

verhältnis, so kommt der Gedanke des § 1043 ABGB. zur Geltung, nämlich, die Zahlung des einen hat alle befreit, deshalb müssen alle den Zahlenden verhältnismäßig befriedigen.

§ 14 bestimmt im Abs. (1), daß die Fondsbeiträge nach § 7, Abs. (1), Ziffer 2, lit. a und c, von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgesetzt werden können.

Das Gesetz verbietet nach Absatz 2 die Überwälzung der vom Eigentümer zu leistenden Fondsbeiträge auf den Bestandnehmer; nur im Falle des § 9 gilt eine Mietzinserhöhung kraft Gesetzes als vereinbart.

Absatz 3 sieht die Möglichkeit einer Neuparifizierung vor, wenn z. B. der Friedensmietzins strittig ist oder die Belege über seine Festsetzung nicht mehr vorhanden sind. In Ermangelung eines von der Mietkommission festgesetzten Friedensmietzinses können daher eine der Parteien oder der Fonds die Festsetzung des Friedensmietzinses bei der Mietkommission begehren. An Stelle des Friedensmietzinses ist bei Hauseigentümerwohnungen der der Einkommensteuer zugrunde gelegte Nutzungswert maßgebend.

Näheres hierüber siehe bei § 31.

IV. Leistungen des Fonds.

§ 15. (1) Der Fonds kann nach Maßgabe der vorhandenen Mittel finanzielle Hilfe gewähren:

a) für die Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten oder zerstörten Wohnhäuser;

b) für Ersatz des zerstörten Hausrates, vor allem von Möbeln.

(2) Für den Aufbau der durch Kriegseinwirkung beschädigten oder zerstörten Wohnhäuser kann der Fonds bis zur vollen Höhe der Wiederherstellungskosten unverzinsliche Darlehen gewähren, die hypothekarisch sicherzustellen sind.

(3) Der Darlehensnehmer hat jährlich einen Tilgungsbetrag in der Höhe von 1 v. H. der Darlehenssumme, in zwei gleichen Teilbeträgen am 1. Jänner und am 1. Juli jedes Jahres, erstmalig an dem der baubehördlichen Bewohnungs- und Benützungsbewilligung, in Ermangelung einer solchen dem Tage der Vollenendung der Wiederherstellungsarbeiten folgenden Halbjahrestermine an den Fonds abzustatten.

(4) Die mittels Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen und Geschäftsräume unterliegen den Bestimmungen des Mietengesetzes mit der nachfolgenden Abänderung. Der jährliche Hauptmietzins darf höchstens 1 v. H. der für die Wiederherstellung der

Mieträume aufgewendeten Kosten betragen. Unterlagen die Mieträume im Zeitpunkte der Kriegseinwirkung hinsichtlich der Mietzinsbildung den Bestimmungen des Mietengesetzes, so kann mindestens der Hauptmietzins im Zeitpunkte der Kriegseinwirkung verlangt werden. Bei Wiederherstellung von der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden beschädigten oder zerstörten Gebäudeteilen werden jährlich 1 v. H. der Wiederherstellungskosten bis zur Tilgung des Fondsbeitrages für jene Mieträume, deren Benützern die Wiederherstellung zugute kommt, proportional dem Hauptmietzins, berechnet.

(5) Der Vermieter kann die Bezahlung des Mietzinses nach Abs. (4) von dem auf die Erteilung der baubehördlichen Bewohnungs- und Benützungsbewilligung folgenden Tage an, in Ermangelung einer solchen von dem Zeitpunkte der Vollenbung der Wiederherstellungsarbeiten angefangen für die künftige Dauer des Vertrages begehren. Das Begehren muß mittels eingeschriebenen Briefes gestellt werden. Kommt binnen einem Monat nach dem Ablauf dieser Frist eine Vereinbarung nicht zustande, so endet der Mietvertrag mit Ablauf von vier Monaten nach Erhalt des eingeschriebenen Briefes.

(6) Wird der Mieter zur Räumung verurteilt [Abs. (5)], so beträgt die Leistungsfrist drei Monate; ihre Verlängerung ist unzulässig. Der bisherige Bestandnehmer hat für die Benützung der Räume nach der Beendigung des Mietvertrages bis zur tatsächlichen Räumung einen Entschädigungsbetrag in der Höhe des letzten Mietzinses zu bezahlen.

(7) In den Fällen des Abs. (1), lit. a, kann die Fondshilfe auch in der Übernahme der Bürgschaft (§ 1355 ABGB.) für ein zweit- oder späterrangig sichergestelltes Darlehen und dessen Verzinsung samt Nebengebühren oder in nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Verzinsung bestehen.

(8) Die näheren Vorschriften über die Gewährung von Fondshilfe gemäß Abs. (1), lit. b, insbesondere über Art, Umfang und Tilgung werden durch eine mit Zustimmung des Hauptausschusses des Nationalrates bis 31. Oktober 1948 zu erlassende Verordnung getroffen.

Die Fondshilfe kann für die Wiederherstellung von Wohnhäusern und für den Ersatz des zerstörten Hausrates, vor allem Möbel, gewährt werden. Diese Fondshilfe kann in der Gewährung von unverzinslichen Darlehen bis zur vollen Höhe der Wiederherstellungskosten, in der Übernahme der Bürgschaft oder in nicht rückzahlbaren Zu-

schüssen zur Verzinsung für fremde Darlehen bestehen. Hierüber und über die Gewährung selbst entscheidet der Fonds nach freiem Ermessen.

Die Darlehen sind in der Weise abzustatten, daß jährlich 1% der Darlehenssumme, beginnend ab Vollendung der Wiederherstellungsarbeiten an den Fonds zurückzuzahlen ist. Für die Zwischenzeit ist der Fonds durch bücherliche Eintragung sicherzustellen.

§ 15, Abs. (4), enthält zunächst den Grundsatz, daß die mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen (Geschäftsräume) den Bestimmungen des Mietgesetzes unterliegen, allerdings mit der Änderung, daß der jährliche Hauptmietzins höchstens 1% der Wiederherstellungskosten, hinsichtlich mietengeschützter Räume aber niemals weniger als der frühere Hauptmietzins betragen darf. Wurden lediglich gemeinschaftliche Anlagen eines Hauses beschädigt oder zerstört, dann gelten diese Zinse nur für jene Mieter, denen die Wiederherstellung zugute kommt; hierbei sind bei Berechnung des auf die einzelne Wohnung entfallenden Mietzinses die Hauptmietzinse verhältnismäßig zugrunde zu legen.

Die Abs. 5 und 6 enthalten die Bestimmungen, die es dem Vermieter ermöglichen sollen, die neuen Mietzinse auch in jenen Fällen zu begehren, in denen kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde, sondern der Mietvertrag noch aufrecht besteht. Diese Vorschriften sind den Bestimmungen der Mietgesetznovelle 1946 nachgebildet.

Nach Abs. (8) überläßt das Gesetz, das nur die Grundsätze über die Gewährung von Fondshilfe enthält, die näheren Ausführungen einer Verordnung, die bis 31. Oktober 1948 zu erlassen ist und die der Zustimmung des Hauptausschusses des Nationalrates bedarf.

I. Gegenstand der Fondshilfe.

Nach § 15, Abs. (1), wird die Fondshilfe für die Wiederherstellung von Wohnhäusern, die durch Kriegseinwirkung beschädigt oder zerstört wurden, und für den Ersatz des zerstörten Hausrates, vor allem von Möbeln, gewährt. Für unbedeutende Kriegsschäden an Wohnhäusern (§ 2, lit. c), die nach § 10 als nicht kriegsbeschädigt gelten, sowie für Wohnhäuser, die unter die Bestimmungen des § 2, lit. a und b, fallen, wird keine Fondshilfe geleistet; desgleichen wird kein Ersatz für beschädigten, gestohlenen oder sonstwie verloren gegangenen Hausrat gegeben. Die Tatsache der Beschädigung oder Zerstörung eines Wohnhauses wird in der Regel leicht feststellbar sein. Anders liegt diese Frage beim Hausrat. Es wird Aufgabe der am Abs. (8) in Aussicht gestellten Verordnung sein, nähere Bestimmungen

auch über die Art des Nachweises der Zerstörung des Hausrates zu treffen. Fondshilfe für die Wiederherstellung von Wohnhäusern wird nur für jene Wiederherstellungsarbeiten gewährt, die nach dem 30. Mai 1948 begonnen wurden (§ 17, lit. c). Mangels einer gleichartigen Bestimmung für den Hausrat kann für diesen, auch wenn seine Nachschaffung vor diesem Zeitpunkt vorgenommen wurde, Fondshilfe in Anspruch genommen werden. Ein Rechtsanspruch auf die Fondshilfe besteht nicht, denn das Gesetz sagt ausdrücklich: „Der Fonds kann Hilfe gewähren“. Aber den Zeitpunkt und das Ausmaß der Fondshilfe enthält das Gesetz die Bestimmung, daß Fondshilfe nur nach Maßgabe der vorhandenen Mittel gewährt wird. Für die zeitliche Berücksichtigung der ansuchenden Bewerber stellt § 18, Abs. (2), die Erlassung von Richtlinien darüber in Aussicht, in welcher Reihenfolge der Wiederaufbau durchzuführen ist. Im übrigen siehe auch die Bemerkungen zu §§ 1 und 2.

II. Arten der Fondshilfe.

A. Für die Wiederherstellung der Wohnhäuser ist vorgesehen:

a) Gewährung von unverzinslichen Darlehen bis zur vollen Höhe der Wiederherstellungskosten [Abs. (2)],

b) Übernahme der Bürgschaft für ein zweit- oder später-rangig sichergestelltes Darlehen samt Verzinsung und Nebengebühren [Abs. (7)],

c) Gewährung nicht rückzahlbarer Zuschüsse zur Verzinsung für Darlehen [Abs. (7)].

B. Für zerstörten Hausrat ist „Ersatz“ vorgesehen.

Zu A. Das Fondsdarlehen kann in der vollen Höhe der Wiederherstellungskosten gegeben werden.

Unter Wiederherstellungskosten sind alle Aufwendungen zu verstehen, die zur technischen Durchführung der Wiederherstellung notwendig sind; hierunter fallen jedenfalls Abbrucharbeiten, Sprengungen und Schuttabräumarbeiten, wenn diese im Zusammenhang mit der Durchführung der Wiederherstellung vorgenommen werden, und die Wiederherstellungsarbeiten selbst. Zu den Wiederherstellungskosten zählen aber auch alle Aufwendungen für die aus Anlaß der Wiederherstellung notwendigen anderen Amtshandlungen oder Maßnahmen, wie Planverfassung, Ansuchen der Baubehörde, Baubewilligungsverfahren, Kanalanschluß u. dgl. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung fallen nicht unter den Begriff der Wiederherstellungskosten. Unter Aufbau im

Abf. (2) im Zusammenhang mit beschädigten und zerstörten Wohnhäusern kann nichts anderes als Wiederherstellung verstanden werden.

Die Darlehen werden unverzinslich gegeben und müssen hypothekarisch sichergestellt werden. Ohne hypothekarische Sicherstellung kann ein Fondsdarlehen nicht gegeben werden. Die Sicherstellung kann auf der Liegenschaft, auf der sich das wiederherzustellende Haus befindet oder auf irgend einer anderen, auch im fremden Eigentum befindlichen Liegenschaft erfolgen. Demnach kann auch ein Mieter, sofern er nur ein geeignetes Pfandobjekt zu erbringen vermag, die Fondshilfe in Anspruch nehmen; für die tatsächliche Inangriffnahme und Durchführung des Bauvorhabens bleiben die baurechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften, insbesondere auch über die Zustimmung des Grundeigentümers unberührt. Der Wohnungseigentümer nach dem vom Nationalrat am 8. Juli 1948 beschlossenen Gesetz über das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen kann jedenfalls die Fondshilfe in Anspruch nehmen, da er ja Mitteleigentum an der Liegenschaft erwirbt und ein Fondsdarlehen auf seinem Liegenschaftsanteil grundbücherlich sichergestellt werden kann. Ob eine Sicherstellung auf einem Hausanteil akzeptiert werden wird, muß der Entschliebung im Einzelfall vorbehalten werden. Das Darlehen ist in der vollen Höhe grundbücherlich sicherzustellen. Da ein bestimmter Rang für die grundbücherliche Eintragung des Darlehens vom Gesetz nicht gefordert ist, kann der Fonds sich mit der Eintragung in jeder Rangordnung zufrieden geben. Ueberhaupt kann der Fonds die Bedingungen der Darlehensgewährung, ausgenommen den Fall der Rückzahlung des Darlehens nach Abf. (3), nach freier Entschliebung festsetzen. Das Darlehen wird abgeschlossen zwischen dem Fonds und dem Bewerber. Pfandgläubiger ist der Fonds, zu dessen Gunsten die Einverleibung des Pfandrechtes durchzuführen ist.

Die Tilgungsdauer der vom Fonds gegebenen Darlehen wurde mit 100 Jahren bemessen, um die Mietzinse in den mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnhäusern niedrig zu halten. Der jährliche Tilgungsbetrag ist demnach mit 1% der Darlehenssumme festgesetzt. Eine Verzinsung des Darlehens ist nicht vorgesehen. Der Tilgungsbetrag ist in zwei gleichen Teilbeträgen am 1. Jän. und am 1. Juli jedes Jahres zu entrichten. Er ist erstmalig an dem der Bewilligungsbewilligung oder in den Fällen, in denen eine Bewilligungsbewilligung nach den Bauvorschriften nicht vorgesehen ist, an dem dem Tage der Bauvollendung folgenden oben bezeichneten Halbjahrestermin fällig. Als Tag

der Erteilung der Bewohnungs- und Verleihungsbewilligung wird der Tag des Eintrittes der Rechtskraft der erteilten Bewilligung anzusehen sein. Wann eine Bauführung vollendet ist, ist nach den Bauvorschriften zu beurteilen.

Als Fondshilfe sieht das Gesetz auch die Übernahme einer Bürgschaft vor. Die Bürgschaft erstreckt sich auf die Darlehenssumme samt Verzinsung und Nebengebühren. Sie wird nur gewährt für ein zweit- oder späterrangig sichergestelltes Darlehen. Zweck ihrer Aufnahme in das Gesetz ist es, den Kreditinstituten die Möglichkeit zu geben, Darlehen über das ihnen sachungsmäßig zugestandene Ausmaß zu gewähren und so eine Entlastung des Fonds herbeizuführen. Voraussetzung ist, daß das verbürgte Darlehen grundbücherlich sichergestellt ist. Das Gesetz verweist auf § 1355 ABGB., welcher lautet: Der Bürge kann in der Regel erst dann belangt werden, wenn der Hauptschuldner auf des Gläubigers gerichtliche oder außergerichtliche Einmahnung seine Verbindlichkeiten nicht erfüllt hat. Nach § 1346, Abs. (2), ABGB., ist zur Gültigkeit des Bürgschaftsvertrages erforderlich, daß die Verpflichtungserklärung des Bürgen schriftlich abgegeben wird. Nach § 350 SGB. sind auf eine Bürgschaft, die auf der Seite des Bürgen ein Handelsgeschäft ist, die Formvorschriften des § 1346, Abs. (2), des österreichischen Bürgerlichen Gesetzbuches nicht anzuwenden.

Durch die Möglichkeit der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Verzinsung eines fremden Darlehens sollen gleichfalls wieder eine Entlastung des Fonds und auch für die mit fremden Darlehen wiederhergestellten Mieträume tragbare Mietzinse erreicht werden.

Zu B. Der Ersatz des Hausrates kann in Form von Geldleistungen oder Naturalleistungen erfolgen. Das Gesetz überläßt die Lösung dieser Frage, wie auch die Feststellung des Umfangs und der Tilgung der Fondshilfe im Abs. (8), der Verordnung, die bis 31. Okt. 1948 zu erlassen ist.

Die mittels Fondshilfe wieder hergestellten Wohnungen und Geschäftsräume unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen des Mietengesetzes. Dies gilt sowohl für die bereits früher unter das Mietengesetz fallenden Wohnungen wie auch für die Goldzinswohnungen (letztere unterlagen bereits nach § 1 der Verordnung vom 5. September 1939, DRWB. I S. 1671, den Bestimmungen des Mietengesetzes über den Kündigungsschutz). Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz sieht nunmehr hinsichtlich dieser Wohnungen eine Änderung in der Mietzinsbildung vor; es kann

1% der Wiederherstellungskosten, bei den dem Mietengesetz unterliegenden Wohnungen mindestens der Hauptmietzins, der im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung gezahlt wurde, verlangt werden. Weiters sieht das Gesetz die Aufteilung der Wiederherstellungskosten auf die Mieträume vor, deren Benützern die Wiederherstellung zugute kommt. Schließlich regelt das Gesetz die Frage, wie der Hauseigentümer seinen Anspruch auf den oben erwähnten neuen Mietzins gegenüber dem Mieter durchsetzen kann.

Näheres hierüber siehe bei § 31.

§ 16. Der Bundesminister für Handel und Wiederaufbau bestimmt alljährlich nach Anhörung der Kommission (§ 5), welcher Anteil des Fonds für Darlehen zur Wiederherstellung der Wohnhäuser und für Finanzierung des Ersatzes von kriegszerstörtem Hausrat vergeben werden darf.

Alljährlich hat der Bundesminister für Handel und Wiederaufbau zu bestimmen, welche Beträge für die Wiederherstellung der Wohnhäuser und welche für den Ersatz des Hausrates zur Verfügung gestellt werden.

Die Feststellung der Aufteilung der Fondsmittel ist eine der Voraussetzungen für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes (§ 6).

§ 17. Fondshilfe für die Wiederherstellung kriegsbeschädigter oder zerstörter Wohnhäuser darf nicht gewährt werden:

a) soweit die Kosten der beantragten Bauausführung die Kosten einer sachgemäßen, normalen Ausführung übersteigen;

b) wenn die Wiederherstellung vom ursprünglichen Bestand wesentlich abweicht und für die Abweichung keine zwingenden Vorschriften maßgebend waren oder wenn der wiederherzustellende Wohnraum zu den nicht Wohnzwecken dienenden Räumen in einem ungünstigeren Verhältnis stünde als vor der Wiederherstellung;

c) soweit Wiederherstellungsarbeiten vor dem 1. Juni 1948 geleistet wurden.

Diese Bestimmung enthält die Fälle, in denen die Gewährung einer Fondshilfe ausgeschlossen sein soll.

Als solche führt das Gesetz an:

a) Wenn die Kosten der beantragten Bauausführung die Kosten einer sachgemäßen, normalen Ausführung übersteigen;

b) wenn die Wiederherstellung vom ursprünglichen Bestand ohne zwingenden Grund abweicht oder wenn anlässlich der Wiederherstellung mehr Geschäftsraum geschaffen wird, als vor Eintritt des Kriegsschadens vorhanden war; ein zwingender Grund liegt dann vor, wenn die Bauvorschrift die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht zuläßt;

c) für Aufwendungen, die aus Anlaß der Wiederherstellung vor dem 1. Juni 1948 tatsächlich gemacht wurden; in diesem Falle besteht allerdings auch keine Beitragspflicht an den Fonds. Es kann aber in allen Fällen, in denen die Wiederherstellungsarbeiten aus irgend einem Grunde unterbrochen wurden, für die restlichen Arbeiten Fondshilfe in Anspruch genommen werden.

Eine Bauausführung ist sachgemäß, wenn sie dem erteilten Konfesse, den Bauvorschriften und den Erfahrungen der technischen Wissenschaft gemäß vorgenommen wurde. Eine Bauausführung ist normal, wenn sie dem jeweiligen allgemeinen wohnkulturellen Stande der Bevölkerung entspricht. Eine Abweichung vom ursprünglichen Bestand liegt jedenfalls dann vor, wenn das Gebäude nicht mehr oder nicht zur Gänze auf der bisherigen Baufläche errichtet wird, wenn die Raumeinteilung oder die Widmung der Räume abgeändert wird oder wenn gegenüber dem Baubestand im Zeitpunkte der Kriegseinwirkung Vergrößerungen oder Verkleinerungen des Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung vorgenommen werden. Die Fondshilfe muß versagt werden, wenn diese Abweichungen wesentlich sind. Wann eine Abweichung wesentlich ist, wird quaestio facti sein und muß der Beurteilung im Einzelfall überlassen bleiben. Sie ist aber jedenfalls wesentlich, wenn das Gebäude auf einer anderen Liegenschaft errichtet wird. Zwingende Vorschriften über die Durchführung von Bauvorhaben enthalten die Bauvorschriften (Eisenbahnvorschriften, Wasserrechtsvorschriften u. dgl.). Solche zwingende Vorschriften sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die Fluchtlinienpläne, die Vorschriften über die Höhe der Gebäude (Bauklasse, Bauzone) und ihre Anordnung zueinander (Bauweise). Verlangen diese Vorschriften eine Abänderung des Gebäudes gegenüber dem ursprünglichen Bestand und würde bei Nichtinhaltung dieser Vorschriften die Baubewilligung versagt werden, dann liegt eine Abweichung auf Grund zwingender Vorschrift vor. In diesem Falle findet § 17, lit. b, keine Anwendung und kann die Fondshilfe trotz der Abweichung vom ursprünglichen Bestand gewährt werden. Die Fondshilfe wird demnach auch dann in Anspruch genommen werden können, wenn die Wiederherstellung eines Gebäudes auf der bisherigen Baufläche oder Liegenschaft wegen Widmungsänderung derselben auf Grünland oder Verkehrsflächen nicht mehr durchgeführt und das Gebäude auf einer anderen Liegenschaft aufgeführt werden soll. Das Verhältnis zwischen der Verteilung des Neubestandes auf Wohnräume und andere Räume einerseits und der ursprünglich bestandenen Verteilung andererseits wird richtigerweise nach dem

verhältnismäßigen Ausmaß des umbauten Raumes festzustellen sein. Das Verbot der Gewährung von Fondshilfe für Wiederherstellungsarbeiten, die vor dem 1. Juni 1948 geleistet wurden, schließt die Gewährung der Fondshilfe für die Fertigstellung solcher aus irgend einem Grunde nicht vollendeten Bauten nicht aus. Allerdings werden in einem solchen Falle für die mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnhausteile die Bestimmungen des Gesetzes, insbesondere jene des § 15, Abs. (4), über die Mietzinsbildung wirksam. Wird demnach z. B. nur ein Teil einer Wohnung, eines Geschäftsraumes oder einer gemeinschaftlichen Anlage mit Fondshilfe fertiggestellt, dann treten die Bestimmungen des § 15, Abs. (4), für die ganze Wohnung, den ganzen Geschäftsraum, die gesamte gemeinschaftliche Anlage in Wirksamkeit. Daß in einem solchen Falle auch die Bestimmungen des § 8, Abs. (1), wirksam werden, wurde bereits bei dieser Gesetzesstelle besprochen.

§ 18. (1) Bewerber, die für ihre Wiederaufbauvorhaben eine Fondshilfe anstreben, haben ihre Gesuche an das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau zu richten und beim Landeshauptmann, in dessen Gebietsbereich die Liegenschaft liegt, einzureichen. Dieser hat die Gesuche nach Überprüfung und Begutachtung an das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau mit einem Antrag weiterzuleiten. Der Bundesminister für Handel und Wiederaufbau entscheidet über das Ansuchen nach Anhörung der „Kommission für den Wohnhaus-Wiederaufbau“.

(2) Das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau stellt nach Anhörung der Kommission (§ 5) und der Landesregierungen Richtlinien über die Reihenfolge, in der der Wiederaufbau im allgemeinen und die Wiederherstellung im Einzelfalle durchzuführen ist, auf, die für die mit der Handhabung dieses Bundesgesetzes betrauten Behörden bindend sind. Die Gewährung der Fondshilfe kann von Auflagen, insbesondere hinsichtlich der bautechnischen und bauwirtschaftlichen Gestaltung sowie hinsichtlich der Ausführung und Überwachung der Wiederherstellungsarbeiten abhängig gemacht werden. Bei der Gewährung von Fondshilfe ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Fondsmittel in einem Ausmaß den Bundesländern zufließen, das der Höhe der vom Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau festgestellten Kriegsschäden an Wohnhäusern in den einzelnen Bundesländern entspricht.

Die Ansuchen um Gewährung einer Fondshilfe sind grundsätzlich beim zuständigen Landeshauptmann einzubringen und von diesem nach Überprüfung dem Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau mit einem Antrag vorzulegen.

Für die Entscheidung des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau sind nach Anhören der Kommission und der Landesregierung Richtlinien aufzustellen, durch die eine planmäßige Durchführung des Wiederaufbaues sichergestellt werden soll. Hierbei müssen bei der Aufteilung der Fondsmittel die in den einzelnen Bundesländern jeweils festgestellten Kriegsschäden gebührend berücksichtigt werden.

Diese Bestimmung enthält die Vorschriften über die Einbringung der Ansuchen und die Feststellung der Zuständigkeit des Bundesministers für Handel und Wiederaufbau zur Entscheidung über ein Ansuchen um Gewährung einer Fondsleistung. Vor Entscheidung über ein Ansuchen ist die Kommission für den Wohnhaus-Wiederaufbau anzuhören. Der Bundesminister ist an das Gutachten dieser Kommission nicht gebunden, er ist nur verpflichtet, diese Kommission anzuhören. Er entscheidet gemäß § 15, Abs. (1), erster Satz, nach freiem Ermessen. Die wesentlichen Vorschriften für das Ansuchen und die Durchführung des Verfahrens sind aus den nachfolgenden Ausführungen zu ersehen:

Hat sich nun der Eigentümer entschlossen, sein durch Kriegseinwirkung beschädigtes oder zerstörtes Wohnhaus mit Fondshilfe wiederherzustellen, wird zuerst festzustellen sein, ob es sich um einen unbedeutenden Kriegsschaden im Sinne des § 2, lit. c, des Gesetzes handelt, in welchem Falle Fondshilfe nicht gewährt wird, oder um Schäden, deren Behebung Kosten verursacht, die bei Mieterschutzhäusern den Hauptmietzins für zwei Jahre, bei anderen Wohnhäusern den doppelten Jahresbruttomietzins übersteigen. Trifft letzteres zu, kann um Fondshilfe angefragt werden. Als Fondshilfe kann ein Darlehen bis zur Höhe der Wiederherstellungskosten, die Übernahme einer Bürgschaft durch den Fonds oder die Gewährung von Zinszuschüssen für fremde Darlehen angefragt werden.

Im folgenden werden die wesentlichen Teile des Verfahrens zur Erlangung einer Fondshilfe aufgezeigt. Grundlage für diese Darstellung kann derzeit nur der Gesetzesentwurf sein, da die Details über den Vorgang des Verfahrens und die hierzu erforderlichen Mustervordrucke noch in Ausarbeitung begriffen sind; die Herausgeber müssen sich daher nach Festlegung dieser Details allenfalls im Wege eines Nachtrages Ergänzungen oder Richtigstellungen vorbehalten.

I. Vorbereitungen für die Einbringung des Gesuches um eine Fondshilfe.

In allen Fällen ist vorerst die bauwirtschaftliche Genehmigung und, wenn die Wiederherstellungsarbeiten der

baubehördlichen Bewilligung unterliegen, auch diese von der zuständigen Baubehörde (Gemeinde, Bezirkshauptmannschaft, Magistrat) zu erwirken. Im Falle einer bloß anzeigepflichtigen Ausführung ist die Anzeige von der Bauherstellung bei der Baubehörde zu erstatten und die Kenntnisnahme der Anzeige bzw. der Ablauf der in einzelnen Bauordnungen vorgesehenen Frist abzuwarten. Zur Durchführung dieses Bauverfahrens wird bereits die Heranziehung eines befugten Baugewerbetreibenden (z. B. Baumeisters) notwendig sein, da die Namhaftmachung eines Bauführers bei allen Ausführungen erforderlich ist. Dieser wird sowohl mit der Planverfassung und auch mit der Einbringung der Bauansuchen bei den Baubehörden in der Regel betraut werden. Aus Anlaß dieser baubehördlichen Schritte wird auch regelmäßig vom Bauführer bereits ein Kostenvoranschlag für den Geschädigten ausgearbeitet werden. Der genehmigte Bauplan und der verfaßte Kostenvoranschlag können dann für das Ansuchen um Fondshilfe in der Regel Verwendung finden. Außerdem ist für das Ansuchen um Fondshilfe ein vollständiger Grundbuchsauszug über die Liegenschaft des beschädigten und wiederherzustellenden Wohnhauses beim zuständigen Grundbuchsgericht zu beschaffen. Dieser Grundbuchsauszug wird schon beim Ansuchen um Baubewilligung erforderlich sein. Zur weiteren Vorbereitung des Fondshilfeansuchens könnte auch jetzt schon vom Bauführer eine Gegenüberstellung des Altbestandes des Wohnhauses und des Neubestandes nach Maßgabe der beantragten Wiederherstellungsarbeiten verfaßt werden.

II. Ansuchen um Fondshilfe.

Steht der Wiederherstellung vom baubehördlichen Standpunkte nichts mehr entgegen, dann kann das Ansuchen um Fondshilfe eingebracht werden. Das Ansuchen ist an das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau (Verwaltung des Wohnhauswiederaufbaufonds) in Wien IV, Stalinplatz 8, zu richten und beim Landeshauptmann, in dessen Gebietsbereich die Liegenschaft liegt, oder bei der durch Anordnung, die jeweils rechtzeitig bekanntgegeben werden wird, zur Entgegennahme der Ansuchen ermächtigten nachgeordneten Dienststelle (Bezirkshauptmannschaft, Gemeinde) unmittelbar einzureichen. Für die Ansuchen und Beilagen zu diesen werden im Verlag der Österreichischen Staatsdruckerei in Wien III, Rennweg 16, Muster aufgelegt. Allenfalls werden diese Druckformen auch in den Ländern zu beziehen sein. Hierüber werden gesonderte Bekanntmachungen ergehen. In dem Ansuchen ist Art und Höhe der

Fondshilfe anzugeben. Dem Ansuchen sind jedenfalls anzuschließen, ein vollständiger Grundbuchsauszug der Liegenschaft, die Baubewilligung (baubehördliche Kenntnisaufnahme), die bauwirtschaftliche Genehmigung und eine Zusammenstellung der Baukosten (Kostenvoranschlag), weiters bei Ansuchen um Übernahme der Bürgschaft und Gewährung von Zinszuschüssen die Darlehenszusicherung eines Kreditinstitutes. Im Ansuchen selbst werden noch die Angaben über den Altbestand vor Eintritt des Kriegschadens, über den Bauzustand im Zeitpunkte der Einreichung und über den geplanten Wiederaufbau Aufnahme zu finden haben. Zur Erleichterung der Gesuchsverfassung werden weitgehendst Muster zur Verfügung stehen. Die Erläuterung der Druckvorlagen wird in einem besonderen Wertblatt enthalten sein.

III. Behandlung der Ansuchen.

Nach dem Gesetz hat der Landeshauptmann die Gesuchsangaben zu überprüfen und zu begutachten. Er wird sich hierbei möglicherweise der Baubehörden bedienen. Nach Überprüfung hat der Landeshauptmann die Ansuchen an das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau (Verwaltung des Wohnhauswiederaufbaufonds) mit einem Antrag weiterzuleiten. Die Ansuchen werden sodann der Kommission für den Wohnhauswiederaufbau zur Begutachtung vorgelegt. Nach Begutachtung durch die Kommission obliegt die Entscheidung über die Ansuchen dem Bundesminister für Handel und Wiederaufbau. Für die Reihung der einlangenden Ansuchen wird ein Dringlichkeitsstufenplan maßgebend sein. Für die Flüssigmachung der Darlehenshilfe wird ein Vauratenplan, das ist eine Aufstellung, die festlegt, nach welcher Leistungsfolge die Darlehensraten zur Anweisung gelangen, die Grundlage bilden. Die näheren Bedingungen, unter denen die Fondshilfe im Einzelfall zuerkannt wird, werden in den vom Bundesminister für Handel und Wiederaufbau zu erlassenden Bewilligungsbescheid aufzunehmen sein. Die Entscheidung des Bundesministers über das Ansuchen kann auf Stattgebung, allenfalls unter Auflage von Bedingungen, oder auf Ablehnung lauten; das Ansuchen kann aber auch in jedem Stadium zur Verbesserung oder Ergänzung an den Gesuchsteller oder die nachgeordneten Behörden zurückgeleitet werden.

Der Bescheid mußte insbesondere enthalten:

1. Art, Höhe und Zweck der zugesprochenen Fondshilfe unter gleichzeitiger Festlegung der Art der Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten.

2. Die Bedingungen für die Tilgung des Darlehens.

3. Die Verpflichtung zur grundbücherlichen Sicherstellung des gewährten Darlehens; es wäre zweckmäßig, die Durchführung der grundbücherlichen Sicherstellung dem Gesuchsteller zu überlassen, ihm jedoch hierfür die notwendigen Muster (Schuldschein) zur Verfügung zu stellen. Das Bundesministerium könnte sich dann auf die Entgegennahme des Nachweises der durchgeführten grundbücherlichen Sicherstellung beschränken. Grundbuchsrechtlich dürfte gegen diesen Weg kein Hindernis bestehen, weil üblicherweise auch der Darlehensschuldner antragsberechtigt ist.

4. Die Bedingungen für die Flüssigmachung des Darlehens.

5. Der Beginn und Endtermin für die Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten.

6. Die Angabe der Gründe für einen Widerruf.

7. Der Auftrag zur Legung einer Endabrechnung und zur Vorlage des Benützungskonsenses.

Der Bescheid über die Gewährung der Fondshilfe oder die Ablehnung (mit Rechtsmittelbelehrung und Begründung) wird dem Gesuchsteller und dem Landeshauptmann zuzustellen sein.

IV. Abschließende Maßnahmen.

Nach Zustellung des Bewilligungsbescheides hat der Gesuchsteller einen Schuldschein auszufertigen, zu unterschreiben, und die Unterschrift beglaubigen zu lassen. Eine Unterfertigung durch den Fonds ist nicht erforderlich. Der Gesuchsteller hat weiter das Grundbuchsgesuch für die grundbücherliche Sicherstellung des bewilligten Darlehens samt den notwendigen Beilagen, insbesondere Schuldschein und Bewilligungsbescheid, beim zuständigen Grundbuchgericht einzureichen. Nach Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch hat der Gesuchsteller den Bewilligungsbeschluß des Grundbuchgerichtes, einen ergänzten Grundbuchsauszug, aus dem die grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens hervorgeht, sowie den Schuldschein (in Urschrift) dem Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau vorzulegen. Die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für den Beginn mit den Wiederherstellungsarbeiten wären damit gegeben. Bei der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage wird es notwendig sein, bereits in diesem Zeitpunkt Vorschüsse zur Inangriffnahme der Bauarbeiten zu gewähren. Die weitere Auszahlung des Darlehens wird sich nach dem oben erwähnten Bauratenplan richten. Nach Rückzahlung des Darlehens wird die Löschung des Pfandrechtes im Grundbuche einzutragen sein. Es

wird aber keinem Anstand begegnen, auch schon früher Teil-
lösungen entsprechend der Rückzahlung des Darlehens im Grund-
buche durchzuführen zu lassen.

§ 19. (1) Durch den Bescheid, mit dem die Fondshilfe be-
willigt wurde, erwirbt der Bewerber einen Anspruch. Die Bewilli-
gung kann jedoch widerrufen werden, wenn der Bewerber durch
sein Verschulden mit den Wiederherstellungsarbeiten nicht binnen
sechs Monaten nach Verständigung von der Bewilligung begonnen,
diese nicht gehörig fortgesetzt oder nicht zeitgerecht beendet hat oder
bei der Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten in wesent-
lichen Punkten eigenmächtig von dem der Bewilligung zugrunde
gelegenen Bauvorhaben abweicht. Wird der Widerruf ausges-
prochen, sind bereits zugezählte Darlehen unter Beobachtung einer
höchstens einvierteljährigen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zu
kündigen.

(2) Über den Anspruch des Bauwerbers auf die Fondshilfe
kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch
auf irgend eine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser
Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

*Durch den Bescheid, mit dem die Fondshilfe bewilligt wird,
erwirbt der Bewerber einen höchstpersönlichen unpfändbaren
Anspruch, über den auch nicht in anderer Weise unter Lebenden
verfügt werden kann. Des weiteren sind die Fälle des Wider-
rufes aufgestellt, der insbesondere dann eintritt, wenn mit den
Wiederherstellungsarbeiten nicht fristgerecht begonnen oder
diese nicht gehörig fortgesetzt oder vollendet wurden oder eigen-
mächtig vom Bauplan in wesentlichen Punkten abgewichen wird.*

Die Geltendmachung des Widerrufs ist an die schuldhafte
Nichtbeachtung der aufgestellten Bedingungen hinsichtlich des
Baubeginnes, der Baufortführung, der Bauvollendung und der
Baudurchführung geknüpft. Ob eine Abweichung in wesentlichen
Punkten vorliegt, wird wie bei § 17 auch hier im Einzelfall zu
beurteilen sein. Der Widerruf wird wie die Fondsgewährung
vom Bundesminister für Handel und Wiederaufbau bescheidmäßig
ausgesprochen. Einer amtswegigen Rücknahme des Bescheides nach
§ 68, Abs. (2), allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, BGGl.
Nr. 274/1925, steht der vom Bewerber erworbene Rechtsanspruch
aus dem Bescheide entgegen. Da auf das Verfahren für die Ent-
scheidung über ein Ansuchen um Fondshilfe die Bestimmungen
des allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes Anwendung finden,
gelten insbesondere auch die Bestimmungen des § 69 dieses Ver-
fahrensgesetzes über die Wiederaufnahme des Verfahrens. Als

gesetzliche Folge des Widerrufs tritt der Verlust des Anspruches auf die noch nicht geleistete Fondshilfe und die Kündigung der bereits gezahlten Darlehensbeträge ein. Dem Zweck der widmungsgemäßen Verwendung der Fondshilfe entsprechen die Bestimmungen des Abs. (2). Der Übergang des Anspruches auf die Erben des Bewerbers ist zugelassen.

V. Altmietler.

§ 20. (1) Der Hauseigentümer hat Mieträume, die nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes wiederhergestellt wurden, dem Altmietler, oder falls dieser verstorben, seinen nahen Angehörigen [§ 19, Abs. (2), §. 11, Mietengesetz], die mit ihm bei Eintritt der Kriegseinwirkung im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, vor der erstmaligen Vermietung anzubieten. Hierzu genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekannte Anschrift. Der Altmietler oder seine nahen Angehörigen müssen binnen 30 Tagen das Anbot annehmen, widrigenfalls das Optionsrecht erloschen ist.

(2) Altmietler ist, wer im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung Mieter der nunmehr wiederhergestellten Mieträume war.

In diesem Gesetz sind eine Reihe von Bestimmungen vorgesehen, um dem Altmietler, das ist der Mieter, der im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung die nunmehr wiederhergestellten Mieträume in Bestand genommen hatte, nach Möglichkeit seine frühere Wohnung wieder zu verschaffen. Andererseits trägt das Gesetz dem Gedanken Rechnung, daß trotz Berücksichtigung der Altmietler eine Verzögerung der Verwendung der wiederhergestellten Wohnungen vermieden werden muß. § 20 bestimmt daher, daß der Altmietler — im Falle seines Todes seine nahen Angehörigen — ein Optionsrecht hat, das er jedoch innerhalb von 30 Tagen nach Absendung eines eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekannte Anschrift ausüben muß.

Das Gesetz regelt das Optionsrecht des Altmietlers und seiner nahen Angehörigen hinsichtlich der Mieträume, die nach den Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes wieder hergestellt wurden.

Näheres hierüber siehe bei § 31.

VI. Steuer- und gebührenrechtliche Bestimmungen.

§ 21. (1) Leistungen des Fonds nach § 15, Abs. (1), lit. a, werden nur in denjenigen Ländern gewährt, in denen für wiederhergestellte Wohnhäuser eine mindestens 20jährige vollständige Be-

freierung von der Grundsteuer und von allen Abgaben eingeräumt wird, die von den Ländern und Gemeinden vom Gebäudebesitz oder vom Aufwand für Wohnzwecke und Zwecken eines gewerblichen Betriebes dienende Räume zukünftig eingehoben werden.

(2) Die Landesgesetzgebung wird ermächtigt, solche Befreiungsbestimmungen schon vor Erlassung des Grundsteuer-Grundgesetzgesetzes [§ 11, Abs. (1), des Finanzausgleichsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 46/1948] zu erlassen.

§ 22. (1) Die zur Durchführung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erforderlichen Schriften, Amtshandlungen, Urkunden, Protokolle, Eingaben, amtlichen Ausfertigungen und Zeugnisse sind von den Stempel- und Gerichtsgebühren befreit.

(2) Die vom Fonds ausgegebenen Teilschuldverschreibungen sind von Kapitalsverkehrssteuern befreit.

(3) Werden Wiederaufbauvorhaben aus Mitteln des Fonds gefördert, so sind die zur Durchführung eines solchen Vorhabens abgeschlossenen Rechtsgeschäfte von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit. Für die grundbücherliche Durchführung solcher Rechtsgeschäfte sind keine Gerichtsgebühren zu erheben.

(4) Die Begünstigungen nach Abs. (3) finden auch auf Rechtsgeschäfte und grundbücherliche Eintragungen Anwendung, die einem durch andere bundes- oder landesgesetzliche Förderungsmaßnahmen begünstigten Wiederaufbau dienen. Sind solche Rechtsgeschäfte vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossen oder die Eintragungen vor diesem Zeitpunkt vorgenommen worden, tritt diese Befreiung nur in jenen Fällen ein, in denen die Gebühren unter Hinweis auf diesen Verwendungszweck auf Ansuchen gestundet wurden.

Der Wiederaufbau soll dadurch gefördert werden, daß von der Einhebung einer Grundsteuer und sonstigen Realsteuern in Ansehung der wiederhergestellten Wohnungen abgesehen werden soll. Weiters sehen diese Bestimmungen die notwendigen steuer- und gebührenrechtlichen Befreiungen vor.

Nach dem Wortlaut des Abs. (1) hat sich die von den Ländern einzuräumende Steuerbefreiung auf alle wiederhergestellten Wohnhäuser zu erstrecken, gleichgültig ob Fondshilfe in Anspruch genommen wird oder nicht. Es muß sich aber um Wohnhäuser handeln, die durch Kriegseinwirkung beschädigt oder zerstört wurden. Nach der Absicht des Gesetzgebers soll durch diese Bestimmung eine Entlastung jener Personen eintreten, die irgendwie die Kosten der Wiederherstellung tragen [siehe auch § 15, Abs. (4)]. Die Grundsteuer bildet derzeit der Erstarrungsbetrag

im Sinne der Verordnung vom 13. März 1940, *RGBl.* I S. 571. Die Ermächtigung nach Abs. (2) folgt der Zuständigkeitsverteilung auf dem Gebiete der Steuern, derzufolge die Grundsteuer nach § 9 des Finanzausgleichsgesetzes, *RGBl.* Nr. 46/1948, eine ausschließliche Gemeindeabgabe ist, die Regelung der Erhebung und Verwaltung aber im Falle der landesgesetzlichen Regelung nach § 11, Abs. (1), der Erlassung eines Grundsteuergesetzes des Bundes bedarf. Ob die Voraussetzungen des § 21 durch die Landesgesetzgebung erfüllt sind, entscheidet im Einzelfall der Bundesminister für Handel und Wiederaufbau im Zusammenhang mit der Entscheidung über die Fondshilfe. Der Förderung des Wiederaufbaues dienen auch die Bestimmungen des § 22. Die Befreiung erstreckt sich auf die Stempel- und Gerichtsgebühren. Ob hierunter auch die Bundesverwaltungsabgaben nach § 78 *ABG.* fallen, ist zweifelhaft. Diese Frage ist aber eher zu verneinen, da der Gesetzgeber diese Abgaben sonst ausdrücklich hätte anführen müssen. Abs. (4) begünstigt auch Rechtsgeschäfte und grundbücherliche Eintragungen, die im Zuge der von einzelnen Ländern bereits durchgeführten Förderung des Wiederaufbaues vorgenommen worden sind.

Es sind daher insbesondere alle die Wiederherstellung eines Wohnhauses oder die Erfüllung der Beitragspflicht nach diesem Bundesgesetz betreffenden Eingaben samt Beilagen von den Stempelgebühren und die Grundbucheingaben von den Gerichtsgebühren befreit.

VII. Auflösung des Fonds.

§ 23. Der Fonds ist vom Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen durch eine mit Zustimmung des Hauptausschusses des Nationalrates zu erlassende Verordnung aufzulösen, wenn nach Durchführung seiner Aufgaben die Abrechnung ergibt, daß alle Verpflichtungen des Fonds berichtigt sind. Ein allfälliger Vermögensrest ist der Wohnungsfürsorge zuzuführen.

Diese Bestimmung setzt Form und Zeitpunkt der Auflösung des Fonds sowie die Verwendung allfälliger Vermögensreste fest.

VIII. Strafbestimmungen.

§ 24. (1) Übertretungen der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes werden, insofern sie nicht einer strengeren Strafbestimmung unterliegen, als Verwaltungsübertretung von der Bezirksverwal-

tungsbehörde mit Geld bis zu 30.000 S, im Nichteinbringungsfalle mit Arrest bis zu drei Monaten bestraft, bei erschwerenden Umständen kann Arreststrafe an Stelle oder neben der Geldstrafe verhängt werden.

(2) Wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht, sonst diese Bestimmungen zu umgehen sucht, insbesondere zu diesem Zwecke Leistungen verspricht oder sich versprechen läßt, zu solchem Verhalten anstiftet oder hiebei mitwirkt, ist in gleicher Weise strafbar.

(3) Die verhängten Geldstrafen fließen dem Fonds zu.

§ 25. Wer Geldbeträge, die ihm auf Grund dieses Bundesgesetzes gewährt worden sind, ihrer Bestimmung entzieht und dadurch die Erreichung des in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Zweckes vereitelt oder gefährdet, macht sich eines Verbrechens schuldig und wird mit Kerker von sechs Monaten bis zu einem Jahr, wenn aber der zweckwidrig verwendete Betrag 5000 S übersteigt, mit schwerem Kerker von ein bis fünf Jahren bestraft. Neben der Freiheitsstrafe kann eine Geldstrafe bis zu 100.000 S verhängt werden.

§ 26. Die Mitglieder der Kommission (§ 5), die während der Dauer ihrer Bestellung oder nach Erlöschen ihrer Funktion ein ihnen bei Ausübung ihrer Tätigkeit bekanntgewordenes und als solches bezeichnetes Geschäfts- oder Betriebsgeheimnis durch Mitteilung oder Veröffentlichung verletzen oder es zu ihrem oder eines anderen Vorteil verwerten, werden, wenn die Handlung nicht nach einer anderen Vorschrift mit strengerer Strafe bedroht ist, wegen Vergehens mit Arrest von drei Monaten bis zu zwei Jahren bestraft.

Diese enthalten Strafbestimmungen zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der Fondshilfe; geringere Verstöße sind den Verwaltungsbehörden zugewiesen.

Die Strafbestimmungen stehen zum Teil zu § 43 Mietengesetz und § 22 Wohnungsanforderungsgesetz in Widerspruch; es muß jedoch angenommen werden, daß die Vorschrift des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes als des späteren Gesetzes gilt.

Zweites Hauptstüd.

§ 27. (1) Auf die mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen sind die Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes, StGBI. Nr. 138/1945, in der derzeit geltenden Fassung mit der

nachfolgenden Abänderung anzuwenden. Der Altmieter (§ 20) hat vor den im § 15, Abs. (1), des Wohnungsanforderungsgesetzes genannten Personen auf die von ihm im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung benützte und wiederhergestellte Wohnung Anspruch. Kann sein Anspruch nicht erfüllt werden, so ist er bei der Vergebung der mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen vor den im § 15, Abs. (1), des Wohnungsanforderungsgesetzes genannten Personen zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß für den Hauseigentümer hinsichtlich der von ihm im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung benützten Wohnung.

(2) Die Bestimmung des Abs. (1) tritt gleichzeitig mit dem Wohnungsanforderungsgesetz außer Kraft.

Drittes Hauptstück.

§ 28. Von der Anforderung nach den Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes, StGBI. Nr. 138/1945, in der derzeit geltenden Fassung sind Räume aller Art ausgenommen, die durch Kriegseinwirkung unbewohnbar geworden sind und wiederhergestellt werden, sofern die Wiederherstellung Aufwendungen erfordert, die im Verhältnis zur Anzahl und Beschaffenheit der Räume als erheblich anzusehen sind, und auf die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel ausdrücklich verzichtet wird.

§ 29. Der Altmieter, der nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel die bis zur Kriegseinwirkung von ihm benützten Räume wiederherstellt, hat Anspruch auf die wiederhergestellten Mieträume. Die Bestimmungen des § 20 sind sinngemäß anzuwenden.

Für die Wohnraumlenkung der wiederhergestellten Wohnungen gelten folgende Grundsätze: Wurden Wohnungen mit Fondshilfe wiederhergestellt, so gelten die Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes; jedoch hat der Altmieter unbedingt Anspruch auf seine frühere Wohnung, wenn sie wiederhergestellt wird. In allen anderen Fällen werden aber die Altmieter zumindest vor den in der ersten Dringlichkeitsstufe genannten Personen bei der Vergebung von mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnungen berücksichtigt. Wurden Wohnungen ohne Fondshilfe wiederhergestellt, so unterliegen sie weder den Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes noch der gleichzeitig aufgehobenen Kriegs-Einwirkungsverordnung (DRGBl. I, S. 546/1943). Der Altmieter, der ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe baut, hat einen Anspruch auf seine frühere Wohnung. Die Durchsetzung dieses Anspruches ist dem

ordentlichen Rechtswege vorbehalten. Soweit in solchen Fällen Altmietern nicht mehr in den Besitz ihrer früheren Wohnung gelangen, werden sie — wie oben ausgeführt — bevorzugt berücksichtigt.

Bemerkt wird, daß § 3 des Wohnungsanforderungsgesetzes nur auf jene Fälle Anwendung findet, in denen nicht eine Wohnung wiederhergestellt, sondern ein bisher überhaupt noch nicht bestandener Bau errichtet wird.

Das Gesetz regelt die Anwendbarkeit des Wohnungsanforderungsgesetzes auf die mit Fondshilfe wieder hergestellten Wohnungen und die Berücksichtigung des Altmieters.

Das Gesetz regelt weiters die Frage, inwieweit Räume, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, demnach insbesondere ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wieder hergestellt wurden, von den Bestimmungen des Wohnungsanforderungsgesetzes ausgenommen sind.

Das Gesetz behandelt schließlich die Rechte des Altmieters, der nach Inkrafttreten des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel seine frühere Wohnung wieder herstellt.

Näheres hierüber siehe bei § 31.

Viertes Hauptstück.

§ 30. Hat der Vermieter eines hinsichtlich der Mietzinsbildung dem Mietengesetz unterliegenden Hauses zur Behebung durch Kriegseinwirkung verursachter unbedeutender Schäden (§ 2, lit. c) Aufwendungen gemacht, so kann dieser Betrag bei Berücksichtigung der in den letzten drei Jahren nicht zu Instandhaltungszwecken verwendeten Teile der Hauptmiet- (Instandhaltungs-) Rufe in Abzug gebracht werden.

Gemäß § 7 MG. kann die Erhöhung eines Hauptmietzinses wegen Instandhaltungsarbeiten nur begehrt werden, soweit diese Instandhaltungsarbeiten nicht in den in den letzten drei Jahren angesammelten Hauptmietzinsen — in der sogenannten Hauptmietzinsreserve — Deckung finden. Nach der bisherigen Judikatur wurde ein Kriegsschaden nicht als Instandhaltungsarbeit im Sinne des § 7 MG. anerkannt. Nach den Bestimmungen des Gesetzes soll nunmehr auch ein unbedeutender Kriegsschaden insoweit berücksichtigt werden, als seine Behebungskosten wie die Kosten einer anderen Instandhaltungsarbeit zunächst von der Hauptmietzinsreserve in Abzug gebracht werden können. Eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung einer Instandhaltungsarbeit wird daher in diesem Falle in Zukunft schon

möglich sein, soweit die Hauptmietzinsreserve unter Berücksichtigung der Kosten des Kriegsschadens zur Deckung der Kosten der Instandhaltungsarbeit nicht ausreicht.

Das Gesetz regelt die Frage, inwieweit Aufwendungen zur Behebung von unbedeutenden Kriegsschäden anlässlich eines Antrages auf durch eine Instandhaltungsarbeit verursachte Erhöhung des Hauptmietzinses berücksichtigt werden können.

Näheres hierüber siehe bei § 31.

Fünftes Hauptstück.

I. Aufhebung deutscher Rechtsvorschriften.

§ 31. Die §§ 1, Abs. (3), 2 bis 6, 7, Abs. (1), und 8, der Verordnung über die Einwirkung von Kriegsschäden an Gebäuden auf Miet- und Pachtverhältnisse vom 28. September 1943, Deutsches RGBl. I S. 546 werden aufgehoben.

Das Gesetz verfügt die Aufhebung der Kriegseinwirkungsverordnung bis auf § 1, Abs. (1) und (2), ohne Rückwirkung.

Näheres hierüber siehe in der folgenden systematischen Zusammenstellung.

Die Beantwortung der Frage, wie weit sich die Bestimmungen des Mietengesetzes, Wohnungsanforderungsgesetzes und der Kriegseinwirkungsverordnung (Verordnung vom 28. Sept. 1943, DRGBl. I S. 546) auf die mit oder ohne Fondshilfe wieder hergestellten Räume auswirken, und

die Frage, welche Bedeutung die Beitragspflicht der Hauseigentümer für die Mieter in mietrechtlicher Beziehung hat, sind für den Erfolg des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes von besonderer Wichtigkeit. Leider wurden diese Fragen — offenbar wegen der großen Eile, mit der dieses Gesetz geschaffen wurde — in verschiedenen Paragraphen zerstreut behandelt.

Zwecks besserer Übersicht wird nunmehr im nachfolgenden der Versuch einer systematischen Darstellung der durch das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz aufgeworfenen Probleme auf dem Gebiete des Mietrechtes und der Wohnraumlenkung (Wohnungsanforderung) unternommen.

Aus den Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes und aus der Tatsache, daß dieses Bundesgesetz einzelne in Betracht kommende Materien nicht besonders behandelt und daher die bisher auf diesem Gebiet geltenden Vorschriften weiter zur Anwendung kommen müssen, lassen sich folgende Grundsätze ableiten: