

II-3438 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVI. Gesetzgebungsperiode

A n t r a g

No. ....170/A  
Präs.: 27. NOV. 1985  
.....

der Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Gradischnik, Dr. Rieder  
und Genossen betreffend Bundesgesetz vom ....., mit  
dem das Mietrechtsgesetz, das  
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das  
Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom ....., mit dem das  
Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und  
das Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert  
durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 482/1984, wird geändert  
wie folgt:

1. Im § 4

a) wird im Abs. 1 lit. a der bisherige Punkt durch  
einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"hiebei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.";

b) wird im Abs. 2 Z. 3 folgende Z. "3a." eingefügt:

"3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt;"

c) tritt im Abs. 4 an die Stelle des Zitates "§ 16 Abs. 2 Z. 3" das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4" und

d) wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) Auf Antrag auch nur eines Mieters hat der Vermieter im Miethaus einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen dem Vermieter auch zumutbar ist; die Kosten der Herstellung und Erhaltung dieser Anlage hat der Mieter, der den Antrag gestellt hat, dem Vermieter zu ersetzen."

2. Im § 5 Abs. 2 und 3 tritt jeweils an die Stelle des Zitates "§ 16 Abs. 2 Z. 3" das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4".

3. Im § 6 Abs. 2 tritt an die Stelle der Wortfolge "§ 16 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 17 bis 21 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in der Fassung des § 54

- 3 -

dieses Bundesgesetzes" die Wortfolge "§ 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes".

4. Im § 12

a) hat der Abs. 4 wie folgt zu lauten:

"(4) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach Abs. 3 angemessenen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen und die Hauptmietrechte innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert werden." und

b) erhält der bisherige Abs. 4 die Absatzbezeichnung "(5)".

5. Im § 16 hat

a) im Abs. 1 wird nach der Z. 3 folgende Z. "3a" eingefügt:

"3a. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C ist und in einem Gebäude mit nicht mehr als vier selbständigen Wohnungen gelegen ist;"

b) im Abs. 1 die Z. 4 zu lauten:

"4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A ist, oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, deren Nutzfläche 130 m<sup>2</sup> übersteigt, ist, 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;"

c) der Abs. 4 zu lauten:

"(4) Die im Abs. 2 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH des bisher maßgebenden Betrages, 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

- 5 -

Übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die Änderungen der im Abs. 2 bestimmten Beträge und den Zeitpunkt, ab dem die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird, kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die im Abs. 6 zweiter Satz und im § 45 Abs. 6 angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags) zu enthalten.";

d) der Abs. 6 zu lauten:

"(6) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 5 zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine solche 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. 4 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 Erhöhungsbegehren bekanntgibt."

6. Im § 18 Abs. 1 tritt in der lit. b der Z. 6 an die Stelle des Zitates "§ 16 Abs. 2 Z. 1" das Zitat "§ 16

Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4".

7. Nach dem § 18 werden folgende §§ 18a und 18b eingefügt:

"Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 18a. (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18) begehrt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welches Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind.

(2) Verpflichtet sich der Vermieter, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 1) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung (auch die zunächst zugrunde gelegten Ausstattungskategorien) sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Werden der Entscheidung über die

- 7 -

endgültige Mietzinserhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinserhöhung, so hat der Mieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzuzahlen bzw. ist ihm ein übersteigender Betrag zurückzuerstatten. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er - unbeschadet der Bestimmungen des § 6 - die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

#### Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§ 18b. Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die aufgrund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung

öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde."

8. Im § 20 Abs. 1 treten

a) in der Z. 1 lit. a und b jeweils an die Stelle des Begriffs "Erhaltungsbeitrag" der Begriff "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" und

b) in der Z. 1 lit. c an die Stelle des Zitates "§ 16 Abs. 2 Z. 1" das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4".

9. § 21 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den

- 9 -

Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Verjährung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschußbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten."

10. § 22 hat zu lauten:

"§ 22. (1) Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 16 Abs. 2 Z. 2 und Abs. 4 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

(2) Erhöht sich der aus Abs. 1 ergebende Betrag infolge einer Veränderung des Verbraucherpreisindex 1976

oder des an seine Stelle tretenden Index um mehr als 10 vH (§ 16 Abs. 4), so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Betrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (§ 16 Abs. 4 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, der dem Zeitpunkt folgt, von dem an die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird."

11. Im § 23 Abs. 1

a) hat die Z. 1 wie folgt zu lauten:

"1. den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen zuzüglich der Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien sowie der Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung;" und

b) tritt in der Z. 2 an die Stelle des Zitates "BGBI. Nr. 390/1976" das Zitat "BGBI. Nr. 55/1985".

12. Im § 30 Abs. 2 Z. 16 tritt an die Stelle des Zitates "§ 4 Abs. 3" das Zitat "§ 4 Abs. 4".

13. Im § 37 Abs. 1 hat

a) die Z. 10 zu lauten:

"10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a, 18b, 19);"

b) die Z. 11 zu lauten:

"11. Legung der Abrechnungen (§ 20 Abs. 3 und 4, § 21 Abs. 5, § 24 Abs. 3, § 45 Abs. 2);" und

- 11 -

c) die Z. 13 zu lauten:

"13. Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 45)."

14. Im § 42

a) haben im Abs. 2 vierter Satz die Worte "oder notwendigen" zu entfallen und

b) werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

"(5) Der Anspruch des Hauseigentümers gegen seinen Vertreter auf Ausfolgung vereinnahmter Mietzinse ist nur zugunsten der im zweiten Satz des Abs. 2 angeführten Forderungen pfändbar.

(6) Die Exekutionsbeschränkungen sind in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen wahrzunehmen."

15. Im § 44 tritt im Abs. 2 Z. 2 an die Stelle des Zitats "§ 16 Abs. 2" das Zitat "§ 16 Abs. 2 bis 4".

16. Der § 45 samt der Überschrift hat zu lauten:

"Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

§ 45. (1) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist der Unterschiedsbetrag, der wie folgt zu errechnen ist:

1. Für eine Wohnung:

Von zwei Drittel des Betrages, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der

Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 bis 4 als zulässigerweise zu vereinbarender Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für die Wohnung als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird.

2. Für einen sonstigen Mietgegenstand:

Von zwei Drittel des Betrages, der sich für den Mietgegenstand bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4 als Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für den Mietgegenstand als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird; stellt sich heraus, daß der für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1) niedriger ist als der Betrag, der sich bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4 errechnet, so sind bei der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zwei Drittel des angemessenen Hauptmietzinses in Anschlag zu bringen.

3. Ergeben sich bei der Berechnung 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.

- 13 -

(2) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. 1. 1982 gemieteten Mietgegenstand aufgrund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, so niedrig, daß sich bei Anwendung des Abs. 1 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag errechnet, so darf der Vermieter 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 vom Hauptmieter die Entrichtung des nach Abs. 1 errechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags neben dem bisherigen Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins verlangen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden und hierüber jeweils zum 30. Juni eines

Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 20 Abs. 3) legen werde; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des für den Mietgegenstand zu entrichtenden Hauptmietzinses oder erhöhten Hauptmietzinses, die Nutzfläche und bei Wohnungen auch die Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu enthalten.

(3) Hebt der Vermieter von einem Hauptmieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein, so hat er in der darüber zu legenden gesonderten Abrechnung (§ 20 Abs. 3) nicht nur die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die Mietgegenstände, von deren Hauptmietern er die Entrichtung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gefordert hat, sondern auch für die Mietgegenstände auszuweisen, von deren Hauptmietern er die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nicht gefordert hat oder die er selbst benützt. Bei Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist auf § 4 Bedacht zu nehmen.

(4) 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. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen

- 15 -

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. Der Verwendungszeitraum (Abs. 2 und 7) verlängert sich um die Dauer dieses Verfahrens.

(5) Begehrt 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 I. Hauptstückes mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2. 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.

(6) Erhöht sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag infolge einer sich aus § 16 Abs. 4

- 16 -

ergebenden Veränderung des Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (§ 16 Abs. 4 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 Erhöhungsbegehren bekanntgibt.

(7) Verwendet der Vermieter die von den Hauptmietern entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb der Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, so hat der Vermieter die vom Hauptmieter entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzuerstatten.

(8) Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags samt Verzinsung ist der Mieter berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes ist; rückzahlungspflichtig ist der Vermieter, der zu diesem Zeitpunkt Hauseigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist.

- 17 -

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

17. Im § 46 Abs. 2 tritt an die Stelle des Zitates "§ 16 Abs. 2" das Zitat "§ 16 Abs. 2 bis 4".

18. § 49 Abs. 1 hat zu lauten:

"(1) Für die Mietverträge über die Exerzier-, Schieß- und sonstigen Übungsplätze des Bundesheeres, die bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bereits bestanden haben, gelten die Kündigungsbeschränkungen des § 30. Insoweit für andere Mietverträge, die dem Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes (§ 1) nicht unterliegen, vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes anzuwenden waren, gelten die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31. Dezember 1988 weiter."

## Artikel II

### Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.

Nr. 482/1984, wird geändert wie folgt:

1. Im § 14

a) hat im Abs. 1 die Z. 7 zu lauten:

"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;"

b) werden nach dem Abs. 2 folgende neue Abs. 3 bis 5 eingefügt:

"(3) Wird vor Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 begehrt, so hat das Gericht auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 rechtfertigt und innerhalb welches Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus der Rückstellung (Abs. 1 Z. 5) zu decken sind.

(4) Verpflichtet sich die Bauvereinigung, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 3) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag auszusprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 zulässig ist. Beginn und Ausmaß

- 19 -

dieser vorläufigen Erhöhung sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das sich in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Hält die Bauvereinigung ihre Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat sie - unbeschadet der Bestimmungen des § 14 c - die aus der vorläufigen Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes) vorgenommen, für die eine Förderung auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden ist, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde." und

c) erhalten die bisherigen Abs. 3 bis 5 die Absatzbezeichnungen "6", "7" und "8";

2. Im § 14 a Abs. 3 tritt an die Stelle des Zitates "§ 14 Abs. 2" das Zitat "§ 14 Abs. 2 bis 5".

3. Im § 14 b wird im Abs. 2 nach der Z. 3 folgende Z. "3a" eingefügt:

"3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt;"

4. Im § 14 c

a) tritt im Abs. 2 dritter Satz an die Stelle der Wortfolge "§ 16 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 17 bis 21 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968" die Wortfolge "§ 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes" und

b) tritt im Abs. 4 an die Stelle des Zitates "§ 14 Abs. 2" das Zitat "§ 14 Abs. 2 bis 5".

5. Der § 14 d hat zu lauten wie folgt:

"Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

§ 14 d. (1) Die Bauvereinigung kann 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 Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages neben dem bisherigen Entgelt oder erhöhten Entgelt verlangen, sofern

- 21 -

der Miet- oder Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat und - soweit nicht die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen - dessen Baubewilligung im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags mindestens zehn Jahre zurückliegt. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

(2) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten nach § 14 b Abs. 2 Z. 3a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages 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.

(3) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, die Hälfte, ansonsten ein Drittel des nach § 16 Abs. 2 Z. 2 sowie 4 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrages nicht übersteigen.

(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gefordert wird,

schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 nicht gedeckt sind, verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird.

(5) Erhöht sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag infolge einer sich aus § 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes ergebenden Veränderung des Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index, so hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Bauvereinigung den erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (§ 16 Abs. 4 dritter Satz MRG) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten in einem nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, ihr darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.

(6) Für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, dürfen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn die Bauvereinigung spätestens

- 23 -

zwei Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten diese den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten bekanntgibt. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen Kosten zu umfassen. Sie hat durch Auflage an einer geeigneten Stelle zu geschehen; ist ein auf Antrag der Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eingeleitetes Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 14 c anhängig oder wird ein solches Verfahren innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe anhängig gemacht, so kann das Gericht anordnen, daß mit der Inangriffnahme von Verbesserungsarbeiten bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens zuzuwarten ist. Der Verwendungszeitraum (Abs. 4 und 7) verlängert sich um die Dauer dieses Verfahrens.

(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, deren Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 nicht gedeckt sind, so hat die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzustatten.

(8) Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (samt angemessener Verzinsung) ist der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter oder Nutzungsberechtigter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes ist; rückzahlungspflichtig ist der Vermieter oder die Bauvereinigung, die zu diesem Zeitpunkt Hauseigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist.

(9) Im übrigen gelten für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten die sonstigen Bestimmungen über das Entgelt."

6. Im § 19 Abs. 1 tritt an die Stelle des Zitates "§ 14 Abs. 5" das Zitat "§ 14 Abs. 8".

7. § 20 hat zu lauten:

"Kündigungsbeschränkungen zugunsten von  
Nutzungsberechtigten

§ 20. (1) Soweit auf den Nutzungsvertrag über eine Wohnung (Geschäftsraum) die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht Anwendung finden, gelten die §§ 29 bis 36 (ausgenommen § 33 Abs. 2 letzter Satz) des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe der folgenden Absätze sinngemäß, es sei denn, daß der Nutzungsgegenstand nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder

- 25 -

Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurde oder wird.

(2) Die Aufhebung der Mitgliedschaft zur Genossenschaft durch diese bewirkt die Auflösung des Nutzungsvertrages nur dann, wenn der Grund zur Aufhebung einem wichtigen Grund im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes gleichzuhalten ist.

(3) Beschränkt eine Genossenschaft aufgrund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinne des § 8 Abs. 2 Z. 1 oder 2, so kann ein Eintritt in den Nutzungsvertrag nur gemäß § 14 des Mietrechtsgesetzes geltend gemacht werden, und zwar nur vom Ehegatten, von Verwandten in absteigender Linie oder Wahlkindern und, sofern solche Personen nicht vorhanden oder nicht eintrittsberechtigt sind, von der Person, die mit dem bisherigen Nutzungsberechtigten bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft (Lebensgefährte) lebte; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.

(4) Überdies kann eine Genossenschaft verlangen, daß in allen Fällen der Abtretung des Mietrechtes (§ 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes) und des Eintritts

(§ 14 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes) nur eine Person in den Nutzungsvertrag eintritt. Bewerben sich mehrere Personen um den Eintritt, so tritt der eintrittsberechtigte Angehörige in den Nutzungsvertrag ein, den die Genossenschaft als Mitglied aufnimmt."

7. Im § 22 Abs. 1

a) tritt in der Z. 2 an die Stelle des Zitates "§ 14 Abs. 2" das Zitat "§ 14 Abs. 2 bis 4" und

b) hat die Z. 7 zu lauten:

"7. Entscheidung über die Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und seine Rückzahlung sowie die Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 14 d)."

9. Im § 39 Abs. 9 tritt an die Stelle des Zitates "§ 14 Abs. 5" das Zitat "§ 14 Abs. 8".

### Artikel III

#### Änderung des Wohnhaussanierungsgesetzes

Das Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, wird geändert wie folgt:

- 27 -

§ 39 hat zu lauten:

"§ 39. (1) Eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Beträge zur Bildung einer Rückstellung) gemäß § 38 darf unter Berücksichtigung der Mietzinsreserve (Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 WGG) das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen. Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht zu entscheiden, inwieweit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Beträge zur Bildung einer Rückstellung) dieser Vorschrift entspricht. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes über das Verfahren außer Streitsachen finden Anwendung.

(2) Der Vermieter darf die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens oder eines geförderten Darlehens erforderlichen Beträge in der Hauptmietzinsabrechnung (Abrechnung des Entgelts) als Ausgaben absetzen. Bei einer Erhöhung des Hauptmietzinses (Entgelts) gemäß den §§ 18 ff MRG (§ 14 Abs. 2 WGG) ist in sinngemäßer Anwendung des § 18 Abs. 1 Z. 5 MRG auf diese Darlehensrückzahlungen Bedacht zu nehmen."

Artikel IV

## Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 1986 in Kraft.

2. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt dieses Bundesgesetz auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

3. Auf Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie A, die nach dem 31. Dezember 1981, aber noch vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind, sind die bisherigen Vorschriften weiter anzuwenden. Gleiches gilt für Wohnungen nach § 16 Abs. 1 Z. 3a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes.

4. Ist in einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Mietzinsvereinbarung über eine Wohnung der Ausstattungskategorie A für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Hauptmietzinshöhe eine Erhöhung des Hauptmietzinses oder eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluß einer neuen

- 29 -

Mietzinsvereinbarung vorgesehen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam.

5. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 39 MRG) anhängigen Verfahren sind, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen.

6. Die Bestimmungen des § 45 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes sind - mit Ausnahme des Abs. 1 Z 3 und des Abs. 6 - auch auf jene Erhaltungsbeiträge anzuwenden, deren Vorschreibung auf § 45 des Mietrechtsgesetzes in der am 1. Jänner 1982 in Geltung gestandenen Fassung beruht.

7. Die Bestimmungen des § 14 d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind - mit Ausnahme des Abs. 5 - auch auf jene Erhaltungsbeiträge anzuwenden, deren Vorschreibung auf § 14 d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der am 1. Jänner 1985 in Geltung gestandenen Fassung beruht.

8. Soweit in anderen bundesgesetzlichen Rechtsvorschriften die Begriffe "Erhaltungsbeitrag" und "Erhaltungsbeiträge" vorkommen, treten an deren Stelle die Begriffe

- 30 -

"Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" und  
"Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge".

9. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der  
Bundesminister für Justiz betraut.

Es wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf die  
erste Lesung dem Justizausschuß zuzuweisen.

## E r l ä u t e r u n g e n

### Allgemeiner Teil

Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, das Problem der Zinsanpassungsklauseln einer gesetzlichen Lösung zuzuführen, haben Parteienverhandlungen zwischen der Sozialistischen Partei Österreichs und der Freiheitlichen Partei Österreichs stattgefunden, bei denen Einigung über eine weitergehende Änderung des Mietrechtsgesetzes erzielt worden ist. Die Verhandlungsergebnisse, die dem vorliegenden Initiativantrag zugrunde liegen, beziehen sich auf die Neuvermietung von Räumlichkeiten, auf verbesserte Möglichkeiten für die Wohnhaussanierung, auf die Neuordnung des Mietzinserhöhungsverfahrens und die Übergangsbestimmungen über den Kündigungsschutz.

Die wesentlichsten Änderungen sind:

- Über die schon bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten hinaus soll bei Neuvermietung von Wohnungen der Kategorie A allgemein ein angemessener Hauptmietzins statt des bisher geltenden Kategorienmietzins vereinbart werden können. Das gleiche soll bei Neuvermietung von

- 2 -

Wohnungen der Kategorien A, B und C in Häusern mit nicht mehr als vier selbständigen Wohnungen gelten.

Bestehende Mietverträge bleiben unberührt.

- Mehr Rechtssicherheit durch eindeutige Bestimmungen über die Valorisierung der Mietzinse und Erhaltungsbeiträge sowie der Verwaltungskosten.
- Feststellung der Höhe des angemessenen Mietzinses eines Geschäftslokals im vorhinein durch das Gericht (Schlichtungsstelle der Gemeinde) im Falle einer beabsichtigten Veräußerung des Unternehmens.
- Möglichkeit, Erhaltungsbeiträge in Hinkunft auch zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten verwenden zu können, wobei gleichzeitig der Ansparzeitraum von bisher fünf Jahren auf zehn Jahre verlängert wird. Eine entsprechende Regelung ist auch im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehen.
- Informationspflicht des Vermieters für geplante Investitionen aus den angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, wenn die Arbeiten erhebliche Mittel erfordern.

- 3 -

- Nützliche Verbesserungen des Hauses haben Vorrang gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände.
- Möglichkeit zur Herbeiführung einer gerichtlichen Entscheidung bei Auffassungsunterschieden über die Verwendung der angesparten Mittel für Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungen.
- Mietrechtliche Begleitmaßnahmen für den Anschluß an Fernwärmeeinrichtungen.
- Schaffung gesetzlicher Grundlagen für den Einbau von Behindertenaufzügen in Miethäusern.
- Gleichstellung aller Sanierungsarbeiten, die nach dem Wohnhaussanierungsgesetz gefördert werden, mit Erhaltungsarbeiten, jedoch Begrenzung der Erhöhung mit dem Betrag, der sich ohne die Förderung bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten ergeben würde.
- Einführung einer Grundsatzentscheidung im Mietzinserhöhungsverfahren sowie Eröffnung der Möglichkeit einer vorläufigen Mietzinserhöhung bis zur Entscheidung über die endgültige Abrechnung.

- Änderungen der Übergangsbestimmungen zum Kündigungsschutz, insbesondere für Lagerplätze, Sportplätze und Übungsplätze des Bundesheeres.

### Besonderer Teil

#### Zum Artikel I

##### Zur Z. 1

Zur lit. a:

Vor allem auch im Hinblick auf die erweiterten Verwendungsmöglichkeiten des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags für Verbesserungen soll Klarheit darüber geschaffen werden, daß nicht nur den Erhaltungsarbeiten vor den Verbesserungen der Vorrang zukommt, sondern daß auch innerhalb der Verbesserungen jene vorrangig vorzunehmen sind, die dem Wohnhaus insgesamt zugute kommen bzw. dem Interesse aller Mieter dienen. \_

Zur lit. b:

Energiepolitische Überlegungen sprechen dafür, den Anschluß an eine Fernwärmeversorgungsanlage mietrechtlich als nützliche Verbesserungsarbeiten einzustufen.

- 5 -

Zur lit. c:

Durch die in dieser Regelung vorgesehene Anführung des Abs. 4 des § 16 MRG soll klargestellt werden, daß die im § 16 Abs. 4 leg. cit. umschriebenen Indexveränderungen auch im Anwendungsbereich des § 4 Abs. 4 MRG zu berücksichtigen sind.

Zur Z. 2

Zu der in Aussicht genommenen Ergänzung des § 5 Abs. 2 und 3 gilt analog das zur Z. 1 lit. c Gesagte.

Zur Z. 3

Das Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 1968 ist mit 31. 12. 1984 ausgelaufen; es ist daher notwendig, die Bestimmung des § 6 Abs. 2 MRG, die sich u.a. auch auf Vorschriften des WFG 1968 bezieht, entsprechend zu ändern. § 24 WSG ist die Nachfolgebestimmung des im § 6 Abs. 2 MRG bisher angeführten § 16 Abs. 2 WFG 1968, der den Ländern die Möglichkeit gegeben hatte, Bürgschaften für Reparaturdarlehen an Miethäusern eingehen zu können. Diese Bürgschaften kommen vor allem dann in Betracht, wenn die Liegenschaft bereits mit Vorpfandrechten belastet ist und die Bank oder Sparkasse, die das Reparaturdarlehen gewähren soll, eine entsprechende Sicherheit benötigt.

Zur Z. 4

Der neue § 12 Abs. 4 soll im Interesse der Rechtssicherheit die Möglichkeit eröffnen, bereits vor der Veräußerung des Unternehmens den "angemessenen" Hauptmietzins, den der Erwerber zu bezahlen hat, bestimmen zu können.

Zur Z. 5

Zur lit. a:

Schon bisher sind Ein- und Zweifamilienhäuser vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes weitgehend ausgenommen. Darüber hinaus kann nunmehr bei der Neuvermietung von Wohnungen in Wohnhäusern mit nicht mehr als vier selbständigen Wohnungen ein über die Mietzinsobergrenzen des § 16 Abs. 2 MRG hinausgehender angemessener Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 MRG vereinbart werden; ausgenommen davon sind Substandardwohnungen, für die weiterhin die Mietzinsobergrenze nach § 16 Abs. 2 Z. 4 (in Verbindung mit Abs. 4) MRG gilt. Bestehende Mietverträge werden dadurch nicht berührt.

Zur lit. b:

Bereits die derzeitige Rechtslage ermöglicht bei Neuvermietungen von Wohnungen der Kategorie A in einer Reihe von Fällen Mietzinsvereinbarungen im Rahmen der Angemessenheit - über die Kategoriengrenzen hinaus - zu treffen. Dies gilt insbesondere für A-Wohnungen, deren Fläche 90 m<sup>2</sup>

- 7 -

übersteigt, und bei Standardanhebungen durch den Vermieter unter Aufwendung erheblicher Mittel. Über diese Fälle hinaus soll nunmehr allgemein für Wohnungen der Kategorie A der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 bei Neuvermietungen vereinbart werden können, sofern die Neuvermietung innerhalb der vorgesehenen Frist von sechs Monaten ab der Räumung der Wohnung durch den früheren Mieter erfolgt. Bestehende Mietverhältnisse werden dadurch nicht berührt. Die Obergrenze der A-Kategorie (§ 16 Abs. 2 Z. 1 MRG) gilt jedoch weiter für das Eintrittsrecht, den Wohnungstausch, die Abtretung der Wohnung und für die Berechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und in den Fällen, in denen die oben angeführte Frist nicht eingehalten worden ist.

Zur lit. c und d:

Durch die neue Fassung des Abs. 4 soll im Interesse der Rechtssicherheit der Wirksamkeitsbeginn von Indexveränderungen klargestellt werden.

Zur besseren Information aller Beteiligten (Vermieter und Mieter) soll vorgesehen werden, daß der Bundesminister für Justiz neben den Änderungen der im § 16 Abs. 2 MRG bestimmten Beträge auch den Zeitpunkt, ab dem die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird, kundzumachen hat; zur Verdeutlichung, daß überdies bei bestehenden Mietverträgen

- soweit eine gültige Wertsicherungsvereinbarung vorliegt  
- noch die fristgerechte Bekanntgabe gemäß § 16 Abs. 4 zweiter Satz MRG zur Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses nötig ist, soll auch ein entsprechender Hinweis in die Kundmachung des Bundesministers für Justiz aufgenommen werden.

Im übrigen ist festzuhalten, daß die Regelungen des § 16 Abs. 4 über den Zeitpunkt des Wirksamwerdens von Indexveränderungen hinaus gleichermaßen auch für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten sollen (s. § 45 Abs. 6 und 9 MRG).

#### Zur Z. 6

Zu der vorgeschlagenen Ergänzung des § 18 Abs. 1 lit. b gilt analog das zur Z. 1 lit. c Gesagte.

#### Zur Z. 7

1. Der § 18 a MRG sieht eine Grundsatzentscheidung zur Erhöhung des Hauptmietzinses vor. Dies entspricht einem Bedürfnis der Praxis. Banken und Sparkassen verlangen vielfach vor Gewährung von Reparaturdarlehen zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten die Vorlage einer Grundsatzentscheidung des Gerichtes (oder der Schlichtungsstelle der Gemeinde), um prüfen zu können, ob die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Bewilligung des Darlehens gegeben sind.

- 9 -

Die vorgeschlagene Regelung des § 18 a Abs. 2 ermöglicht eine vorläufige Mietzinserhöhung, ohne daß dabei schon endgültig über alle Fragen - z.B. die Mietzinsreserve und die Ausstattungskategorien - abgesprochen werden müßte. Hiedurch soll die finanzielle Grundlage für die eheste Durchführung der nach den Ergebnissen des Grundsatzverfahrens (§ 18 a Abs. 1) als berechtigt erkannten Erhaltungsarbeiten (in den Fällen des § 18 b auch der übrigen - geförderten - Sanierungsarbeiten) geschaffen werden, wodurch in der Folge auch Zwischenzinsen vermieden werden können.

2. § 18 b MRG dient der rechtlichen Gleichstellung aller Sanierungsarbeiten (ungeachtet, ob sie Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten sind) in Mietzinserhöhungsverfahren, soweit sie nach dem Wohnhaussanierungsgesetz gefördert werden. Da der Verteilungszeitraum nach dem MRG höchstens 10 Jahre beträgt (§ 18 Abs. 1 Z. 3 leg. cit.), können Sanierungsarbeiten, soweit sie nicht Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 MRG sind, aber nur dann zu einer Mietzinserhöhung führen, wenn die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb des im § 18 Abs. 1 Z. 3 MRG angeführten Zeitraums (10 Jahre) zurückzuzahlen sind. Zur Vermeidung finanzieller Überforderungen von Mietern soll die Erhöhung

mit dem Betrag begrenzt werden, der sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten, jedoch ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem WSG, ergeben würde.

Zur Z. 8

Zur lit. a:

Die Änderungen im § 20 sind eine Folge der Novellierung des § 45.

Zur lit. b:

Zu der in Aussicht genommenen Ergänzung des § 20 Abs. 1 Z. 1 lit. c gilt analog das zur Z. 1 lit. c Gesagte.

Zur Z. 9

Die Änderung des § 21 Abs. 3 dient der Klarstellung, zu welchem Zeitpunkt im Fall einer Jahrespauschalverrechnung die Forderung des Vermieters gegen den Mieter auf Bezahlung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben verjährt.

Überdies soll – wie im § 20 Abs. 3 MRG zur Hauptmietzinsabrechnung – festgelegt werden, daß der Vermieter die Abrechnungsbelege über Betriebskosten und öffentliche Abgaben beim Hausbesorger oder einer sonst geeigneten Stelle im Haus aufzulegen hat.

- 11 -

Zur Z. 10

Durch die im § 22 Abs. 1 vorgesehene Anführung des Abs. 4 des MRG soll klargestellt werden, daß die im § 16 Abs. 4 leg. cit. umschriebenen Indexveränderungen auch im Anwendungsbereich des § 22 Abs. 1 MRG zu berücksichtigen sind.

Der neue Abs. 2 dient der Klarstellung, ab welchem Zeitpunkt die als Betriebskosten zu verrechnenden (pauschalisierten) Verwaltungsauslagen valorisiert werden können.

Zur Z. 11

Gemäß § 9 lit. d HBG waren bis zum Inkrafttreten des MRG die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien, sofern sie nicht Gegenstand des Materialkostenersatzes gemäß § 8 HBG waren, Betriebskosten. Die nunmehrige Regelung dient der Wiederherstellung des früheren Rechtszustandes; es handelt sich bei diesen Kosten um laufende – meist nicht besonders ins Gewicht fallende – Ausgaben für Gegenstände, die vom Vermieter dem Hausbesorger für dessen Dienstverrichtungen überlassen werden. Da das Ausmalen von (Hausbesorger-)Wohnungen meist in kürzeren Abständen geboten ist als sonst im Regelfall Erhaltungsarbeiten wiederkehren, sollen diese Kosten in die Betriebskostenpost des § 23 Abs. 1 Z. 1 MRG transferiert werden.

- 12 -

Durch die Änderung des im § 23 Abs. 1 Z. 2 MRG angeführten Zitates soll auf die nunmehrige Rechtslage, die durch die seit Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgten Novellierungen des Hausbesorgergesetzes eine Veränderung erfahren hat, Bedacht genommen werden.

#### Zur Z. 12

Diese Bestimmung beseitigt ein Redaktionsversehen.

#### Zur Z. 13

Die Z. 14 dient der Anpassung der Verfahrensvorschriften an die im vorliegenden Gesetzesentwurf in Aussicht genommenen materiell-rechtlichen Änderungen.

#### Zur Z. 14

Zur lit. a:

Diese Bestimmung soll dem Umstand Rechnung tragen, daß § 4 MRG im gegebenen Zusammenhang nur den Begriff "nützliche Verbesserung" verwendet.

Zur lit. b:

Die neue Regelung des Abs. 5 soll vermeiden, daß die Mietzinsreserve zugunsten außenstehender Dritter "entfremdet" werden kann.

- 13 -

Durch Abs. 6 wird sichergestellt, daß die Exekutionsbeschränkungen des § 42 MRG in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen wahrgenommen werden können.

#### Zur Z. 15

Zu der in Aussicht genommenen Ergänzung des § 44 Abs. 2 Z. 2 gilt analog das zur Z. 1 lit. c Gesagte.

#### Zur Z. 16

Neben der Errichtung von Wohnungen durch Neubau gewinnt die Modernisierung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten und der darin befindlichen Wohnungen immer größere Bedeutung, da es erforderlich ist, Althäuser und Altwohnungen - die in den städtischen Ballungsräumen zum Großteil noch aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg stammen - an einen zeitgerechten Wohnungsstandard heranzuführen. Ähnlich dem Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, dem Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974, der Mietengesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 409, der Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 1975, BGBl. Nr. 366, und dem Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, ist deshalb eines der wichtigsten Anliegen des vorliegenden Gesetzesentwurfs die Wohnungs- und Wohnhausverbesserung; diesen Zwecken soll vor allem die neu zu eröffnende Möglichkeit dienen, die Erhaltungsbeiträge (nunmehr: Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) auch zur Finanzierung von Verbesserungen

heranziehen zu können, um damit die Vornahme derartiger Maßnahmen wesentlich zu erleichtern. Da aber der Zeitraum von (bisher) fünf Jahren im Regelfall nicht ausreichen wird, um entsprechende Mittel sowohl für die Erhaltungs- als auch für die Verbesserungsarbeiten ansparen zu können, wird vorgeschlagen, den Verrrechnungszeitraum des § 45 MRG auf 10 Jahre auszudehnen.

Die Zitierung des § 4 im § 45 Abs. 3 MRG soll sicherstellen, daß der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag primär für Erhaltungsarbeiten verwendet wird. Der besseren Information der Mieter über die Verwendung der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dient die vorgeschlagene Regelung des Abs. 4. Darüber hinaus soll die Mehrheit der Mieter bei Auffassungsunterschieden mit dem Vermieter über die Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Gericht (der Schlichtungsstelle der Gemeinde) eine Entscheidung über den Vorrang von Erhaltungsarbeiten gegenüber von Verbesserungen verlangen können.

Die Bestimmung des Abs. 6 über das Wirksamwerden von Indexveränderungen bei der Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen dient der Anpassung an § 16 Abs. 4 in der Fassung des vorliegenden Gesetzesentwurfs; damit soll eindeutig festgelegt werden, daß der

- 15 -

Erhaltungsbeitrag nur für Zeiträume verlangt werden kann, die nach der Verlautbarung des "endgültigen" Index (Indexveränderung) durch das Österreichische Statistische Zentralamt liegen.

Durch die Regelung des Abs. 8 soll klargestellt werden, wer nach Ablauf der vorgesehenen Frist von 10 Jahren zur Rückforderung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge berechtigt ist, wenn in der Zwischenzeit ein Mieterwechsel stattgefunden hat und es soll normiert werden, wer zur Rückzahlung verpflichtet ist, wenn mittlerweile ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

#### Zur Z. 17

Zu der in Aussicht genommenen Ergänzung des § 46 gilt analog das zur Z. 1 lit. c Gesagte.

#### Zur Z. 18

Im allgemeinen gilt das Mietrechtsgesetz nur für mitgemietete Grundflächen, nicht aber für Grundflächen allein. Hinsichtlich des Kündigungsschutzes für die vom österreichischen Bundesheer gemieteten Übungsplätze soll davon eine Ausnahme geschaffen werden; ihre Rechtfertigung findet sich in den besonderen verfassungsgesetzlichen Aufgaben des Bundesheeres (s. Art. 9 a B-UG; Bundesverfassungsgesetz vom 26. Oktober 1955, BGBl. Nr. 211, über die Neutralität Österreichs).

- 16 -

Die vorgeschlagene Änderung im § 49 Abs. 1 zweiter Satz (Verlängerung der Übergangsfrist um zwei Jahre bis 31. Dezember 1988 für Objekte, die nach § 1 MRG nicht mehr kündigungsgeschützt sind) trägt dem Umstand Rechnung, daß nach den Erfahrungen der Praxis die bisherige Übergangsfrist von 5 Jahren zu kurz ist, um zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen entsprechende Ersatzobjekte zu finden oder um die bestehenden Mietverträge zu Konditionen umzustellen, die für Vermieter und Mieter gleichermaßen tragbar sind.

#### Zum Artikel II

Die vorgeschlagenen Änderungen dienen der Anpassung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes an das Mietrechtsgesetz in der Fassung des vorliegenden Gesetzesentwurfs.

#### Zum Artikel III

Der Abs. 1 deckt sich mit dem Wortlaut des bisherigen § 39 WSG, jedoch ist das Wort "ob" durch das Wort "inwieweit" ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, daß das Ge-

- 17 -

richtet sich nicht auf die Feststellung beschränkt, die Erhöhung übersteige das notwendige Ausmaß, sondern konstitutiv entscheidet, welcher Erhöhungsbetrag zur Deckung der Sanierungskosten erforderlich ist.

Der Abs. 2 wurde dem § 8 Abs. 6 des Startwohnungsgesetzes nachgebildet. Er soll eine Klarstellung herbeiführen, da sich das Fehlen einer solchen ausdrücklichen Regelung in der Praxis als Hindernis für die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln erwiesen hat.

#### Zum Artikel IV

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten und enthält die Übergangsbestimmungen sowie die Vollziehungsklausel.