

## 1268 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP

### Bericht

#### des Bautenausschusses

**über den Antrag 579/A der Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Otto Keimel, Kurt Eder und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden (3. Wohnrechtsänderungsgesetz — 3. WÄG)**

Die Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Otto Keimel, Kurt Eder und Genossen haben am 7. Juli 1993 den gegenständlichen Initiativantrag eingebracht und wie folgt begründet:

Die Regierungsparteien haben im Arbeitsübereinkommen festgehalten, daß es im Bereich Wohnen „nicht nur einen bestehenden qualitativen Bedarf, sondern auch einen bedeutenden differenzierten quantitativen Bedarf zu befriedigen“ gilt. Weiters wurden Maßnahmen vereinbart, „die Erschwinglichkeit der Wohnung, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen, zu gewährleisten“. Durch eine Reihe von Maßnahmen des Bundes und der Länder (förderungsrechtliche Neugestaltungen, 2. Wohnrechtsänderungsgesetz, Anhebungen der Bemessungsgrundlage für das Bausparen von 8 000 S auf 10 000 S, steuerliche Begünstigung des „Wohnsparens“ in Form junger Wohnbauaktien und Wandelschuldverschreibungen, Mobilisierung der Eigenmittel der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen) wurden zwischenzeitlich wesentliche Schritte zur Ankurbelung der Wohnbauleistung und zur besseren quantitativen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesetzt. Mit dem nun vorliegenden Antrag sollen insbesondere im Bereich des MRG Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen

unter Sicherung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegengesetzt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung bewirkt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Antrages sind:

##### 1. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:

- Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips und Klarstellung von Unvereinbarkeiten sowie verbesserte Kontrolle
- nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung
- Ermöglichung einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung im Bereich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen
- Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft
- Abrundung des Geschäftskreises und Neudefinition der gesetzlichen Aufgabenstellungen sowie sonstige organisationsrechtliche Änderungen
- förderungsrechtlich und legitistisch bedingte Anpassungen

##### 2. Im mietrechtlichen Teil:

- Neuregelung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses ausgehend von einem Richtwert je Bundesland
- Neuregelung der zulässigen Höhe des Unter- mietzinses und Verbesserung des Um- gehungsschutzes
- Verbesserung des Rechts auf ungestörten Gebrauch des Bestandgegenstandes und zusätzliche Sanktionen im Strafrecht
- Entfall der bisherigen Halbjahres- und Jahresfristverträge und Einführung eines 3-Jahresfristvertrages mit 20 %igem Zinsab- schlag
- Vereinheitlichung von Regelungen über die Mietzinsbildung bei Geschäftsraummi- tnen nach Unternehmensübertragung, Verpach- tung und Eintritt im Todesfall

- verbesserte Rückforderbarkeit verbotener Ablösungen
- Schaffung von Bestimmungen zur leichteren Durchsetzung besonders dringlicher Erhaltungsarbeiten durch ein gesetzliches Vorzugspfandrecht
- Übergangsregelungen für bisherige und künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

**3. Im wohnungseigentumsrechtlichen Teil:**

- Ausbau des Kundenschutzes vor allem im Altbau
- Einführung der Möglichkeit, Wohnungseigentum durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft zu begründen
- mehr Mitwirkung im Bereich der wohnungseigentumsrechtlichen Verwaltung der Liegenschaft
- Ausstattung der Wohnungseigentümergemeinschaft mit Rechtspersönlichkeit
- Klarstellung, daß — wie bisher — Substandardwohnungen nicht wohnungseigentumsfähig sind

**4. Vorgezogene Harmonisierung:**

- Ermöglichung der Schaffung von mehr Wohnraum durch Nachverdichtung (Auf- oder Zubau) in den bestimmenden Wohnungsgegesetzen
- stärkere Bedachtnahme auf die Veränderung des Wohnbauförderungsrechtes
- verstärkte Kostengerechtigkeit bei der Traugung von Aufwendungen (insbesondere Betriebskosten) auf Grund der gewonnenen Erfahrungen mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz durch Ermöglichung der Schaffung gesonderter Abrechnungseinheiten auch im Wohnungseigentüm und Ausdehnung des Nutzwertgedankens auf alle drei bestimmten Wohnrechtsgesetze.

Darüber hinaus erfolgen rechtliche Klarstellungen zum Heizkostenabrechnungsgesetz (Fern- und Nahwärme), zum Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, zum Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 und zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 (für die verbliebenen Bestimmungen des Bundesrechtes erfolgt die Sicherstellung der Aufgabe der nicht benutzten weiteren geförderten Wohnung).

Mit dem vorliegenden Initiativantrag werden die bestimmenden Teile des im Arbeitsübereinkommen zum Kapitel Wohnen verankerten Maßnahmenpaketes dem Nationalrat zur Behandlung vorgelegt. Der Antrag berücksichtigt die Behandlung des Kapitels Wohnen durch die Österreichischen Juristentage 1976 und 1991, die teilweise bis zu konkreten Textvorschlägen ausgereiften Stellungnahmen der parlamentarischen Enquête 1991 sowie Vorschläge und Kritik aus dem Begutachtungsverfahren zum Bundeswohnrechtsgesetz.

Die im Arbeitsübereinkommen der Regierungs-Parteien vereinbarte Zusammenfassung und Harmonisierung des Wohnrechts zu einem zusammenfassenden Bundeswohnrechtsgesetz wird in einem weiteren parlamentarischen Arbeitsschritt erfolgen. Inhaltlich betrifft dies vor allem die Schaffung allgemeiner Bestimmungen über die Erhaltung und über nützliche Verbesserungen, über Aufwendungen und deren Aufteilung, über die Abrechnung und über das Verfahren sowie ergänzende Bestimmungen über das Makler- und Bauträgerwesen.

Der Bautenausschuß hat den gegenständlichen Antrag in seiner Sitzung am 23. September 1993 in Verhandlung genommen und nach dem Bericht des Berichterstatters Dr. Walter Schwimmer einstimmig beschlossen, zur Vorbehandlung der Anträge 579/A und 597/A einen Unterausschuß einzusetzen.

Diesem Unterausschuß gehörten die Abgeordneten Kurt Eder, Helmut Dietachmayer, Dr. Elisabeth Hlavac, Ludmilla Parfuss, Georg Oberhaider und Annemarie Reitsamer für die SPÖ, Dr. Otto Keimel, Dr. Gerfried Gaigg, Karl Vonwald, Dr. Walter Schwimmer und Gustav Vetter für die ÖVP, Dr. Harald Ofner und Hans Schöll für die FPÖ sowie Mag. Terezija Stojsits für die Grünen an. Dr. Otto Keimel wurde zum Obmann, Kurt Eder zum Obmannstellvertreter gewählt. Schriftführer war zunächst Hans Schöll, sodann die Abgeordnete Mag. Terezija Stojsits.

Nach der Konstituierung des Unterausschusses am 23. September 1993 wurde der Entwurf in den Sitzungen am 29. und 30. September sowie am 12. Oktober 1993 unter Beiziehung von Experten beraten. Von der Bundesregierung nahmen der Bundesminister für Justiz Dr. Nikolaus Michalek und die Staatssekretärin im Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten Mag. Dr. Maria Fekter teil.

Im Unterausschuß konnte über den Gegenstand kein Einvernehmen erzielt werden. Nach einem mündlichen Bericht des Unterausschuß-Obmannes hat der Bautenausschuß den Antrag in seiner Sitzung am 12. Oktober 1993 neuerlich in Verhandlung genommen.

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Walter Schwimmer, Kurt Eder, Dr. Harald Ofner, Hans Schöll, Mag. Terezija Stojsits, Gustav Vetter, Friedrich Probst, Karl Neuwirth, Dr. Otto Keimel sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Nikolaus Michalek und die Staatssekretärin im Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten Mag. Dr. Maria Fekter.

Die Abgeordneten Dr. Otto Keimel, Kurt Eder und Dr. Walter Schwimmer brachten einen Gesamtänderungsantrag ein.

## 1268 der Beilagen

3

Der Abgeordnete Hans Schöll stellte den Antrag, den Gegenstand zu vertagen. Dieser Antrag erhielt nicht die erforderliche Mehrheit.

Bei der Abstimmung wurde der im Antrag 579/A enthaltene Gesetzentwurf in der Fassung des Gesamtabänderungsantrages mit Stimmenmehrheit angenommen.

Mit Stimmenmehrheit beschloß der Bautenausschuss folgende erläuternde Feststellungen:

**Zu Art. I**

**(Wohnungsgemeinnützige Gesetz)**

Die ca. 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen spielen bei der Wohnraumversorgung in Österreich eine unbestritten bedeutende Rolle. Seit 1945 haben gemeinnützige Bauvereinigungen mehr als 500 000 Wohnungen errichtet, mehr als 600 000 Wohnungen werden heute von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwaltet. Über 80 % der jährlichen Neubauleistung im mehrgeschoßigen Wohnbau werden von gemeinnützigen Bauträgern erbracht.

Allein diese Zahlen dokumentieren, daß die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Neubau einen breiten, in der „sozialen Mitte“ liegenden und über alle Gesellschaftsschichten reichenden Anteil an Wohnungsnachfragern bedient.

Luxuswohnungen und andere hochpreisige Marktsegmente finden dagegen im auf dem verfassungsrechtlichen „Volkswohnungswesen“ basierenden Wohnungsgemeinnützige Gesetz und seiner einschränkenden Regelungen hinsichtlich des Ausmaßes der Wohnnutzfläche, der normalen Ausstattung usw. keine Deckung.

Die funktionale Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des Gemeinwohls zeigt sich — grundsätzlich unabhängig von förderungsrechtlichen Verpflichtungen — allein auf Grund der im WGG verankerten Grundsätze (Prinzip der Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbegrenzung usw.).

Der vorliegende Entwurf soll es der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch weiterhin ermöglichen, unter Inanspruchnahme der landesrechtlich normierten Wohnbauförderung, deren Mittelaufkommen weitaus überwiegend vom Bund gestellt wird (1993: 23 Mrd. S), in ausreichender Zahl und entsprechender Qualität für breite Bevölkerungsschichten leistbare Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Schon heuer werden die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei insgesamt 17 000 Fertigstellungen um ca. 2 000 Wohnungen mehr auf den Markt bringen als noch im Jahr 1992. Dies stellt einen

wesentlichen Beitrag zu den prognostizierten 5,4 Wohnungs-Neuerrichtungen je 1 000 Einwohner dar, wodurch Österreich z. T. weit vor einer Reihe wichtiger EG-Staaten (BRD, Frankreich, GB) liegt.

Die vorgeschlagenen Änderungen und Neuregelungen der gegenständlichen WGG-Novelle fallen einerseits unter den verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG; andererseits unter „Zivilrechtswesen“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG; je nachdem liegt die Zuständigkeit in der Vollziehung bei den Ländern oder dem Bund, die Gesetzgebungskompetenz beim Bund.

Der vorliegende Initiativantrag zur Novellierung des WGG, der auf einem vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zur Begutachtung versendeten Entwurf basiert, beschränkt sich auf Änderungsvorschläge im Regelungswerk des WGG. Die vereinheitlichende Zusammenführung verschiedener wohnzivilrechtlicher Teile des WGG mit vergleichbaren Normen des MRG und WEG 1975 soll, ebenso wie eine formale Neugestaltung der dann noch im WGG verbleibenden organisatorischen Vorschriften zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Vorab wichtiger ist es jedoch, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Arbeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft möglichst rasch inhaltlich neu zu strukturieren.

Die gegenständliche Novelle ist in zwei Abschnitte gegliedert, wobei der erste Abschnitt die eigentlichen inhaltlichen Änderungsvorschläge, und der zweite Abschnitt die Regelungen über das In- und Außerkrafttreten sowie über die Vollziehung enthält.

**Hauptgesichtspunkte der Novelle**

**1. Sicherung des gemeinnützige Gesetzlichen Vermögensbindungsprinzips**

In Ergänzung zu den mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 am 21. April 1993 in Kraft getretenen gesetzlichen Änderungen (u. a. Pflicht zum Einsatz gemeinnützigen Eigenkapitals für Wohnbauzwecke binnen fünf Jahren bei sonstiger Steuerpflicht, Fusionsverbot mit nicht gemeinnützigen Bauvereinigungen usw.) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beteiligung gemeinnütziger Bauvereinigungen an nicht gemeinnützigen Unternehmen grundsätzlich nur mit behördlicher Zustimmung (§ 7 Abs. 3 Z 9)
- Inhaltlich praxisgerechtere und formale Neufassung der Unvereinbarkeitsbestimmungen (§§ 9, 9 a und 9 b)
- Kein Abfließen gemeinnütziger gebildeten Kapitals im Weg von Anteilsveräußerungen (§ 10 a)

- Konkretisierung und Anpassung der Obergrenzen für Funktionärsbezüge, volle Ausschöpfung nur bei hauptberuflicher Tätigkeit (§ 26).

### 2. Ermöglichung einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung

- „Nachverdichtung“ durch Ein-, Um-, Zubau usw. von Wohnungen (Dachgeschoßausbau usw.) in bestehender Altsubstanz (§ 13 Abs. 7)
- Vereinheitlichung der Erhaltungskostenkomponenten im Entgelt (§ 14 Abs. 1 Z 5 iVm § 14 d)
- Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwert auch im Mietbereich (§ 16 Abs. 3)
- Möglichkeit der (Neu-)Vermietung von Geschäftsräumen, Ein- und Abstellplätzen usw. zu einem angemessenen Entgelt (§ 13 Abs. 5, § 14 Abs. 8)
- Anhebungsmöglichkeit von Entgelten im Neuvermietungsfall auf das Kategorieniveau nach dem MRG (§ 13 Abs. 6)
- Unter Wahrung von Mieterinteressen Praeklusivfrist für Einwendungen gegen die Preisbasis, ab tatsächlichem Bezug der Wohnung (§ 18 Abs. 3)

### 3. Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

- Ermöglichung der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum; im Neubaubereich mit grundsätzlichem Rechtsanspruch des Mieters (§§ 15 b und 15 c)
- Zur Substanzerhaltung des Objekts nicht mehr benötigte Einkünfte sind in den wohnungswirtschaftlichen Kreislauf einzubringen (§ 14 Abs. 9)
- Berechnung der Grundkosten auf Basis des Verkehrswertes im Erwerbszeitpunkt (§ 13 Abs. 2 iVm § 13 Abs. 2 c)
- Für „alte“ Grundstücke Verkehrswert im Zeitpunkt der Überlassung (§ 39 Abs. 10)

### 4. Abrundung des Geschäftskreises und Neudefinition der gesetzlichen Aufgabenstellungen sowie sonstige organisationsrechtliche Änderungen

- Möglichkeit öffentlich geförderte Wohnumfeldmaßnahmen durchzuführen (§ 7 Abs. 3 Z 4 a)
- Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen, die eine gemeinnützige Bauvereinigung zwingen, von ihrem gesetzlichen Auftrag abzuweichen (§ 21 Abs. 4)
- Die Eigen- und Mindestkapitalausstattung einer gemeinnützigen Bauvereinigung soll dem berechtigten Schutzinteresse von WohnungswerberInnen entsprechen (§ 3 Abs. 2, § 6 iVm § 39 Abs. 20)
- Eigenkapital soll variabler einsetzbar sein (§ 13 Abs. 2 a und 2 b, § 14 Abs. 1 letzter Satz)
- Möglichkeit von Fixpreisvereinbarungen bei Wohnungseigentumsverträgen (§ 15 iVm § 23 Abs. 4 a)

- Klarstellung, daß auch eine behindertengerechte Gestaltung unter die „normale Ausstattung“ fällt (§ 2 Z 2)

- Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit bei der Wohnungsvergabe (§ 8 Abs. 3)

### 5. Förderungsrechtlich und legistisch bedingte Anpassungen

- Keine dynamischen Verweisungen auf förderungsrechtliche Tatbestände, sondern auf objektive Umstände (§ 2 Z 1 und 3, § 14 Abs. 5, § 17 Abs. 4)
- Entflechtung der Entgelts- und der Verteilungsbestimmung (§ 14 Abs. 1, § 16 Abs. 4)
- Legistische Adaption (z. B. iVm der Neuregelung des § 14 Abs. 1 Z 5, § 14 Abs. 2, 3 und 5, § 14 d usw.) und Folgeregelungen (z. B. § 10 Abs. 1, § 14 Abs. 1 Z 3 und § 17 Abs. 6)
- Verfahrensrechtliche Vorschriften (z. B. § 22), Übergangsrecht (z. B. § 39 Abs. 19), Inkrafttretens- und Außerkrafttretensbestimmungen (z. B. Art. IV Abs. 1)

Das Wohnungswesen fällt nicht in den allgemeinen Zuständigkeitsbereich der Europäischen Gemeinschaften. Einschlägige gemeinschaftsrechtliche Regelungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bestehen nicht. Nach allgemeiner Prüfung des Gemeinschaftsrechts, insbesondere des EWGV, wird davon ausgegangen, daß das Wohnungsgemeinnützige Gesetz sowohl nach der geltenden Rechtslage, ausgenommen § 30 Abs. 3 im Hinblick auf die Privilegierung von Inländern bei der Gerichtsgebührenbefreiung, dessen EWR-rechtliche Anpassung aber mit Bundesgesetz BGBI. Nr. 827/1992 bereits erfolgte (Zeitpunkt des Inkrafttretens gleichzeitig mit dem EWR-Abkommen), als auch in der vorliegenden Entwurfssatzung mit dem (EWR- bzw.) EG-Recht vereinbar ist.

#### Zu Art. I Z 1 (§ 2 Z 1 WGG):

Da § 11 WSG nach seiner Transformation in Landesrecht durch die B-VG-Novelle BGBI. Nr. 640/1987 nicht mehr als Bundesnorm in Kraft steht, muß die entsprechende Verweisung entfallen. Ansonsten berücksichtigt die Neufassung Erfordernisse der Praxis, insbesondere auf Grund von Erfahrungen im Bereich der „sanften Stadtneuerung“.

#### Zu Art. I Z 2 (§ 2 Z 2 WGG):

Die Ergänzung schließt eine freiwillig vorgenommene Planung und Ausführung nach den Grundsätzen barrierefreien Bauens (vor allem niveaugleicher Zugang, Türbreiten und Wendekreis) nicht aus. Eine solche Gestaltung kommt nicht nur Behinderten und betagten Personen, sondern auch Familien mit Kindern zugute.

#### Zu Art. I Z 3 (§ 2 Z 3 WWG):

Die neue Definition ist förderungsrechtlich bedingt; sie stellt ohne Verweisung auf Förderrecht auf objektive Voraussetzungen ab.

**Zu Art. I Z 4 (§ 3 Abs. 2 WGG):**

Der Hinweis auf die Eigenkapitalausstattung — ein wichtiges Indiz für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Unternehmens — stellt eine programmatische Ergänzung dar, die u. a. durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 konkretisiert wird.

Angehörigeneigenschaft für sich alleine noch keine Rechtsfolgen nach sich ziehen. Gesetzliche Beschränkungen sind erst dann vorgesehen, wenn es zu konkreten Geschäften der Bauvereinigung mit solchen „nahestehenden Personen“ kommt.

**Zu Art. I Z 7 (§ 6 Abs. 2 WGG):**

Die Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung für gemeinnützige Kapitalgesellschaften gilt gem. § 39 Abs. 20 nur für „neue“ gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Höhe des Betrages orientiert sich in entsprechender Anpassung an der Regelung des § 3 WGG 1940.

**Zu Art. I Z 8 (§ 7 Abs. 1 WGG):**

Dadurch wird entgegen einer vereinzelten Meinung klargestellt, daß die Hauptgeschäfte gemeinnütziger Bauvereinigungen jedenfalls im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erfolgen.

**Zu Art. I Z 9 (§ 7 Abs. 3 Z 4 a WGG):**

Diese Geschäftskreiserweiterung ist eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung, da auch nach „Veränderung“ der Wohnbauförderung eine gesamthafte Abwicklung des Förderungsprojektes (Wohnobjekt und Wohnumfeld) durchführbar bleiben soll. Die Formulierung lehnt sich an den Text des § 2 Z 7 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBL Nr. 18/1989, an.

**Zu Art. I Z 14 (§ 10 a WGG):**

Durch die Novellierung des § 10 mit dem Bundesgesetz BGBL. Nr. 253/1993 erfolgte eine Ausdehnung der bis dahin in ihrer Reichweite umstrittenen Beschränkungen für den Fall des Eigentümerwechsels auch auf gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Eine solche Regelung war bereits im Ministerialentwurf 1977 für ein WGG (§ 8 Abs. 4) enthalten, ist aber nicht in den Gesetzesentwurf des WGG 1979 übernommen worden. Durch die oben angeführte Novelle wurde damit ab 21. 4. 1993 auch die Veräußerung von Anteilen (Stammanteilen, Aktien) an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften einer Beschränkung des Veräußerungspreises unterworfen. Zum Ausschluß allfälliger Umgehungs möglichkeiten sollen nunmehr die diesbezüglichen Erwerbsvorgänge (einschließlich durch Fusion und Sacheinlage) auch der aufsichtsbehördlichen Genehmigung unterworfen werden. Der aufsichtsbehördlichen Genehmigung nicht entsprechende Erwerbsvorgänge sind nichtig. Die Einschränkung des Abs. 2 nimmt aus verfahrensökonomischen Gründen auf jene Fälle Bedacht, in denen nicht der Erwerb eines Unternehmensanteils, sondern die damit verbundene Nutzung einer Wohnung (eines Geschäftsraumes) im Vordergrund steht.

**Zu Art. I Z 10 (§ 7 Abs. 3 Z 9 WGG):**

Die vorgesehene Neufassung stellt in sachlich gerechtfertigter Weise klar, daß Beteiligungen gemeinnütziger Bauvereinigungen im Rahmen des Abs. 3 Z 9 nur an nicht gewinnorientierten Einrichtungen („Idealvereine“) möglich sind; alle sonstigen zulässigen — aber voll steuerpflichtigen — Beteiligungen bedürfen der Zustimmung der Landesregierung gemäß Abs. 4.

**Zu Art. I Z 15 (§ 11 Abs. 4 WGG):**

Der Ausschluß der Anwendung des Spaltungsge setzes ist im Zusammenhang mit der Sicherung gemeinnützigen Vermögens zu sehen.

**Zu Art. I Z 16 (§ 13 Abs. 2 WGG):**

Die überwälzbaren Grundkosten sind wie bisher mit dem Verkehrswert im Zeitpunkt der ersten Überlassung bzw. Übertragung begrenzt. Allerdings ist bei Berechnung der Grundkosten nicht mehr vom tatsächlichen Geleisteten, sondern vom objektiven Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs auszugehen, sofern nicht der Veräußerer aus sozialen Erwägungen unter dem Verkehrswert verkauft hat (Abs. 2 c). Im Hinblick auf den letzten Satz dieses Absatzes hat die vorgesehene Neuregelung auf bestehende Verträge keinen Einfluß.

**Zu Art. I Z 11 (§ 8 Abs. 3 WGG):**

Diese Regelung ist wie § 1 Abs. 2 Ausfluß des in Art 11 Abs. 1 Z 3 B-VG verankerten Kompetenztat bestandes „Volkswbungswesen“. Daraus ergibt sich insbesondere die Verpflichtung, auf einkommensschwache Wohnungswerber Rücksicht zu nehmen. Anders als § 39 Abs. 18 richtet sich der gesetzliche Auftrag unmittelbar an die Bauvereinigung.

**Zu Art. I Z 17 (§ 13 Abs. 2 a und 2 b WGG):**

Mit Einführung des Abs. 2 a soll auch eine „dynamische Kostendeckung“ in der Form ermög

licht werden, als zunächst unterkostendeckende, aber dafür wertgesicherte Entgelte vereinbart werden dürfen, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, in dem die anfängliche Unterkostendeckung aufgeholt und damit die objektbezogene Kostendeckung erreicht ist. Dieses Modell einer dynamischen Kostendeckung dient u. a. — wie auch die Möglichkeit des flexiblen Eigenmitteleinsatzes gemäß § 13 Abs. 2 b — der Senkung der anfänglich insbesondere für Jungfamilien oft recht hohen Wohnungsaufwandsbelastung.

Die Bemessung des Zeitraumes von fünf bis zwanzig Jahren beruht einerseits auf den Erfahrungen der Praxis und andererseits auf der Tatsache, daß längere Fristen betriebswirtschaftlich nur schwer zu vertreten wären.

Es soll ausdrücklich hervorgehoben werden (arg. § 13 Abs. 2 zweiter Halbsatz in der geltenden Fassung), daß jedenfalls von der Bauvereinigung gemäß § 13 Abs. 2 b befristet eingesetzte Eigenmittel auch (teil-)rückzahlbar sein können und diesfalls die Anrechnung der Tilgungsraten (über eine „Laufzeit“ zwischen fünf und höchstens zwanzig Jahren) für den Eigenmittelbetrag im Entgelt vereinbart werden darf. Insgesamt wird dadurch der Finanzierungsspielraum vergrößert und eine notwendige Voraussetzung für manche (Landes-) Förderungsmodelle geschaffen.

Es ergeben sich somit folgende Möglichkeiten für den Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung:

1. Einsatz über die Abnutzungsdauer (schon bisher § 14 Abs. 1 Z 1 und 3)
2. befristeter Einsatz:
  - a) Ersatz durch Fremdmittel (Konversionsdarlehen)
  - b) Ersatz durch Beiträge der Mieter im Sinne des § 17
  - c) Vereinbarung über laufende Tilgung im Rahmen des Entgelts (schon bisher als „Vermieterdarlehen“ gem. § 32 WFG 1968 und § 46 WFG 1984)
  - d) gemischte Varianten aus a) bis c)
3. gemischte Varianten aus 1. und 2.

#### Zu Art. I Z 19 (§ 13 Abs. 5, 6 und 7 WGG):

Anstelle frei zu vereinbarter Entgelte darf nur ein angemessenes Entgelt im Fall des Neuabschlusses von Verträgen verlangt werden. Die neue Regelung trifft somit nur die rund 600 unter dem Regime des geltenden WGG überlassenen Geschäftsräume, während für die zuvor errichteten rund 2 500 Geschäftsräume schon bisher das Kostendeckungsprinzip nicht galt. § 13 Abs. 5 tritt hinsichtlich der Entgeltsregelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze an die Stelle des geltenden § 14 Abs. 8 und unterwirft diese dem angemessenen Entgelt statt einem ortsüblichen.

Insgesamt greifen für nach Abs. 5 eingehobene Entgelte die strengen Verwendungsregeln nach § 14 Abs. 8 und 9.

Die Möglichkeit einer Anhebung des Entgelts auf „MRG-Kategorieniveau“ nach Abs. 6 im Neuvermietungsfall bedeutet eine Ausdehnung des mit dem 2. WÄG, BGBl. Nr. 68/1991, in § 39 Abs. 18 Z 2 eingeführten Modells.

Von dieser Regelung werden grundsätzlich weitere rund 100 000 Wohnungen mit einem Baualter von mehr als 20 Jahren und einem oftmals nicht einmal die Erhaltungskosten deckenden Entgelt erfaßt.

Nach bisheriger Rechtslage ist die kostengünstigere und daher wohnungspolitisch erwünschte „Nachverdichtung“ (Ein-, Um-, Zu-, Aufbau usw. in bestehender Altsubstanz) zur Schaffung neuen Wohnraums auf Grund fehlender ausdrücklicher Regelungen nur schwer möglich. Auf Grund der neuen Bestimmung des Abs. 7 soll die Herstellungs- und die Bewirtschaftungsphase streng getrennt werden, wobei die bestehende Grundkostenaufteilung nicht berührt wird, insbesondere weil dies in Ansprüche der bisherigen Mieter gemäß § 17 eingreifen würde. Die den auf Grund der Nachverdichtung neu hinzutretenden Mietern als Äquivalent zu den eigentlichen Grundkosten verrechneten Beträge sind ebenfalls als dem § 17 unterliegende Einmalbeträge zu werten. Der Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15 b (Anspruch auf Eigentumsbegründung) ist demgemäß sachgerecht.

#### Zu Art. I Z 20 (§ 14 Abs. 1 WGG):

Die Verteilungsregeln des geltenden § 14 Abs. 1 werden in den neugefaßten § 16 übernommen. § 14 Abs. 1 soll dadurch ausschließlich Entgeltsbildungsnorm werden.

Im Hinblick auf das neue Bankwesengesetz mußte in Z 3 ein neuer Parameter vorgesehen werden (vergl. auch § 10 Abs. 1 und § 17 Abs. 6).

Die Änderung in Z 4 (und die Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 14, die an die Stelle der obsolet gewordenen Regelung über die Anrechnung von Kosten auf Grund von Versicherungsverträgen im Entgelt tritt) nimmt darauf Bedacht, daß Art. III der Baurechtsgesetznovelle 1990 die Erhöhung des Bauzinses bei bestehenden Verträgen gestattet.

Anstelle der bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsrückstellung (Z 5) und der zusätzlichen Möglichkeit eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 d soll nunmehr nur die baualtersbezogene Entgeltskomponente des neu gefaßten § 14 d treten. Neben mehr Transparenz ist auch ein Zurückdrängen der gerichtlichen Erhöhungsverfahren nach § 14 Abs. 2 zu erwarten.

#### Zu Art. I Z 21 (§ 14 Abs. 2 erster Satz WGG):

Wie bei den entsprechenden Änderungen in den §§ 14 Abs. 3, 5 und 7, 14 a Abs. 3, 14 b Abs. 3, 14 d

## 1268 der Beilagen

7

Abs. 3, 4, 7 und 9 sowie bei der Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 19 handelt es sich um eine formale Adaption bzw. inhaltlich erforderliche Folgeregelungen auf Grund der Einführung eines einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. Hat eine Bauvereinigung in der Vergangenheit den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht im vollen gesetzlichen Ausmaß eingehoben, so hindert dies die Einleitung eines Erhöhungsverfahrens nicht.

**Zu Art. I Z 24 (§ 14 Abs. 5 WGG):**

Wie bei den Änderungen in § 14 c Abs. 2 und § 17 Abs. 4 handelt es sich auch um eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung.

**Zu Art. I Z 25 (§ 14 Abs. 7 WGG):**

Einer Verweisung auf § 13 Abs. 2 a bedarf es im Zusammenhang mit der Verwendungsregel des Abs. 7 nicht, da die „Mehrerträge“ in der „Aufholphase“ der Deckung früherer Mindererträge dienen. Die „nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge“ nach Z 3 werden in der Regel bilanzmäßig als Rückstellung auszuweisen sein.

**Zu Art. I Z 26 (§ 14 Abs. 8 WGG):**

Die bisherige Regelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze wird zu einer bloßen Verwendungsregel. Vergleiche die Ausführungen zu § 13 Abs. 5. Zur Z 1 ist zu bemerken, daß entgegen der bisherigen Rechtslage, insbesondere für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze, die nach § 13 Abs. 5 eingehobenen Entgelte (ausgenommen für Geschäftsräume) vorab zur Deckung der gesamten Herstellungskosten heranzuziehen sind, insoweit der Herstellungsaufwand derartiger Miet- und Nutzungsobjekte nicht über die Entgelte nach § 14 Abs. 1 verrechnet wird.

**Zu Art. I Z 27 (§ 14 Abs. 9 WGG):**

Durch die Neufassung wird eine Anpassung der abschließenden Verwendungsregel hinsichtlich der neu eröffneten Entgeltsbildungsmöglichkeiten nach § 13 Abs. 5 und 6 vorgenommen. Die Verwendungsregel der Z 2 betrifft nur neu entstehende Mehrerträge auf Grund des 2. WÄG und des gegenständlichen Entwurfs einer WGG-Novelle.

Bei Entgelten gemäß § 13 Abs. 6 (und § 39 Abs. 18 Z 2) ergibt sich die Notwendigkeit einer Aufspaltung hinsichtlich ihrer Verwendung. Während für den, den „Kostendeckungskomponenten“ entsprechenden Teil die Verwendungsregel des Abs. 7 gilt, unterliegt der übersteigende Teil dem

Abs. 9. § 14 Abs. 6 als „sonstige Verwendungsregel“ geht dem Abs. 9 vor.

**Zu Art. I Z 32, 33, 35 und 37 (§ 14 d Abs. 1 erster Satz, Abs. 2, 4 und 7 WGG):**

Der bisher neben dem Entgelt oder erhöhten Entgelt zu begehrende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird durch die vorgeschlagene Regelung in § 14 Abs. 1 Z 5 zu einem festen Entgeltsbestandteil, auf dessen Einhebung — zum Unterschied zur Verpflichtung, die Bauerneuerungsrückstellung jedenfalls einzuhoben — in den ersten Jahren nach der Neuerrichtung zunächst auch verzichtet werden kann. Ein weiterer Vorteil liegt im Wegfall der schwierigen Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Anstelle der bisherigen Beträge für die Bauerneuerungsrückstellung soll in Zukunft der Betrag nach Abs. 2 Z 3, das ist ein Viertel des zulässigen Höchstbetrages der gesamten Erhaltungs- und Verbesserungskomponente, nicht rückzahlbar, aber streng verrechenbar sein.

Die 14,80 S entsprechen dem im MRG vorgesehenen Betrag für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (nach geltendem Recht ist Berechnungsgröße der Kategorie B-Satz).

Eine Gegenüberstellung der Beträge auf Grund der geltenden Rechtslage zu den Höchstbeträgen (in Schilling pro m<sup>2</sup> und Monat) der vorgeschlagenen Neuregelung ergibt folgendes Bild:

	Seit 1. 1. 1980	derzeit EVB EVB alt	Summe alt	EVB neu
	BER Alt			
Bezug bis 10 Jahre				
nach Baubewilligung	2,08	—	2,08	3,70
10 bis 20 Jahre	2,08	7,40	9,48	9,90
ab 20 Jahre	2,08	11,10	13,18	14,80

**Zu Art. I Z 39 (§ 15 a WGG):**

Durch die Einführung des Fixpreismodells soll einerseits dem Konsumenten eine erhöhte Kalkulationssicherheit verschafft und andererseits den gemeinnützigen Bauvereinigungen als Wohnungseigentumsorganisatoren ein marktgerechtes Anbieten der Eigentumswohnungen ermöglicht werden. Die Höhe des Fixpreises orientiert sich am Kostendeckungsgrundsatz unter Einräumung einer Risikokomponente, deren Zweck es ist, in manchen Fällen möglicherweise unterkostendeckende Fixpreise auszugleichen.

**Zu Art. I Z 39 (§ 15 b WGG):**

Entsprechend dem Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien soll dem Mieter einer künftig zu

errichtenden geförderten Wohnung nach zehn Jahren ein Rechtsanspruch auf Einräumung des Wohnungseigentums gegeben werden, falls die gemeinnützige Bauvereinigung binnen drei Jahren ab Bezug den Grundkostenbeitrag zum überwiegenden Teil eingehoben hat.

Die vorgeschlagene Regelung ermöglicht es dem nachträglich auf Wohnungseigentum Optierenden erst dann über den Wohnungseigentumserwerb zu entscheiden, wenn auf Grund der Ermittlungsvorschriften der Preis gerichtlich festgesetzt ist. Eine — wenn auch gesetzliche — Option auf die Einräumung von Wohnungseigentum bewirkt für sich alleine nicht schon eine Lieferung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Option alleine führt daher nicht zum Ausschluß des Vorsteuerabzugs bei jenen Leistungen, die von anderen Unternehmern an die Vermieter der Wohnungen erbracht werden.

Die Konstruktion des Abs. 2 verdeutlicht im Interesse der Rechtssicherheit, daß der Wohnungsinhaber als Voraussetzung für den Eigentumserwerb jedenfalls die Darlehensverpflichtungen des Bauträgers zu übernehmen hat.

Grundlage für die Preisermittlung ist der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Berücksichtigung der Sonderregelung des Abs. 3 und der Zu- und Abschläge gemäß Abs. 4.

#### Zu Art. I Z 39 (§ 15 c WGG):

Es ist davon auszugehen, daß eine Bauvereinigung in der Regel nur dann zur Antragstellung einladen wird, wenn zumindest ein Mieter den Wunsch nach Eigentumsübertragung äußert oder sogar ein entsprechendes konkretes Angebot macht. Jede diesbezügliche Willensäußerung wird daher im Sinne eines Initiativrechtes des Mieters oder Nutzungsberechtigten gesehen und ausdrücklich als zulässig und vereinbar mit § 15 c angesehen.

#### Zu Art. I Z 40 (§ 16 WGG):

Im neuen § 16 werden alle Aufteilungsregeln zusammengefaßt; insbesondere wurde die Sonderverteilungsregelung des geltenden § 14 Abs. 1 systemgerecht eingebaut.

Primärer Aufteilungsschlüssel soll nach wie vor das Verhältnis nach Nutzflächen sein. Die Bestimmungen über ihre Ermittlung entsprechen dem § 6 WEG 1975.

Daneben soll die Aufteilung nach Nutzwerten unter Zugrundelegung der in § 5 WEG 1975 festgelegten Regelungen möglich sein. Diese Möglichkeit zur Nutzwertfeststellung im Mietwohnungsbereich ist bereits teilweise im Förderungsrecht der Länder vorgezeichnet und wird Grundlage

für die Bewirtschaftung der verstärkt zu erwartenden „gemischten Objekte“ sein.

#### Zu Art. I Z 43 (§ 18 Abs. 3 WGG):

Im Einklang mit der zu § 22 Abs. 2 vorgesehenen Neuregelung soll eindeutig festgelegt werden, daß für Einwendungen gegen die Höhe der Herstellungskosten und des Fixpreises jedenfalls eine Präklusivfrist gilt.

Dem Wohnungsinhaber sollte zur Geltendmachung solcher Einwendungen jedenfalls ein Zeitraum von mindestens drei Kalenderjahren zur Verfügung stehen. Die Präklusivfrist soll demgemäß erst mit tatsächlichem Beziehen zu laufen beginnen.

Trotz der einer Fixpreisvereinbarung an sich wesensfremden gerichtlichen Nachprüfung soll zum Schutz der Vertragspartner dennoch der Rechtsweg offenstehen, etwa wenn ein offenkundiges Mißverhältnis zwischen dem vereinbarten Fixpreis und den Preisen für nach Art und Lage vergleichbare Objekte erkennbar ist.

Die Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts bzw. Preises kann auch mit der Jahresabrechnung erfolgen. Ihre Zustellung kann rechtswirksam auch an die Adresse des Miet- oder Nutzungsgegenstandes erfolgen, falls der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte keine andere Adresse bekanntgegeben hat. Der Bauvereinigung bleibt es unbenommen, die Bekanntgabe einer Zustelladresse vertraglich zu bedingen.

#### Zu Art. I Z 45 (§ 20 Abs. 1 WGG):

Durch die vorgesehene Geltung des § 46 MRG auch im Bereich des WGG soll entsprechend der Absichtserklärung des Arbeitsübereinkommens eine dem MRG grundsätzlich analoge Entgeltsregelung für den Fall des Eintritts in bestehende Miet- oder Nutzungsverhältnisse erreicht werden.

#### Zu Art. I Z 49 (§ 21 Abs. 4 WGG):

Durch die im Abs. 4 vorgesehene Teilnichtigkeit soll verdeutlicht werden, daß es gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht erlaubt ist, Verpflichtungen in Verträgen im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten einzugehen, die sie an der Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages hindern. Dies bedeutet auch, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung rechtswirksam nicht dazu verhalten werden kann, nach Abs. 1 zwar rechtswirksame, aber mit den Grundsätzen des WGG nicht im Einklang stehende Vereinbarungen zu schließen.

Diese Bestimmung dient somit auch der Sicherung des im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sozialpflichtig gebundenen Vermögens.

**Zu Art. I Z 50 bis 57 (§ 22 WGG):**

Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen mußten auf Grund der materiellrechtlichen Änderungen (insb. § 13 Abs. 5 und 6, § 14 Abs. 3 a, §§ 15 a, 15 b und 15 c) ergänzt werden.

Der neue erste Satz des Abs. 2 stellt klar, daß in den Fällen der Anfechtung der Preisbasis sowohl im Streit- als auch im Außerstreitverfahren eine Präklusionsfrist von drei Jahren gilt.

**Zu Art. I Z 60 (§ 26 WGG):**

Neben dem bisherigen Parameter der bloßen finanziellen Leistungskraft soll in Abs. 1 ausdrücklich das aktive Leistungsvolumen einer Bauvereinigung Gradmesser für die Bezugsobergrenzen sein. Mit dem Entfall der Worte „in Dienstverträgen“ in Abs. 1 wird darauf Bedacht genommen, daß nach der Judikatur der Anstellungsvertrag von Vorstandsmitgliedern bzw. Geschäftsführern von Kapitalgesellschaften nicht unbedingt als Dienstvertrag zu werten ist.

Schon nach geltender Rechtslage ist Abs. 2 im Lichte des § 23 so zu interpretieren, daß die an die Bezüge von Bundesbeamten der Dienstklasse IX anknüpfenden Obergrenzen nur dann ausgeschöpft werden dürfen, wenn dies bei Würdigung aller Umstände des Einzelfalles gerechtfertigt erscheint. Im Interesse der Klarstellung soll nunmehr in Abs. 2 ausdrücklich normiert werden, daß ein Bezug im Höchstmaß jedenfalls eine hauptberufliche Tätigkeit für die Bauvereinigung voraussetzt. Der Begriff „hauptberuflich“ ist durch einschlägige Entscheidungen, insbesondere im Bereich des ASVG, hinreichend bestimmt. Danach ist eine hauptberufliche Beschäftigung dann gegeben, wenn sie den größeren Teil der Arbeitstätigkeit beansprucht, die ein vollbeschäftigter Dienstnehmer der betreffenden Kategorie normalerweise leistet (siehe Entscheidung des BMsV v. 9. 11. 1981, SV Slg. 26 899). Liegt keine hauptberufliche Tätigkeit vor, werden entsprechend reduzierte Bezüge zu vereinbaren sein.

Eine Überschreitung der Obergrenze bei Mehrfachtätigkeit soll nur mehr bei Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern, nicht aber bei sonstigen Angestellten zulässig sein.

**Zu Art. I Z 61 (§ 28 Abs. 8 WGG):**

Durch die mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 in § 7 Abs. 6 geschaffene Verpflichtung, das gesamte „Reservekapital“ für die gesetzlich vorgegebenen Aufgaben zu verwenden und damit entsprechend auszuweisen, erübrigert sich die Anordnung, Teile dieses Kapitals festzustellen.

**Zu Art. I Z 63 (§ 33 Abs. 2 zweiter Satz WGG):**

Da der Revisionsverband durch seine regelmäßigen Prüfungen mit der wirtschaftlichen Lage und

der Unternehmensstruktur der gemeinnützigen Bauvereinigungen vertraut ist, soll ihm in Verfahren zur Genehmigung von „konnexen Zusatzgeschäften“, zur Behebung von Mängeln und zur Entziehung der Gemeinnützigkeit ein Anhörungsrecht zukommen. Ein gleiches Recht soll der Verband auch im Verfahren zur Anerkennung einer Bauvereinigung als gemeinnützig haben, weil von ihm eine sachverständige Beurteilung hinsichtlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen erwartet werden kann.

**Zu Art. I Z 65 bis 73 (§ 39 WGG):**

Die Änderungen im Übergangsrecht (sowie in § 40 und Art. II und III) stellen überwiegend formale Adaptionen dar, abgesehen von den in Abs. 4 a und 14 vorgesehenen Regelungen und insbesondere von Abs. 10, der zugunsten einer Eigenkapitalstärkung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft den bisherigen „übergangsrechtlichen“ Geltungsbereich hinsichtlich sogenannter „alter“ Grundstücke erweitert.

**Zu Art. II****(Mietrechtsgesetz)****Zu Art. II Z 1 (§ 1 Abs. 2 Z 1 MRG):**

Der Ausschuß geht davon aus, daß durch die Einbeziehung der Flughafenbetriebsunternehmen in den Ausnahmetatbestand sachlich nicht gerechtfertigte Unterscheidungen (etwa zwischen Bahnhöfen und Flughäfen) vermieden werden und damit Mietverhältnisse über Räumlichkeiten, die zur typischen Infrastruktur eines Flughafens gehören, wie z. B. die Gastronomie- und Handelsbetriebe, nicht vom Geltungsbereich des MRG erfaßt sind.

**Zu Art. II Z 2 und 3 (§ 1 Abs. 2 Z 3 und § 1 Abs. 2 Z 4 MRG):**

Beseitigung sozial unerwünschter Kurzzeitverträge, die zu Mißständen geführt haben und Klarstellung des Zweitwohnungsbegriffes. Zulässig bleibt weiterhin ein Halbjahresvertrag über Geschäftsräumlichkeiten sowie für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, allerdings nur unter gesetzlich sehr eingeschränkten Bedingungen. Die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b soll die vorübergehende Unterbringung bestimmter Personengruppen, die eine Wohnung an ihrem Hauptwohn- und Arbeitsort haben, erleichtern. Es wird sich dabei insbesondere um Personen aus dem Bereich internationaler Organisationen und aus dem Kulturbetrieb handeln.

**Zu Art. II Z 4 (§ 1 Abs. 5 MRG):**

Die wirtschaftliche Entwicklung und raumordnerische Maßnahmen der Gebietskörperschaften ha-

ben dazu geführt, daß unter Aufwendung öffentlicher Mittel verschiedene Gewerbe auf einem bestimmten Areal konzentriert wurden und werden, das auch vor dem 1. Juli 1953 errichtete Gebäude umfassen kann. Bei der Mischung gewerblicher Tätigkeiten auf diesen Arealen wird häufig auf ein übergeordnetes Produktions- oder Versorgungsziel sowie auf wirtschaftliche Interessen der fördernden Gebietskörperschaften Bedacht genommen. Zur Sicherstellung dieser übergeordneten wirtschaftlichen Interessen sind auch für die sonst dem MRG voll unterliegenden Gebäude, die vor dem 1. Juli 1953 oder danach unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sind, Ausnahmen vom Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes, insbesondere zusätzliche Befristungsmöglichkeiten (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. a), deshalb erforderlich, weil sonst diesen übergeordneten Zielsetzungen durch rechtlich verfestigte Nutzerstrukturen nicht entsprochen werden kann.

Aus der Formulierung des § 1 Abs. 5 geht darüber hinaus eindeutig hervor, daß unter einem Wirtschaftspark eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Gebäuden oder Liegenschaften zu verstehen ist.

#### Zu Art. II Z 5 (§ 2 MRG):

Mit der Neuregelung wird eine Verbesserung der Rechtsstellung der Untermieter, wie sie im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom Dezember 1990 vorgesehen ist, erreicht. Darüber hinaus wird eine sachgerechte, auf einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise basierende Abgrenzung von Hauptmiete und Untermiete vorgenommen. Die weitgehend der Judikatur folgende Klarstellung, daß der obligatorisch berechtigte Fruchtnießer ebenso einen Hauptmietvertrag begründet, wie der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses, soll Umgehungskonstruktionen in diesem Bereich wirksamer begegnen.

Die im Abs. 1 neu eingefügte Bestimmung, daß Hauptmiete mit dem Eigentümer der Liegenschaft auch dann vorliegt, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung iS des § 15 a Abs. 1 Z 4 ist (Kategorie D) oder der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dies aber noch nicht verbüchert ist, folgt einer wesentlichen und wohl begründeten Meinung der Fachliteratur, mit dem Ziel, bestehende Unstimmigkeiten in der Judikatur durch die Neuformulierung des Gesetzes- textes eindeutig zu klären. Die Änderung des Abs. 1 vollzieht nunmehr ausdrücklich nach, daß entgegen der Rechtslage bis 1. Jänner 1982 der Vermieter eines Wohnungseigentumsobjektes nicht als Vertreter aller Miteigentümer auftritt (vgl. Würth in Rummel, § 13 WEG Rz4). Durch Z 2 des II. Abschnittes (Übergangsbestimmungen) wird klar gestellt, daß sich die Auflösung des Mietvertrages

und die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 18, 20 und 29 bis 36 richten.

Die Ergänzungen des § 2 Abs. 3 dienen der Verbesserung des Schutzes des Scheinuntermieters, indem die von der Judikatur entwickelte Beweislässtumkehr übernommen und durch Aufnahme zweier häufiger und anschaulicher Beispiele konkretisiert wird.

#### Zu Art. II Z 8 (§ 8 Abs. 2 und 3 MRG):

Die Änderung des § 8 Abs. 2 verdeutlicht, daß bei Eingriffen in das Mietrecht eine Interessenabwägung zu erfolgen hat. Zur Verstärkung des Prinzips, daß unter möglichster Schonung des Mietrechts vorzugehen ist, wird für grob fahrlässige Verstöße eine Schadenersatzpflicht unter Bedachtnahme auf erlittenes Ungemach neu vorgesehen.

#### Zu Art. II Z 9 (§ 10 Abs. 6 MRG):

Die neue Formulierung beinhaltet keine materielle Änderung gegenüber der derzeitigen Rechtslage, sondern dient ausschließlich zur Verdeutlichung, daß der Vermieter, der einen Investitionser satzanspruch des Vermieters befriedigt hat, den Hauptmietzins unter Berücksichtigung der abgelösten Investitionen vereinbaren und zusätzlich den abgelösten Betrag auch als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen kann, sofern diese Ausgabe durch die Mietzinsmehrreinnahmen über eine Dauer von zehn Jahren gedeckt ist.

#### Zu Art. II Z 10 (§ 12 Abs. 2 MRG):

Mit dieser Änderung wird der deklarative Charakter der Anzeige, die nunmehr unverzüglich zu erfolgen hat, verdeutlicht.

#### Zu Art. II Z 12 und Z 38 (§ 12 a und 46 a):

Ausgangspunkt der Neuregelung ist die Willenserklärung der Regierungsparteien im Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990, eine Gleichstellung von Geschäftsraummietern natürlicher Personen mit Geschäftsraummietern von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes hinsichtlich der Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn zu erreichen. Dies geschieht, indem gesellschaftsrechtliche Gestaltungen, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt und damit eine Mietzinserhöhung durch den Vermieter bisher ausgeschlossen haben, nunmehr

## 1268 der Beilagen

11

durch eine generelle Regelung, daß entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, wie etwa eine Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, der Veräußerung eines Unternehmens durch eine natürliche Person gleichgestellt werden. Zur Vermeidung sozialer Härten, vor allem im Bereich ertragsärmer Branchen und zur Sicherung der Nahversorgung, ist bei der Festsetzung des angemessenen Mietzinses auf die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit und die damit verbundenen Ertragsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Diese Grundsätze sind auch auf bestehende Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten im Falle des Eintrittes anzuwenden.

Zu § 12 a Abs. 2 zweiter Satz stellt der Ausschuß ausdrücklich fest, daß sich daraus kein gesetzlicher Anspruch auf Änderungen der Art der Geschäftstätigkeit ergibt, sondern daß eine solche Änderung jeweils nur entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zulässig ist und bleibt.

Zu § 12 a Abs. 3 stellt der Ausschuß fest, daß ein bloßer Organwechsel — etwa die Bestellung eines neuen Vorstandes, Aufsichtsrates oder Geschäftsführers oder neuer Vereinsorgane — für sich allein noch keine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten iS des § 12 a Abs. 3 darstellt.

Zu § 12 a Abs. 4 hält der Ausschuß fest, daß diese Begünstigung nur derjenige Erbe in Anspruch nehmen kann, der im maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich Erbe auf Grund gesetzlicher Erbfolge wäre und nicht bloß zum Kreis der potentiell Erbberechtigten zählt. Er muß nicht Alleinerbe sein.

Zur Anhebungsregel des § 46 a Abs. 2, auf die sowohl im Dauerrecht des § 12 a als auch im Übergangsrecht des § 46 a mehrfach verwiesen wird, wird festgehalten: Der angemessene Mietzins ist im Zeitpunkt des Eintrittes festzusetzen. Dieser Betrag valorisiert sich nach der Regel des § 16 Abs. 6. Die Fünfzehntel-Beträge sind vom jeweils valorisierten Betrag im Zeitverlauf der 15 Jahre zu bemessen.

Zu dem in § 46 a Abs. 4 und 5 enthaltenen Verweis auf den § 46 a Abs. 2 wird festgestellt, daß dieser Verweis die beiden materiellen Inhalte des Abs. 2 umfaßt, nämlich sowohl die Anhebungsregel um jeweils ein Fünfzehntel als auch die Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit bei der Festsetzung des angemessenen Mietzinses.

#### Zu Art. II Z 13 (§ 15 Abs. 4 MRG):

Mit der Einfügung eines neuen Absatzes 4 wird eine ausdrückliche Regelung für die rechnerische Aufschlüsselung von Pauschalmietzinsen geschaffen. Damit wird die Verwaltung, vor allem bei der

Hauptmietzinsabrechnung, erleichtert und für die Zukunft eine valorisierte Einhebung, jedenfalls der Betriebskosten, ermöglicht.

#### Zu Art. II Z 14 (§ 15 a MRG):

§ 15 a übernimmt die Definition der Ausstattungskategorien des bisherigen § 16 Abs. 2 Z 1 bis 4 unverändert. Ebenfalls unverändert übernommen werden die Kategoriebeträge, die jedoch im neuen Recht nur mehr eine Funktion als Rechnungsgröße z. B. für das Verfahren nach § 18 haben.

Absatz 4 regelt anders als bisher, daß nicht nur die geltenden Kategoriebeträge, sondern auch die vorher gültigen Kategoriebeträge samt deren jeweiliger Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen sind, weil die Kenntnis dieser Tatsachen z. B. im Verfahren nach § 18 eine Rolle spielt und ihre Kundmachung daher der Rechtsklarheit dient.

#### Zu Art. II Z 15 (§ 16 MRG):

§ 16 ist gemeinsam mit Art. IX (Richtwertgesetz) die zentrale Bestimmung über die Mietzinsbildung. Diese soll nach den Ausführungen im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom Dezember 1990 den Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen entgegensetzen. Die Neudeinition und Begrenzung der „angemessenen Mietzinse“ im Neuvermietungsfall hat unter Heranziehung von Richtwerten, deren Höhe sich an „gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnungen“ orientiert, zu erfolgen. Zudem soll zur Sicherung der Erhaltung des erhaltungswürdigen Bestandes durch Vermeidung von Mietenröhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren und durch Begrenzung der Kategorie D-Mieten im Neuvermietungsfall auf einen Betrag, der zur „bloßen Erhaltung“ typischerweise nötig ist („D-neu“, 14,80 S je Quadratmeter Nutzfläche) beigetragen werden.

Für die Ermittlung des angemessenen Richtwertmietzinses wird weiterhin auch auf die schon bislang maßgebenden Ausstattungskategorien A bis C und die im § 16 Abs. 1 angeführten wertbestimmenden Faktoren (Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand) zurückgegriffen. Sie erfahren allerdings eine Ergänzung und Konkretisierung durch den gemäß Richtwertgesetz zu ermittelnden Richtwert, die Definitionen der mietrechtlichen Normwohnung in § 2 RichtWG und dem Zuschlags- und Abstrichverfahren gemäß § 16 Abs. 2 bis 4. Letzteres übernimmt das für die Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht seit Jahren funktionierende System der Vornahme von Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände. Für die Ermittlung der relativen oder absoluten Höhe der

Zuschläge und Abstriche ist in analoger Form zu § 5 WEG von der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens auszugehen. Für bestimmte Umstände bzw. Ausstattungsunterschiede ist ausdrücklich angeordnet, daß von den Werten (Kosten der in § 3 Abs. 4 RichtWG genannten Anlagen und Gebäudeteile) auszugehen ist, die auch bei der Richtwertermittlung gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG herangezogen worden sind. Diese sind gemäß § 4 RichtWG, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, kundzumachen.

Für die Ermittlung der Höhe eines Zuschlages oder Abstriches für die Abweichung von der „durchschnittlichen Lage“ ist ausdrücklich die auch bei der Richtwertermittlung gemäß § 3 Abs. 6 RichtWG anzuwendende Berechnungsformel – bezogen auf den tatsächlichen (durchschnittlichen) Grundkostenanteil je Quadratmeter Wohnnutzfläche auf der jeweiligen Liegenschaft – heranzuziehen. Nach dieser ergibt sich ein Zuschlag oder Abstrich von 3,33 S je 1 000 S Abweichung von dem im Richtwert enthaltenen Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 RichtWG), der sich aus dem geförderten Wohnungsneubau ergibt.

Für alle übrigen wertbestimmenden Umstände konnte eine ausdrückliche beträchtliche oder prozentuelle Festlegung unterbleiben, weil durch den Verweis auf § 5 WEG und durch das grundsätzliche Bewertungsschema für die Richtwertermittlung eine ausreichende Determinierung gegeben ist. So kann bei der Ermittlung der absoluten Höhe oder des Verhältnisses zum Richtwert von Kosten der Herstellung (Errichtung) eines (vorhandenen oder fehlenden) Ausstattungsmerkmals, der durchschnittlichen Lebensdauer und der Ertragskomponente in der Höhe von 4 v.H. ausgegangen werden.

Wertbestimmende Umstände, denen keine Herstellungs- oder Errichtungskosten zugeordnet werden können, wie z. B. die Stockwerkslage, Straßen- oder Hoflage und Grundrißgestaltung werden in Analogie zu § 5 WEG zu beurteilen sein. Dort hat sich eine zum Teil recht einheitliche Sachverständigen- und Gerichtspraxis entwickelt.

Beim Fehlen eines kategoriebestimmenden Merkmals, wie z. B. bei einem Bad oder einer Etagenheizung (gleichwertigen stationären Heizung) kann bei Fehlen einer Empfehlung des Beirates (§ 8 RichtWG) für die Bemessung der Höhe des entsprechenden Abstriches auf ein angemessenes Wertverhältnis zwischen dem Richtwert und dem in § 16 Abs. 5 genannten Betrag für Kategorie D Bezug genommen werden.

§ 16 Abs. 1 listet in den Ziffern 1 bis 5 jene Mietgegenstände bzw. Mietverhältnisse auf, für deren Mietzinsbildung die Regelung des § 16 Abs. 1 in der bisherigen Fassung des MRG weiter Anwendung findet. Die Z 1 und Z 2 entsprechen den Z 1 und Z 2 in der bisherigen Fassung mit der

Besonderheit, daß der Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, Überschreitungen des zulässigen Höchstmaßes unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes rügen muß. Die Z 3 in der Fassung dieses Bundesgesetzes ist enger als die entsprechende Bestimmung des MRG in der bisherigen Fassung und enthält jetzt nur mehr die Gebäude, an deren Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht. Die Ziffer 4 ist neu eingefügt und nimmt die sehr großen Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B aus, die in den meisten Fällen dem Begriff „Luxuswohnungen“ zuzuordnen sein werden und bei denen daher ein geringeres Schutzbedürfnis des Mieters besteht. Zur Vermeidung von Leerstehungen wird allerdings eine Wiedervermietung einer derartigen Wohnung innerhalb von sechs Monaten ab Räumung verlangt.

Durch die Z 5, die inhaltlich mit der Z 7 des bisherigen Rechtes vergleichbar ist, wird die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses ermöglicht, sobald der Mieter keiner mit dem Abschluß des Mietvertrages oder der Übergabe des Mietgegenstandes verbundenen Drucksituation mehr ausgesetzt ist. Darüberhinaus ermöglicht diese Bestimmung auch den Abschluß gerichtlicher Vergleiche im Zusammenhang mit Verfahren über die Bestimmung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses.

Abs. 5 enthält eine sachlich differenzierende Festsetzung der Mietzinsobergrenzen für brauchbare und unbrauchbare Wohnungen der Ausstattungskategorie D. Zu der dahinter stehenden allgemeinen rechtspolitischen Überlegung wird auf die Ausschußfeststellung zu Art. II Z 18 (§ 18 Abs. 5) verwiesen.

Mit § 16 Abs. 6 wird das bisherige System der Wertsicherung (§ 16 Abs. 4 MRG in der bisherigen Fassung) übernommen. Es wird allerdings die Schwellengrenze von zehn Prozent auf fünf Prozent herabgesetzt, um eine kontinuierlichere Anpassung zu ermöglichen. In Verbindung mit Art. II Abschnitt II Z 11 wird die Umstellung des Schwellenwertsystems in der Form vorgenommen, daß die nächste Indexierung bei Erreichen des nach der bisherigen Rechtslage vorgesehenen zehnprozentigen Schwellenwertes, berechnet ab der letzten Indexänderung im Juli 1991, erfolgt. Erst danach gilt § 16 Abs. 6 in der Fassung dieses Bundesgesetzes. Somit wird ein nahtloses Aneinanderschließen der Wertsicherungsregeln sichergestellt.

Der in Abs. 7 für Fristverträge vorgesehene Abschlag von 20 v. H. gegenüber dem bei unbefristeten Hauptmietverträgen zulässigen Richtwertmietzins ist damit zu begründen, daß ein derart befristetes Mietrecht für den Mieter von geringerem Wert ist, weil er erhöhte Aufwendungen für den Wohnungswechsel hat, beim Vermieter steht aber den verringerten Mietzinseinnahmen der Wert einer erhöhten Verfügbarkeit gegenüber.

Diese Überlegung gilt auch für Eigentumswohnungen im Altbestand. Auf die Erläuterung zu § 29 Abs. 1 Z 3 wird verwiesen.

Zu § 16 Abs. 8 hält der Ausschuß fest, daß die neu vorgesehene Prälusionsfrist von drei Jahren der Tatsache Rechnung trägt, daß die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen würde. Die Absätze 10 und 11 übernehmen in modifizierter Form die nachträgliche Mietzinsvereinbarung, wie sie schon bisher in § 4 Abs. 3 Z 2 MRG und § 38 WSG vorgesehen war. Zum Schutz des Mieters wird aber für die Vereinbarung des Ausmaßes der Erhöhung und des Erhöhungszzeitraumes Schriftform verlangt.

#### Zu Art. II Z 17 (§ 18 Abs. 1 Z 6 MRG):

Auf die Ausführungen zu Z 20 (§ 20 Abs. 1 Z 1) wird verwiesen.

#### Zu Art. II Z 18 (§ 18 Abs. 5 MRG):

Zu dieser Bestimmung verweist der Ausschuß auf die Zielsetzung des Arbeitsübereinkommens vom Dezember 1990, nach dem „zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mietenerhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren“ die Mietzinse bei Neuvermietung von Kategorie D-Wohnungen auf „D-neu“, 14,80 S, anzuheben sind. Damit wird die seit langem allgemein anerkannte Zielsetzung, den noch vorhandenen Anteil an Substandardwohnungen weiter zu verringern, für die Zwischenzeit aber einen im Verhältnis zum Standard der Wohnung zumutbaren Beitrag zur Hauserhaltung zu leisten, weiter verfolgt. Diesem Leitgedanken folgen auch die neuen Bestimmungen des § 1 Abs. 3 und des § 29 Abs. 4 WEG.

Der Ausschuß hält dazu noch ergänzend fest, daß durch § 18 Abs. 5 die Durchführung eines § 18 MRG-Erhöhungsverfahrens für das Haus, in dem eine entsprechende Wohnung liegt, nicht ausgeschlossen wird, die Überwälzung des auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrages aber nicht zulässig ist.

#### Zu Art. II Z 19 (§ 18 c MRG):

Der Ausschuß verweist auf die Ausführungen zu Art. I Z 19 (§ 13 Abs. 5, 6 und 7 WGG). Die gegenüber der entsprechenden Bestimmung des WGG vorgenommenen Abweichungen erklären sich aus den im MRG grundsätzlich anders gestalteten Kostentragungsregeln. § 18 c ist in engem inhaltlichen Zusammenhang mit § 8 Abs. 2 in

der Fassung dieses Bundesgesetzes zu sehen, mit dem auch die erforderlichen Duldungspflichten verankert werden. Damit wird die in der Literatur (Würth in WoBl 1993, S. 148) als beispielhaft bezeichnete Regelung für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auch modifiziert in das Mietrechtsgesetz aufgenommen. Die in den §§ 18 ff angeführten Voraussetzungen müssen jedenfalls gegeben sein, um eine Anwendung des Abs. 4 zu rechtfertigen.

#### Zu Art. II Z 20 (§ 20 Abs. 1 Z 1 MRG):

Die Änderungen bei den Verrechnungsvorschriften ergeben sich aus dem geänderten Mietzinsbildungssystem. An die Stelle der bisherigen Anknüpfung an die Kategoriebeträge tritt nunmehr eine Anknüpfung an den jeweiligen Richtwert, womit die Wertunterschiede der jeweiligen Ausstattungskategorien angemessen berücksichtigt werden.

Bei den nunmehr ausdrücklich erwähnten Objekten, die ein Wohnungseigentümer benutzt oder vermietet, wurde eine Anknüpfung an das bisherige System der Kategoriebeträge beibehalten.

#### Zu Art. II Z 23 (§ 26 MRG):

Die Neuregelung des Untermietzinses nimmt eine in der bisherigen Regelung fehlende sachliche Differenzierung zwischen einer gänzlichen und einer teilweisen Untervermietung vor. Darüber hinaus wird einer sich in der Judikatur abzeichnenden Tendenz folgend eine Rechtssicherheit schaffende Begrenzung in Form eines 50%igen Zuschlages zum Hauptmietzins des Untervermieters vorgesehen.

Zur Bestimmung über den zulässigen Untermietzins bei nur teilweiser Untervermietung hält der Ausschuß fest, daß die Beurteilung der Angemessenheit auch die Qualität des zu benutzenden Teiles des Mietgegenstandes und der allenfalls mitzubenutzenden gemeinsamen Einrichtungen der Wohnung zu berücksichtigen hat.

Zu Abs. 3 wird bemerkt, daß die Rechtsfolge unwirksamer Untermietzinsvereinbarungen der Rechtsfolge beim Hauptmietverhältnis angeglichen wurde.

#### Zu Art. II Z 24 (§ 27 Abs. 3 dritter Satz MRG) und Z 25 (§ 27 Abs. 4 bis 7 MRG):

Die Neuerungen in den Abs. 3, 4 und 5 (Verlängerung der Verjährungsfrist für verbotene Ablösen auf 10 Jahre, Verrechnung der verbotenen Ablösen in der Hauptmietzinsreserve auch bei Rückforderung durch den Mieter und Verwaltungsstrafe unter Berücksichtigung der nach Abs. 4 vorgesehenen Verrechnungspflicht) bringen den

Willen des Gesetzgebers zum Ausdruck, daß gegen verbotene Ablösen wirksame gesetzliche Mittel einzusetzen sind. Die in den Abs. 6 und 7 neugeschaffenen gerichtlichen Straftatbestände sollen eine ordentliche Verwaltung und Erhaltung des Althausbestandes sichern und ein deutliches generalpräventives Signal gegen die schikanöse und exzessive Beeinträchtigung von Mietrechten setzen.

**Zu Art. II Z 26 (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG):**

Hinsichtlich der Einfügung der Wirtschaftsparks (§ 1 Abs. 5) in den Befristungstatbestand der lit. a wird auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen. Der in Z 3 lit. c der bisherigen Fassung des MRG enthaltene Befristungstatbestand, der eine Vertragsdauer bis zu einem Jahr ermöglicht hat, wird durch einen befristeten Hauptmietvertrag auf die fixe Zeitspanne von drei Jahren ersetzt. Die Vermietung auf eine Zeitspanne von nicht mehr als einem Jahr hat sowohl für Mieter als auch für Vermieter erhebliche wirtschaftliche Nachteile, weil den Mieter öfter Kosten einer Übersiedlung und den Vermieter öfter Kosten für die Neuvermietung (Suche eines neuen Mieters, Verschönerungsarbeiten im Mietgegenstand) treffen. Mit dem neu geschaffenen Fristvertrag sollen diese Nachteile vermieden werden.

Der Mieter soll aber über die Dauer eines Jahres hinaus nicht ohne Aufkündigungsmöglichkeit sein, weil dies im Einzelfall problematische Auswirkungen, etwa bei einem Arbeitsplatzwechsel, hätte.

**Zu Art. II Z 27 (§ 29 Abs. 4 bis 6 MRG):**

Zu Abs. 4 hält der Ausschuß fest, daß für die in Z 3 lit. a und d. genannten Mietgegenstände (Wirtschaftsparks, Mietgegenstand, der nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, im Wohnungseigentum stehende Geschäftsräumlichkeit) Mietverhältnisse auch mehrmals erneuert werden können. Die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechtes bleiben unberührt. Zu den Abs. 5 und 6 wird festgehalten, daß jene Fälle, wo der Alleineigentümer des Hauses oder wenige Miteigentümer Wohnungseigentum begründen und dann als Wohnungseigentümer die dominierende Mehrheit der nach Nutzwerten bemessenen Miteigentumsanteile halten, eine Privilegierung hinsichtlich der Befristungsmöglichkeiten nicht rechtfertigen. Eine Befristung soll daher, so wie im Miethaus, nur auf die Dauer von drei Jahren zulässig sein. Damit wird verhindert, daß die Wohnungseigentumsbegründung zum Zweck der Umgehung der Einschränkungen bei Abschluß von befristeten Mietverhältnissen erfolgt und nicht zur Bildung von Wohnungseigentum im eigentlichen Sinne. Die Ausnahmebestimmung ist daher bei

Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet werden, nicht erforderlich.

Die Regelung der Beweislastumkehr in Abs. 6 ist der entsprechenden Bestimmung in § 2 Abs. 3 nachgebildet.

**Zu Art. II Z 28 (§ 29 a MRG):**

Mit dieser Bestimmung wird der von Art. IV Abschnitt I des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 68/1991 (2. WÄG), eingeschlagene Weg, Maßnahmen zur Hilfe Wohnungssuchender zu setzen, weiter beschritten.

**Zu Art. II Z 33 und 34 (§ 37 Abs. 3 Z 22 und § 42 a MRG):**

Durch die Ermöglichung einer einstweiligen Verfügung ohne Sicherheitsleistung wird für den Mieter die Durchsetzung dringlicher Erhaltungsarbeiten erleichtert. Dem selben Zweck dient die Schaffung eines gesetzlichen Vorzugspfandrechtes für besonders dringliche Erhaltungsarbeiten, das an die Erwirkung einer einstweiligen Verfügung durch die in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen geknüpft wird. Diese ist von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen und gewährleistet dadurch den Schutz anderer Gläubiger.

**Zu Art. II Z 36 (§ 45 MRG):**

Zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mietenerhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren wird die Bestimmung über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in einigen Punkten modifiziert. Das Berechnungssystem wird im grundsätzlichen beibehalten, aber durch die Nennung der für die jeweiligen Ausstattungskategorien maßgeblichen Beträge legistisch vereinfacht. Darüberhinaus wird bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand von zwei Dritteln des Kategoriebetrages für die Kategorie D (und C), bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die nicht in brauchbarem Zustand sind, vom Kategoriebetrag für die Ausstattungskategorie D ausgegangen. Durch die gemeinsame Verrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge mit den zu verrechnenden Hauptmietzinseinnahmen tritt eine Verwaltungsvereinfachung ein. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des Arbeitsübereinkommens folgend die schon bisher geltende Verwendungspflicht aufrecht erhalten.

**Zu Art. II Z 37 (§ 46 Abs. 1 und 2 MRG):**

In Abs. 1 wird der Kreis der begünstigt eintrittsberechtigten Personen auf Ehegatten, Le-

## 1268 der Beilagen

15

bensgefährten und minderjährige Kinder iS des § 42 ABGB eingeschränkt. Nur für diese erfolgt der Eintritt ohne Änderung des Hauptmietzinses.

Für die in Abs. 1 nicht genannten eintrittsberechtigten Personen ist, anders als bisher, vom Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts auszugehen. Der sich danach ergebende Hauptmietzins ist allerdings mit 29,60 S begrenzt. Zudem ist die Anhebung solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter Ersatzansprüche nach § 10 für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen zuständen.

Die geänderten zinsrechtlichen Folgen gelangen nur in den Fällen zur Anwendung, in denen der zur Hauptmietzins erhöhung berechtigende Eintrittsfall nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eingetreten ist.

**Zu Art. II Z 38 (§§ 46 a, 46 b und 46 c MRG):**

Zu § 46 a wird auf die Ausschüssebemerkungen zu § 12 a verwiesen:

§ 46 b regelt die formale Vorgangsweise bei Anhebung des Hauptmietzinses nach §§ 46 und 46 a.

§ 46 c enthält eine durch die Umstellung der Mietzinsbildungsvorschriften notwendige Übergangsbestimmung, die sicherstellt, daß mit den Hauptmietzinseinnahmen die Finanzierung von Standardanhebungen, die vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen wurden, für den restlichen Finanzierungszeitraum gewährleistet ist, da für die so im Standard angehobenen Wohnungen sonst keine Ausnahme vom Richtwertmietzins im Falle der Neuvermietung mehr gegeben ist.

**Zu Art. II Z 39 (§ 49 a MRG):**

Zu Abs. 2 wird festgehalten, daß diese Übergangsbestimmung eine nahtlose Fortsetzung eines gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 oder § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG in der bisherigen Fassung rechtswirksam befristeten Mietvertrages auch im Fall des Abschlusses eines auf drei Jahre befristeten Hauptmietvertrages gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c in der Fassung dieses Bundesgesetzes ermöglicht.

**Zu Art. III**

**(Wohnungseigentumsgesetz)**

Das 1975 beschlossene Wohnungseigentumsgesetz war schon am Juristentag 1976 Ziel umfangreicher Verbesserungsvorschläge, etwa in der Frage der Garagen, Abstellplätze und Tiefgaragen (vgl. ÖJT 1976, Band II, zweiter Teil, Seite 41 f, Dr. Hans Georg Brunner). 1989 legten die Universitätsprofessoren Barta, Call und Faistenberger in WoBl

1989, Seite 57 ff „Gedanken zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 1975“ dar. Als Reformpunkte wurden ausgeführt:

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als juristische Person
2. Der verfehlte Liegenschaftsbegriff des WEG 1975
3. Schaffen von Wohnungseigentum durch richterliche Realteilung
4. Begründungs- oder doch Vorbereitungsmöglichkeit von WE auch durch den Alleineigentümer
5. Verdünglichung von Benützungsregelungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft
6. „Entsprechende“ Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG bei Problemen von WE im Althaus; Vorstadtsproblem; weiters schlügen sie eine „Sanierung“ der Heizkostenverteilungsvorschrift des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Satz WEG vor.

Letzteres ist bereits durch das im Jahre 1992 beschlossene Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, erledigt worden. Mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz wurde auch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 zuletzt geändert, ohne allerdings die übrigen Fragen sonst zu lösen und Hinweise auf Regelungslücken zu berücksichtigen.

Der Österreichische Juristentag 1991 stand im Zeichen eines Referates von HR Dr. Würth, der in seinen „Thesen zur Reform des Wohnungseigentumsrechts“ diese Reformnotwendigkeiten bestätigte und breite Unterstützung in der Debatte fand (ÖJT 1991, Band II, Zivilrecht). Im März 1993 stellte das BMJ Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes in einem III. Abschnitt des Bundeswohnrechtsgesetzes vor. Die eingelangten Stimmen der Begutachtung mündeten u. a. in Aufsätzen von Würth, Call und Hanel (WoBl 1993, 146 ff, insbesondere 162 ff), in denen neuerlich zu Fragen der Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge, der Lagerplätze, der WE-Begründung durch Gerichtsentscheidung Stellung bezogen wurde und Lösungsvorschläge für andere Problempunkte gemacht wurden.

Eine Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts, geführt von a.o. Univ. Prof. Dr. Call, richtete sich am 23. August 1993 insbesondere an alle Abgeordneten zum Nationalrat mit Vorschlägen zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Die wesentlichsten Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes, die durch Art. III des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes vorgenommen werden, sind:

1. Stellplatzregelung (§ 1 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 12 Abs. 2 Z 2 lit b, § 26 Abs. 2 Z 6 lit b, Abschnitt II Z 4)
2. Substandardwohnung im Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 3 und 4, § 12 Abs. 2 Z 2 lit a, Abschnitt II Z 2)

3. Schaffung von Wohnungseigentum durch richterliche Realteilung (§ 2 Abs. 2 Z 2, § 12 Abs. 2 Z 1, Abschnitt II Z 5)
4. Praxisorientierte Änderungen des Nutzwertverfahrens (§ 3 Abs. 2 Z 1, § 5 Abs. 1, 2 und 4, § 12 Abs. 2 letzter Satz, § 26 Abs. 2 Z 6 lit b)
5. Willensbildung und Rechte der Wohnungseigentümer durch ausdrückliche Übernahme der Regelungsinhalte des ABGB in das WEG sowie Verdinglichung von Benützungsvereinbarungen (§ 13 b, § 15 neu)
6. Einführung einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit beschränkter Rechtspersönlichkeit (§ 13 c, § 16 Abs. 2)
7. Ermöglichung der Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten (§ 16 Abs. 4 und § 19 Abs. 3 Z 2)
8. Ausdehnung der Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG auf die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus.

**Zur Stellplatzregelung (Z 1 und 9 des I. Abschnittes sowie Z 4 des II. Abschnittes; § 1 Abs. 3 und 4, § 12 Abs. 2 Z 2 lit b WEG):**

Die Neuregelung geht von der starren Obergrenze von zwei Stellplätzen pro Wohnungseigentumsobjekt ab und ermöglicht es, daß mehr Flexibilität für die Stellplatzzuordnung verbleibt. Dazu sieht die Novelle vor, daß es genügt, wenn ein Stellplatz pro Wohnung oder sonstige Räumlichkeit „verbleibt“. Damit wird ausgedrückt, daß die Zuordnung auch später erfolgen kann und zum anderen für die Verbücherung des Wohnungseigentums eine verbücherungsfähige Urkunde das „Verbleiben“ von Stellplätzen belegt.

Darüber hinaus ist die Zuschlagsbemessung so vorzunehmen, daß sie mindestens eins betragen muß und daher Zubehör wie die Stellplätze auch zwischen Wohnungseigentümern künftig übertragen werden können.

Die nicht verbücherteren Stellplätze bleiben „allgemeine Teile der Liegenschaft“ und damit im gemeinschaftlichen Eigentum bis allenfalls eine spätere einvernehmliche Zuordnung erfolgt.

**Zur Substandardwohnung im Wohnungseigentum (Z 1 und Z 9 des I. Abschnittes sowie Z 2 und 3 des II. Abschnittes, § 1 Abs. 3 sowie § 12 Abs. 2 Z 2 lit. a WEG):**

Substandardwohnungen waren nie „selbständige Wohnungen“ im Sinne des WEG 1948 und des WEG 1975. Vielfach wurde in der Praxis Wohnungseigentum an einer Substandardwohnung als einer „sonstigen selbständigen Räumlichkeit“, die zu Wohnzwecken genutzt werden sollte, eingeräumt und auch verbüchert. Dazu wird jetzt

eine entsprechende Klarstellung mit einer Übergangsregelung getroffen. Auf die damit im Zusammenhang stehenden Änderungen im MRG, insbesondere § 2 Abs. 1, wird verwiesen.

**Zur Schaffung von Wohnungseigentum durch richterliche Realteilung (Z 3 und 9 des I. Abschnittes und Z 5 des II. Abschnittes; § 2 Abs. 2 Z 2 und 3 sowie § 12 Abs. 2 Z 1 WEG):**

Diesem wiederholt geäußerten Wunsch von Lehre und Praxis wurde dahin gehend Rechnung getragen, daß nunmehr eine Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch erfolgen kann, wenn der einer Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft Entgegentretende statt der Aufhebung eine Wohnungseigentumsbegründung begehrte. Das setzt voraus, daß sonst die nach dem ABGB vorgesehenen Voraussetzungen für eine „Naturalteilung“ in Form des Wohnungseigentums erfüllt sind. Die übrigen Bestimmungen des ABGB zur Teilungsklage bleiben aufrecht.

**Zur praxisorientierten Änderung des Nutzwertverfahrens (Z 4, 5, 6 und 7 des I. Abschnittes und Z 6 des II. Abschnittes; § 3 Abs. 2 Z 1, § 6 Abs. 3, § 5 Abs. 1, 2 und 4 WEG):**

Es wird zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, nicht nur auf eine Bescheinigung der zuständigen Baubehörde, sondern auch auf ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers zurückzugreifen.

**Zur Willensbildung und den Rechten der Wohnungseigentümer (Z 10 und 15 des I. Abschnittes, § 13 a, 13 b und § 15 neu WEG):**

Hier werden die von der Rechtsprechung zu den §§ 833 ff ABGB entwickelten Grundsätze für die Willensbildung bei Miteigentum in das WEG ausdrücklich übernommen und gleichzeitig ein Übervorteilungsschutz einzelner Miteigentümer verankert.

**Zur Einführung einer Wohnungseigentümergemeinschaft (Z 10 und 16 des I. Abschnittes, § 13 c und § 16 Abs. 2 WEG):**

In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft sollen Wohnungseigentümer nur mehr als Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Diese hat damit jene (beschränkte) Rechtspersönlichkeit, die ihr schon bisher durch das Abgaben- und Sozialversicherungsrecht zuerkannt wurde. Eine Solidarhaftung, selbst wenn sie vertraglich vereinbart wäre, trifft den Wohnungseigentümer in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr unmittelbar, sondern nur mehr für den

## 1268 der Beilagen

17

Fall, daß die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen für Aufwendungen (§ 19) nicht ausreichen.

**Zur Ermöglichung der Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten (Z 17 und 21 des I. Abschnittes, § 16 Abs. 4 und § 19 Abs. 3 Z 2 WEG):**

Zumindest für die Bewirtschaftung der Liegenschaft ist im Innenverhältnis damit die Schaffung kleinerer Einheiten ermöglicht. Damit sind die bei Großanlagen aufgetretenen Probleme leichter beherrschbar.

**Zur Ausdehnung der Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG auf die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus (Z 24, 25 und 26 sowie 29 des I. Abschnittes; § 23, 24 a WEG):**

Dem allgemeinen Bedürfnis nach einem verbesserten Schutz bei einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung ohne Durchführung von Baumaßnahmen wird mit den vorgesehenen Änderungen Rechnung getragen.

**Zu Art. IV bis VIII**

**Zu Art. IV Z 2 (§ 4 Abs. 2 HeizKG):**

Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes ist es, für die verschiedenen Arten der Wärmeversorgung und die verschiedenen Gebäudearten möglichst einheitliche Vorschriften für die verbrauchsabhängige und damit energiesparende Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zu schaffen. Für den Bereich der Fernwärme wurden in Berücksichtigung ihrer Besonderheiten im erforderlichen Ausmaß Sonderregelungen getroffen (§ 2 Z 8, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10 Abs. 2 und § 29 Abs. 8).

Es gibt jedoch auch bestimmte, in der Praxis bewährte „fernwärmeähnliche“ Formen der Wärmeversorgung (Betrieb einer Heizzentrale, an die mehrere wirtschaftliche Einheiten angeschlossen sind, mit denen besondere Wärmelieferungsverträge abgeschlossen wurden), die eine spezifische Regelung rechtfertigen, und zwar nicht nur für die angeschlossenen wirtschaftlichen Einheiten, sondern auch für die Einheit, auf der sich die Heizzentrale befindet. Eine solche Regelung soll durch den vorgeschlagenen § 4 Abs. 2 Z 2 (in Verbindung mit § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8) geschaffen werden. Im Interesse der Wärmeabnehmer wird diese Versorgungs- und Abrechnungsform von ihrer Zustimmung abhängig gemacht. An den Rechten und Pflichten des Wärmerabgebers soll sich durch die Neuregelung nichts ändern.

Der Begriff „gewerbsmäßig“ bedeutet nicht nur ein auf Dauer ausgelegtes und auf die Erzielung von Einnahmen gerichtetes Tätigwerden, sondern es soll damit sowohl die der Gewerbeordnung 1973 unterliegende Wärmeversorgungstätigkeit als auch jene der gemeinnützigen Bauvereinigungen erfaßt sein, die gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Z 4 WGG zur Errichtung und zum Betrieb von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Gewerbeordnung befugt sind.

**Zu Art. IV Z 3 (§ 6 Abs. 2 HeizKG):**

Die Technischen Büros — Ingenieurbüros einschlägiger Fachrichtung sind auf Grund ihrer Zulassungsvoraussetzungen, insbesondere der geforderten Ausbildung, des Berechtigungsumfangs und des Berufsbildes geeignet, den Kosten-Nutzen-Vergleich zu erstellen.

**Zu Art. V und VI**

In der Vollziehungspraxis der Bundes-Sonderwohnbaugesetze hat sich gezeigt, daß es in einzelnen Fällen zu einer Überschreitung der im Förderungsrecht der Länder festgelegten angemessenen Gesamtbaukosten kommt, deren Einhaltung eine Förderungsvoraussetzung nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen ist. Da die in diesen Gesetzen in solchen Fällen vorgesehene Einstellung bzw. Rückforderung der Zuschüsse aus Bundes- und Landesmitteln eine drastische Mehrbelastung für die Wohnungsinhaber mit sich bringen kann, soll dem Land die Möglichkeit eröffnet werden, unter bestimmten Voraussetzungen von dieser Sanktion abzusehen.

**Zu Art. VII und VIII**

**Zu § 22 Abs. 2 zweiter Satz WFG 1968 und § 49 Abs. 4 Z 1 WFG 1984:**

Nach der geltenden Rechtslage bedarf bei einer geförderten Eigentumswohnung die Übertragung des Anteils am Mindestanteil gemäß § 9 Abs. 1 WEG 1975 an den Ehegatten (zwecks Schaffung gemeinsamen Wohnungseigentums) nur dann nicht der Zustimmung des Landes, wenn der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gleichgestellt ist. Dieses Erfordernis soll im Zuge der EWR-Rechtsanpassung entfallen.

**Zu § 28 WFG 1984**

Ausgehend von der Maxime, daß öffentlich geförderte Wohnungen der Befriedigung des primären Wohnbedürfnisses dienen und nicht etwa

als Zweitwohnungen Verwendung finden sollen, soll der — ebenso wie § 21 Abs. 3 WFG 1984 auch nach der Veränderung der Wohnbauförderung als Bundesrecht in Geltung belassene — § 28 WFG 1984 weiterentwickelt werden. Die Neufassung sieht vor, daß nicht nur die Unterlassung der Aufgabe der bishörigen Wohnung, sondern auch ein späteres vertragswidriges Sich-Verschaffen einer weiteren geförderten Wohnung den Vermieter der (ersten) geförderten Wohnung zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

**Zu Art. IX**  
**(Richtwertgesetz)**

**Zu § 1: Funktion und Ermittlung der Höhe des Richtwertes:**

Der Richtwert stellt das Bindeglied zwischen der Mietzinsbildung im Altbestand und der Mietzinsgestaltung im geförderten Wohnungsneubau dar. Die Ausgangsbasis bilden die im geförderten Neubau anfallenden Grundkosten und Baukosten, wobei nur jene geförderten Bauvorhaben einbezogen werden, für die in den jeweiligen landesgesetzlichen Förderungsvorschriften Mietzinsobergrenzen oder Bau- und Grundkostenbeschränkungen vorgesehen sind. Damit wird sichergestellt, daß für die Mietzinsbildung im Althausbestand von Bau- und Grundkosten ausgegangen wird, die sich im Bereich der Förderungsvorhaben ergeben, die bis 1987/88 unter dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ (Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG) geregelt waren.

Ausgehend von diesen tatsächlichen Kostenanteilen wird gesetzlich ein 4%iger Ertragsanteil und ein 1,5%iger Erhaltungsanteil (Abschreibung für Abnutzung) angesetzt.

Auf Basis dieser Berechnungsgrundsätze erfolgt die Ermittlung und Festsetzung der Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz, der sich dazu eines Beirates zu bedienen hat, der mit sachkundigen Vertretern von Mieter- und Vermieterinteressengruppen besetzt wird.

Durch die Ansiedelung dieses Beirates beim Bundesminister für Justiz wird sichergestellt, daß die Länder (Landeshauptmänner) im Wege der Ausübung des Weisungsrechtes des Bundesministers angehalten werden können, die für die Richtwertermittlung erforderlichen Daten in entsprechend aufbereiteter Form zeitgerecht zur Verfügung zu stellen.

**Zu § 2: Mietrechtliche Normwohnung:**

Die Definition der „mietrechtlichen Normwohnung“ knüpft an einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, wie sie bislang in § 16 Abs. 2 Z 1 MRG und nunmehr in § 15 a Abs. 1 Z 1 MRG definiert

wird, an. Für die Zuordnung einer Wohnung zu dieser Ausstattungskategorie genügt neben dem Vorliegen der Ausstattungserfordernisse ein brauchbarer Zustand der Wohnung und ihrer Ausstattung (Anlagen), die kategoriebestimmend sind. Die von der Wohnungsausstattung und dem Wohnungszustand unabhängige Beschreibung der Normwohnung fordert einen „ordnungsgemäßen Erhaltungszustand“ des Gebäudes, der in Abs. 2 näher definiert wird und eine „durchschnittliche Lage (Wohnumgebung)“, deren Definition durch Abs. 3 erfolgt.

Eine ausstattungsbezogene Abweichung gegenüber einer Kategorie A-Wohnung ergibt sich im Bereich der Beheizung, weil als „Normbeheizung“ eine Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und nicht eine Beheizung über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage des Hauses definiert wird. Diese weiter konkretisierende Definition der mietrechtlichen Normwohnung ist mit den unterschiedlichen heizungstechnischen Gegebenheiten im Altwohnungsbestand, auf den die mietrechtliche Normwohnung Bezug nimmt und im geförderten Neubau, der Ausgangsbasis für die Ermittlung des Richtwertes ist, zu begründen. Bei der Ermittlung des Richtwertes sind nämlich die tatsächlichen Kosten für die Errichtung einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und die fiktiven Kosten des Erhaltungsaufwandes für eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage in der Höhe von 5 v. H. der Errichtungskosten nicht zu berücksichtigen.

Während für die wohnungsseitige Beurteilung der mietrechtlichen Normwohnung ein bloß brauchbarer Erhaltungszustand ausreicht, wird für den Zustand des Gebäudes, in dem die mietrechtliche Normwohnung liegt, ein „ordnungsgemäßer“ Zustand gefordert, der den ordentlichen Gebrauch der Wohnung nicht bloß vorübergehend gewährleistet. Die Ordnungsgemäßheit des Erhaltungszustandes ist jedenfalls für die allgemeinen Teile des Gebäudes erforderlich, die für den ordentlichen Gebrauch der Wohnung unverzichtbar sind, wie etwa die Außenfenster, das Dach, die Kamine und die Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Ordnungsgemäßheit des Erhaltungszustandes ist aber jedenfalls zu verneinen, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 MRG, das sind die sogenannten privilegierten, besonders dringlichen Erhaltungsarbeiten, anstehen. Der Begriff „anstehen“ soll verdeutlichen, daß die Notwendigkeit dieser Arbeiten bekannt oder offenkundig ist und nicht durch ein plötzlich hereinbrechendes Ereignis verursacht wird oder worden ist.

Die Bewertung der Lage (Wohnumgebung) ist grundsätzlich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen. Es sind dabei die für eine Wohnnut-

## 1268 der Beilagen

19

zung maßgeblichen wertbildenden Umstände, die nicht schon durch den Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Hauses und des Gebäudes sowie die Lage der Wohnung im Gebäude erfaßt sind, zu berücksichtigen.

Unter einem „überwiegenden Gebäudebestand“ ist ein solcher zu verstehen, der einen Anteil von 50 vH übersteigt. Maßgeblich ist auch in diesem Fall die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung, wobei nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abgestellt wird. Darunter werden mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen sein, für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann.

Mit dem letzten Satz wird klargestellt, daß Gebiete mit einer typisch gründerzeitlichen, dichten Bebauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend, also zu mehr als 50 vH, kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen (sog. Substandardwohnungen) aufgewiesen haben, nicht besser als durchschnittlich eingestuft werden und daher keinen Lagezuschlag erhalten können. Daran ändert sich auch nichts, wenn diese Gebäude zwischenzeitlich im Standard angehoben wurden oder im Gebiet nunmehr auch neuere Bauten mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden. Gebiete mit einem in der Zeit von 1870 bis 1917 errichteten Gebäudebestand, der seinerzeit überwiegend große und besser ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, sind aber damit nicht erfaßt.

Die Beschreibung und Definition einer „durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung)“ durch einen bestimmten Gebäudetypus oder eine bestimmte Art der Bebauung darf aber nicht als Vermengung verschiedener Zuschlags(Abstrichs)kriterien, wie etwa Ausstattung der Wohnung oder des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG) oder Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 5 MRG), verstanden werden. Die jeweilige Beurteilung und Bewertung einzelner Zuschläge oder Abstriche hat immer gesondert zu erfolgen. Beim Lagekriterium kann aber nicht nur auf die für eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens wesentlichen Grundpreisverhältnisse sondern auch auf typische Bebauungsmerkmale, wie eben eine „gründerzeitliche“ Bebauung, abgestellt werden.

Dies deshalb, weil diese Art der Bebauung — sowohl in Wien und anderen Landeshauptstädten als auch in kleineren Städten — in nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens gleichartig bewerteten Lagen (Wohngebieten) anzutreffen ist.

Für Wien sind somit diejenigen sogenannten „Gründerzeitviertel“, wie etwa die nahe des Gürtels gelegenen Wohngebiete der Bezirke 5., 15., 16., 17.

und 18. sowie weite Teile der Bezirke 2., 12., und 20. vom Begriff der „Durchschnittslage“ erfaßt.

In kleineren Städten und Gemeinden ist die in Abs. 3 beschriebene Art der gründerzeitlichen Bebauung und die damit verbundene Bewertung der Lage (Wohnumgebung) als durchschnittlich vor allem bei Siedlungsgebieten im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungen im selben Zeitraum anzutreffen.

## Zu § 3:

Die Vorschriften über die Richtwertermittlung knüpfen an Begriffen und Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung des Wohnbaus an. Damit wird eine länderweise differenzierende Richtwertfestsetzung ermöglicht, bei der auf die unterschiedlichen Grundpreis- und Baukostenniveaus Bedacht genommen werden kann. Bei den Ausgangsdaten für die Komponenten „Grundkostenanteil“ und „Baukosten“ ist vom Basisjahr 1992 auszugehen, indem primär die am 31. 12. 1992 in Kraft stehenden Förderungsvorschriften des jeweiligen Landes und subsidiär die Förderungszusicherungen während des Kalenderjahres 1992 heranzuziehen sind. Soweit sich aus den Förderungsvorschriften oder -zusicherungen die Baukostenanteile gemäß Abs. 4 nicht errechnen oder sonst ermitteln lassen, ist auf Erfahrungswerte aus dem jeweiligen Land zurückzugreifen.

Zur Durchführung einer gewichteten Durchschnittsermittlung ist zu bemerken, daß diese sowohl bei den Grundkostenanteilen als auch den Baukosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche nach den Wohnnutzflächen der Förderungsobjekte, die in die Berechnung einbezogen worden sind, zu erfolgen hat.

Die beträchtliche bzw. prozentuelle Festlegung in Abs. 6 geht von einer allgemein üblichen Abschreibungsdauer für Gebäude von 66,6 Jahren und einer daraus abgeleiteten „Erhaltungskomponente“ von 1,5% je Jahr — berechnet von den Baukosten — sowie von einer Verzinsung („Ertragskomponente“) von 4% je Jahr — berechnet vom Herstellungswert (Grundkostenanteil und Baukosten) aus. Der Abzug des fiktiven Erhaltungsaufwandes für Aufzugs- und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen ergibt sich aus der Definition der mietrechtlichen Normwohnung in § 2.

## Zu § 6:

Um eine „schleichende“ Entwertung des Richtwertes und der „Richtwertmietzinse“ bei Neuabschluß zu vermeiden, wurde eine Mitberücksichtigung der Entwicklung des für die Erhaltungskosten im Althausbestand bedeutenderen Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau vorgesehen.

Nach der „Abweichungsregel“ des § 6 ist eine Neufestsetzung der Richtwerte in analoger Anwendung der §§ 3 und 4 vorzunehmen, wenn die Differenz der Abweichungen der beiden Indices gegenüber dem Basismonat zehn Prozent des weniger stark gestiegenen (gefallenen) Index im Zeitpunkt des Vergleichs übersteigt.

Bei der Neufestsetzung ist ausschließlich von Daten aus den Förderungszusicherungen auszugehen, weil der Verweis auf eine später in Geltung gesetzte Förderungsvorschrift eines Landes eine verfassungsrechtlich bedenkliche dynamische Verweisung darstellen würde.

#### Zu § 7:

Zur Versachlichung und zur verfahrensmäßigen Determinierung der Richtwertfestsetzung wurde die zwingende Einbindung eines Beirates vorgesehen, der paritätisch aus sachkundigen Anbieter- und Nachfragervertretern aus dem jeweiligen Bundesland zusammengesetzt wird und ein Gutachten zur Richtwertermittlung zu erstatten hat. Dieses wird — ohne rechtlich für den Bundesminister bindend zu sein — eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Verordnungserlassung bilden.

Um eine Beschlusunfähigkeit infolge eines Nickerreichens des Quorums oder Stimmengleichheit zu vermeiden, wird der sonst ohne Stimmrecht an den Beiratssitzungen mitwirkende Vertreter des jeweiligen Landes mit einem Dirimierungsrecht ausgestattet.

#### Zu § 8:

Um sowohl den normunterworfenen Nachfragern und Anbietern als auch Gerichten und Schlichtungsstellen bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nach dem Richtwertverfah-

ren eine Orientierung zu geben, kann der Beirat für bestimmte Umstände eine allgemein anwendbare Empfehlung für die Ermittlung der Höhe von Zuschlägen oder Abstrichen abgeben. Die entsprechenden Gutachten sind im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen, um ihnen die entsprechende Publizität zu verschaffen.

#### Zu § 9:

Der jeweilige Landeshauptmann hat als Organ der mittelbaren Bundesverwaltung durch Beistellung der erforderlichen Daten aus dem Bereich der Wohnbauförderung der Länder mitzuwirken. Für die Beschaffung der Daten kann auch auf die verfassungsgesetzliche Verpflichtung zur Amtshilfe (Art. 22 B-VG) verwiesen werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Datenbasis werden auch die Organisationen, die Vertreter in den Beirat entsenden, mit einer Mitwirkungs- und Informationspflicht belegt.

Weiters traf der Ausschuß mit Stimmenmehrheit folgende Feststellung:

„Der Ausschuß geht anlässlich der Beschlusfassung zum 3. WÄG davon aus, daß eine umfangreiche Neuregelung wichtiger, viele betreffende Rechtsmaterien, jedenfalls in def Übergangszeit, einen erhöhten Anfall von Verfahren und einen verstärkten Bedarf an gerichtlicher Klärung (auch vor Schlichtungsstellen) mit sich bringen kann und daß dafür sowohl personell als auch sachlich Vorsorge zu treffen sein wird.“

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 1993 10 12

**Karl Freund**

Berichterstatter

**Dkfm. Dr. Otto Keimel**

Obmann

?.

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz — 3. WÄG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

### Artikel I

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993, wird wie folgt geändert:

#### I. ABSCHNITT

##### 1. § 2 Z 1 zweiter Halbsatz lautet:

„der Errichtung ist die Sanierung größerer Umfangs durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;“

##### 2. Dem § 2 Z 2 wird angefügt:

„sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien Bauens;“

##### 3. § 2 Z 3 lautet:

„3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und

allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält.“

##### 4. § 3 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

„Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten.“

5. Im § 5 Abs. 2 treten an die Stelle der Worte „Bundesminister für Bauten und Technik“ die Worte „Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten“.

6. Im § 6 Abs. 1 wird der Betrag „300 S“ durch den Betrag „3 000 S“ ersetzt.

##### 7. § 6 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Das Mindeststammkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie das Mindestgrundkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft hat jeweils zehn Millionen Schilling zu betragen und muß voll eingezahlt sein.“

##### 8. § 7 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größerer Umfangs im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorge-

nommen werden. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die Verbesserung mit ein.“

9. Nach § 7 Abs. 3 Z 4 wird folgende Z 4 a eingefügt:

„4 a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als solche gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;“

10. § 7 Abs. 3 Z 9 lautet:

„9. die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei nicht auf Gewinn ausgerichteten Vereinen, deren Tätigkeit die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens zum Ziel hat.“

11. Dem § 8 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgroße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen.“

12. § 9 und die danach einzufügenden §§ 9 a und 9 b samt Überschriften lauten:

#### „Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes“

§ 9. (1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, die

1. ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienherstellung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben,
2. das Gewerbe eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1973 ausüben,
3. an solchen Unternehmen oder Gewerben allein oder zusammen mit Personen, die ihnen gemäß § 9 a Abs. 4 gleichzuhalten sind, zu mehr als einem Viertel beteiligt sind,
4. Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind, oder
5. hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechnikergerichtes, BGBl. Nr. 146/1957, ausüben.

(2) Überwiegender Einfluß liegt insbesondere vor, falls Personen im Sinne des Abs. 1 in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

#### „Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte“

§ 9 a. (1) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung im Rahmen der Vermögensverwaltung und gemäß § 7 mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand (Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat der Bauvereinigung angehören, sind rechtsunwirksam.

(2) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung gemäß Abs. 1

1. mit anderen Mitgliedern ihres Vorstandes (Geschäftsführung) oder ihres Aufsichtsrates sowie
2. mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand (Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat nicht angehören, aber an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind,

dürfen, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluß mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

(3) Mit gleicher Stimmenmehrheit kann der Aufsichtsrat den Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigen, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes summenmäßig begrenzte Geschäfte nach Abs. 2 abzuschließen. Der Beschluß ist nur so lange wirksam, als in den Aufsichtsrat kein neues Mitglied eintritt.

(4) In Anwendung der vorstehenden Absätze sind einer natürlichen Person gemäß § 9 Abs. 1 ihr Ehegatte sowie mit ihr in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandte oder in gerader Linie Verschwägerte sowie Personen gleichzuhalten, die zu ihr im Verhältnis der Wahlkindschaft stehen oder mit ihr in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

#### „Ausnahmeregelung“

§ 9 b. Die Bestimmungen der §§ 9 und 9 a gelten nicht für Bauvereinigungen von Unternehmen im Sinne des § 9 Abs. 1, die ihre Tätigkeit auf die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer des eigenen Unternehmens beschränken. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gebietskörperschaften und juristische Personen, deren sich Gebietskörperschaften zur Verwaltung ihrer Beteiligungen bedienen, zählen nicht zum Personenkreis gemäß § 9 Abs. 1.“

13. § 10 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den um einen Prozentpunkt vermindernden Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigt.“

14. Nach § 10 ist folgender § 10 a samt Überschrift einzufügen:

**„Erwerb von Anteilen“**

§ 10 a. (1) Vereinbarungen über den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung. Einer solchen Zustimmung bedarf es auch, wenn eine Bauvereinigung oder ein Teil davon mit einer anderen Bauvereinigung fusioniert oder als Sacheinlage in eine andere Bauvereinigung eingebracht wird. Die Zustimmung ist jedenfalls zu versagen, wenn der Kaufpreis oder — bei Einbringung als Sacheinlage — die Bewertung den Nennwert des Anteils übersteigt.

(2) Einer Zustimmung nach Abs. 1 erster Satz bedarf es nicht, falls der Erwerb eines Anteils zum Nennwert Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist.“

15. Dem § 11 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Artikel I des Gesellschaftsrechtsänderungsgesetzes 1993, BGBl. Nr. 458, ist auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht anzuwenden.“

16. § 13 Abs. 2 lautet:

„(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zu grunde zu legen; das sind

1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen,
2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und
3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum

Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.“

17. Nach § 13 Abs. 2 werden folgende Abs. 2 a, 2 b und 2 c eingefügt:

„(2 a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen von der Bauvereinigung bestimmten Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts hinsichtlich der Entgeltsbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 8 die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

(2 b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen die Grundkosten, nicht nur auf die Abnutzungsdauer, sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren eingesetzt werden. Ist im Falle eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart, können anstelle des entsprechenden Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 (Absetzung für Abnutzung beim Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung von Baukosten) die Tilgungsraten bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.

(2 c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat.“

18. § 13 Abs. 3 erster Satz lautet:

„Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14, 15 und 15 a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben.“

19. Dem § 13 werden folgende Abs. 5, 6 und 7 angefügt:

„(5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) die Grundsätze des Abs. 4 auch angewendet werden, wenn keine begünstigte Rückzahlung erfolgt ist.

(6) Bei der Überlassung von Wohnungen kann abweichend von Abs. 1 und 2 anstelle

1. der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und
2. des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 5, dieser jedoch nur bis

zum Ausmaß des Betrages gemäß § 14 d Abs. 2 Z 3, je nach Ausstattungskategorie, der sich jeweils aus § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1993 ergebende höhere Betrag im Entgelt vereinbart werden.

(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten unter Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15 b als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3 a als Baukosten.“

20. § 14 Abs. 1 lautet:

„(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsräumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrundezulegenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnützung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnützung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnützung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen den um einen Prozentpunkt

- verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
  5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 d;
  6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
  7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
  8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 4 sowie von 2 vH des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß Z 5, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14 d Abs. 2 Z 3, und
  9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufge- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.“

21. § 14 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 beghren.“

22. Im § 14 Abs. 3 werden die Worte „die dafür erforderlichen Kosten aus der Rückstellung (Abs. 1 Z 5) zu decken sind“ durch die Worte „die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind“ ersetzt.

23. Im § 14 wird folgender Abs. 3 a eingefügt:

„(3 a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 7 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die somit verbleibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten

nicht aus, so sind die Fehlbeträge aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Dabei darf unabhängig vom Baualter der gesetzliche Höchstbetrag gemäß § 14 d Abs. 2 Z 1 ausgeschöpft werden.“

24. § 14 Abs. 5 lautet:

„(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind ferner die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Dekkung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde.“

25. § 14 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

„Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6

1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
4. danach den Rücklagen zuzuführen.“

26. § 14 Abs. 8 lautet:

„(8) Das gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt ist

1. zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs. 2 für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet wurden,
2. zur Deckung der Betriebskosten für diese Baulichkeit,
3. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgesetzten Ausmaß zu verwenden und danach
4. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.

Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Festsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.“

27. § 14 Abs. 9 lautet:

„(9) Mehrerträge, die keiner sonstigen Verwendungsregel mehr unterliegen, sind bei einer Entgeltsberechnung auf Grund

1. des § 13 Abs. 6 und des § 39 Abs. 18 Z 2 für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,

2. des § 13 Abs. 4 und — soweit es sich um Geschäftsräume handelt — des § 13 Abs. 5 den Rücklagen zuzuführen.“

28. § 14 a Abs. 3 erster Satz lautet:

„Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge zu decken.“

29. § 14 b Abs. 1 lautet:

„(1) Die Bauvereinigung hat nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzungsgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist.“

30. Im § 14 b Abs. 3 entfallen in der Z 1 die Worte „und soweit die Kosten aus der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) gedeckt werden können und“ sowie in der Z 2 die Worte „und die Finanzierung des durch die Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) nicht gedeckten Teiles der Kosten“.

31. In § 14 c Abs. 2 entfallen im dritten Satz die Worte „und Abtretung der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5)“ sowie die Worte „zu Bedingungen, die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen,“ und der vierte Satz.

32. § 14 d Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Errichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.“

33. § 14 d Abs. 2 lautet:

„(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat

1. sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, 14,80 S,
2. sofern die Baubewilligung weniger als 20, mindestens aber zehn Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und
3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages nicht übersteigen.

Diese Beträge sind entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1993 wertgesichert.“

34. § 14 d Abs. 3 lautet:

„(3) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten zur FernwärmeverSORGUNG gemäß § 14 b Abs. 2 Z 3 a kann die Errichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist.“

35. § 14 d Abs. 4 lautet:

„(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgelttermin, zu dem die Errichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Errichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird.“

36. Im § 14 d Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitats „§ 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes“ das Zitat „§ 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1993“, an die Stelle der Worte „des Verbraucherpreisindex 1976“ die Worte „des Verbraucherpreisindex 1986“; der Klammerausdruck „(§ 16 Abs. 4 dritter Satz MRG)“ entfällt.

37. § 14 d Abs. 7 lautet:

„(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten errichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten errichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung insoweit zurückzuerstatten, als diese die nach Abs. 2 Z 3 errechneten Beträge übersteigen.“

38. Im § 14 d entfällt der Abs. 9.

39. Nach § 15 werden folgende §§ 15 a, 15 b und 15 c jeweils samt Überschrift eingefügt:

#### „Fixpreis

§ 15 a. Abweichend von § 13 ist unter Bedachtnahme auf § 23 die Vereinbarung eines Fixpreises zulässig, wenn der Preis innerhalb einer Bandbreite

gebildet wird. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemäßt sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

#### Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15 b. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen. Wird der Antrag von der Bauvereinigung innerhalb dieser Frist nicht gestellt, kann auch der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die gerichtliche Festsetzung beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten Preis unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen, erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsge setzes 1975, BGBl. Nr. 417.

(3) Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum bestimmt sich unter Bedacht nahme auf die Grundsätze des § 23 abweichend vom § 13 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages nach Abs. 2, wie insbesondere des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsvorhaltnisses. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann auf die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsvorhaltnisses als wertbildenden Umstand verzichten. Die Erklärung des Verzichtes ist gemeinsam mit der Bekanntgabe, die Wohnung oder den Geschäftsraum erwerben zu

wollen (Abs. 2 dritter Satz), abzugeben. Diesfalls kann abweichend vom § 20 Abs. 1 Z 2 zweiter Satz und Z 3 die Mietzinsbildung bei Vermietung auch dann unter Anwendung des § 16 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes erfolgen, wenn der bereits im Wohnungseigentum stehende Nutzungsgegenstand später veräußert wird.

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.

(5) Der nach Abs. 4 ermittelte Betrag ist weiters um die im Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach § 17 Abs. 1 für den Fall der Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses zustehenden Rückzahlungsbeträge zu vermindern. Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5, die der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bis zum Zeitpunkt der Übertragung in das Wohnungseigentum geleistet hat oder hätte leisten müssen (insbesondere § 13 Abs. 2 a und 2 b), sind nicht preismindernd zu berücksichtigen.

(6) Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist neben der Übernahme des bestehenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 16 zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbürgerlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbürgerlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

(7) Als Weiterveräußerung gemäß Abs. 6 gilt nur ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Anteiles am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten sowie die Übertragung von Miteigentumsanteilen bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten.

#### Sonstige nachträgliche Übertragung in das Eigentum

§ 15 c. (1) Beabsichtigt eine Bauvereinigung die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Eigentum (Miteigentum) oder die Einräumung des Wohnungseigentums, kann sie nach insgesamt zehnjähriger Überlassung

in Miete oder sonstige Nutzung ohne das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 15 b Abs. 1 die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Setzung einer Frist von sechs Monaten zur Antragstellung einladen.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen. Sagt die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung schriftlich die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an seiner Wohnung (Geschäftsräum) zu und nimmt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte diese Zusage binnen weiterer drei Monate schriftlich an, wird er zu diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

(3) Im übrigen gilt § 15 b Abs. 3 bis 7.“

40. § 16 samt Überschrift lautet:

#### „Aufteilungsschlüssel“

§ 16. (1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses, wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen können. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom

behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder mehreren Entgeltsbestandteilen im Sinne des § 14 Abs. 1, aber auch an den neben dem Entgelt vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu erbringenden Beträgen (§ 14 Abs. 1 dritter Satz) kann von der Bauvereinigung abweichend von der Regelung des Abs. 1 auch im Verhältnis des Nutzwertes im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 des Miet- oder Nutzungsgegenstandes zur Summe der Nutzwerte aller Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände festgelegt werden.

(4) Der Nutzwert ist auf Antrag der Bauvereinigung vom Gericht festzusetzen. Die §§ 1, 3 bis 5 und 12 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sind anzuwenden.

(5) Der gemäß Abs. 1 und 3 ermittelte (festgelegte) Anteil kann geändert werden

1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
2. hinsichtlich des nach Abs. 3 festgelegten Anteils auch durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

(6) Bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, kann die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.“

41. Im § 17 Abs. 4 tritt an die Stelle des Ausdruckes „Verbraucherpreisindex“ 1976“ der Ausdruck „Verbraucherpreisindex 1986“ und werden der vorletzte und letzte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

„Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Beträge, für die ein Eigenmittlersatzdarle-

hen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gewährt wurden, außer Betracht zu bleiben.“

42. § 17 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

„Die geleisteten Beträge sind im Falle der Vertragsauflösung vor Baubeginn zurückzuerstatten und mit dem um einen Prozentpunkt verminderter Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens jährlich zu verzinsen.“

43. § 18 samt Überschrift lautet:

### „Zwingende Vertragsbestimmungen“

§ 18. (1) In Verträgen im Sinne des § 13 Abs. 1 sind die zu erbringenden Grund- und Baukosten getrennt anzuführen und Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) aufzunehmen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegen und die, sofern mit der Bauführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtigt werden. Ferner sind in den Miet- oder sonstigen Nutzungsvverträgen der in § 17 Abs. 4 erster Satz angeführte Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes als Grund- und Baukostenbeiträge zu leisten waren oder sind.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15 a nur die diesem Preis zugrundegelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.

(3) Einwendungen gegen die Höhe

1. der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) oder
2. eines offenkundig unangemessenen Fixpreises sind binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsräum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich im Falle der Z 1 jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekanntgegeben hat.“

44. § 19 Abs. 1 erster und zweiter Satz lauten:

„Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen

aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beträge auszuweisen.“

45. § 20 Abs. 1 Z 1 lautet:

- „1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,
- a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 18 b, § 18 c Abs. 1, 3 und 4, §§ 19 und 20, § 21 Abs. 1 Z 7, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43, 45 und 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;
  - b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 18 c Abs. 2, § 21 — ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 — und die §§ 23 und 24 — ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 —, die §§ 25 bis 42 a, 46 — dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 bis 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes — und 46 a bis 46 c, 49 a und 52 a des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsräumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.“

46. Im § 20 Abs. 2 Z 1 und 2 treten jeweils an die Stelle der Worte „des Wohnungsgemeinnützige gesetzes“ die Worte „dieses Bundesgesetzes“.

47. § 20 Abs. 5 Z 3 lautet:

- „3. Ein Anspruch auf Ersatz besteht nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder andere zu tun.“

48. Im § 21 Abs. 1 Z 1 tritt an die Stelle des Zitats „§§ 14 bis 20 und 22“ das Zitat „§§ 13 bis 20 und 22“.

49. Dem § 21 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, sind insoweit rechtsunwirksam, als sie die gemeinnützige Bauver-

einigung verpflichten, von den Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages — insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 — abzuweichen.“

50. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 2 folgende Z 2 a eingefügt:

„2 a. Festsetzung des Preises (§§ 15 b und 15 c);“

51. Im § 22 Abs. 1 Z 6 tritt an die Stelle des Klammerausdruckes „(§ 13 Abs. 4 und § 14)“ der Klammerausdruck „(§ 13 Abs. 4 bis 6 und § 14)“.

52. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 6 folgende Z 6 a eingefügt:

„6 a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15 a);“

53. Im § 22 Abs. 1 Z 7 tritt an die Stelle des Klammerausdruckes „(§ 14 Abs. 1)“ der Klammerausdruck „(§ 14 Abs. 1 und § 16);“

54. Im § 22 Abs. 1 Z 10 tritt an die Stelle des Klammerausdruckes „(§ 14 Abs. 1; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz)“ der Klammerausdruck „(§ 14 Abs. 1 und § 16; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz);“

55. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 11 folgende Z 11 a eingefügt:

„11 a. Feststellung des Deckungsbetrages (§ 14 Abs. 3 a);“

56. Im § 22 Abs. 2 wird folgender Satz als erster Satz vorangestellt:

„Bei Anträgen nach Abs. 1 Z 6 und 6 a, womit Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten oder gegen die Höhe des Fixpreises geltend gemacht werden, gilt § 18 Abs. 3.“

57. Im § 22 entfällt der Abs. 3.

58. Im § 23 wird nach dem Abs. 4 folgender Abs. 4 a eingefügt:

„(4 a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15 a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgewerbe zu enthalten haben.“

59. Im § 23 Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitats „Abs. 3 und 4“ das Zitat „Abs. 3, 4 und 4 a“.

60. § 26 samt Überschrift lautet:

**„Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten“**

§ 26. (1) Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß mit Mitgliedern des Vorstandes, mit Geschäftsführern oder mit Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen.

(2) Soweit in Abs. 1 angeführte Personen hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, dürfen ihre monatlichen Bezüge (Reisegebühren) bis zur Höhe des Endbruttobezuges (des Höchstsatzes) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der Allgemeinen Verwaltung vereinbart werden. Nachträgliche Anpassungen sind nur auf Grund kollektivvertraglicher Regelungen oder entsprechend den für solche Bundesbeamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig.

(3) Der Ruhegenuß von Personen gemäß Abs. 1 darf unter Anrechnung der Bezüge aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung 80 vH des letzten Aktivbezuges nicht übersteigen.

(4) Bezüge eines Mitgliedes des Vorstandes oder eines Geschäftsführers aus zwei oder mehreren Vereinbarungen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen dürfen insgesamt den in Abs. 2 bestimmten Endbruttobezug um nicht mehr als 25 vH überschreiten. Eine Überschreitung bis zu 50 vH ist zulässig, wenn dies auf Grund des besonderen Umfangs der Bau- und Verwaltungstätigkeit und der sich daraus ergebenden Arbeitsbelastung gerechtfertigt erscheint.“

61. Im § 28 Abs. 8 entfällt die Z 6.

62. Im § 29 Abs. 5 treten an die Stelle der Worte „Bundesminister für Bauten und Technik“ die Worte „Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten“.

63. Im § 33 Abs. 2 wird nach dem Zitat „§§ 7 Abs. 4,“ das Zitat „10 a Abs. 1,“ und folgender neuer zweiter Satz eingefügt:

„Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben.“

64. Im § 36 a entfallen die Worte „dieses Bundesgesetzes“; er erhält die Überschrift „Verwendung des Steueraufkommens“.

65. Nach § 39 Abs. 4 wird folgender Abs. 4 a eingefügt:

„(4 a) Verträge mit Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten über Bezüge, Gebühren und Ruhegenüsse, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden sind, werden durch § 26 in der Fassung BGBl. Nr. xxx/1993 nicht berührt.“

66. § 39 Abs. 8 Z 1 lautet:

„1. auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume finden § 14 Abs. 1 Z 1, 2 und 8 und § 16 Abs. 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen keine Anwendung;“

67. Im § 39 Abs. 9 tritt an die Stelle des Zitats „§ 14 Abs. 8“ das Zitat „§ 13 Abs. 5“.

68. § 39 Abs. 10 lautet:

„(10) Erfolgte der Erwerb des Grundstückes vor dem 1. Juli 1979, ist § 13 Abs. 2 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 2 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes.“

69. § 39 Abs. 14 lautet:

„(14) § 14 Abs. 1 Z 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1993 gilt auch dann, wenn der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258 (1. Juli 1990) abgeschlossen wurde.“

70. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:

„2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, kann anstelle

- a) der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Z 1 dieses Absatzes und
- b) des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 5, dieser jedoch nur im Ausmaß des Betrages gemäß § 14 d Abs. 2 Z 3,

je nach Ausstattungskategorie, der sich jeweils aus § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. xxx/1993 ergebende höhere Betrag im Entgelt vereinbart werden.“

71. Im § 39 Abs. 18 Z 3 entfällt die Wortfolge „sowie Beträge, die gemäß Z 2 dieses Absatzes sich über die Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 hinaus ergeben“.

72. § 39 Abs. 18 Z 4 lautet:

„4. § 13 Abs. 4 bleibt durch die Z 2 dieses Absatzes unberührt.“

73. Dem § 39 werden folgende Abs. 19 und 20 angefügt:

„(19) Die bis zum 31. Dezember 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene, aber nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 d.

(20) Für Bauvereinigungen, die am 31. Dezember 1993 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 1 und 2 in der zu diesem

Zeitpunkt geltenden Fassung (BGBl. Nr. 139/1979).“

74. In der Überschrift zu § 40 entfallen die Worte „Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und“.

## II. ABSCHNITT

75. Art. II und III entfallen.

76. Art. IV Abs. 1 lautet:

„(1) 1. Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme der §§ 13, 14, 15, 18, 19, 21 und 22 sowie des Art. II, die mit 1. Jänner 1980 in Kraft treten, am 31. März 1979 in Kraft.“

2. Eine Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 kann nach Kundmachung dieses Bundesgesetzes erlassen werden, tritt aber frühestens am 1. Jänner 1980 in Kraft.

3. § 2 Z 2, § 14 Abs. 1, 2 und 5, §§ 14 a, 14 b und 14 c, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 3, § 22 Abs. 1 Z 2, 5 und 6, § 22 Abs. 4 und 5, § 39 Abs. 9 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 520/1981 treten mit 1. Jänner 1982 in Kraft.

4. § 2 Z 1 bis 3, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 5, § 13 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 14 d, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 4, § 19 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Z 6 und 7, § 28 Abs. 8 und 9, § 29 Abs. 6, § 30 Abs. 3 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 treten mit 1. Jänner 1985 in Kraft.

5. § 14 Abs. 1 Z 7, § 14 Abs. 3 bis 8, § 14 a Abs. 3, § 14 b Z 3 a, § 14 c Abs. 2 und 4, § 14 d, § 19, § 20, § 22 Abs. 1 Z 2 und 7 und § 39 Abs. 3 und 9 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 559/1985 treten mit 1. Jänner 1986 in Kraft.

6. § 13 Abs. 4, § 14 Abs. 2, 7 und 9, § 15 Abs. 1, § 19 Abs. 1, § 20, § 22 Abs. 1 und 5, § 28 Abs. 8 Z 5 und 6 sowie Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 340/1987 treten mit 25. Juli 1987 in Kraft.

7. § 20, § 22 Abs. 1 Z 4, 11 bis 13 und Abs. 2, § 23, § 27 Z 1, § 28 Abs. 3, § 39 Abs. 18 und Art. IV Abs. 2 und 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 68/1991 treten mit 1. März 1991 in Kraft.

8. § 14 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 606/1991 tritt mit Ablauf des 30. September 1992 in Kraft.

9. § 14 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit 1. Oktober 1992, § 30 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.

10. § 1, § 7 Abs. 1, Abs. 3 Z 5 und Abs. 6, § 10 Abs. 2 und 3, § 11 Abs. 1 und 3, § 28 Abs. 7 und Abs. 8 Z 6, § 36 Abs. 1, § 36 a und § 39 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 253/1993 treten mit 21. April 1993 in Kraft.

11. § 2 Z 1 bis 3, § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und 2, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 4 a und Z 9, § 8 Abs. 3, § 9, § 9 a, § 9 b, § 10 Abs. 1, § 10 a, § 11 Abs. 4, § 13 Abs. 2 und Abs. 2 a bis 2 c, § 13 Abs. 3 und Abs. 5 bis 7, § 14 Abs. 1 bis 3, Abs. 3 a und Abs. 5 sowie Abs. 7 bis 9, § 14 a Abs. 3, § 14 b Abs. 1 und 3, § 14 c Abs. 2, § 14 d Abs. 1 bis 5 sowie Abs. 7 und 9, § 15 a, § 15 b, § 15 c, § 16, § 17 Abs. 4 und 6, § 18, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 Z 1 und 2, Abs. 5 Z 3, § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4, § 22 Abs. 1 Z 2 a, 6, 6 a, 7, 10 und 11 a, § 22 Abs. 2 und 3, § 23 Abs. 4 a und 5, § 26, § 28 Abs. 8 Z 6, § 29 Abs. 5, § 33 Abs. 2, § 36 a, § 39 Abs. 4 a, Abs. 8 Z 1, Abs. 9, 10 und 14, § 39 Abs. 18 Z 2 bis 4, § 39 Abs. 19 und 20, § 40, Art. II, III und IV Abs. 2 Z 1 und 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1993 treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft.“

77. Art. IV Abs. 2 Z 1 und 2 lauten:

- „1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 a Abs. 1, des § 10 a, soweit er die Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen betrifft, des § 13 Abs. 4, 5 und 6, des § 14 Abs. 1 bis 6, der §§ 14 a, 14 b, 14 c und 14 d, des § 15 Abs. 1, der §§ 15 a und 15 b, des § 15 c Abs. 2 und 3, der §§ 16 bis 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 13, 16, 18 Z 1 bis 4 und 10 sowie Abs. 19;
- 2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 36 a;“

## Artikel II

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

### I. Abschnitt

1. § 1 Abs. 2 Z 1 lautet:

- „1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hiefür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,“

2. § 1 Abs. 2 Z 3 lautet:

- „3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erloschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

- b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15 a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Er-

werbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet.“

3. In § 1 Abs. 2 Z 4 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Satz angefügt:

„eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht.“

4. Dem § 1 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.“

5. § 2 lautet:

„§ 2. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Hauptmiete mit dem Eigentümer der Liegenschaft liegt auch dann vor, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung im Sinne des § 15 a Abs. 1 Z 4 ist oder der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht verbüchert ist. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.“

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist. Wird das Benützungsrecht des Unter Vermieters aufgelöst, so hat der Unter Vermieter den Untermieter hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, daß ein Hauptmietvertrag nur zur Unter Vermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter,

mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungs handlung vor — dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze unter vermietet oder bei Vorliegen eines gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze unter vermietet —, so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.“

6. Im § 4 Abs. 4 wird das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4“ durch das Zitat „§ 15 a Abs. 3 Z 3“ ersetzt.

7. Im § 5 Abs. 2 und 3 wird jeweils das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4“ durch das Zitat „§ 15 a Abs. 3 Z 3“ ersetzt.

8. § 8 Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;

2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

(3) Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, daß eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.“

## 9. § 10 Abs. 6 lautet:

„(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigten zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begeht. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt.“

## 10. § 12 Abs. 2 lautet:

„(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Abtretung herbeigeführten Eintritts des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend machen. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Handzahlungspflichtig.“

11. In § 12 entfallen die Abs. 3 und 4.

12. Nach § 12 wird folgender § 12a samt Überschrift eingefügt:

**„Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens“**

**§ 12 a.** (1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen.

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate

nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

(3) Ist eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und ändern sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so ist Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechtes auf Anhebung des Hauptmietzins geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Die Anhebung ist entsprechend der Anhebungsregel des § 46 a Abs. 2 vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist.

(5) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen verpachten. Sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter sind verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen der Verpachtung ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin geltend machen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

(6) Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in

seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs. 5 für diesen Zeitraum nicht statt.

(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzinses sind im Fall des Abs. 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs. 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

(8) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach § 16 Abs. 1 und § 12 a Abs. 2 und 5 zulässigen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber oder den Pächter des Unternehmens bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird.“

13. In § 15 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) mit Beschuß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war; § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden.“

14. Nach dem § 15 wird folgender § 15 a samt Überschrift angefügt:

#### „Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge

§ 15 a (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer

dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame WärmeverSORGungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird.

(3) Der Kategoriebetrug je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 29,60 S,
2. B mit 22,20 S,
3. C mit 14,80 S,
4. D mit 7,40 S festgesetzt

und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

(4) Der Bundesminister für Justiz hat diese Beträge sowie alle ab 1. 1. 1982 wirksam gewordenen Kategoriebeträge samt ihrer jeweiligen Geltdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat auch einen Hinweis auf die in § 16 Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.“

15. § 16 samt Überschrift lautet:

#### „Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs-

und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist; dies gilt insbesondere auch für die Neuschaffung des Mietgegenstands durch den Ausbau eines Dachbodens;
3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m<sup>2</sup> übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist auf ein Jahr,
5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum

oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
5. der Erhaltungszustand des Hauses,
6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 7,40 S nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der Indexzahl ergibt, die die letzte Änderung der Kategoriebeträge bewirkt hat, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH des bisher maßgebenden Betrags, der jedoch ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die Änderungen der in Abs. 5 bestimmten Beträge und den Zeitpunkt, ab dem die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags um 20 vH. Im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b befristeten Hauptmietvertrags vermindert sich der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins nur dann um 20 vH, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Wurde der befristete Hauptmietvertrag durch ausdrückliche Vereinbarung oder stillschweigende Erneuerung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminde rung des höchstzulässigen Hauptmietzinses nach dem ersten und zweiten Satz ab dem Zeitpunkt dieser Umwandlung nicht mehr.

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietverhältnisses um sechs Monate.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehr bekanntgibt.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Dekkung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.“

16. Der § 16 a samt Überschrift lautet:

#### „Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen“

§ 16 a. (1) Vereinbarungen, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, sind rechtsunwirksam. Darunter sind auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat.

(2) Ist oder war das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel im Sinn des Abs. 1 Beweggrund für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter.“

## 1268 der Beilagen

37

17. § 18 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d errechnen;“

18. Dem § 18 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D nicht verlangen, wenn für diese Wohnung ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6.“

19. Nach § 18b wird folgender § 18c samt Überschrift angefügt:

**„Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen“**

**§ 18c.** (1) Werden in einem Haus (auf einer Liegenschaft) oder in Häusern auf einer Liegenschaft, die hinsichtlich der Mietzinsbildung eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachträglich weitere Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

(2) Stünden den Baumaßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, daß ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden, oder daß ihnen der Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

(3) Die Kosten von Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung weiterer Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau können, soweit diese Baumaßnahmen in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen sind, in der Hauptmietzinsabrechnung nach Maßgabe des § 4 als Ausgaben ausgewiesen werden.

(4) Werden Baumaßnahmen nach Abs. 1 durchgeführt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten gemäß Abs. 3 zu entscheiden, die aus der Mietzinsreserve zu decken sind. Reicht die Mietzinsreserve zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit

notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung der §§ 18, 18a, 18 b und 19 zu decken.“

20. § 20 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:

- a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entrichteten Beträge;
- b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat:
  - aa) den jeweiligen Richtwert (§§ 3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatlichen Hauptmietzins übersteigt, der nach § 16 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins,
  - bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,
  - cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und
  - dd) 7,40 S valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;
- c) für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 3 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;
- d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die sechsmalige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;
- e) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;
- f) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;
- g) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge.“

21. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e lautet:

„e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge.“

22. Im § 22 Abs. 1 wird das Zitat „§ 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 4“ durch das Zitat „§ 15 a Abs. 3 Z 1“ ersetzt.

23. § 26 samt Überschrift lautet:

### „Untermietzins“

§ 26. (1) Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins, abgesehen von der Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 bis 4 und der Umsatzsteuer, den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüber hinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses die vom Untervermieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. § 25 gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter sinngemäß.

(2) Bei nur teilweiser Untervermietung des Mietgegenstandes darf der Untermietzins einen dem untervermieteten Teil entsprechenden angemessenen Betrag im Sinne des Abs. 1 nicht übersteigen.

(3) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 und 2 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen wird diese Frist bis zum Ablauf eines Zeitraumes von sechs Monaten ab Beendigung des Untermietverhältnisses erstreckt.“

24. § 27 Abs. 3 dritter Satz lautet:

„Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren.“

25. § 27 Abs. 4 bis 7 lauten:

„(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs. 3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs. 1 an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g auszuweisen.

(5) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen lässt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs. 1 Z 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit streng-

erer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 200 000 S zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, daß sie den Wert der nach Abs. 1 unzulässig vereinbarten Leistung, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt; reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

(6) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Mietgegenstands Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§ 6 Abs. 1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen lässt und dadurch den Mieter erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(7) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der — ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung — eine der in § 8 Abs. 2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise missbraucht.“

26. § 29 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn

- a) in einem Hauptmietvertrag über einen Wirtschaftspark (§ 1 Abs. 5) oder einen Teil desselben oder über einen nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand oder über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 1 Abs. 4 Z 2) schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,
- b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die

ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt; ungeachtet einer derartigen Vereinbarung hat der Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,

- c) in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, und die Vertragsdauer drei Jahre beträgt; der Mieter hat aber nach Ablauf einer einjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- d) in einem Hauptmietvertrag über eine sonstige Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt;
- e) in einem Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt.“

27. In § 29 werden folgende Absätze 4 bis 6 angefügt:

„(4) Nach Abs. 1 Z 3 lit. a und d befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede Vertragsdauer erneuert werden.

(5) Abs. 1 Z 3 lit. b ist nicht anzuwenden, wenn der Vermieter einer Wohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Eigentümer der Mehrheit der Miteigentumsanteile oder der Wohnungseigentumsobjekte ist.

(6) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund zu zweifeln, daß eine Übertragung von Miteigentumsanteilen zum Zweck erfolgt ist, Mehrheitseigentum im Sinne des Abs. 5 und damit die Befristung des Mietverhältnisses auf drei Jahre (Abs. 1 Z 3 lit. c) zu umgehen, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehung vor, obliegt es dem Vermieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.“

28. Nach § 29 wird folgender § 29 a eingefügt:

„§ 29 a. (1) Auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 29 Abs. 1 und 2 kann in einem mit

einem institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbesteller als Mieter abgeschlossenen Hauptmietvertrag über eine Wohnung eine Vertragsdauer von fünf Jahren schriftlich vereinbart werden, wenn sich der Mieter verpflichtet, die Wohnung an Wohnraumsuchende weiterzugeben. Eine einmalige schriftliche Verlängerung um weitere fünf Jahre ist zulässig.

(2) Institutionelle (mildtätige) Wohnraumbesteller im Sinne dieser Bestimmung sind Körperschaften, Religionsgemeinschaften oder sonstige Personengemeinschaften, die gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen und die auf ihren Antrag von der Landesregierung mit Bescheid als institutioneller (mildtätiger) Wohnraumbesteller anerkannt wurden; eine solche Anerkennung hat zu ergehen, wenn der Antragsteller die ausreichende Gewähr dafür bietet, gemeinnützige, mildtätige Zwecke zur Hilfe von Wohnraumsuchenden zu erfüllen.“

29. § 37 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesseungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 und § 18 c Abs. 2);“

30. § 37 Abs. 1 Z 8 lautet:

„8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12 a, 16, 43, 44, 46, 46 a, 46 c), Untermietzinses (§ 26) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28);“

31. In § 37 Abs. 1 wird nach Z 8 folgende Z 8 a eingefügt:

„8 a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4);“

32. § 37 Abs. 1 Z 10 lautet:

„10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18 a, 18 b, 19) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18 c (§ 18 c Abs. 4);“

33. Im § 37 Abs. 3 wird folgende Z 22 angefügt:

„22. Zur Sicherung von Ansprüchen, die in einem Verfahren nach Abs. 1 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfah-

ren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß.  
Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.“

34. Nach § 42 wird folgender § 42 a samt Überschrift angefügt:

**„Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten“**

**§ 42 a.** (1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen der in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen, die aus der Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern diese nach Erlassung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 37 Abs. 3 Z 22 durchgeführt wurden.

(2) Diese einstweilige Verfügung ist von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft durch Barzahlung zu berichtigten, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.“

35. § 44 wird aufgehoben.

36. § 45 samt Überschrift lautet:

**„Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“**

**§ 45.** (1) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. März 1994 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A sowie bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 19,70 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B niedriger als 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C oder bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand niedriger als 9,90 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand niedriger als 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen diesen Beträgen und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; diese Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der Vermieter darf einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neben dem bisherigen Hauptmietzins aber nur verlangen, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.

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

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

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

(5) Begeht der Vermieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für einen im § 1 Abs. 4 Z 1 oder 2 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des 1. Hauptstückes mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach RichtWG. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.“

37. § 46 Abs. 1 u. 2 lauten:

„(1) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des bisherigen Hauptmieters allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen ein (§ 12 Abs. 1 und 2, § 14), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden weiterhin nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehrte dürfte. Das gleiche gilt für den Eintritt auf Grund einer gerichtlichen Anordnung nach § 87 Abs. 2 des Ehegesetzes.

(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 29,60 S valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmietern — unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses — für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zuständen, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist.“

38. Nach § 46 werden folgende §§ 46 a, 46 b und 46 c samt Überschriften angefügt:

**„Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten“**

**§ 46 a.** (1) Im Fall eines am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit ist § 12 a Abs. 3 mit der Maßgabe anzuwenden, daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1. Oktober 1993 eingetreten sind.

(2) Im Fall eines am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmiet-

zins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, nach dem Tod des Hauptmieters von dessen Rechtsnachfolgern ab dem auf den Todesfall folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der Weise verlangen, daß der Hauptmietzins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünfzehntel des bis zum angemessenen Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 fehlenden Betrages angehoben wird, wobei eine Valorisierung dieses Betrages entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 zu erfolgen hat, ein Überschreiten der Indexschwelle aber erst ab dem jeweils folgenden Kalenderjahr zu berücksichtigen ist. Solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung der Art der Geschäftstätigkeit fortführt, ist bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 angemessenen Hauptmietzinses die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

(3) § 12 a Abs. 5 ist anzuwenden, wenn der Pachtvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen wurde. Wenn der Hauptmietern einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen vor dem 1. März 1994 verpachtet hat und das Pachtverhältnis nach dem 28. Februar 1994 noch aufrecht ist, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehr folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen. Das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzinses zu verlangen, besteht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses.

(4) Hat eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1. Jänner 1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmietern gemietet und war bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich, darf der Vermieter ab dem auf das Anhebungsbegehr folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist und

1. eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12 a Abs. 3 erfolgt ist und
2. keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 7 in der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes oder anderer gleichartiger (z. B.

- § 38 WSG, § 16 Abs. 1 Z 4 MG) mietrechtlicher Regelungen erfolgte oder
3. keine Vereinbarung im Sinne der Z 2 geschlossen wurde, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre.
- (5) Entstand durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber des Unternehmens die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, so darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt. Mit dieser Anerkennung erlischt das Hauptmietverhältnis zum Veräußerer.
- (6) Im übrigen ist § 12 a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden.

#### **Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens**

**§ 46 b.** In allen Fällen, in denen der Vermieter nach §§ 46 und 46 a die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, hat der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach § 46 a Abs. 2 bis 4 bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechts für das gesamte Kalenderjahr. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstands sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zugrunde liegende Berechnung zu enthalten. Ergeben sich bei der Berechnung des angehobenen Hauptmietzinses Beträge von unter 10 Groschen, so sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden.

#### **Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung**

**§ 46 c.** Wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 nicht vorliegen, sind dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 bis zu dem für die Wohnung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhal-

tungszustand angemessenen Betrag auch weiterhin zulässig, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie B, C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größerer Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorien B, C oder D oder sonst unter Aufwendungen erheblicher Mittel angehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größerer Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen hat. Die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 werden jedoch sowohl für bestehende, nach dem 28. Februar 1994 geschlossene als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald nach dem Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung ein Zeitraum von zwanzig Jahren verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses zwanzigjährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrunde zu legen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.“

39. Nach § 49 wird folgender § 49 a samt Überschrift angefügt:

#### **„Wirksamkeit früherer Befristungen“**

**§ 49 a.** (1) Eine vor dem 1. März 1994 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(2) Wird ein vor dem 1. März 1994 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z 3 oder des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c rechtswirksam befristeter Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 erneuert, so gilt diese Erneuerung als Abschluß eines neuen Mietvertrages.“

40. Nach § 52 wird folgender § 52 a samt Überschrift angefügt:

#### **„Pfandrechtliche Übergangsregelungen“**

**§ 52 a.** Ein vor dem 1. März 1994 zugunsten eines Darlehens oder Kredits zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten an einer Liegenschaft begründete

## 1268 der Beilagen

43

tes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 42 a im Rang vor, soweit der Darlehens- oder Kreditbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.“

41. In § 59 Z 4 wird nach den Worten „die Landesregierungen hinsichtlich des“ die Wendung „§ 29 a und des“ eingefügt.

## II. Abschnitt

### Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt der 1. Abschnitt auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

2. Bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (§ 15 a Abs. 1 Z 4) richtet sich die Auflösung des Mietvertrages nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 29 bis 36. Gleches gilt für die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses (§ 18 und § 20).

3. Ermäßigungen des Hauptmietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen des § 44 Abs. 2 und 3 MRG bleiben aufrecht.

4. Vor dem Inkrafttreten des 1. Abschnittes entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind bis zum 31. Mai 1994 jedenfalls nicht zurückzuerstatten. Sie sind auch nach diesem Zeitpunkt nicht zurückzuerstatten, wenn sich der Vermieter gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis spätestens 31. Mai 1994 durch Anschlag im Haus dazu verpflichtet, sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einschließlich jener, die nach den Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des 1. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung am 1. März 1994 noch nicht zur Rückzahlung fällig waren, bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kommt der Vermieter dieser Verwendungspflicht nach, so darf er die zwischen 1. März 1994 und 31. Dezember 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt wären. Kommt er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. Dezember 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des 1. Abschnittes entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge — ungeachtet der bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen über deren Rückzahlung — bis spätestens 31. Jänner 1997

zurückzuerstatten. Wenn der Vermieter bis spätestens 31. Mai 1994 keine Verpflichtungserklärung im Sinn des zweiten Satzes abgibt, gelten für die Verwendung, Verrechnung und Rückerstattung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des 1. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung weiter. In allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ist rückforderungsberechtigt derjenige, der die jeweiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Hauptmieter entrichtet hat, und rückzahlungspflichtig derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist.

5. Eine vor dem Inkrafttreten des 1. Abschnittes geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehr nach § 46 Abs. 2 in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherung behält ihre (seine) Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt rechtsunwirksam.

6. § 18 Abs. 5 MRG gilt nicht für solche Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden.

7. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d MRG in der Fassung des 1. Abschnittes ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des 1. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

8. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g und § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der Fassung des 1. Abschnitts sind auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, nicht anzuwenden. Auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, ist § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des 1. Abschnitts in Geltung gestandenen Fassung anzuwenden.

9. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der Fassung des 1. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des 1. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

10. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des 1. Abschnittes bei Gericht (der Gemeinde. § 39) anhängigen Verfahren — ausgenommen Verfahren nach Maßgabe der Z 4 — sind nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen. Die Regelung der Z 4 ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des 1. Abschnittes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden, sofern das Verfahren nach dem 30. Juni 1993 anhängig gemacht wurde.

11. § 16 Abs. 6 MRG in der Fassung des I. Abschnittes ist erst ab dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die nach § 16 Abs. 4 MRG in der bisherigen Fassung vorgesehene Änderung der Beträge gemäß § 16 Abs. 2 MRG in der bisherigen Fassung nach dem 31. Dezember 1993 wirksam geworden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt ist § 16 Abs. 4 MRG in der bisherigen Fassung auch für die nach § 16 Abs. 6 in der Fassung des I. Abschnittes zu valorisierenden Beträge anzuwenden.

### III. Abschnitt

#### Inkrafttreten; Vollzugsklausel

(1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. März 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 10 und Z 11 des II. Abschnittes ist Bedacht zu nehmen.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

### Artikel III

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBL. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBL. Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

#### I. Abschnitt

##### 1. § 1 Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; mehr als ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge je Wohnung oder sonstiger selbständiger Räumlichkeit bei der erstmaligen Begründung des Wohnungseigentums jedoch nur dann, wenn für die Wohnungen, die über keinen Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Wohnungseigentum — sei es in einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder mit ihrer Wohnung verbunden — verfügen, noch mindestens je ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge verbleibt.

(3) An selbständigen Wohnungen kann Wohnungseigentum nur dann bestehen, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen.“

##### 2. Dem § 1 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, wie besonders eine Hausbesorgerwoh-

nung oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, kann Wohnungseigentum nicht bestehen.“

##### 3. § 2 Abs. 2 lautet:

„(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Nutzungsrechte aufgehoben oder eingeschränkt würden;
2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft, sofern der Beklagte dies im Verfahren begeht hat, sowie
3. durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 96 Ehegesetz).“

4. In § 3 Abs. 2 Z 1 und § 6 Abs. 3 ist der Prozentsatz „2 vH“ durch „3 vH“ zu ersetzen.

##### 5. § 5 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind.“

##### 6. § 5 Abs. 2 lautet:

„(2) Zuschläge, die sich aus werterhöhenden Unterschieden auf Grund der Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 2) ergeben, sind nach Maßgabe des Abs. 1 erster Satz in ganzen Zahlen auszudrücken. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 vH der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.“

##### 7. Dem § 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 1 Abs. 2, der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl Eins nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl Eins anzusetzen.“

8. In § 10 Abs. 2 werden die Worte „die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils“ durch die Worte „die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des Mindestanteils“ ersetzt.

##### 9. § 12 Abs. 2 Z 1 und 2 lauten:

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche

- Entscheidung nach § 2 Abs. 2 Z 2 oder § 2 Abs. 2 Z 3;
2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei gesondert zu bezeichnen sind:
- jene Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 oder 4),
  - die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.
- Diese Bescheinigung darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; hat ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker ein solches Gutachten erstellt, hat er die zuständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständigen;"
10. Nach § 13 werden folgende §§ 13 a, 13 b und 13 c samt Überschriften eingefügt:
- „Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung**
- § 13 a.** (1) Jeder Miteigentümer kann sich an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,
- daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,
  - daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,
  - daß ihm die Mehrheit die Errichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige Errichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,
  - daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,
  - daß ein vorläufiger (§ 17 Abs. 5) oder gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 18 Abs. 1 Z 3 zweiter Fall),
  - daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und
7. daß der nach § 14 Abs. 1 Z 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz geschlossene Mietvertrag wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfes aufgekündigt wird.
- (2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen (vorläufigen) Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzulegen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.
- Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse**
- § 13 b.** (1) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft) sind persönlich auszuüben und können Dritten durch eine auf die Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse gerichtete Vollmacht übertragen werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnis bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnis für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten steht diesen nur gemeinsam zu.
- (2) Soweit es zur Willensbildung nur der Mehrstimmigkeit bedarf, richtet sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach den Personen, sondern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 833 ABGB). Eine Stimmenmehrheit kommt erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Solange diese noch einem Miteigentümer offensteht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Bei Stimmengleichheit ist nach § 835 ABGB zu entscheiden.
- (3) Die Verständigung der Miteigentümer vom beabsichtigten Beschußgegenstand erfolgt durch Zusendung an die zuletzt angegebene inländische Anschrift oder an einen namhaft gemachten inländischen Zustellbevollmächtigten, ansonsten an die Anschrift der entsprechenden im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit. Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschuß.
- (4) Jeder Miteigentümer kann die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft binnen drei Monaten ab Zustandekommen des Beschlusses bei Gericht anfechten; im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Verständigung des Miteigentümers verlängert sich die Frist auf sechs Monate. Die Pflicht des

Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten wird dadurch nicht berührt.

(5) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft) dürfen nicht im voraus abbedungen werden. Vereinbarte Einschränkungen der Mitwirkungsbefugnisse, die sachlich mit dem Wesen des Gebrauchs der Liegenschaft oder der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu vereinbaren sind, wie besonders eine Änderung des Verteilungsschlüssels, sind zulässig; dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um Bedingungen für die Erlangung einer Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung handelt.

### **Wohnungseigentümergemeinschaft**

**§ 13 c.** (1) Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Liegenschaft als solche Rechte und Verbindlichkeiten erwerben, klagen und geklagt werden; sie ist am Ort der gelegenen Sache zu klagen.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobene Vorauszahlung der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten, haften die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, sofern sich aus dem Exekutionstitel nichts anderes ergibt.“

11. § 14 Abs. 1 erster Satz und Einleitungssatz lauten:

„In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet — unbeschadet der Minderheitsrechte nach § 13 a — die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören im besonderen:“

12. In § 14 Abs. 1 Z 7 wird die Zitierung „(§ 1 Abs. 3)“ durch die Zitierung „(§ 1 Abs. 3 und 4)“ ersetzt.

13. § 14 Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, kann die Wohnungseigentümergemeinschaft, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers entsteht.“

(3) Beschließt die Mehrheit der Miteigentümer eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in Abs. 1 angeführten Angelegenheiten hinausgeht, so kann jeder der Überstimmten dagegen binnen drei Monaten (bei nicht gehöriger Verständigung binnen sechs Monaten) das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschuß nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den (die) Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen wird und überdies

1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder
2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder
3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht.“

14. Dem § 14 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Soweit die Beeinträchtigung finanziell ausgeglichen werden kann, hat das Gericht auszusprechen, daß die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzulegenden Entschädigung (§ 8 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes) vorgenommen werden darf. Im übrigen ist § 13 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.“

15. § 15 samt Überschrift lautet:

### **„Benützungsregelung“**

**§ 15.** Jeder Miteigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft begehren. Bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über einen solchen Antrag kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden. Benützungsregelungen wirken gegen gutgläubige bucherliche Erwerber nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.“

16. § 16 Abs. 1 und 2 lauten:

„§ 16. (1) Die Miteigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (§ 19) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (§ 17 Abs. 1 Z 2) Bedacht zu nehmen.“

(2) Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen (§ 19) zu verwenden.“

17. Dem § 16 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 19 Abs. 3 Z 2) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.“

18. § 17 Abs. 1 und 2 lauten:

„§ 17. (1) Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) ist insbesondere

1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren; im Falle einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;
2. spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahrs (einer Abrechnungsperiode) im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind,
3. für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen.

(2) Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller Miteigentümer (als Miteigentümergemeinschaft) zu wahren, die Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben nach Abs. 1 zu erfüllen. Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt. Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses.“

19. Der bisherige Abs. 3 des § 17 erhält die Bezeichnung Abs. 6

20. Dem § 17 werden folgende Abs. 3 bis 5 angefügt:

„(3) Alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist dies zu tun und kann auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht dem Verwalter aufgetragen werden.

(4) Soweit nicht durch Gesetz anderes bestimmt ist, kann eine von Abs. 1 Z 1 erster Fall abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder
2. durch das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen (wie Aus-, Um-, Auf- oder Zubauten). Die gerichtliche Festsetzung ist erst ab der der Vereinbarung oder Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Sie ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschriften der Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.

(5) Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergemeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden. Bis dahin gilt der im Grundbuch erstgenannte Miteigentümer oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter.“

21. § 19 lautet:

„§ 19. (1) Soweit nichts anderes gesetzlich bestimmt oder rechtswirksam vereinbart ist, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen.

(2) Sämtliche Miteigentümer können einen von der Regel des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine Abrechnungseinheit festlegen. Vereinbarungen über diese Festlegung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen:

1. den Aufteilungsschlüssel bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit oder
2. eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnende Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden sind.

(4) Die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels ist ab der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(5) Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt.

(6) Von der Regel des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen.“

22. § 22 Abs. 1 Einleitungssatz lautet:

„Ein Wohnungseigentümer oder, falls wenigstens an einem Mindestanteil Wohnungseigentum einverlebt ist, auch ein anderer Miteigentümer, ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen.“

23. § 22 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Ausschlußklage ist im Grundbuch anzumerken (§ 61 GBG 1955). Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Miteigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des allenfalls damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden. § 184 Abs. 1 Z 3 EO findet dabei keine Anwendung.“

24. Die zweite Überschrift zu § 23 „Vertragliche Schutzbestimmungen“ entfällt.

25. Dem § 23 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung in Gebäuden, die vor Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden, ist der Abwicklung des Bauvorhabens — jedoch ohne die Rechtsfolge des § 24 Abs. 1 Z 1 gleichzuhalten; abweichend von der Regelung des § 24 Abs. 1 Z 2 sind Vereinbarungen über anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten rechtswirksam. Wird die Einräumung des Wohnungseigentums einem Mieter einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu einem Kaufpreis zugesagt, der ausgehend von gesetzlichen Vorschriften zur Liegenschaftsverwertung nicht mit dem vollen Verkehrswert bemessen wird, treten die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 1 nicht ein.“

26. Nach dem § 23 Abs. 1 wird folgender Abs. 1 a eingefügt:

„(1 a) Vor Erwirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24 a Abs. 2) darf der Wohnungseigentumsorganisator — sofern nicht Förderungen aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung

gewährt werden — die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen nicht übernehmen.“

27. § 24 Abs. 2 erster Satz lautet:

„(2) Der § 8 des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes DRGBI 1940 I S. 438 und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für den Bereich dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden.“

28. § 24 a Abs. 3 Z 1 lautet:

„1. Veräußerungsverbote gemäß § 22 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung;“

29. Dem § 24 a wird als Abs. 5 angefügt:

„(5) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung der Anmerkung sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ einzutragen.“

30. § 26 Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist:

1. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3);
2. Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 13 Abs. 2);
3. Beteiligung eines Minderheitseigentümers an der Verwaltung (§ 13 a) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist;
4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (§§ 13 b, 14 Abs. 3);
5. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und 2);
6. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 17 Abs. 4);
7. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 17 Abs. 5), Abberufung des Verwalters und Ersetzung durch einen anderen (§ 13 a Abs. 1 Z 5, § 18 Abs. 1 Z 3), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung des Verwalters (§ 18);
8. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit (§ 19 Abs. 2 und 3);
9. Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen (§ 24 b);
10. Zustimmung zur Sanierung (§ 25 a).

(2) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 6, 8 bis 21 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. In den Verfahren nach Abs. 1 kommt den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.
3. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt geworden sind, Parteistellung zu.
4. Für die Beziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Miteigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
5. Zustellungen an mehr als sechs Miteigentümer, die auch Wohnungseigentümer sind, können durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser umfaßt, in jedem Stiegenhaus, anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen mit dem Anschlag, als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde. Der das Verfahren einleitende Antrag ist überdies einem Wohnungseigentümer, der vom Gericht zu bestimmen ist, zu eigenen Handen zuzustellen.
6. Den Anträgen auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 3) sind beizufügen
  - a) die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für die Baulichkeit gültigen Bau- und Änderungspläne,
  - b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte, gegliederte Aufstellung über Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 und 4), sowie die Nutzfläche der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze und
  - c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Ziviltechnikers.“

31. In § 30 werden die Worte „Bundesminister für Bauten und Technik“ durch „Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten“ ersetzt.

## II. Abschnitt

### Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, ist der I. Abschnitt auch für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden.

2. Wurde an einer Wohnung im Sinn des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes vor dem 1. Oktober 1993 Wohnungseigentum begründet, bleibt dieses mit der Maßgabe bestehen, daß die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einem beabsichtigten Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosets im Inneren nur gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 verweigert werden darf.

3. Schriftlich vor dem 1. Oktober 1993 geschlossene Verträge zur Begründung von Wohnungseigentum an einer Wohnung im Sinn des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes sind noch verbücherbar.

4. Vor dem Inkrafttreten des § 1 Abs. 2 zweiter Halbsatz in der Fassung des I. Abschnittes zugesagte Verbindungen von einem zweiten Abstellplatz je selbständiger Wohnung oder sonstiger selbständiger Räumlichkeit bleiben unberührt.

5. Wird in einem vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes anhängigen Verfahren von einem Beklagten das Begehren auf Wohnungseigentumsbegründung nach § 2 Abs. 2 Z 2 WEG gestellt, so sind für den Verfahrensabschnitt bis zum Erheben des Begehrens die Kosten des nur zufolge dieses Begehrens unterliegenden Klägers nach § 43 ZPO so zu bestimmen, als ob beide Teile zu gleichen Teilen obsiegt hätten.

6. Wurde ein Antrag auf erstmalige Festsetzung des Nutzwertes vor dem 1. Oktober 1993 gestellt, sind die Bestimmungen des § 1 Abs. 2, § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung des I. Abschnittes nicht anzuwenden, sofern der Antrag nicht vor dem 1. Jänner 1994 zurückgezogen wird.

## III. Abschnitt

(1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 2, Z 3 und Z 6 ist Bedacht zu nehmen.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

## Artikel IV

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBL. Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Z 5 und 6 lauten:

**„5. Nutzungsobjekte:**

die mit Wärme versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (wie Geschäftsräumlichkeiten) im Sinn des § 12 Abs. 2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hausbesorgerwohnung, Hobbyraum und Sauna);

**6. beheizbare Nutzfläche:**

- a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinn des § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, ausgenommen jener offener Loggien und
- b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinn der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen, Garagen und Saunen; diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden;“

2. § 4 Abs. 2 lautet:

„(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Wärme versorgt, die

1. nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder
2. von einem gewerbsmäßigen Wärmeerzeuger mit Zustimmung der Wärmeabnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärmelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.“

3. Im § 6 Abs. 2 wird nach den Worten „Gas-, Heiz- und Feuerungstechnik“ die Wortfolge „oder von einem einschlägigen Technischen Büro im Sinne der Gewerbeordnung 1973“ eingefügt.

4. § 25 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„In den Verfahren nach Abs. 1 sind auch der Verwalter des Gebäudes und das mit der Wärmeabrechnung beauftragte Unternehmen, in den Verfahren nach Abs. 1 Z 1, 4 und 5 auch ein gewerbsmäßiger Wärmeerzeuger im Sinn des § 4 Abs. 2 Z 2 von Amts wegen beizuziehen.“

5. § 29 Abs. 1 und ein einzufügender Abs. 1a lauten:

„(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme des § 26, der mit 30. Dezember 1992 in Kraft tritt, und des § 27 Z 2, dessen Inkrafttreten sich nach seiner Z 3 richtet, mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

(1 a) § 2 Z 5 und 6, § 4 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft.“

6. § 29 Abs. 8 lautet:

„(8) Im Falle einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes — auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 7 — nach Maßgabe der Abs. 3 und 4 anzuwenden.“

**Artikel V**

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 482/1984, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

„§ 5 a. Von einer Einstellung der Zuschußauszahlung und einer Rückforderung geleisteter Zuschüsse im Fall einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten (§ 2 Z 1)

1. ist abzusehen, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil durch eine zusätzliche Förderung des Landes,
2. kann abgesehen werden, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil aus Eigenmitteln des Förderungsnehmers finanziert wird und sichergestellt ist, daß der Förderungszweck trotzdem erreicht wird.“

2. Nach § 10 wird folgender § 11 angefügt:

„§ 11. Dieses Bundesgesetz tritt mit 16. April 1982, § 3 und § 10 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 661/1983 treten mit 31. Dezember 1983, § 2 Z 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 tritt mit 1. Jänner 1985, § 5 a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit 1. Juni 1993 in Kraft.“

**Artikel VI**

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung BGBl. Nr. 482/1984 wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

„§ 5 a. Von einer Einstellung der Zuschußauszahlung und einer Rückforderung geleisteter Zuschüsse im Fall einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten (§ 2 Abs. 1 Z 1)

1. ist abzusehen, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil durch eine zusätzliche Förderung des Landes,
2. kann abgesehen werden, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil aus Eigenmitteln des Förderungsnehmers finanziert wird und sichergestellt ist, daß der Förderungszweck trotzdem erreicht wird.“

2. Nach § 11 wird folgender § 12 samt Überschrift angefügt:

**„Inkrafttreten“**

§ 12. Dieses Bundesgesetz tritt mit 31. Dezember 1983, § 2 Z 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 tritt mit 1. Jänner 1985, § 5 a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit 1. Juni 1993 in Kraft.“

**Artikel VII**

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988, wird wie folgt geändert:

1. Im § 22 Abs. 2 zweiter Satz entfällt die Wortfolge „und der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt“.

2. Nach § 38 wird folgender § 38 a eingefügt:

„§ 38 a. § 22 Abs. 2 zweiter Satz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.“

**Artikel VIII**

Das Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 829/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 28 samt Überschrift lautet:

**„Kündigung des Mietvertrages“**

§ 28. (1) Ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz liegt hinsichtlich einer nach bundesgesetzlichen oder landesgesetzlichen Vorschriften geförderten Wohnung vor, wenn der Mieter

1. seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht aufgegeben hat (§ 21 Abs. 3),
2. entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

(2) Die Kündigung nach Abs. 1 Z 1 ist aufzuheben, wenn der Mieter vor Schluß der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Aufgabe eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

(3) In einem Kündigungsverfahren auf Grund Abs. 1 Z 2 hat der Vermieter dem Gericht die Förderungsgeber namhaft zu machen. Diese haben dem Gericht auf dessen Anfrage, auch ohne Zustimmungserklärung des Mieters, bekanntzuge-

ben, ob der gekündigte Mieter zur Nutzung der geförderten Wohnungen als Eigentümer oder Mieter berechtigt ist.“

2. § 49 Abs. 4 Z 1 lautet:

„1. der Anteil am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten,“

3. Nach § 60 Abs. 1 a wird folgender Abs. 1 b eingefügt:

„(1 b) § 28 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit 1. Jänner 1994, § 49 Abs. 4 Z 1 in derselben Fassung mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.“

**Artikel IX**

**Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz — RichtWG)**

**I. Abschnitt****Richtwert**

§ 1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Schillingbeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

**Mietrechtliche Normwohnung**

§ 2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorräum, Klosterr und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszu-

stand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

#### **Ermittlung des Richtwertes**

§ 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31.12.1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame WärmeverSORGungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsanennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in Bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen WärmeverSORGungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

#### **Kundmachung der Richtwerte**

§ 4. (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist erstmals bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

#### **Wertsicherung der Richtwerte**

§ 5. Die Richtwerte vermindern oder erhöhen sich jährlich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index im Jahresabstand gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung oder gegenüber dem Zeitpunkt der neuerlichen Festsetzung der Richtwerte ergibt. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Richtwerte sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, sowie die früheren Richtwerte und deren Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

#### **Neufestsetzung des Richtwertes**

§ 6. Wenn die Veränderung des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index seit der letztmaligen Festsetzung des Richtwertes insgesamt um mehr als 10 vH abweicht, hat der Bundesminister für Justiz

nach Einholung eines Gutachtens des Beirates (§ 7) die Richtwerte neu festzusetzen. Dabei sind die §§ 3, 4, 7 und 9 mit der Maßgabe anzuwenden, daß bei der Ermittlung des Grundkostenanteils und der Baukosten von den Förderungszusicherungen des Kalenderjahres auszugehen ist, das dem Zeitpunkt der Abweichung vorangegangen ist.

Die Richtwerte werden mit dem der Kundmachung folgenden übernächsten Monatsersten wirksam. § 5 letzter Satz ist anzuwenden.

#### Beirat zur Ermittlung der Richtwerte

§ 7. (1) Zur Erstattung von Gutachten zur Ermittlung der Richtwerte und den Empfehlungen betreffend Zuschläge und Abstriche im Sinne des § 16 Abs. 2 MRG ist beim Bundesministerium für Justiz ein Beirat einzurichten.

(2) Der Beirat besteht aus zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei sachkundigen Vertretern der Bundesarbeitskammer, drei sachkundigen Nachfragervertretern und drei sachkundigen Anbietervertretern jeweils aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 MRG für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter.

(3) Der jeweilige Landeshauptmann hat die Nachfrager- und Anbietervertreter für das Bundesland für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen. Ebenso haben die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft und die Bundesarbeitskammer ihre Vertreter für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen; diese Beiratsmitglieder können sich durch sachkundige Personen aus dem Bundesland, für dessen Bereich ein Gutachten zu erstatten ist auf Grund einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Wenn nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ab Aufforderung durch den Bundesminister für Justiz die vorgesehene Anzahl von Vertretern schriftlich namhaft gemacht wird, hat der Bundesminister für Justiz sachkundige unabhängige Personen als stimmberechtigte Mitglieder des Beirates für eine Funktionsdauer von fünf Jahren zu bestellen.

(4) Der Beirat wird vom Bundesminister für Justiz einberufen. Einzuberufen und stimmberechtigt sind die Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Vertreter der Bundesarbeitskammer und die Vertreter des jeweiligen Bundeslands, für dessen Bereich ein Gutachten zu erstatten ist.

(5) Der Vorsitz im Beirat wird vom Bundesminister für Justiz oder von dessen Vertreter geführt.

(6) Der Beirat hat zu seinen Sitzungen einen sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns des Bundeslands, für dessen Bereich ein Gutachten zu

erstattet ist, einzuladen. Dieser Vertreter ist anzuhören; er ist — abgesehen vom Fall des Abs. 7 — nicht stimmberechtigt.

(7) Der Beirat ist bei Anwesenheit von mindestens sieben stimmberechtigten Mitgliedern beschlußfähig. Für die Beschlusffassung über ein Gutachten zur Ermittlung der Richtwerte ist die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich. Kommt bei Stimmengleichheit ein gültiger Beschuß über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, entscheidet der für diesen Fall stimmberechtigte Vertreter des Landeshauptmanns. Vertreten mindestens zwei Mitglieder übereinstimmend eine von der Mehrheit abweichende Meinung, so ist diese im Gutachten zum Ausdruck zu bringen.

(8) Die Mitglieder des Beirates sind zur gewissenhaften und unparteiischen Ausübung ihres Amtes und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Jene Mitglieder des Beirates, die der Bundesminister für Justiz mangels Namhaftmachung bestellt hat (Abs. 3 dritter Satz), haben Anspruch auf Ersatz der Reisekosten nach der Reisegebührenvorschrift 1955. Die Kosten des Beirates trägt der Bund.

(9) Die Geschäftsführung des Beirates obliegt dem Bundesminister für Justiz.

(10) Der Bundesminister für Justiz kann die näheren Bestimmungen über die Geschäftsordnung des Beirates mit Verordnung erlassen.

#### Allgemeine Beiratsempfehlungen

§ 8. Der Beirat kann für Zuschläge und Abstriche im Sinn des § 16 Abs. 2 MRG, die für häufig wiederkehrende Sachverhalte vorzunehmen sind und gleichartig berechenbar sein müssen, insbesondere für die bei Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C vorzunehmenden Abstriche für die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung fehlenden Ausstattungsmerkmale allgemeine Empfehlungen unter Berücksichtigung der im jeweiligen Bundesland herrschenden Verkehrsauffassung erstatten. Für die Beschlusffassung gelten die Bestimmungen des § 7 sinngemäß. Der Bundesminister für Justiz hat diese allgemeinen Empfehlungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen.

#### Mitwirkungspflichten und Amtshilfe

§ 9. (1) Der jeweilige Landeshauptmann hat dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben über den gewichteten Durchschnitt des Grundkostenanteils gemäß § 3 Abs. 2 und 5, über die gewichteten durchschnittlichen Baukosten gemäß § 3 Abs. 3 und 5 und über die abzuziehenden Baukostenanteile gemäß § 3 Abs. 4 in seinem Bundesland innerhalb von zwei Monaten —

54

1268 der Beilagen

jedenfalls auch in zahlenmäßig zusammengefaßter Form — vorzulegen.

(2) Die Behörden des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer sowie die Vereine im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 MRG sind verpflichtet, dem Bundesminister für Justiz (dem Beirat) auf dessen Verlangen alle ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen, die zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Bundesgesetz erforderlich sind, vorzulegen.

## II. Abschnitt

### Inkrafttreten, Vollzugsklausel

(1) Der I. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 7 Abs. 8 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen und hinsichtlich aller übrigen Bestimmungen der Bundesminister für Justiz betraut.

## Abweichende persönliche Stellungnahme der Abgeordneten Terezija Stojsits gemäß § 42 Abs. 5 GOG

**zum Bericht des Bautenausschusses über den Antrag 579/A der Abgeordneten  
Dkfm. Dr. Otto Keimel, Kurt Eder und Genossen**

Der Antrag 579/A der Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsge- setz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Son- derwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden (3. Wohnrechtsänderungsgesetz — 3. WÄG), wurde zunächst in einem eigenen Unterausschuß des Bautenausschusses am 29. und 30. September 1993 behandelt. An diesen beiden Tagen erfolgte trotz (oder wegen) des Fehlens jeglicher Erläuterungen zu den geplanten Änderungen, nicht zuletzt auf Grund der Teilnahme des Herrn Bundesministers für Justiz, eine intensive Befassung mit der Materie.

Am 12. Oktober 1993 wurden sodann zunächst im Unterausschuß Änderungsvorschläge der ge- nannten Antragsteller zum Antrag 579/A einge- bracht, die zum Teil massive Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Antragstext beinhal- ten und in dieser Form auch nicht Ergebnis der Beratungen vom 29. und 30. September 1993 waren. Diese Änderungsvorschläge hinsichtlich des Artikel II, Mietrechtsgesetz, wurden den Fraktionen erst am Nachmittag des 11. Oktober 1993 übermit- telt, womit viel zu wenig Zeit zum Studium der legalistisch komplizierten Vorschläge blieb und unterblieb eine inhaltliche Beratung dieser Materie am 12. Oktober 1993 im Unterausschuß aus Zeitmangel überhaupt. Auf diese Hektik bzw. ungenügende Vorbereitungszeit dürften auch so sinnentleerte Bestimmungen wie die Anwendbarkeit der Bestimmungen über das Eintrittsrecht in Wohnungsmietverträgen im Todesfall und die Verlängerung der Räumungsfrist bei Wohnungen bei ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden (§ 1 Abs. 5) zurückzuführen sein.

In der Sache selbst kann die Grüne Fraktion dem Antrag in der Fassung des Ausschusserichtes nur in

einzelnen Punkten zustimmen, da die zentralen Inhalte des Antrages, Regelungen über Preis und Kündigungsschutz (Befristung), überwiegend zu einer Schlechterstellung der Mieter und Nutzer führen werden.

Ausgehend von der Überlegung, daß mit dem Antrag die Zielsetzungen des Arbeitsübereinkom- mens der Regierungsparteien vom Dezember 1990 erfüllt werden sollen, muß festgestellt werden, daß dies nichteglückt ist.

War im Arbeitsübereinkommen noch die begrü- ßenswerte Forderung nach einer beabsichtigten Einbeziehung der Neubauwohnungen in den Vollgeltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und einer Konkretisierung und Begrenzung der Mietzinse im Neuvermietungsfall enthalten, enthält der vorliegende Antrag geradezu kontraproduktive Bestimmungen.

Die stichtagsbezogenen Ausnahmen vom Gel- tungsbereich des MRG (Neubauten) führen dazu, daß immer weniger Wohnungen von den Schutzbe- stimmungen erfaßt werden — jede neuerrichtete Wohnung führt zu einer Verminderung des Anteiles jener Wohnungen am Wohnungsbestand, für die das MRG zur Gänze gilt!

Der Entfall der Kategorieobergrenzen bei Neu- vermietung für Wohnungen der Kategorien B und C und Ersatz derselben durch den angemessenen Hauptmietzins, der sich aus dem Richtwert samt nicht näher bestimmten Zuschlägen und Abstrichen zusammensetzen soll, führt nicht nur zu einer enormen Verteuerung bei diesen Wohnungen, sondern auch zur Rechtsunsicherheit künftiger Mieter, da bei Mietvertragsabschluß völlig unklar bleibt, ob der begehrte Hauptmietzins auch dem gesetzlichen entspricht.

Im Zusammenhang mit der neu vorgesehenen Präklusivfrist von drei Jahren ab Mietbeginn zur Bekämpfung ungesetzlicher Mietzinshöhen muß jeder Neumieter unmittelbar nach Mietbeginn,

jedenfalls aber innerhalb der dreijährigen Frist, bei den, bereits jetzt überlasteten, Bezirksgerichten und Schlichtungsstellen einen Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses stellen, will er nicht seines Anspruches verlustig gehen. Im Hinblick auf die bereits derzeit oft überlangen Verfahrensdauer kommt diese Neuregelung einer Rechtsverweigerung gleich.

Auf die ebenfalls im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vorgesehene Harmonisierung der verschiedenen Beihilfen zur Abdeckung höherer Mietzinse wurde überhaupt „vergessen“. Trotz der massiven Erhöhung der Mietzinse blieb beispielsweise die Einkommensgrenze zur Erlangung einer Mietzinsbeihilfe seit 1. Jänner 1984 (!) unverändert.

### **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**

Die in der öffentlichen Diskussion bisher kaum beachteten Änderungen im Wohnrecht des WGG sind vor allem durch zwei Hauptpunkte gekennzeichnet, deren Tendenz abgelehnt wird.

Durch die Ermöglichung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung kommt es zu einem **Abbau der Sozialbindung** des gemeinnützigen Wohnungsbestandes, womit ursprünglich geförderte Mietwohnungen dem „geregelten Markt“ entzogen und zu „ortsüblichen Hauptmietzinsen“ neuvermietet werden können.

Eine Vielzahl von Bestimmungen sehen weitere **Durchbrechungen des Kostendeckungsprinzips** vor. In allen Fällen der Neuvermietung von Wohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten dürfen anstelle der bisherigen (geringen) Entgelte zukünftig Kategorie-mietzinse bzw. angemessene Mietzinse bei Geschäftsräumlichkeiten begehrt werden. Ebenso ist eine Entgeltsanhebung auf das Kategoriehauptmietzinsniveau in den Fällen des Eintritts in ein Mietverhältnis (Todesfall usw.) vorgesehen.

Dieser Durchbrechung des Kostendeckungsprinzips nach „oben“ fehlt jedoch ein Pendant im Sinne einer Durchbrechung nach „unten“. Gerade das immer wieder verwendete Argument des Erforder-nisses sozial ausgewogener Lösungen findet hier keine Entsprechung, da ungeachtet der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter bzw. Nutzer nur einseitige Maßnahmen vorgesehen sind.

### **Mietrechtsgesetz (MRG)**

Positiv wird die Einschränkung der Möglichkeit zum Abschluß von **Sechs-Monatsverträgen**, die dem MRG überhaupt nicht unterliegen, gesehen (§ 1). Ein gänzlicher Entfall dieser Bestimmung konnte leider nicht erreicht werden.

Ebenso werden die Verbesserungen für den **Untermieter**, insbesondere bei den sogenannten

Scheinuntermieten, begrüßt (§§ 2 und 26), obwohl auch hier noch weitere legistische Änderungen erforderlich erscheinen.

Der besseren Durchsetzbarkeit von **Ablöserückforderungen** (Verlängerung der Verjährungsfrist) steht die Neueinführung einer Präklusivfrist zur Geltendmachung **überhöhter Hauptmietzinse** gegenüber, die in etlichen Fällen zu einem gänzlichen Ausschluß der nachträglichen Überprüfungsmöglichkeiten führen wird. Diese Bestimmung erscheint auch verfassungsrechtlich höchst bedenklich und wird abgelehnt (§§ 27 und 16).

Die Verbesserung bei **Durchsetzung dringender Erhaltungsarbeiten**, einstweilige Verfügung und Vorzugspfandrecht, werden begrüßt (§§ 37 und 42 a).

Das neugefaßte System der **Hauptmietzinsbildung bei Neuvermietung** erfüllt weder die von den Regierungsparteien in der Öffentlichkeit geweckten Erwartungen (Abkehr von den hohen ortsüblichen Mietzinsen im Bereich der bisherigen „Angemessenheit“) noch ist es ein sachgerechtes und praktikables Modell.

Das Gros der den Zinsbildungsregeln überhaupt noch unterliegenden Wohnungen wird bei Neuvermietung künftig dem sogenannten Richtwertmodell unterliegen.

Nach dem neuzuschaffenden „Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG)“ ist vom BM für Justiz je Bundesland ein einziger Richtwerthauptmietzins durch Verordnung festzusetzen, wobei die komplizierte Ermittlung anhand der Herstellungskosten im geförderten Neubau zu erfolgen hat.

Für den einzelnen Mieter einer konkreten Wohnung ist damit jedoch überhaupt nichts gewonnen, da dessen Hauptmietzins nur ausgehend von diesem Richtwert durch Zuschläge und Abstriche, deren Höhe „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“ vorzunehmen ist, ermittelt werden kann. Da die Kriterien für diese Zuschläge und Abstriche im Gesetz jedoch nicht determiniert werden, kommen nach der gesetzlichen Anordnung („allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“) wiederum nur die „ortsüblichen“ Mietzinse als Vergleichsgröße in Betracht.

Anstelle der angekündigten Abkoppelung des Richtwertmodells von der „ortsüblichen Miete“, dem Marktpreis, ergibt sich damit, daß das neue Modell in Ermangelung gesetzlicher Determinierung der einzelnen Kriterien nur mehr an „Marktkriterien“ ausgerichtet ist.

Da diese Mietzinsregeln auch auf den Bereich der bisherigen Kategorie-mietzinse für Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C ausgedehnt wer-

## 1268 der Beilagen

57

den, wird es in diesem Bereich zu einem massiven Preisauftrieb kommen.

Diese Bestimmungen führen dazu, daß dem einzelnen Mieter wie auch Vermieter der konkrete Mietzins für eine Wohnung bei Mietvertragsschluss gar nicht bekannt sein kann, sondern der gesetzlich vorgesehene Mietzins erst im gerichtlichen Verfahren zu ermitteln ist. Neben den damit noch länger währenden Verfahren bis zu einer endgültigen Entscheidung, (drei Jahre sind bereits jetzt die Regel) kommt noch die enorme Kostenbelastung, rund 15 000 S durch die erforderlichen Sachverständigenbeweise hinzu.

Mit Beschußfassung dieses Antrages wird vom Gesetzgeber ein System der Rechtsunsicherheit für die Normunterworfenen geradezu erst geschaffen.

Die Grüne Faktion kann daher diesem Mietzinsbildungssystem, das sich ausschließlich zu Lasten der Wohnungssuchenden und Mieter auswirkt, nicht zustimmen.

Die Grüne Fraktion hat demgegenüber einen Initiativantrag zum Mietrechtsgesetz eingebracht, (597/A), der sich hinsichtlich der Mietzinsbildung vom Antrag 579/A insbesondere dadurch unterscheidet, daß für die Summe aller möglichen Zuschläge eine Obergrenze vorgesehen ist. Damit wäre ein klarer Rahmen im Sinne einer Bandbreite zwischen der gut ausgestatteten Wohnung in guter Lage bis hin zur brauchbaren Substandardwohnung vorgegeben, innerhalb derer der Mietzins einer konkreten Wohnung bestimmbar ist.

Durch die Neufassung der Bestimmungen über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge kommt es zu einer generellen **Anhebung der Mietzinsen** in

**Altverträgen.** Anstelle der bisher bei Nichtverwendung rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sollen diese künftig auch bei Nichtverwendung für die Hauserhaltung dem Vermieter endgültig zufließen, was abgelehnt wird.

Auch beim **Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis** (etwa im Todesfall) kommt es bei volljährigen Kindern zur Anhebung auf den unbestimmten Richtwerthauptmietzins, wobei der neue Zustand der Wohnung, ungeachtet des Umstandes wer die Investitionen vorgenommen hat, maßgebend ist.

Hinsichtlich der **Befristungen**, die nur im untrennbaren Zusammenhang mit dem Kündigungsschutz gesehen werden können, wurde keine grundlegende Neuorientierung vorgenommen.

Der Ersatz der bisherigen Regelung (höchstens Einjahresverträge) durch eine fixe Dreijahresbefristung ist zwar für die betroffenen Wohnungssuchenden günstiger, löst jedoch die zugrundeliegenden Probleme, wie erhöhte Kosten durch mehrmäßige Maklerprovisionen, Wohnungsadaptierungen und soziale Probleme, wie durch Wohnungswechsel erzwungener Schulwechsel usw., überhaupt nicht. Auf Grund der Neuregelung ist vielmehr zu befürchten, daß in Zukunft überhaupt nur mehr derart befristete Mietverträge mit den dargestellten Nachteilen vergeben werden.

Die Grüne Fraktion hat demgegenüber einen Initiativantrag zum Mietrechtsgesetz eingebracht, (597/A), der hinsichtlich der Befristungsmöglichkeiten nur konkrete Befristungstatbestände, wie Eigenbedarf des Vermieters oder eine beabsichtigte Sanierung vorsieht.