

Kurztitel

Mietrechtsgesetz

Kundmachungorgan

BGBI. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 98/2001

§/Artikel/Anlage

§ 45

Inkrafttretensdatum

01.01.2002

Außerkräfttretensdatum

31.12.2001

Text

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

§ 45. (1) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. März 1994 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A sowie bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 1,75 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B niedriger als 1,32 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C oder bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand niedriger als 0,88 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand niedriger als 0,66 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen diesen Beträgen und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; diese Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der Vermieter darf einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neben dem bisherigen Hauptmietzins aber nur verlangen, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.

(1a) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro je m² der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter abweichend von Abs. 1 nur den Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 angemessenen Betrages als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; der Betrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6.

(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag dient dem Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden werde; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des für den Mietgegenstand zu entrichtenden Hauptmietzinses, die Nutzfläche und bei Wohnungen auch die Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu enthalten; zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus.

(3) 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 Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 handelt. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen Kosten zu umfassen. Sie hat durch Auflage an einer 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.

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

(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 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach RichtWG. 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.