

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1974

Ausgegeben am 25. Juli 1974

119. Stück

- 409.** Bundesgesetz: Änderung mietrechtlicher Vorschriften und Mietzinsbeihilfen
410. Verordnung: Bestimmung des Straßenverlaufes der A 10 Tauern Autobahn und der S 40 Lurnfelder Schnellstraße im Bereich der Gemeinden Gmünd, Trebesing, Seeboden, Spittal an der Drau und Lendorf
411. Verordnung: Bestimmung des Straßenverlaufes der B 31 Ybbstal Straße im Bereich der Gemeinde Hollenstein an der Ybbs
412. Verordnung: Errichtung je einer zweiten Notarstelle in Kitzbühel, Kufstein und Lienz

409. Bundesgesetz vom 12. Juli 1974 über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietengesetzes

1. Der § 7 und die dazugehörige Überschrift haben zu lauten:

„Zulässigkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses

§ 7. (1) Übersteigen die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Miethauses erforderlichen Auslagen einschließlich des Erfordernisses nach § 6 Abs. 3 auch unter Heranziehung der in den letzten sieben Jahren nicht zu den im § 6 Abs. 1 genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse die Summe der von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinse (§ 2 Abs. 1 lit. a) einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse (§ 16), der entsprechend vervielfachten (§ 2 Abs. 1 lit. a) Jahresmietwerte nicht vermietet oder nicht unter Mieterschutz stehender Teile des Hauses (§ 4 Abs. 1 und 2) und von 25 v. H. der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Miethauses zu Werbezwecken, so kann der Vermieter oder mindestens ein Drittel der Mieter bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehren. Dies gilt auch für den Fehlbetrag zur Deckung der Auslagen für Verbesserungen, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, notwendig sind, sofern weiters durch eine von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bestätigung feststeht, daß der rechtzeitig erhobene Widerspruch im Ent eignungsverfahren, vorbehaltlich der Abweisungsgründe des § 16 des Stadterneuerungsgesetzes,

wirksam ist. Der Antrag kann auch von der Gemeinde gestellt werden. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, auf welchen Betrag der Hauptmietzins erhöht wird und von wann an und auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist. Handelt es sich um eine große Instandhaltungsarbeit (§ 6 Abs. 2), so ist der Zeitraum, innerhalb dessen die Auslage aus den Hauptmietzinsen zu decken ist, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der neue Hauptmietzins ist für alle Mieter im gleichen Verhältnis zum Jahresmietzins (Jahresmietwert) für 1914 festzusetzen. In den neuen Hauptmietzins ist der Hauptmietzins einzurechnen, den der einzelne Mieter vereinbarungsgemäß oder auf Grund einer früheren Entscheidung zu entrichten hat; eine anderweitige Vereinbarung kann rechtsgültig nicht getroffen werden.

(2) Eine Erhöhung der Hauptmietzinse ist nur so weit zulässig, als die Summe der erhöhten Hauptmietzinse aller Mietgegenstände des Hauses die Summe der nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in seiner jeweils geltenden Fassung zulässigen Hauptmietzinse aller Mietgegenstände eines der Größe nach vergleichbaren, in der Gemeinde oder — in Ermangelung eines solchen — in deren Umgebung gelegenen neu errichteten Miethauses unter Annahme einer Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht übersteigen würde. Die Summe der für den Vergleich heranzuziehenden Hauptmietzinse eines neu errichteten Miethauses erhöht sich um höchstens 25 v. H. bei Häusern, die eine überdurchschnittlich gute Lage oder eine Ausstattung aufweisen, welche die Normalausstattung im Sinn des § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 übersteigt, und vermindert sich um höchstens 25 v. H. in Häusern, in wel-

den die Mehrheit der Wohnungen im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet ist.

(3) Unbeschadet des Abs. 2 ist eine weitergehende Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig, wenn

1. sie zur Deckung der Auslagen für die Erfüllung baubehördlicher Aufträge notwendig ist, oder

2. mindestens zwei Drittel der Mieter — berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Entscheidung vermieteten Mietgegenstände — des Hauses ihr zustimmen.

(4) Reichen die erhöhten Hauptmietzinse zur Deckung der Kosten aller Arbeiten nicht aus, so gebührt den Arbeiten der Vorrang, die der Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendig sind.

(5) Ein von der Baubehörde auf Grund baurechtlicher Vorschriften rechtskräftig erteilter Auftrag zur Behebung von Baugebrechen gilt als Nachweis dafür, daß die in Betracht kommenden Arbeiten Erhaltungsarbeiten sind. Werden die aufgetragenen Arbeiten im Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme hergestellt, so sind der Entscheidung über einen Antrag nach Abs. 1 die von der Vollstreckungsbehörde festgesetzten Kosten (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) zugrunde zu legen.“

2. Der Abs. 1 des § 8 hat zu lauten:

„(1) Unterläßt der Vermieter,

1. Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung oder, sofern solche nicht erforderlich sind, der Verbesserung dienen (§ 6 Abs. 1), obwohl die in den letzten sieben Jahren nicht zu den im § 6 Abs. 1 genannten Zwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse einschließlich der verrechnungspflichtigen Teile der frei vereinbarten Mietzinse Deckung bieten oder zur Deckung dieser Erhaltungsauslagen auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (§ 7 Abs. 1) die Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist, oder

2. die Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendigen Arbeiten, so kann jeder Mieter oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde.“

3. Im Abs. 1 des § 9 wird die Fristbestimmung „während der letzten fünf Jahre“ in „während der letzten sieben Jahre“ geändert.

4. Dem § 16 wird der folgende Abs. 3 angefügt:

„(3) Ab dem 1. August 1974 geschlossene Vereinbarungen gemäß Abs. 1 Z. 2 und 3 über Wohnungen, die im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet sind und für die am 31. Dezember 1967 nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 11 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 241/1955. eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre, sind jeweils nur so weit wirksam, als der vereinbarte monatliche Hauptmietzins den Betrag von 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung nicht übersteigt.“

5. Dem § 17 wird der folgende Abs. 3 angefügt:

„(3) Dem Mieter, der eine im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattete Wohnung gemietet und diese Mangelhaftigkeit — Wasserentnahme und (oder) Abort außerhalb der Wohnung — im Einvernehmen mit dem Vermieter auf eigene Kosten beseitigt hat, gebührt für diese Aufwendungen — unbeschadet weitergehender Ansprüche nach den §§ 1097, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs — ein Ersatz im Betrag der dafür aufgewendeten Kosten, vermindert um je ein Zwölftel für jedes vollendete Jahr der Benützung dieser Verbesserung. Der Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruchs spätestens bei der Zurückstellung der Wohnung geltend zu machen; er kann aber erst in dem Zeitpunkt eingeklagt werden, in dem der Vermieter die Wohnung wieder vermietet oder sonst verwertet. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten. Unbeschadet des Abs. 1 darf mit dem Nachmieter vereinbart werden, daß er den dem Vormieter gebührenden Ersatzbetrag ersetzt oder unmittelbar berichtigt.“

6. Der Abs. 2 Z. 3 des § 19 hat zu lauten:

„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;“

7. Der Abs. 2 Z. 4 des § 19 hat zu lauten:

„4. das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, infolge seines gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif ist, sofern dem Mieter nach § 21 a Ersatz beschafft wird;“

8. Der Abs. 2 Z. 4 a des § 19 hat zu lauten:

„4 a. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen werden soll, mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Umbau (Neubau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung einer im Ortsgebiet bestehenden Wohnungsnot geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt, sofern dem Mieter nach § 21 a Ersatz beschafft wird;“

9. Dem Abs. 2 Z. 4 a des § 19 wird die folgende Z. 4 b angefügt:

„4 b. der Mieter einer im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestatteten Wohnung weder bereit ist, die zur Beseitigung dieser Mängel notwendigen und baubehördlich bewilligten Verbesserungen zuzulassen, noch diese Verbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen, sofern ihm nach § 21 a Ersatz beschafft wird; Voraussetzung ist weiters, daß entweder die zur Deckung des Baukostenaufwandes notwendige Erhöhung seines Hauptmietzinses den nach § 7 Abs. 2 zulässigen Höchstbetrag nicht überschreitet und die Verbesserungen nach bundesgesetzlichen Vorschriften gefördert werden oder daß die Verbesserungen zur Rechtfertigung eines gegen einen Enteignungsantrag nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erhobenen Widerspruchs notwendig sind, sofern weiters durch eine von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bestätigung feststeht, daß der rechtzeitig erhobene Widerspruch im Enteignungsverfahren, vorbehaltlich der Abweisungsgründe des § 16 des Stadterneuerungsgesetzes, wirksam ist;“

10. Dem § 21 wird der folgende § 21 a samt Überschrift angefügt:

„Sonderbestimmungen für Kündigungen nach § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a und 4 b

§ 21 a. (1) Kündigt der Vermieter dem Mieter einen Mietgegenstand aus den Gründen des § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a oder 4 b 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. 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 Hälfte des angemessenen Entschädigungsbetrags.

(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. Im übrigen gilt der § 19 Abs. 5.

(6) Klagen auf Aufhebung der Miete und Räumung des Mietgegenstandes, die darauf gegründet sind, daß ein vermietetes Gebäude neu angeführt werden muß, sind im Anwendungsbereich der Kündigungsgründe des § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a oder 4 b unzulässig;

11. Dem Abs. 2 des § 28 wird angefügt:

„Verpflichtet sich der Vermieter, diese Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist. Der Beginn und das Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das im Verfahren nach Abs. 3 voraussichtlich sich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er — unbeschadet der Bestimmungen des § 8 — die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt gesetzlichen Zinsen zurückzuerstatten.“

12. Im Abs. 2 des § 43 wird der Hinweis „wegen Vorliegens einer der im § 19, Absatz 2, Z. 4 a oder 8, genannten Kündigungsgründe,“ durch den Hinweis „wegen Vorliegens einer der im § 19 Abs. 2 Z. 4 a oder 4 b oder § 19 Abs. 2 Z. 8 genannten Kündigungsgründe,“ ersetzt.

Artikel II

Änderung der Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume

Dem § 1 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 132/1954, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, wird der folgende Satz angefügt:

„Auf die Miete der diesem Bundesgesetz unterliegenden Räume ist der § 16 Abs. 3 des Mieten-

gesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. 409/1974, sinngemäß anzuwenden.“

Artikel III

Übergangsbestimmungen zu I und II

1. Für die Anwendung der neu gefaßten Bestimmungen des § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 sowie der Verrechnungsfrist von sieben Jahren nach § 9 Abs. 1 des Mietengesetzes (Art. I Z. 1 bis 3) gilt bis zum 1. August 1976 die Einschränkung, daß der Zeitraum für die Heranziehung der zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwendenden Teile der Hauptmietzinse nicht vor dem 1. August 1969 beginnt. Überdies ist der § 7 Abs. 2 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 1 dieses Bundesgesetzes in den Verfahren nicht anzuwenden, in denen auf Grund und im Umfang einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes rechtskräftig ergangenen Grundsatzentscheidung nach § 28 Abs. 2 des Mietengesetzes in der bisher geltenden Fassung zur Deckung der Auslagen für ein vor dem 11. Juli 1974 aufgenommenes Erhaltungsdarlehen oder bereits durchgeführte Erhaltungsarbeiten die ziffernmäßige Mietzinserhöhung nach § 28 Abs. 3 des Mietengesetzes beantragt wird.

2. Der § 21 a des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 10 dieses Bundesgesetzes ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Kündigungen und Kündigungsstreitigkeiten nach dem zweiten Tatbestand des § 19 Abs. 2 Z. 4 und dem § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes in der bisher geltenden Fassung anzuwenden; in diesen Kündigungsstreitigkeiten ist der Vorbehalt in der Kündigung, die Ersatzmietgegenstände erst im Zuge des Verfahrens anzubieten, nicht erforderlich. Ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes in einem solchen Kündigungsstreit ein stattgebendes, aber noch nicht rechtskräftiges Urteil über die Aufkündigung bereits ergangen, so gilt dieses Urteil im weiteren Verfahren nur als Zwischenurteil, daß der Kündigungsgrund — vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung — gegeben ist. Zieht der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigung zurück, so gelten die Verfahrenskosten als gegenseitig aufgehoben.

3. Übersteigt der für eine mangelhaft ausgestattete Wohnung im Sinn des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes, für die am 31. Dezember 1967 nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 11 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 241/1955 eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre, vereinbarte Hauptmietzins im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes den nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in

der Fassung des Art. I Z. 4 dieses Bundesgesetzes zulässigen Hauptmietzins, so darf auf Grund der vorher geschlossenen Vereinbarung nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes nur der Betrag als Hauptmietzins begehrt werden, der nach der rechtswirksam geschlossenen Vereinbarung am 1. August 1974 zu entrichten ist; hat jedoch der Hauptmietzins in diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 3 des Mietengesetzes in der Fassung des Art. I Z. 4 dieses Bundesgesetzes zulässigen Hauptmietzins nicht erreicht, so darf ab dem Zeitpunkt dieses Erreichens kein höherer Hauptmietzins begehrt werden.

Artikel IV

Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen und andere abgabenrechtliche Vorschriften

1. (1) Die abgabenrechtlichen Vorschriften des § 34 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, finden sinngemäß auf Verbesserungsarbeiten Anwendung, wenn durch diese sämtliche mangelhaft ausgestatteten Wohnungen so verbessert werden, daß sie den Anforderungen des § 3 Z. 1 des Stadterneuerungsgesetzes entsprechen, ohne daß die normale Ausstattung im Sinn des § 3 Z. 5 des Stadterneuerungsgesetzes überschritten wird. Die Bestimmung des ersten Satzes gilt jedoch nur für Baulichkeiten, die den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) entsprechen, bei denen es sich nicht um landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes handelt und in denen

- a) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen,
- b) sich mehr als zwei Wohnungen befinden sowie
- c) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes).

(2) Die Begünstigung nach Abs. 1 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn das Vorliegen aller vorstehenden Voraussetzungen durch eine von der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bescheinigung nachgewiesen wird.

2. Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 493/1972 und 27/1974 wird wie folgt geändert:

a) Dem § 4 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Übersteigen bei Steuerpflichtigen, die den Gewinn gemäß Abs. 1 oder § 5 ermitteln, die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben, so

kann der übersteigende Betrag auf Antrag einer steuerfreien Rücklage zugeführt werden. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Die Rücklage ist in der Bilanz gesondert auszuweisen und in einer Beilage zur Steuererklärung nach Wirtschaftsjahren aufzugliedern. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung der Rücklage folgenden sechs Jahre die Betriebsausgaben im Sinne des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Teil mit den für die Vorjahre gebildeten Rücklagen zu verrechnen; hiebei ist mit der für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten Rücklage zu beginnen. Rücklagen (Rücklagenteile), die nicht bis zum Ablauf des der Bildung der Rücklage folgenden sechsten Jahres im Sinne der vorstehenden Bestimmungen verrechnet wurden, sind zu diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen.“

b) Im § 28 wird ein neuer Abs. 3 eingefügt; der bisherige Abs. 3 erhält die Bezeichnung Abs. 4; Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Übersteigen bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die nach mietrechtlichen Vorschriften verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstückes (Gebäudes) sämtliche mit diesem Grundstück (Gebäude) in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Werbungskosten, so bleibt der übersteigende Betrag auf Antrag zunächst steuerfrei. Voraussetzung ist, daß die verrechnungspflichtigen Einnahmen in der nach mietrechtlichen Vorschriften gebotenen Abrechnung der Mietzinsreserve ausgewiesen werden. Übersteigen in einem der auf das Jahr der Bildung des steuerfreien Betrages folgenden sechs Jahre die Werbungskosten im Sinne des ersten Satzes sämtliche mit dem betreffenden Grundstück in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden verrechnungspflichtigen Einnahmen, so ist der übersteigende Betrag mit den für die Vorjahre gebildeten steuerfreien Beträgen zu verrechnen; hiebei ist mit dem für das zeitlich am weitesten zurückliegende Jahr gebildeten steuerfreien Betrag zu beginnen. Steuerfreie Beträge, die nicht innerhalb von sechs Jahren nach ihrer Bildung auf diese Weise verrechnet wurden, erhöhen im sechsten Jahr nach ihrer Bildung die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Begünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die steuerfreien Beträge in einer mit der Steuererklärung dem Finanzamt vorgelegten Aufzeichnung ausgewiesen sind. Aus der Aufzeichnung muß die Höhe der steuerfreien Beträge, ihre Berechnung und ihre Verwendung klar ersichtlich sein. Wurde diese Aufzeichnung nicht mit der Steuererklärung dem Finanzamt

vorgelegt, geht aber aus der Erklärung oder den ihr angeschlossenen Beilagen hervor, daß bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein steuerfreier Betrag abgesetzt worden ist, so hat das Finanzamt dem Steuerpflichtigen eine Nachfrist von zwei Wochen zur Vorlage der Aufzeichnung zu setzen.“

c) Nach dem § 106 ist folgender § 106 a einzufügen:

„§ 106 a. (1) Wird der Hauptmietzins eines unbeschränkt steuerpflichtigen Mieters auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach § 7 Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. 409/1974 oder nach § 2 des Bundesgesetzes über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume, BGBl. Nr. 132/1954, auf mehr als das Vierfache erhöht, so sind die insoweit entstehenden Mehraufwendungen auf Antrag des Mieters als außergewöhnliche Belastung nach § 34 zu berücksichtigen, wenn sie seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wesentlich beeinträchtigen. Voraussetzung ist, daß die Wohnung vom Mieter oder den im Abs. 4 genannten Personen in einer Weise benutzt wird, daß sie als Wohnsitz der Mittelpunkt seiner (ihrer) Lebensinteressen ist.

(2) Die außergewöhnliche Belastung wird durch Zahlung eines monatlichen Betrages abgegolten. Der Abgeltungsbetrag ist bescheidmäßig in Höhe des Betrages festzusetzen, um den, auf einen Kalendermonat bezogen, der erhöhte Hauptmietzins das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzins übersteigt. Kommen als Mieter einer Wohnung mehrere Personen in Betracht, so kann der Abgeltungsbetrag nur von einer dieser Personen geltend gemacht werden.

(3) Eine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Abs. 1) liegt vor, wenn das Einkommen (Abs. 6) des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt den Betrag von jährlich 55.000 S nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 4 genannten Personen um 15.000 S und für jede weitere der dort genannten Personen um je 5000 S. Übersteigt das Einkommen des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt die jeweils maßgebende Einkommensgrenze, so ist der nach Abs. 2 zu ermittelnde Abgeltungsbetrag um den übersteigenden Betrag zu kürzen.

(4) Als Personen, deren Einkommen nach Abs. 3 für die Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit heranzuziehen ist, gelten Angehörige im Sinne des § 25 der Bundesabgabenordnung sowie solche Personen, die mit dem Mieter dauernd in eheähnlicher Gemeinschaft leben oder die Mitmieter sind, sofern alle diese Personen in der Wohnung des Mieters leben.

(5) Der Abgeltungsbetrag darf nur von dem Monat an flüssiggemacht werden, in dem die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, sofern der Antrag binnen sechs Monaten nach dem Eintritt der Voraussetzungen gestellt wird. Wird der Antrag erst nach Ablauf dieser Frist gestellt, so ist der Abgeltungsbetrag erst von dem Monat an flüssigzumachen, in dem er beantragt wird. Ein Abgeltungsbetrag, der monatlich 30 S nicht übersteigt, ist nicht flüssigzumachen.

(6) Als Einkommen gilt

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, das durchschnittliche Einkommen nach § 34 Abs. 5 der drei letztveranlagten Kalenderjahre,

2. bei Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, das Einkommen nach § 34 Abs. 5 des letztvorangegangenen Kalenderjahres.

(7) Zum Nachweis der in den Abs. 1, 3 und 6 genannten Voraussetzungen sind dem Antrag folgende Unterlagen beizuschließen:

1. eine Bescheinigung des Gerichtes (der Gemeinde) über die rechtskräftige Entscheidung, auf der die Mietzinserhöhung beruht; die Bescheinigung hat zusätzlich den Teilbetrag des erhöhten Hauptmietzinses zu enthalten, der das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzinses übersteigt. Außerdem soll aus der Bescheinigung hervorgehen, daß der Antragsteller in den dem Gericht (der Gemeinde) vorliegenden Unterlagen als Mieter angeführt ist sowie die topographische Bezeichnung seiner Wohnung;

2. ein Nachweis darüber, daß der Antragsteller Mieter der betreffenden Wohnung ist;

3. die Einkommensnachweise des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen. Als Einkommensnachweis gelten die Einkommensteuerbescheide für die drei letztveranlagten Kalenderjahre, von Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, geeignete Einkommensnachweise, wie besonders die Lohn(Gehalts-, Pensions)bestätigung(en) für das letztvorangegangene Kalenderjahr.

(8) Der Mieter hat jede Änderung der für die Abgeltung der außergewöhnlichen Belastung (Abs. 1) maßgebenden Verhältnisse der Abgabenbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Zahlung des Abgeltungsbetrags ist einzustellen beziehungsweise herabzusetzen, wenn und soweit sich die für die Abgeltung maßgebenden Verhältnisse ändern oder nachträglich hervorkommt, daß die Voraussetzungen nicht oder nur für ein geringeres Ausmaß gegeben gewesen sind. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann jedoch

nur dann zu einer Einstellung (Herabsetzung) der Zahlung des Abgeltungsbetrags führen, wenn sich das Einkommen des Mieters und der im Abs. 4 genannten Personen insgesamt um mehr als 20 v. H. erhöht hat. Anderenfalls entfällt diesbezüglich auch die Mitteilungspflicht nach dem ersten Satz. Zu Unrecht abgegoldene Beträge sind mit Bescheid zurückzufordern.

(9) Die Abs. 1 bis 7 sind sinngemäß anzuwenden, wenn der Vermieter selbst eine Wohnung nutzt, für die ein nach Abs. 1 erhöhter Mietzins zu entrichten ist.“

d) Im § 118 tritt an die Stelle des Klammerausdrucks „(§ 35 Abs. 4)“ der Klammerausdruck „(§ 35 Abs. 4 und § 106 a)“.

3. Bei der Ermittlung des Einkommens nach § 13 des Kriegsopferversorgungsgesetzes 1957, BGBl. Nr. 152, nach § 25 des Heeresversorgungsgesetzes, BGBl. Nr. 27/1964, und nach § 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Gewährung von Hilfeleistungen an Opfer von Verbrechen, BGBl. Nr. 288/1972, bleiben die Abgeltungsbeträge nach § 106 a EStG 1972 in der Fassung der Z. 2 lit. c außer Betracht.

Artikel V

Gemeinsame Schlußbestimmungen

1. Die Bestimmungen des Art. IV Z. 1, soweit sie die Abgaben vom Einkommen und Ertrag betreffen, und des Art. IV Z. 2 lit. a und b sind erstmals bei der Veranlagung für das Kalenderjahr 1975 anzuwenden. Außergewöhnliche Belastungen im Sinne des Art. IV Z. 2 lit. c sind erstmals für Zeiträume nach dem 31. Dezember 1974 und nur unter der Voraussetzung abzugelten, daß die Mietzinserhöhung auf einer nach dem 31. Juli 1974 ergangenen rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) beruht; entsprechende Anträge dürfen erst nach dem 31. Dezember 1974 gestellt werden. Im übrigen tritt dieses Bundesgesetz mit 1. August 1974 in Kraft.

2. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut,

- hinsichtlich der im Art. I Z. 8 vorgesehenen verwaltungsbehördlichen Verfahren der Bundesminister für Inneres,
- hinsichtlich der im Art. I Z. 1 und 9 und Art. IV Z. 1 Abs. 2 vorgesehenen Bestätigungen der Bundesminister für Bauten und Technik,
- hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Art. I und der Art. II und III der Bundesminister für Justiz,
- hinsichtlich des im Art. IV Z. 2 lit. c geregelten § 106 a Abs. 7 Z. 1 der Bundesminister für Justiz,

- hinsichtlich des Art. IV Z. 3 der Bundesminister für soziale Verwaltung,
- hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Art. IV der Bundesminister für Finanzen.

Kreisky Moser	Kirchschläger Broda Häuser	Rösch Androsch
------------------	----------------------------------	-------------------

410. Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 4. Juli 1974 betreffend die Bestimmung des Straßenverlaufes der A 10 Tauern Autobahn und der S 40 Lurnfelder Schnellstraße im Bereich der Gemeinden Gmünd, Trebesing, Seeboden, Spittal an der Drau und Lendorf

Auf Grund des § 4 Abs. 1 des Bundesstraßengesetzes 1971, BGBl. Nr. 286, wird verordnet:

1. Der Straßenverlauf eines Abschnittes der A 10 Tauern Autobahn wird im Bereich der Gemeinden Gmünd, Trebesing, Seeboden und Spittal an der Drau wie folgt bestimmt:

Dieser Autobahnabschnitt beginnt etwa 200 m südöstlich der Ortschaft Gries in der Gemeinde Gmünd bei Plan-km 128,425 und führt von dort auf einer neu herzustellenden Straßentrasse über die Anschlußstelle „Maltatal“ zum Knoten „Lieserhofen“ und von dort auf einer bereits verkehrsübergebenen aber teilweise noch nicht voll ausgebauten Trasse zur Anschlußstelle „Spittal/Ost“.

2. Der Straßenverlauf der S 40 Lurnfelder Schnellstraße wird im Bereich der Gemeinden Seeboden und Lendorf wie folgt bestimmt:

Die bereits verkehrsübergebene aber teilweise noch nicht voll ausgebaute Straßentrasse beginnt beim Knoten „Lieserhofen“ mit Anschlüssen zur A 10 Tauern Autobahn und führt von dort zur Anschlußstelle „Lendorf“ mit der Einbindung in die B 100 Drautal Straße.

Im einzelnen ist der Verlauf der beiden Straßentrassen einschließlich des Autobahnknotens Lieserhofen sowie der Anschlußstellen „Maltatal“, „Spittal/Ost“ und „Lendorf“ aus den beim Bundesministerium für Bauten und Technik, beim Amt der Kärntner Landesregierung sowie bei den Gemeinden Gmünd, Trebesing, Seeboden, Spittal an der Drau und Lendorf aufliegenden Planunterlagen (Plan 1 und bzw. 2 im Maßstab 1 : 2880) zu ersehen.

§ 15 Bundesstraßengesetz 1971 findet auf die vorangeführten Straßenteile Anwendung. Für den Abschnitt von Plan-km 128,425 bis Plan-km 137,802 (= 99,200) beträgt das Bundes-

straßenbaugesamt 75 m beiderseits der Achse. Die Grenzen des Bundesstraßenbaugesamtes für den Abschnitt von Plan-km 137,802 (= 99,200) bis zur Anschlußstelle Spittal/Ost sind den aufliegenden Planunterlagen (Plan 2) zu entnehmen.

Moser

411. Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 4. Juli 1974 betreffend die Bestimmung des Straßenverlaufes der B 31 Ybbstal Straße im Bereich der Gemeinde Hollenstein an der Ybbs

Auf Grund des § 4 Abs. 1 des Bundesstraßengesetzes 1971, BGBl. Nr. 286, wird verordnet:

Der Straßenverlauf der B 31 Ybbstal Straße wird im Bereich der Gemeinde Hollenstein an der Ybbs wie folgt bestimmt:

Die neu herzustellende Straßentrasse beginnt bei Projekts-km 25,04, verläuft vorerst am südlichen Ufer des Ybbsflusses, quert diesen zweimal und bindet in die bestehende Bundesstraße bei Projekts-km 27,50 wieder ein.

Im einzelnen ist der Verlauf der Straßentrasse aus den beim Bundesministerium für Bauten und Technik, beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung und bei der Gemeinde Hollenstein an der Ybbs aufliegenden Planunterlagen (Maßstab 1 : 2880) zu ersehen.

§ 15 BStG 1971 findet auf vorangeführten Straßenteil Anwendung. Der in dessen Abs. 2 angeführte Geländestreifen beträgt 35 m beiderseits der Straßenachse.

Moser

412. Verordnung des Bundesministers für Justiz vom 10. Juli 1974 betreffend die Errichtung je einer zweiten Notarstelle in Kitzbühel, Kufstein und Lienz

Auf Grund des § 9 der Notariatsordnung vom 25. Juli 1871, RGBL. Nr. 75, wird verordnet:

Im Sprengel des Landesgerichtes Innsbruck werden mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1975 je eine weitere Notarstelle mit dem Amtssitz in Kitzbühel, Kufstein und Lienz errichtet.

Broda