

Kurztitel

Mietrechtsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBI. Nr. 559/1985

§/Artikel/Anlage

§ 45

Inkrafttretensdatum

01.01.1986

Außerkrafttretensdatum

28.02.1994

Text

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

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

1. Für eine Wohnung:

Von zwei Drittel des Betrages, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 bis 4 als zulässigerweise zu vereinbarendem Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für die Wohnung als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird.

2. Für einen sonstigen Mietgegenstand:

Von zwei Drittel des Betrages, der sich für den Mietgegenstand bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4 als Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für den Mietgegenstand als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird; stellt sich heraus, daß der für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1) niedriger ist als der Betrag, der sich bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4 errechnet, so sind bei der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zwei Drittel des angemessenen Hauptmietzinses in Anschlag zu bringen.

3. Ergeben sich bei der Berechnung Beträge von unter 10 Groschen, so sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden.

(2) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. Jänner 1982 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, so niedrig, daß sich bei Anwendung des Abs. 1 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag errechnet, so darf der Vermieter im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten vom Hauptmieter die Entrichtung des nach Abs. 1 errechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages neben dem bisherigen Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins verlangen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 20 Abs. 3) legen werde; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des für den Mietgegenstand zu entrichtenden Hauptmietzinses

oder erhöhten Hauptmietzinses, die Nutzfläche und bei Wohnungen auch die Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu enthalten.

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

(4) Für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, dürfen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten diese den Mietern bekanntgibt. Diese Frist darf unterschritten werden, wenn es sich um besonders dringliche Arbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c handelt. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen Kosten zu umfassen. Sie hat durch Auflage beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zu geschehen; ist ein auf Antrag der Mehrheit der Hauptmieter eingeleitetes Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 6 anhängig oder wird ein solches Verfahren innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe anhängig gemacht, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) anordnen, daß mit der Inangriffnahme von Verbesserungsarbeiten bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens zuzuwarten ist. Der Verwendungszeitraum (Abs. 2 und 7) verlängert sich um die Dauer dieses Verfahrens.

(5) Begehrt der Vermieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für einen im § 1 Abs. 4 Z 1 oder 2 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstückes mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2. 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.

(6) Erhöht sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag infolge einer sich aus § 16 Abs. 4 ergebenden Veränderung des Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (§ 16 Abs. 4 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.

(7) Verwendet der Vermieter die von den Hauptmietern entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb der Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, so hat der Vermieter die vom Hauptmieter entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzuerstatten.

(8) Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags samt Verzinsung ist der Mieter berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes ist; rückzahlungspflichtig ist der Vermieter, der zu diesem Zeitpunkt Hauseigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist.

(9) Im übrigen gelten für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die sonstigen Bestimmungen über die Mietzinse.