 9 – erst mit 1. Oktober 2006 zu laufen.

(6) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf die die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen anzuwenden. Auf die die Kalenderjahre vor 2005 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung vor der Aufhebung durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11. Dezember 2003, kundgemacht in BGBl. I Nr. 2/2004, anzuwenden.

(7) § 29 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet. § 29 Abs. 4a, 4b und 4c sowie § 34

Abs. 5 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind nicht mehr anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet.

(8) § 33 Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf Kündigungserklärungen anzuwenden, die nach dem 30. September 2006 abgegeben werden.

(9) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2006 ab dem 1. Oktober 2006 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Oktober 2006 geschlossen worden sind.

Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2

§ 50. Die Gemeinden, auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes die Voraussetzungen des § 39 Abs. 1 zutreffen, sind durch die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl. Nr. 299/1979, bestimmt.

Übergangsregelung für die Mietzinsreserve

§ 51. 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 1975 beginnt. Die Verrechnung der Mietzinsreserve aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes richtet sich nach den bisherigen Vorschriften des Mietengesetzes.

Übergangsregelung für Darlehens- und Kreditverträge

§ 52. Die in einem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Darlehens- oder Kreditvertrag rechtswirksam vereinbarte Abtretung oder Verpfändung der Teilbeträge der Hauptmietzinse, die nach den bisherigen Vorschriften des Mietengesetzes von der Verwendungs- und Verrechnungspflicht ausgenommen waren, wird von der Exekutionsbeschränkung nach § 42 nicht erfaßt.

Pfandrechtliche Übergangsregelungen

§ 52a. Ein vor dem 1. März 1994 zugunsten eines Darlehens oder Kredits zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten an einer Liegenschaft begründetes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 42a im Rang vor, soweit der Darlehens- oder Kreditbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.

Änderung anderer Gesetze

Die §§ 53 bis 59 des Mietrechtsgesetzes beziehen sich auf Änderungen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, auf abgabenrechtliche Vorschriften sowie auf Übergangs- und Vollziehungsbestimmungen.

3. WOHNRECHTSÄNDERUNGSGESETZ

BGBI. Nr. 800/1993

Übergangsbestimmungen zum mietrechtlichen Teil

Artikel II

(Soweit in den folgenden Übergangsbestimmungen auf den I. Abschnitt verwiesen wird, ist damit der am 1.3.1994 in Kraft getretene mietrechtliche Teil des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, gemeint. Die Änderungen durch den I. Abschnitt sind bereits in den voranstehenden Gesetzestext eingearbeitet worden).

II. Abschnitt

Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt der I. Abschnitt auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.
2. Bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (§ 15a Abs. 1 Z 4) und bei Mietverträgen, die mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses abgeschlossen wurden, richtet sich die Auflösung des Mietvertrages nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 29 bis 36. Gleiches gilt für die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses (§ 18 und § 20).
3. Ermäßigungen des Hauptmietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen des § 44 Abs. 2 und 3 MRG bleiben aufrecht.
4. Vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind bis zum 31. Mai 1994 jedenfalls nicht zurückzuerstatten. Sie sind auch nach diesem Zeitpunkt nicht zurückzuerstatten, wenn sich der Vermieter gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis spätestens 31. Mai 1994 durch Anschlag im Haus dazu verpflichtet, sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einschließlich jener, die nach den Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnittes in Geltung

gestandenen Fassung am 1. März 1994 noch nicht zur Rückzahlung fällig waren, bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kommt der Vermieter dieser Verwendungspflicht nach, so darf er die zwischen 1. März 1994 und 31. Dezember 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt wären. Kommt er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. Dezember 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge – ungeachtet der bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen über deren Rückzahlung – bis spätestens 31. Jänner 1997 zurückzuerstatten. Wenn der Vermieter bis spätestens 31. Mai 1994 keine Verpflichtungserklärung im Sinn des zweiten Satzes abgibt, gelten für die Verwendung, Verrechnung und Rückerstattung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung weiter. In allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ist rückforderungsberechtigt derjenige, der die jeweiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Hauptmieter entrichtet hat, und rückzahlungspflichtig derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist.

5. Eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach § 46 Abs. 2 in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherung behält ihre (seine) Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt rechtsunwirksam.

6. § 18 Abs. 5 MRG gilt nicht für solche Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden.

7. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d MRG in der Fassung des I. Abschnittes ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

8. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g und § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der Fassung des I. Abschnitts sind auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, nicht anzuwenden. Auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, ist § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnitts in Geltung gestandenen Fassung anzuwenden.

9. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der Fassung des I. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

10. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnittes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) anhängigen Verfahren – ausgenommen Verfahren nach Maßgabe der Z 4 – sind nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen. Die Regelung der Z 4 ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnittes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden, sofern das Verfahren nach dem 30. Juni 1993 anhängig gemacht wurde.

III. Abschnitt

Inkrafttreten; Vollzugsklausel

(1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. März 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 10 des II. Abschnittes ist Bedacht zu nehmen.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

KUNDMACHUNG DER BUNDESMINISTERIN FÜR JUSTIZ GEMÄSS § 16 ABS. 6 DES MIETRECHTSGESETZES

BGBL. II Nr. 296/2006

Gemäß § 16 Abs. 6 des Bundesgesetzes über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, wird auf Grund der Verlautbarung der Bundesanstalt Statistik Österreich vom 17. Juli 2006 kundgemacht, dass sich die in § 16 Abs. 5, § 15a Abs. 3, § 18 Abs. 5, § 20 Abs. 1, § 45 Abs. 1 und 2 und § 46 Abs. 2 MRG genannten, zuletzt laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz BGBl. II Nr. 185/2004 geänderten Beträge wie folgt erhöht haben:

1. In § 16 Abs. 5 MRG

a) von 0,69 Euro auf 0,73 Euro und

b) von 1,39 Euro auf 1,46 Euro.

2. In § 15a Abs. 3 MRG

a) in Z 1 von 2,77 Euro auf 2,91 Euro,

b) in Z 2 von 2,08 Euro auf 2,19 Euro,

c) in Z 3 von 1,39 Euro auf 1,46 Euro und

d) in Z 4 von 0,69 Euro auf 0,73 Euro.

3. In § 18 Abs. 5 Z 1 MRG

von 0,69 Euro auf 0,73 Euro.

4. In § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b sublit. dd MRG

von 0,69 Euro auf 0,73 Euro.

5. In § 45 Abs. 1 MRG:

a) von 1,84 Euro auf 1,93 Euro,

b) von 1,39 Euro auf 1,46 Euro,

c) von 0,92 Euro auf 0,97 Euro und

d) von 0,69 Euro auf 0,73 Euro.

6. In § 45 Abs. 2 MRG

von 2,77 Euro auf 2,91 Euro.

7. In § 46 Abs. 2 MRG

von 2,77 Euro auf 2,91 Euro.

Diese Erhöhung wird am 1. September 2006 mietrechtlich wirksam (§ 16 Abs. 6 dritter Satz MRG).

Berechtig eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an (das ist bei gesetzlicher Mietzinsfälligkeit nach § 15 Abs. 3 MRG frühestens der 1. Oktober 2006) zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach dem 1. September 2006 ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekannt gibt.

BUNDESGESETZ ÜBER DIE FESTSETZUNG DES RICHTWERTES FÜR DIE MIETRECHTLICHE NORMWOHNUNG (RICHTWERTGESETZ - RichtWG)

BGBI. Nr. 800/1993 (Art. IX)

in der Fassung der Novellen
BGBI. I Nr. 36/2000, I Nr. 98/2001, I Nr. 113/2003 und I Nr. 113/2006

I. Abschnitt

Richtwert

§ 1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

§ 2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Ermittlung des Richtwertes

§ 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31.12.1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

Kundmachung der Richtwerte

§ 4. (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

Wertsicherung der Richtwerte

§ 5. Die Richtwerte vermindern oder erhöhen sich jährlich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index im Jahresabstand gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

§§ 6 bis 9. *(aufgehoben)*

II. Abschnitt

Inkrafttreten, Vollzugsklausel

- (1) Der 1. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.
- (2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.