

573 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. GP

Bericht

des Justizausschusses

über die Regierungsvorlage (555 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozeßordnung geändert werden

Als tragende Elemente des Gesetzentwurfes sind hervorzuheben:

1. Die nach der derzeitigen Rechtslage auf drei Jahre befristeten Mietverträge können einvernehmlich bis auf zehn Jahre verlängert werden; der Verlängerungszeitraum muß mindestens drei Jahre betragen. Solche derzeit auf drei Jahre befristete Mietverträge können auch stillschweigend (durch Nichthandeln des Vermieters) verlängert werden; in diesem Fall beträgt der Verlängerungszeitraum ein Jahr. Diese stillschweigende Verlängerung kann rechtswirksam nur einmal erfolgen.
2. Möglichkeit zur Befristung von Hauptmietverträgen über Mietwohnungen, wobei die Mietverträge mindestens auf drei Jahre und höchstens auf zehn Jahre befristet werden können; das gleiche gilt für Eigentumswohnungen, die vor dem 8. Mai 1945 errichtet worden sind, allerdings mit der Änderung, daß bei solchen Objekten keine Höchstgrenze für die Befristung besteht. Mietverträge über jüngere Eigentumswohnungen können beliebig befristet werden.
3. Ein befristeter Mietvertrag verlängert sich nach Ablauf der vereinbarten Zeit um ein Jahr, wenn der Vermieter nicht frühestens sechs Monate und spätestens drei Monate vor Zeitablauf dem Mieter mitteilt, daß er eine Verlängerung ablehnt.
4. Der Mieter kann bei einem befristeten Mietvertrag durch eine einseitige Optionserklärung die Verlängerung des Mietverhältnisses um ein Jahr erwirken.
5. Wird ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen, so darf der Vermieter nur einen geringeren Hauptmietzins verlangen als bei einem unbefristeten Mietverhältnis. Der Befristungsabschlag ist degressiv gestaltet; er beträgt bei einer Vertragsdauer von weniger als vier Jahren 30%, bei einer Vertragsdauer von mindestens vier Jahren und weniger als sieben Jahren 20% und bei einer Vertragsdauer von mindestens sieben Jahren 10%. Bei „Restlaufzeitmietverträgen“ (das sind Mietverträge über Hauptmietwohnungen, die in Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses bis zur höchstzulässigen Dauer von zehn Jahren geschlossen werden), darf der Vermieter jedoch weiterhin den zuvor zulässigen Hauptmietzins verlangen; das gleiche gilt bei Verlängerung der Mietzeit, die deshalb erfolgt, weil entweder der Mieter eine darauf gerichtete Optionserklärung abgegeben hat oder weil der Vermieter die Verlängerung eines befristeten Mietvertrages nicht oder nicht rechtzeitig abgelehnt hat.
6. Wird ein befristeter Mietvertrag in einen Mietvertrag auf eine unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt ab diesem Zeitpunkt kein Befristungsabschlag mehr. Wird die Umwandlung ausdrücklich vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zahlung eines Mietzinsnachzahlungsbetrages zu verlangen, der der Summe aller Befristungsabschläge entspricht.
7. Bei befristeten Mietverträgen wird die Verjährungsfrist für den Rückforderungsanspruch des Mieters wegen zu viel bezahlten Mietzinses auf höchstens zehn Jahre verlängert.
8. Der Mieter erhält das Recht, ein befristetes Mietverhältnis bereits nach einem Jahr aufzukündigen, auch wenn er ursprünglich eine längere Mietzeit vereinbart hatte. Dieses Recht ist besonders dann von Bedeutung, wenn der Mieter die Wohnung nicht mehr benötigt.
9. Schaffung einer zusätzlichen Ausgabenpost (in Höhe von 40% der Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben des Vermieters für das Miethaus) in der Mietzinsreserve zur pauschalen Berücksichtigung der auf den Mietzins entfallenden Einkommensteuer, die vom

- Vermieter an das Finanzamt gezahlt werden muß und daher der Mietzinsreserve nicht zur Verfügung steht.
10. Auch dem Hauptmieter, der selbst keine werterhöhenden Investitionen auf die Wohnung vorgenommen, solche aber dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat, wird ein entsprechender Ersatzanspruch gegen den Vermieter eingeräumt, sofern der Abschreibungszeitraum für die Aufwendungen des Vormieters noch nicht abgelaufen ist.
 11. Ausschluß einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff. MRG bei Wohnungen, die auf weniger als vier Jahre vermietet worden sind.
 12. Schaffung von Regelungen zur Vereinheitlichung des Aufteilungsschlüssels bei der Betriebskostenabrechnung in „Mischhäusern“ (das sind Häuser, bei denen die Wohnungen zum Teil vermietet sind und zum Teil in Wohnungseigentum stehen oder bei denen zum Teil das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gilt); diese Kosten sollen einheitlich im Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt werden.
 13. Feststellungsentscheidungen der Gerichte und der Schlichtungsstellen über Anträge auf Überprüfung der Betriebskosten sollen nicht nur zugunsten des antragstellenden Mieters, sondern zugunsten aller Mieter gelten.
 14. Verlängerung der Einwendungsfrist gegen Aufkündigungen und Übergabsaufträge von bisher zwei Wochen auf vier Wochen.
 15. Ermächtigung zur Erlassung von Verordnungen, mit denen einschlägige ÖNORMEN für die jährliche Hausabrechnung empfohlen werden können.

Der Justizausschuß hat diese Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 17. Jänner 1997 einer Vorberatung unterzogen. An der sich an die Ausführungen des Berichterstatters anschließenden Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Mag. Reinhard **Firlinger**, Kurt **Eder**, MMag. Dr. Madeleine **Petrovic**, Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter**, Dr. Michael **Krüger**, Dr. Willi **Fuhrmann**, Dr. Volker **Kier**, Doris **Bures**, Mag. Johann **Maier** sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Nikolaus **Michalek**.

Bei der Abstimmung wurde die gegenständliche Regierungsvorlage unter Berücksichtigung des Abänderungsantrages der Abgeordneten Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** und Dr. Willi **Fuhrmann** in der diesem Bericht beigedruckten Fassung mit Mehrheit angenommen.

Ein Abänderungsantrag des Abgeordneten Mag. Reinhard **Firlinger** sowie ein weiterer Abänderungsantrag der Abgeordneten MMag. Dr. Madeleine **Petrovic** fanden hingegen nicht die Mehrheit des Ausschusses.

Zu den vom Justizausschuß vorgenommenen Änderungen ist folgendes zu bemerken:

Zu Artikel I (Mietrechtsgesetz):

Zu Z 1 (§ 10 Abs. 1):

Die Neufassung des § 10 Abs. 1 MRG soll auch dem Hauptmieter, der selbst keine Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 MRG) vorgenommen, wohl aber dem Vormieter oder dem Vermieter nach § 10 Abs. 6 MRG abgegolten hat, nach Ende des Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch gewähren, sofern der Abschreibungszeitraum für die Aufwendungen des Vormieters noch nicht abgelaufen ist. Dieser Ersatzanspruch steht dem Hauptmieter gegenüber dem Vermieter zu.

Zu Z 2 (§ 16 Abs. 7b und 8):

Die Änderung des § 16 Abs. 7b MRG gegenüber der Regierungsvorlage bewirkt, daß der in dieser Gesetzesbestimmung angeführte Anspruch des Vermieters auf Mietzinsnachzahlung in formeller Hinsicht nur voraussetzt, daß der Vermieter dem Mieter diesen Anspruch in der Vereinbarung über die Umwandlung wenigstens dem Grunde nach und spätestens binnen drei Monaten nach der Umwandlung auch der Höhe nach bekanntgegeben hat. Der Mieter kann diesen Anspruch des Vermieters im außerstreitigen Verfahren bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39 MRG) gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 MRG überprüfen lassen. Klagt der Vermieter den Mietzinsnachzahlungsanspruch ein, so ist das Verfahren gemäß § 41 MRG zu unterbrechen, wenn ein Überprüfungsverfahren nach § 37 Abs. 1 Z 8 MRG bei Gericht oder der Gemeinde anhängig ist.

Für den Rückforderungsanspruch des Mieters gilt die Verjährungsbestimmung des § 27 Abs. 3 MRG, für die Mietzinsnachzahlungsforderung des Vermieters die Regelung des § 1486 Z 4 ABGB.

Die Ergänzung des § 16 Abs. 8 MRG gegenüber der Regierungsvorlage dient der Klarstellung, daß die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nicht kürzer als drei Jahre sein kann.

Zu Z 4 (§ 18 Abs. 5):

Die Ergänzung des § 18 Abs. 5 Z 2 MRG bewirkt, daß der Vermieter allfällige Mehrbeträge aus einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 ff. MRG auch für die Wohnungen selbst zu tragen hat, die nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG befristet vermietet sind, sofern die bei Beginn bzw. bei der Verlängerung des Mietverhältnisses jeweils vereinbarte Mietdauer weniger als vier Jahre beträgt. Wird daher ein Dreijahresvertrag nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG zweimal um jeweils drei Jahre und anschließend gemäß § 29 Abs. 4a MRG stillschweigend um ein Jahr einvernehmlich verlängert, so kann während der zehnjährigen Mietdauer eine allfällige Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff. MRG weder auf den Fristmieter noch auf die übrigen Mieter des Hauses überwältzt werden; sie ist vom Vermieter zu tragen. Gleiches gilt bei Befristungen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG für „Alteigentumswohnungen“ (das sind Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden).

Zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen soll aber eine vor Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgte Mietzinserhöhung (§§ 18 ff. MRG) auch in den Fällen möglich sein, in denen der Vermieter gemäß § 16 Abs. 7 zweiter Satz MRG den zuvor zulässigen Hauptmietzins weiterhin verlangen darf.

Zu Z 7 (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b):

Die Einfügung des Beistrichs dient zur Klarstellung und Anpassung an die Zeichensetzung im § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c.

Zu Z 9 (§ 37 Abs. 2a):

Die Änderung des § 37 Abs. 2a bewirkt, daß nur der Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten im „Mischhaus“, nicht jedoch die Betriebskostenabrechnung selbst oder einzelne Abrechnungspositionen – die für Wohnungseigentümer und Mieter unterschiedlich sein können – in einem einheitlichen Verfahren für Altm Mieter und Wohnungseigentümer zu prüfen sind.

Zu Z 10 (§ 49b):

Im § 49b werden die Absätze 2 und 5 (Übergangsbestimmungen zu § 10 Abs. 1 MRG und § 18 Abs. 5 MRG) neu eingefügt und die übrigen Absatzbezeichnungen entsprechend angepaßt. Beide Neuregelungen sollen jeweils erst für zukünftige Sachverhalte gelten.

Zu Artikel II (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz):

Hiezu gilt das zu § 37 Abs. 2a MRG (Art. I Z 9) Gesagte analog.

Zu Artikel III (Wohnungseigentumsgesetz 1975):**Zu Z 1:**

Im Einleitungssatz wird die letzte Änderung des WEG 1975 durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 7/1997 berücksichtigt.

Zu Z 2 (§ 19 Abs. 4a):

Hiezu gilt das zu § 37 Abs. 2a MRG (Art. I Z 9) Gesagte in gleicher Weise.

Zu Z 3 und Z 4 (§ 28 Abs. 3 und § 29 Abs. 4):

Hier erfolgt keine inhaltliche Änderung gegenüber der Regierungsvorlage. In Angleichung an das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 7/1997 wird die Inkrafttretensbestimmung in den § 28 WEG 1975 transferiert.

Zu Artikel IV (Zivilprozeßordnung):

Im Artikel IV wird nunmehr auch die Einwendungsfrist gegen eine gerichtliche Aufkündigung (§ 562 Abs. 1 ZPO) von vierzehn Tagen auf vier Wochen verlängert und so der neuen Einwendungsfrist gegen den Übergabsauftrag angeglichen. Die verlängerte Einwendungsfrist ist nur auf Verfahren anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bei Gericht anhängig gemacht werden.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Justizausschuß den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 1997 01 17

Josef Schrefel

Berichterstatter

Mag. Dr. Maria Theresia Fekter

Obfrau

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozeßordnung geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

1. § 10 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs. 6 erster und zweiter Satz), hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr

1. bei den in Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,
2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
3. sonst ein Zwanzigstel.“

2. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 7 lautet:

„(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

1. 30 vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt,
2. 20 vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens vier Jahre, aber weniger als sieben Jahre beträgt, und
3. 10 vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens sieben Jahre beträgt.

Wird das Mietverhältnis um die höchstmögliche Restlaufzeit nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c oder wird es nach § 29 Abs. 4a oder 4b verlängert, so darf der Vermieter weiterhin auch den zuvor zulässigen Mietzins verlangen; bei einer Verlängerung nach § 29 Abs. 4b verringert sich jedoch die Zinsminderung für die Dauer der Verlängerung, wenn durch die Verlängerung eine der in Z 1 bis 3 angeführten Stufen überschritten wird.“

b) Nach dem Abs. 7 werden folgende Abs. 7a und 7b eingefügt:

„(7a) Abs. 7 ist auch auf einen Hauptmietvertrag anzuwenden, der nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b befristet ist, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

(7b) Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses gemäß Abs. 7 und 7a ab dem Zeitpunkt dieser Umwandlung nicht mehr; tritt diese Umwandlung durch ausdrückliche Vereinbarung ein, so kann der Vermieter außerdem für die letzten zehn Jahre die Differenz zwischen dem nach Abs. 7 und 7a zulässigen Hauptmietzins und dem nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzins

573 der Beilagen

5

verlangen, sofern er diesen Anspruch dem Mieter in der Vereinbarung über die Umwandlung wenigstens dem Grunde nach und binnen drei Monaten nach der Umwandlung der Höhe nach bekanntgibt.“

c) Abs. 8 lautet:

„(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre. Dies gilt auch für die Miete einer Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.“

3. § 17 wird wie folgt geändert:

Im Abs. 3 wird der dort angeführte Hundertsatz „2 vH“ durch den Hundertsatz „3 vH“ ersetzt.

4. § 18 Abs. 5 lautet:

- „(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung nicht verlangen,
1. wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie 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;
 2. wenn bei Vorliegen eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c oder – sofern die Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde – nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b befristeten Hauptmietvertrags die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt; wird das Mietverhältnis um die höchstmögliche Restlaufzeit nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c oder wird es nach § 29 Abs. 4a oder 4b verlängert (§ 16 Abs. 7 zweiter Satz), so darf der Vermieter den zuvor erhöhten Hauptmietzins weiterhin verlangen.“

5. § 20 Abs. 1 Z 2 wird wie folgt geändert:

In der lit. e wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. f angefügt:

„f) 40 vH des Überschusses der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis e).“

6. Dem § 21 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen.“

7. § 29 wird wie folgt geändert:

a) Im Abs. 1 Z 3 lauten die lit. b und c:

- „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 – sofern die Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde – die ursprüngliche Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt; der Mieter hat nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten 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 mindestens drei und höchstens zehn Jahre beträgt; dies gilt auch für Verträge, mit denen die Mietdauer einvernehmlich verlängert wird, jedoch mit der Maßgabe, daß die Gesamtmietdauer zehn Jahre nicht übersteigen darf und daß eine Verlängerung bis zu einer Gesamtmietdauer von zehn Jahren zulässig ist, auch wenn diese Verlängerung weniger als drei Jahre beträgt; der Mieter hat ein Kündigungsrecht, für das die Regelung der lit. b gilt,“

b) Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Abs. 1 Z 3 lit. a, b und d befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft und – sofern die Verlängerung der Vertragsdauer nach Abs. 1 Z 3 lit. b nicht jeweils mindestens drei Jahre zu betragen hat – um jede Vertragsdauer erneuert werden.“

c) Nach dem Abs. 4 werden folgende Abs. 4a bis 4c eingefügt:

„(4a) Wird ein nach Abs. 1 Z 3 lit. b oder c befristeter Mietvertrag nicht ausdrücklich und schriftlich verlängert, so verlängert er sich um ein Jahr, im Fall des Abs. 1 Z 3 lit. c höchstens jedoch auf insgesamt zehn Jahre. Die Verlängerung tritt nicht ein, wenn der Vermieter frühestens sechs Monate und spätestens drei Monate vor Ablauf der bedungenen Zeit entweder dem Mieter schriftlich mitteilt, daß er eine Verlängerung ablehnt, oder nach § 567 ZPO einen Antrag auf Erlassung eines Auftrags zur Übergabe der gemieteten Wohnung einbringt oder der Mieter die Wohnung fristgerecht räumt. Diese Verlängerung um ein Jahr tritt bei Ablauf einer vereinbarten Bestanddauer nur einmal ein.

(4b) Endet das Mietverhältnis nach Abs. 1 Z 3 lit. c durch Ablauf der vereinbarten oder gemäß Abs. 4a verlängerten Zeit, so hat der Mieter das Recht, die Dauer des Mietverhältnisses durch eine darauf gerichtete, schriftliche Erklärung bis zu einem Jahr zu verlängern; wird ein Antrag auf Erlassung eines Übergabsauftrags eingebracht, so muß der Mieter die Verlängerung im Verfahren über den Übergabsauftrag geltend machen; der Mieter muß das Recht binnen zweier Monate ab dem Empfang der Erklärung des Vermieters beziehungsweise des Übergabsauftrags geltend machen, spätestens jedoch einen Monat vor Ablauf der bedungenen Zeit. Dies gilt auch für die Miete einer Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Im Fall einer Verlängerung nach diesem Absatz sind § 34 Abs. 1 und § 35 Abs. 1 nicht anzuwenden.

(4c) Der Mieter kann ein nach Abs. 4a oder 4b verlängertes Mietverhältnis jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen.“

*d) Die Abs. 5 und 6 entfallen.**8. Dem § 34 wird folgender Abs. 5 angefügt:*

„(5) Hat der Mieter im Verfahren über einen Auftrag zur Übergabe einer nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c gemieteten Wohnung eine Verlängerung nach § 29 Abs. 4b geltend gemacht, so hat das Gericht in dem die Einwendungen erledigenden Urteil, mit dem der Übergabsauftrag für wirksam erkannt wird, das sich aus § 29 Abs. 4b ergebende Ende der Bestandszeit zugrunde zu legen.“

*9. § 37 wird wie folgt geändert:**a) Im Abs. 1**aa) lautet die Z 12:*

„12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);“ *und*

bb) wird nach der Z 12 folgende Z 12a eingefügt:

„12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);“

b) Nach dem Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.“

c) Abs. 3 Z 2 erster Satz lautet:

„2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 12 angeführten Angelegenheiten.“

d) Im Abs. 3 wird nach der Z 20 folgende Z 20a eingefügt:

„20a. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.“

10. Nach § 49a wird folgender § 49b samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung für Befristungen und Abrechnungsbestimmungen

§ 49b. (1) Die Änderungen der § 16 Abs. 7 bis 8, § 17 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 2, § 21 Abs. 6, § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c, Abs. 4 bis Abs. 6, § 34 Abs. 5, § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 3 Z 2 und Z 20a durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. .../1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) § 10 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 gilt für Aufwendungen, die nach dem 28. Februar 1997 vorgenommen werden.

(3) § 16 Abs. 7 und 7a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und
2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 gilt für Umwandlungen von Mietverhältnissen in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, die für einen nach dem 28. Februar 1997 liegenden Zeitraum vereinbart werden. Bei der Berechnung der Differenz ist für den Zeitraum vor dem 1. März 1997 § 16 Abs. 7 in der damaligen Fassung zugrunde zu legen.

(5) § 18 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und
2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(6) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 gilt in Ansehung des gesamten im § 18 Abs. 1 angeführten zehnjährigen Verrechnungszeitraums (einschließlich der vor dem 1. März 1997 liegenden Zeiten) mit der Maßgabe, daß bei Errechnung des im § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f angeführten Absetzbetrages alle in den Verrechnungszeitraum vor 1. Jänner 1996 fallenden Einnahmen und Ausgaben insgesamt zu berücksichtigen sind, und zwar auch dann, wenn in einem Kalenderjahr die Ausgaben die Einnahmen überstiegen haben; in dem Verrechnungszeitraum ab 1. Jänner 1996 ist der Absetzbetrag durch Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben jedes Jahres zu berechnen; diese Bestimmung ist auch auf die am 1. März 1997 noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden; rechtskräftige Entscheidungen werden jedoch nicht berührt.

(7) Eine vor dem 1. März 1997 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(8) Wird ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, rechtswirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert, so ist § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 anzuwenden.

(9) § 29 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. März 1997 begonnen haben. Endet das Mietverhältnis jedoch bereits vor dem 1. September 1997, so kann der Vermieter diese Verlängerung nur in sinngemäßer Anwendung des § 569 ZPO verhindern.

(10) § 29 Abs. 4b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 begonnen haben oder nach diesem Zeitpunkt schon einmal rechtswirksam verlängert worden sind.

(11) § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 2a sowie Abs. 3 Z 2 erster Satz und Abs. 3 Z 20a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(12) § 37 Abs. 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(13) Im übrigen ist das Bundesgesetz BGBl. Nr. .../1997 ab dem 1. März 1997 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.“

11. Im § 59 Z 2 wird das Zitat „§ 27 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 27 Abs. 5“ ersetzt.

Artikel II

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

1. Im § 16 wird nach dem Abs. 5 folgender Abs. 5a eingefügt:

„(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 1 WEG 1975), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses, sofern für sie dieser Verteilungsschlüssel gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 maßgeblich ist.“

2. Dem § 19 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Abs. 1 festzustellen.“

3. Im § 20 Abs. 1 Z 1 wird

a) in der lit. a das Zitat „§ 21 Abs. 1 Z 7“ durch das Zitat „§ 21 Abs. 1 Z 7 und Abs. 6“ und

b) in der lit. b das Zitat „§ 21 – ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7“ durch das Zitat „§ 21 – ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6“ ersetzt.

4. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Nach dem Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:

„(3) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 7 angeführten Angelegenheiten die in Abs. 4 und 5 eingeräumten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu.“

b) Abs. 4 Z 2 erster Satz lautet:

„2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 10 angeführten Angelegenheiten.“

c) Im Abs. 4 wird nach der Z 6 folgende Z 7 angefügt:

„7. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.“

5. Im Art. IV

a) werden nach dem Abs. 1 folgende Abs. 1a bis 1c eingefügt:

„(1a) § 19 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a und b, § 22 Abs. 4 Z 2 und 7 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . /1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(1b) § 16 Abs. 5a und § 22 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . /1997 sind für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(1c) § 22 Abs. 4 Z 2 erster Satz sowie Z 7 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . /1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.“ und

b) lautet Abs. 3:

„(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen – ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 – und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die Verordnungen gemäß § 19 Abs. 3 und § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen sind.“

Artikel III

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

a) Abs. 1 lautet:

„(1) Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist und sofern an keinem Miet- oder Nutzungsobjekt ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) weiterbesteht, 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. Besteht aber zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen, die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft sind jedoch nach dem Aufteilungschlüssel zu verteilen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist.“

b) Nach dem Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) In den Fällen, in denen die Regelung des Abs. 1 zweiter Satz anzuwenden ist, kann jeder Miteigentümer eine Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen – ausgenommen Beiträge zur Rücklage und Kosten für die Erhaltung und Verbesserung – gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.“

3. Im § 29 wird nach dem Abs. 2 folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) § 17 Abs. 6a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 tritt mit 1. März 1997 in Kraft.“

4. Im § 17 wird nach dem Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(4) § 28 Abs. 1 und 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist auf Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen. Die für die Verteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes maßgebenden Verteilungsschlüssel sind aber bis 31. Dezember 1998 weiter anzuwenden, sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren.“

Artikel IV

Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung, RGBl. Nr. 113/1895, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 760/1996, wird wie folgt geändert:

Nr. 760/1996, wird wie folgt geändert:

„(a) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in ~~Bestand 562 Abs. 6~~ ~~geregelt~~ ~~567 Abs. 1~~ ~~Vorliegen der Normsetzungserfahrungen~~ ~~führten~~ ~~und~~ ~~durch~~ ~~Abweichung~~ ~~nicht~~ ~~§ 6 Abs. 1~~ ~~Zeit~~ ~~festzustellen.~~“

Artikel V

Inkrafttreten; Übergangsbestimmung; Vollzugsklausel

(1) Artikel IV dieses Bundesgesetzes tritt mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) Artikel IV dieses Bundesgesetzes ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind. Auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung des Artikels IV dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

2. § 19 wird wie folgt geändert:

Abweichende persönliche Stellungnahme der Abgeordneten MMag. Dr. Madeleine Petrovic gemäß § 42 Abs. 5 GOG

zum Bericht des Justizausschusses über die Regierungsvorlage, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozeßordnung geändert werden (555 der Beilagen)

1. Zur neuen Befristungsregelung

Im Ausschuß wurde seitens der SPÖ (Eder) die Meinung geäußert, daß die Befristungsregelungen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes eigentlich von niemandem gewollt waren (wer hat sie dann allerdings beschlossen???) und daß daher eine Korrektur in Richtung unbefristeter Verträge angesagt sei. Dieser Auffassung ist grundsätzlich beizupflichten, die vorliegende Regierungsvorlage ist jedoch gänzlich ungeeignet, dieses Ziel zu erreichen. Auch der Applaus von seiten freiheitlicher Abgeordneter (Krüger) scheint die Abgeordneten der SP nicht nachdenklich zu machen. Die bestehende Richtwertregelung ist an sich schon unübersichtlich, extrem schwer administrierbar und belastet (sozial schwache) MieterInnen mit einem kaum kalkulierbaren Prozeßrisiko.

Ein zeitlich gestaffeltes System prozentueller Abschläge von einem dubiosen und mieter/innenfeindlichen Richtwertschema bei gleichzeitiger Ausweitung der Befristungsmöglichkeit schafft daher noch mehr Rechtsunsicherheit und zementiert den Befristungsdschungel ein. Die grüne Fraktion schlägt daher in Übereinstimmung mit der Bundesarbeitskammer ein anderes, einfacheres und transparentes Modell für Befristungen vor, das im Althausbestand Befristungen auf Fälle nachweisbaren Eigenbedarfs bzw. tatsächlicher Sanierungsabsicht limitiert. Ein entsprechender Antrag der grünen Fraktion wurde im Ausschuß abgelehnt.

2. Zur Besteuerung der Mietzinsreserve

Bei der Beschlußfassung über das Sparpaket wurde die Besteuerung der Mietzinsreserve als Maßnahmen, die sozial Bessergestellte (HauseigentümerInnen) betrifft, vorgestellt. Nunmehr wird diese Ankündigung ins Gegenteil verkehrt. Die Steuerlast des Eigentümers reduziert jetzt als zusätzliche Ausgabenpost die Mietzinsreserve. Das heißt, die Belastung wird auf die MieterInnen abgewälzt und reduziert die Beiträge der MieterInnen, die eigentlich in die Erhaltung des Hauses fließen sollten.

Mit der Pauschalierung der absetzbaren Steuerlast auf 40% wird insbesondere für alle Kapitalgesellschaften (die in der Praxis gegenüber natürlichen Personen als ZinshauseigentümerInnen immer mehr Bedeutung gewinnen) ein automatisches „Körperlge“ von 6% geschaffen.

Das sozial ach so ausgewogene Sparpaket schafft jetzt auch noch eine automatische, sachlich unbegründete Bereicherung aller Kapitalgesellschaften im Immobiliengeschäft zu Lasten der MieterInnen und zu Lasten der Instandhaltung der Wohnhäuser.

MMag. Dr. Madeleine Petrovic