

PROBLEME VON BEFRISTETEN MIETVERHÄLTNISSEN AUS SICHT DES WOHNUNGSMIETERS

1. Grundsätzliches	160
1.1. Der Zinsschutz	160
1.2. Der Kündigungsschutz	161
2. Die Befristungsproblematik	162
2.1. Was heißt Befristung?	162
2.2. Befristungsmöglichkeiten	163
2.3. Praktische Auswirkungen von Befristungen auf den Mieter	165
3. Schlussfolgerungen und Forderungen	167

**Herbert
Steiblmüllner**

**Referent der
Abteilung Personal
und Recht der
Kammer für Arbeiter
und Angestellte
für Oberösterreich**

Auszug aus WISO 1/2000

isw

Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften

Weingartshofstraße 10

A-4020 Linz, Austria

Tel.: +43(0)732 66 92 73, Fax: +43 (0)732 66 92 73 - 2889

E-Mail: wiso@ak-ooe.at

Internet: www.isw-linz.at

1. Grundsätzliches: Der Zins- und Kündigungsschutz des österreichischen Mietrechts

zwei Säulen des Mieterschutzes Zum Schutz des “wirtschaftlich schwächeren” Vertragspartners hat der Gesetzgeber den Kündigungs- und Zinsschutz als die beiden “tragenden Säulen” des Mieterschutzes eingeführt.¹

1.1. Der Zinsschutz

Zinsobergrenzen Zinsschutz heißt, dass Entgeltvereinbarungen insoweit ungültig sind, als gesetzliche Höchstgrenzen hierfür überschritten werden.² Der Zinsschutz hat im Laufe der letzten Jahre deshalb stark an Bedeutung verloren, weil bei von privaten Vermietern (und nicht von gemeinnützigen Bauvereinigungen) überlassenen Wohnungen kaum mehr klare, nachvollziehbare und überprüfbare Mietzinsobergrenzen bestehen.

keine gesetzlichen Grenzen Freie Zinsbildung, d.h. kein Zinsschutz gilt z.B. für diverse Heime³ (Jugend-, Lehrlings-, Schüler-, Studenten- und Altersheime), Dienstwohnungen⁴ und Ferienwohnungen⁵. Auch bei frei finanzierten⁶ Neubauten⁷, Ein- und Zweifamilienhäusern⁸ sowie nach dem 2. Weltkrieg errichteten Eigentumswohnungen⁹ gilt grundsätzlich¹⁰ kein Zinsschutz.

angemessener Zinssatz Liegt keiner dieser Fälle vor, so darf der Vermieter, vor allem wenn die Wohnung nach dem 2. Weltkrieg errichtet worden ist¹¹, einen praktisch nicht überprüfbaren “angemessenen”¹² Mietzins verlangen. Wie wertlos aus Sicht eines Mietervertreterers derartig “flexible” Preisregelungen sind, beweist nicht nur die hiezu ergangene Judikatur¹³, sondern auch der Mietenspiegel¹⁴, der erst gar keine Unterscheidung zwischen Wohnungen mit freier Mietzinsbildung und solchen, für die “lediglich” ein angemessener Mietzins vereinbart werden darf, vornimmt.

Leider wurden schlussendlich für vor dem 2. Weltkrieg errichtete Altbauwohnungen die bis dahin gültigen klaren Mietzins-

obergrenzen der Kategoriemietzinse¹⁵ auch noch durch den sogenannten "Richtwert" ersetzt¹⁶. Damit trat für nach dem 28.2.1994 abgeschlossene Mietverträge für Wohnungen der Kategorien A–C der "Richtwertmietzins" an die Stelle des Kategoriemietzinses als Mietzinsobergrenze. Zwar ist Basis für die Berechnung des "Richtwertmietzinses" ein in Schilling je Nutzflächenquadratmeter und Monat für das jeweilige Bundesland¹⁷ verlautbarter Richtwert, jedoch ergibt sich die tatsächlich zulässige Mietzinsobergrenze erst nach Berücksichtigung diverser, teilweise kaum definierbarer Zu-¹⁸ und Abschläge¹⁹. Das Ergebnis dieses wahren Rechenkunststückes ist dann der höchstzulässige Zins der konkreten Wohnung. Lediglich für Substandardwohnungen²⁰ gelten weiterhin klare Mietzinsobergrenzen²¹.

Richtwertmietzins

Fairerweise muss ergänzt werden, dass der "angemessene" und der "Richtwertmietzins" nicht allein den gesamten Zinsschutz ausmachen, sie gelten nämlich (nur) bei Neuvermietung²². Viel mehr als bei den ohnehin kaum nachvollziehbaren Zinsobergrenzen im Mietrechtsgesetz liegt ein erheblich preisdämpfender Effekt darin, dass laufende Verträge nur mit Zustimmung des Vertragspartners geändert werden können und der Vermieter daher grundsätzlich²³ nicht das Recht hat, den vereinbarten Mietzins einseitig zu erhöhen. Dieser "Zinsschutz-Effekt", der sich aus der Vertragsgebundenheit ergibt, tritt jedoch dort nur in sehr eingeschränktem Maße ein, wo der Kündigungsschutz der Mietverträge durch den Abschluss befristeter Verträge unterlaufen wird (vgl. hierzu Näheres unter 1.2.).

Verträge sind einzuhalten

1.2. Der Kündigungsschutz

Kündigungsschutz bedeutet, dass der Vermieter nicht grundlos kündigen kann, sondern im Gesetz taxativ aufgezählte Kündigungsgründe behaupten muss, wenn die Kündigung erfolgreich sein soll²⁴. Setzt sich der Mieter zur Wehr, so hat der Vermieter zu beweisen, dass ein behaupteter Kündigungsgrund auch tatsächlich vorliegt.

wichtige Gründe sind nachzuweisen

gerichtliche Kündigung Außerdem ist von beiden Seiten, d.h. auch bei Mieterkündigung, grundsätzlich²⁵ die Form einer gerichtlichen Kündigung einzuhalten²⁶.

Ausnahmen Nicht vom Kündigungsschutz erfasst sind – neben aus sozialpolitischer Sicht eher unproblematischen Fällen wie Beherbergungsunternehmen, bestimmte Heime²⁷ und Ferienwohnungen²⁸ – auch Dienst-, Natural- und Werkswohnungen²⁹. Dies bedeutet, dass Arbeitnehmer, wenn sie ihren Arbeitsplatz verlieren, regelmäßig gleichzeitig auch aus der Wohnung ausziehen müssen. Die Forderung der Beseitigung dieses Tatbestandes aus dem Ausnahmenkatalog erscheint insbesondere auch deshalb gerechtfertigt, weil der Grund dieser Ausnahmeregelung – derartige Wohnungen wurden früher unter dem ortsüblichen Zins zur Verfügung gestellt – durch Vereinbarung ortsüblicher Mietzinse ad absurdum geführt wird. Nur wenn der Arbeitgeber (Vermieter) weniger als die Hälfte des sonst üblichen Mietzinses verlangt, wäre die Aufrechterhaltung dieses Ausnahmetatbestandes gerechtfertigt³⁰.

Eine weitere problematische Ausnahme (in der Wirkung, nicht im formalrechtlichen Sinn) vom Kündigungsschutz stellt jedoch die Möglichkeit der Befristung von Mietverhältnissen dar (vgl. hierzu eingehend unter 2.).

2. Die Befristungsproblematik

2.1. Was heißt Befristung?

Endigungswirkung In einem befristeten Mietvertrag vereinbaren Vermieter und Mieter von vorneherein in schriftlicher Form³¹, dass das Mietverhältnis mit Fristablauf "automatisch" endet, ohne dass der Vermieter kündigen muss. In diesem Fall muss sich der Endtermin eindeutig aus der Befristungsvereinbarung ergeben. Eine Beisetzung einer Bedingung vernichtet grundsätzlich die Durchsetzbarkeit des Endtermines³², wodurch sich dann der Mieter über ein unbefristetes und damit kündigungs-

geschütztes Mietverhältnis freuen könnte. Die zweite Wirkung eines befristeten Vertrages ist die Bindung beider Vertragsparteien an die gesamte Dauer, sofern nicht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit ausdrücklich vereinbart ist³³ oder ein gesetzliches Kündigungsrecht besteht³⁴ (vgl. hierzu Näheres unter 2.3.).

Bindungswirkung

Darüber hinaus kann ein befristetes Mietverhältnis vor dem Endtermin nur einvernehmlich oder einseitig aus besonders wichtigen Gründen gelöst werden^{35 / 36}.

2.2. Befristungsmöglichkeiten

Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren eine Vielzahl von Änderungen im "Recht der Befristungen" beschlossen, die (vorläufig) in eine "Befristungsnovelle" gemündet haben, die an Unübersichtlichkeit kaum zu überbieten ist³⁷ (Wohnrechtsnovelle 1997). Grund für diese Novelle war, dass beginnend ab März 1997 die meist auf drei Jahre befristeten Verträge der vorangegangenen Mietrechtsänderung 1994³⁸ ausliefen und für den Gesetzgeber deshalb Handlungsbedarf bestand.

Für Mietverträge, die ab dem 1. März 1997 geschlossen wurden, erlaubt der Gesetzgeber folgende Befristungsmöglichkeiten: Auf beliebig lange Zeit können befristet werden: Wohnungen, die nach dem 31.12.1967 ohne Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln geschaffen worden sind ("frei finanzierte Neubauwohnungen");

*beliebig
befristbar*

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen);³⁹ Eigentumswohnungen, sofern diese in einem Gebäude gelegen sind, welches auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.⁴⁰

Untermietverhältnisse können auf eine Höchstdauer von insgesamt fünf Jahren befristet werden⁴¹.

Untermiete

Studenten Studentenmietverträge können bis zur Beendigung oder bis zum Abbruch der Ausbildung befristet werden. Ein solcher Mietvertrag erlischt aber jedenfalls dann, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat, sofern aber der Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluss das 27. Lebensjahr bereits vollendet hatte, jedenfalls mit dem Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluss des Mietvertrages⁴².

"alte" Eigentumswohnungen Bei Eigentumswohnungen, die in Gebäuden gelegen sind, die aufgrund einer Baubewilligung vor dem 9.5.1945 errichtet wurden, beträgt die Mindestdauer einer Befristung drei Jahre, eine Obergrenze besteht nicht⁴³.

"sonstige Wohnungen" Bei allen sonstigen Wohnungen kann eine Dauer der Befristung von mindestens drei und höchstens zehn Jahren vereinbart werden; dies gilt auch für Verträge, mit denen die Mietdauer einvernehmlich verlängert wird, jedoch mit der Maßgabe, dass die Gesamtmietdauer zehn Jahre nicht übersteigen darf und dass eine Verlängerung bis zu einer Gesamtmietdauer von 10 Jahren zulässig ist, auch wenn diese Verlängerung weniger als drei Jahre beträgt (z.B. wurde der Vertrag ursprünglich auf fünf Jahre abgeschlossen, danach um vier Jahre verlängert, so darf die letzte Verlängerung auf die zulässige Gesamtmietdauer von höchstens zehn Jahren im konkreten Beispiel ein Jahr betragen)⁴⁴.

einmalige Verlängerung um ein Jahr Damit aber noch lange nicht genug der Verwirrung im "Befristungsdschungel": Bei den letztgenannten Wohnungen ("Sonstige Wohnungen") verlängert sich der Mietvertrag einmal um ein Jahr, wenn der Vermieter nicht frühestens sechs Monate und spätestens drei Monate vor Ablauf der Frist dem Mieter schriftlich mitteilt, dass er eine Verlängerung der Frist ablehnt oder einen sogenannten Übergabsauftrag bei Gericht einbringt. Die Verlängerung kann dann kürzer als ein Jahr sein, wenn die Gesamtbefristungsdauer zehn Jahre erreicht. Diese Regelung gilt auch bei allen vermieteten Eigentumswoh-

nungen, mit dem Unterschied, dass die Obergrenze von zehn Jahren nicht gilt⁴⁵.

Es geht aber noch weiter: Hat der Vermieter dem Mieter zeitgerecht schriftlich oder durch gerichtlichen Übergabsauftrag mitgeteilt, dass er das Mietverhältnis nicht verlängern will, so hat der Mieter das Recht, binnen zwei Monaten ab Empfang der Erklärung des Vermieters bzw. des Übergabsauftrags durch seine schriftliche Erklärung das Mietverhältnis einseitig bis zu einem Jahr zu verlängern⁴⁶. Dieses "Optionsrecht" des Mieters auf Verlängerung gilt dann nicht, wenn sich die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus befindet oder die Wohnung nach dem 31.12.1967 frei finanziert neu geschaffen wurde oder es sich um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, die in einem Gebäude gelegen ist, welches aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

*"Optionsrecht"
des Mieters*

2.3. Praktische Auswirkung von Befristungen auf den Mieter

Für die Mieter bringen befristete Mietverträge "Wohnunsicherheit", da sie davon ausgehen müssen, dass ihnen die Wohnung nur für eine bestimmte Zeit zur Verfügung steht. Ihre Position gegenüber dem Hauseigentümer ist deshalb besonders schlecht, denn während befristeter Verträge gehen Mieter in der Regel nicht gegen gesetzwidrige Mietzinse, überhöhte Betriebskosten sowie verbotene Ablösen vor, da sie damit ihre Chance auf Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag auf jeden Fall vergeben würden.

*Wohnungs-
unsicherheit und
Verschlechterung
der
Rechtsposition*

Mit Ablauf eines befristeten Vertrages ergeben sich für den Mieter neben zusätzlichen finanziellen Belastungen oft auch psychische Belastungen. Die oftmals nervenaufreibende und zeitaufwendige Wohnungssuche, viel zu hohe Maklerhonorare⁴⁷ und teure Umzugskosten werden von den Betroffenen ebenso beklagt wie der Verlust des Wohnumfeldes, an

*finanzielle und
psychische
Probleme*

das man sich gewöhnt hat, der wiederholte Schulwechsel der Kinder und Schwierigkeiten sich woanders neu einzugewöhnen⁴⁸.

*oft kein
Investitions-
ersatz*

Weiters sind die insbesondere im Altbestand häufig notwendigen Investitionen des Mieters in die Wohnung weitgehend verloren, da die Kosten von sogenannten Schönheitsreparaturen (z.B. Einbauküche, neue Böden etc.) am Ende des Mietverhältnisses vom Vermieter nicht abgelöst werden müssen⁴⁹.

*Gefahr von
"Ghettobildungen"*

Ein "mieterfeindliches" Wohnrecht ohne Preis- und Kündigungsschutz kann aber auch ein Nachteil für die Stadtstruktur sein. Wenn im innerstädtischen Bereich mit einem hohen Althausanteil nur mehr Wohnungen zu überhöhten Preisen und mit befristeten Mietverträgen angeboten werden, so wandern junge Familien und auch Ausländer zwangsläufig in geförderte Neubauwohnungen an den Stadtrand ab.

*oft kein Ausstieg
aus befristetem
Vertrag möglich*

Wie bereits unter 2.1. angedeutet, ist eine Hauptwirkung eines befristeten Mietvertrages, dass grundsätzlich beide Vertragsparteien für die Befristungsdauer gebunden sind, wenn nicht ein vorzeitiges vertragliches Kündigungsrecht vereinbart wurde oder eine gesetzliche Kündigungsmöglichkeit besteht.

Ein gesetzliches Kündigungsrecht besteht jedoch keineswegs für alle Wohnungen, sondern lediglich für:

- I. Wohnungen, die unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden⁵⁰, auch wenn daran Wohnungseigentum begründet ist⁵¹;
- II. Wohnungen, die vor dem 1.1.1968 errichtet wurden, wobei es ohne Bedeutung ist, ob daran Wohnungseigentum besteht oder nicht⁵².

Das gesetzliche Kündigungsrecht ist weiters für sämtliche Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht anwendbar⁵³.

Dort, wo das gesetzliche Kündigungsrecht gilt, hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der Mietdauer das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der Befristung jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist gerichtlich aufzukündigen.

*gesetzliches
Kündigungsrecht*

Besonders in den Fällen, wo unvorhersehbare Ereignisse (z.B. Auflösung einer Lebensgemeinschaft bzw. Ehe, Arbeitsplatzwechsel oder -verlust) die Aufrechterhaltung des Mietvertrages für den Mieter unzumutbar machen, ist die Tatsache, dass bestimmte befristete Mietverträge vor Ablauf der Zeit nicht aufgekündigt werden können, äußerst unbillig, da es bei langer Bindungsdauer bis hin zur Gefährdung ganzer Existenzen kommen kann.

3. Schlussfolgerungen und Forderungen

Es ist die grundsätzliche Abschaffung jeglicher Befristungsmöglichkeit zu fordern. Nur so kann der unbefristete Mietvertrag wieder zur Regel werden⁵⁴ und für die Mieter wieder Wohnsicherheit eintreten.

*Abschaffung der
Befristungen*

In der öffentlichen Diskussion wird nämlich häufig übersehen, dass das Mietrechtsgesetz den Vermietern ohnehin eine Vielzahl von Möglichkeiten (Kündigungsgründe)⁵⁵ einräumt, sich von einem "nicht entsprechenden Mieter" zu trennen. So z.B., wenn der Mieter den Zins schuldig bleibt, der Vermieter um die Substanz der Wohnung fürchten muss, der Mieter die Wohnung leer stehen lässt oder gänzlich untervermietet. Dem oft von Vermieterseite in diesem Zusammenhang ins Spiel gebrachten Eigenbedarfargument wird von der Rechtssprechung insofern Rechnung getragen, als vereinbarte Eigenbedarfsgründe wie z.B. Eheschließung, Geburt von Kindern, Aufnahme von Hilfs- und Pflegepersonen, Erweiterung eines Unternehmens etc. sehr wohl als Kündigungsgründe anerkannt werden⁵⁶.

*Kündigung bei
Vorliegen
bestimmter
Gründe möglich*

Sollte sich der Gesetzgeber nicht grundsätzlich zur generellen Abschaffung befristeter Mietverträge durchringen können,

*gesetzliches
Kündigungs-
recht für alle
Wohnungen* sollte zumindest den Mietern bei allen befristeten Verträgen ein gesetzliches Kündigungsrecht – unter Einhaltung einer maximal dreimonatigen Kündigungsfrist – eingeräumt werden, um ihnen fairerweise wenigstens die Möglichkeit zu geben, bei Änderung der Lebensumstände (z.B. familiärer oder beruflicher Art) aus dem Vertrag auszusteigen.

Anmerkungen:

- 1 Mietrechtsgesetz (BGBl. 520/1981 i.d.g.F.), insbesondere dessen §§ 1, 16, 29ff MRG
- 2 § 27 i.V.m. § 16 MRG
- 3 § 1 Abs. 2 Z. 1 MRG
- 4 § 1 Abs. 2 Z. 2 MRG
- 5 § 1 Abs. 2 Z. 4 MRG
- 6 "freifinanziert" heißt, dass das Gebäude ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurde
- 7 "Neubauten" sind solche, deren Baubewilligung nach dem 30.6.1953 rechtskräftig wurde
- 8 Wohnhäuser, mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen, wobei "nachträglich" durch Dachbodenausbau geschaffene Wohnräume nicht zählen
- 9 rechtskräftige Baubewilligung nach dem 8.5.1945
- 10 Ausnahmen wie z.B. § 32 WFG 1968
- 11 § 16 Abs. 1 Z. 2 MRG; weiters § 16 Abs. 1 Z. 2 MRG; weiters § 16 Abs. 1 Z. 3 Gebäude steht unter Denkmalschutz oder § 16 Abs. 1 Z. 4 Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit mehr als 130 m² Nutzfläche
- 12 Der Mietzins muss nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessen sein.
- 13 nur stellvertretend dafür 5 Ob 102/88
- 14 Herausgeber ist die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und in der Praxis wird er mangels Alternativen trotz zweifelhafter Eignung häufig herangezogen.
- 15 Je nach Ausstattung und Zustand der Wohnung galten vier Kategorien (A–D) und dafür in Zahlen ausgedrückte Höchstbeträge pro Monat und Nutzflächenquadratmeter (§ 16 Abs. 2 MRG i.d.F. vor dem 3. WÄG).
- 16 Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. 1993/800
- 17 derzeit zwischen S 50,20 für Burgenland und S 84,50 für Vorarlberg, § 1 Abs. 2 Richtwertgesetz i.d.F. BGBl. II 1999/78
- 18 z.B. Aufzug, Zentral- oder Etagenheizung, Lage (§ 16 Abs. 2 MRG)
- 19 z.B. Lage, Ausstattungskategorie (§ 16 Abs. 2 MRG), Befristungsabschlag nach Dauer der Befristung zwischen 10 % und 30 % (§ 16 Abs. 7 MRG)
- 20 Ausstattungskategorie D, d.h., entweder unbrauchbarer Zustand oder ohne Wasser oder Klosett im Inneren
- 21 S 8,20 pro Nutzflächenquadratmeter und Monat bei unbrauchbarem Zustand, sonst S 16,40 gemäß § 16 Abs. 5 MRG
- 22 Für vor dem 1.3.1994 abgeschlossene Mietverträge gelten nämlich die Mietzinsregeln der Kategorien oder gar des Friedenszinses weiter.
- 23 Außer es wurden Mietzinsänderungen, meist in Form sogenannter "Wertsicherungsklauseln", vereinbart und abgesehen von gesetzlichen Mietzins-erhöhungsmöglichkeiten (§§ 18f, 45 MRG).
- 24 § 30 MRG z.B. Nichtbezahlung des Mietzinses, Leerstehenlassen, erheblich nachteiliger Gebrauch
- 25 Außer die Vertragsparteien einigen sich auf eine mündliche oder schriftliche Auflösung.
- 26 § 33 MRG
- 27 § 1 Abs. 2 Z. 1 MRG

- 28 § 1 Abs. 2 Z. 4 MRG
- 29 § 1 Abs. 2 Z. 2 MRG
- 30 vgl. hierzu auch Wachter in RdW 1983, 76ff
- 31 § 29 MRG samt diesbezüglicher Judikatur
- 32 z.B. Mietsammlung 42.300
- 33 z.B. Mietsammlung 35.212
- 34 § 29 MRG für den Mieter
- 35 § 1117 ABGB – vom Mieter mangels Brauchbarkeit der Wohnung oder zu befürchtender Gesundheitsschädigung
- 36 § 1118 ABGB – vom Vermieter z.B. bei qualifiziertem Mietzinsrückstand oder erheblich nachteiligem Gebrauch durch den Mieter
- 37 Dirnbacher in Wohnrechtliche Blätter 1999 Heft 12, 362
- 38 3. Wohnrechtsänderungsgesetz
- 39 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. a MRG
- 40 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b MRG
- 41 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. e MRG
- 42 § 29 Abs. 2 MRG
- 43 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b MRG
- 44 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. c MRG
- 45 § 29 (4a) MRG
- 46 § 29 (4b) MRG
- 47 §§ 19ff Immobilienmaklerverordnung
- 48 Rosifka in Juridikum 1/96,8
- 49 § 10 MRG sieht eine Pflichtablöse nur für bestimmte Investitionen wie Heizungseinbau oder Ersteinbau einer zeitgemäßen Badegelegenheit vor.
- 50 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. c MRG (unter diese Regel fallen alle mit Wohnbauförderungsmitteln errichtete Wohnungen, unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung)
- 51 ergibt sich aus § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b MRG
- 52 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. b und c MRG
- 53 § 29 Abs. 1 Z. 3 lit. a MRG
- 54 vgl. hierzu Erläuterungen des Gesetzgebers zur Wohnrechtsnovelle 1997
- 55 § 30 Abs. 2 MRG
- 56 z.B. Mietsammlung 33.398; 42.350
- 57 vgl. hierzu auch Pirklbauer in WISO 3/92, 112

INSTITUT FÜR SOZIAL- UND WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN

WISO

WIRTSCHAFTS-UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Die Zeitschrift WISO wird vom Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften (ISW) herausgegeben. Sie dient der Veröffentlichung neuer sozial- und wirtschaftswissenschaftlicher Erkenntnisse sowie der Behandlung wichtiger gesellschaftspolitischer Fragen aus Arbeitnehmersicht.

Lohnpolitik, soziale Sicherheit, Arbeitsmarkt und Arbeitslosigkeit, Arbeit und Bildung, Frauenpolitik, Mitbestimmung, EU-Integration - das sind einige der Themen, mit denen sich WISO bereits intensiv auseinander gesetzt hat.

WISO richtet sich an BetriebsrätInnen, GewerkschafterInnen, WissenschaftlerInnen, StudentInnen, Aktive in Verbänden, Kammern, Parteien und Institutionen sowie an alle, die Interesse an Arbeitnehmerfragen haben.

Erscheinungsweise: vierteljährlich

Preise:* Jahresabonnement EUR 22,00 (Ausland EUR 28,00)
Studenten mit Inskriptionsnachweis EUR 13,00
Einzelausgabe EUR 7,00 (Ausland EUR 12,00)

(* Stand 2005 - Die aktuellen Preise finden Sie auf unserer Homepage unter www.isw-linz.at)

Wir laden Sie ein, kostenlos und ohne weitere Verpflichtungen ein WISO-Probeexemplar zu bestellen. Natürlich können Sie auch gerne das WISO-Jahresabonnement anfordern.

Informationen zum ISW und zu unseren Publikationen - inklusive Bestellmöglichkeit - finden Sie unter www.isw-linz.at.



BESTELLSCHEIN*

Bitte senden Sie mir kostenlos und ohne weitere Verpflichtungen

- 1 Probeexemplar der Zeitschrift WISO
- 1 ISW Publikationsverzeichnis

Ich bestelle _____ Exemplare des WISO-Jahresabonnements (Normalpreis)

Ich bestelle _____ Exemplare des WISO-Jahresabonnements für StudentInnen mit Inskriptionsnachweis

* Schneller und einfacher bestellen Sie über das Internet: www.isw-linz.at

Name _____

Institution/Firma _____

Straße _____

Plz/Ort _____

E-Mail _____

BESTELLADRESSE:

ISW
Weingartshofstr. 10, A-4020 Linz
Tel. ++43/732/66 92 73-33 21
Fax ++43/732/66 92 73-28 89
E-Mail: wiso@ak-ooe.at
Internet: www.isw-linz.at