

800 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVI. GP

Bericht des Justizausschusses

über den Antrag der Abgeordneten Dr. Schwimmer und Genossen, betreffend ein Bundesgesetz mit dem § 43 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, authentisch interpretiert wird (165/A);

Diese Mietzinsklauseln, die jetzt zum Tragen kommen, können für Mieter von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zu unzumutbaren Härten und zu wirtschaftlich nicht tragbaren Belastungen führen.

über den Antrag der Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Gradischnik und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (169/A) und

Der vorliegende Initiativantrag sieht einen neuen § 16 a MRG vor, der solche Mietzinsklauseln für unwirksam erklärt. Dies soll nach der im § 16 a Abs. 2 vorgesehenen Regelung auch dann gelten, wenn eine neue Mietzinsvereinbarung (allenfalls auch in der Form eines gerichtlichen Vergleiches) deshalb geschlossen worden ist, weil der Vermieter (oder der Verwalter als dessen Vertreter) den Mieter unter Hinweis auf eine im bisherigen Mietvertrag enthaltene Zinsanpassungsklausel hiezu veranlaßt hat.“

über den Antrag der Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Gradischnik und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden (170/A)

Außerdem brachten die Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Gradischnik, Dr. Rieder und Genossen gleichfalls am 27. November 1985 einen weiteren Initiativantrag (170/A) im Nationalrat ein, der eine weitgehende Änderung des Mietrechtsgesetzes bezweckt, und sich im wesentlichen auf die Neuvermietung von Räumlichkeiten, auf verbesserte Möglichkeiten für Wohnhaussanierung, auf die Neuordnung des Mietzinserhöhungsverfahrens und den Kündigungsschutz bezieht.

Am 7. November 1985 haben die Abgeordneten Dr. Schwimmer, Dr. Keimel und Genossen einen Initiativantrag zur authentischen Interpretation des § 43 MRG mit dem Ziel der Außerkraftsetzung von Mietanpassungsklauseln im Nationalrat eingebracht, der in der Folge dem Justizausschuß zur weiteren Behandlung zugewiesen wurde.

Der Justizausschuß hat diese drei Initiativanträge in seiner Sitzung am 4. Dezember 1985 der Vorberatung unterzogen. Als Berichterstatter zum Antrag 165/A fungierte Abgeordneter Dr. Schwimmer, zu den Anträgen 169/A und 170/A berichtete der Abgeordnete Dr. Gradischnik. Sodann wurde einstimmig beschlossen, den weiteren Verhandlungen den Antrag 170/A zugrunde-zulegen.

Am 27. November 1985 legten die Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Gradischnik, Dr. Rieder und Genossen einen Initiativantrag (169/A), der ebenfalls dem Justizausschuß zur weiteren Behandlung zugewiesen wurde, dem Nationalrat vor, und begründeten diesen im wesentlichen wie folgt:

„Unter der Geltung des früheren Mietengesetzes, vor allem in den fünfziger und sechziger Jahren, wurden in vielen Fällen bei Abschluß eines Mietvertrages Vertragsschablonen verwendet, die Klauseln enthielten, wonach bei einer Änderung der Mietengesetzgebung an die Stelle des ursprünglich vereinbarten (oder gesetzlichen) Mietzins ein neuer Mietzins treten soll.

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Michael Graff, Dr. Gradischnik, Dr. Schwimmer, Dr. Rieder, der Ausschussobmann Mag. Kabas sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Ofner. Das Justizressort war durch

Sektionschef Dr. Loewe und Ministerialrat Dr. Tschugguel vertreten.

Von den Abgeordneten Mag. Kabas, Dr. Rieder und Dr. Schwimmer wurde ein umfassender gemeinsamer Abänderungsantrag vorgelegt.

Bei der Abstimmung wurde der im Antrag 170/A enthaltene Gesetzentwurf unter Berücksichtigung des erwähnten Abänderungsantrages in der diesem Bericht begedruckten Fassung einstimmig angenommen. Die Anträge 165/A und 169/A gelten damit als miterledigt.

Zum Berichtersteller für das Haus wurde der Abgeordnete Dr. Gradischnik gewählt.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzentwurfes ist folgendes zu bemerken:

Zu Artikel I

Zu § 16 Abs. 4 und 6:

Wie im Fall von Indexveränderungen gemäß § 16 Abs. 4 (in Verbindung mit Abs. 6) vorzugehen ist, kann an Hand folgenden Beispiels veranschaulicht werden:

Bei der Berechnung der neuen Beträge ist zunächst von der Verlautbarung des „endgültigen“ Index durch das Österreichische Statistische Zentralamt auszugehen. Unter der fiktiven Annahme, daß zB Mitte Juli 1986 das Österreichische Statistische Zentralamt den „endgültigen“ neuen Indexwert verlaubar, der erstmals um mehr als 10% höher ist als der (im April 1984 verlaubarte) endgültige Indexwert für Februar 1984 (das ist derzeit — Dezember 1985 — der maßgebende Betrag), würde die Indexveränderung mit dem der Verlautbarung folgenden **übernächsten** Monatsersten (dies wäre im beschriebenen Fall der 1. September 1986) mietrechtlich wirksam werden; dh. daß bei **Neuvermietungen** beginnend mit 1. September 1986 die höheren Hauptmietzinse vereinbart werden können und ferner, daß bei Mietverträgen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesnovelle schon bestehen und die Wertsicherungsvereinbarungen enthalten, ab dem gleichen Zeitpunkt (1. September 1986) die im zweiten Satz des § 16 Abs. 6 angeführten Erhöhungsschreiben der Vermieter rechtswirksam sind. Würde nun dem Mieter in dem oben angeführten Fall zwischen dem 2. September und 17. September 1986 die Erhöhung vom Vermieter bekanntgegeben, so hätte er bei monatlicher Zinszahlung beginnend ab 1. Oktober 1986 den höheren Hauptmietzins zu bezahlen; würde hingegen die 14tägige Frist des § 16 Abs. 6 zweiter Satz MRG nicht eingehalten, weil dem Mieter das Erhöhungsschreiben erst nach dem 17. September 1986 bekannt geworden wäre, so könnte für ihn die Zinserhöhung frühestens erst ab dem 1. November 1986 Gültigkeit haben. Die Regelung wie bei der Valorisierung von Hauptmietzinsen bei bestehen-

den Mietverträgen soll gemäß § 45 Abs. 6 MRG gleichermaßen auch für die Veränderung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten.

Ausgangswerte für die Berechnung sind gemäß § 16 Abs. 4 erster Satz MRG in der Fassung des vorliegenden Gesetzentwurfes die — zur Vermeidung der Fortschreibung von Ungenauigkeiten — **ohne** Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermittelnden Beträge; diese Beträge wären derzeit (Dezember 1985) 24,30076 S, 18,22557 S, 12,15038 S und 6,07519 S. Unter Zugrundelegung dieser (nicht gerundeten) Beträge sind zunächst, unter Berücksichtigung des Ausmaßes des Indexsprunges, der 10% übersteigen muß, die jeweiligen (Zwischen-)Werte zu errechnen, wobei in einer unmittelbar daran anschließenden zweiten Rechenoperation unter nunmehriger Anwendung der Auf- und Abrundungsvorschrift des § 16 Abs. 4 zweiter Satz MRG die neuen Werte zu ermitteln sind, die gemäß § 16 Abs. 4 vierter Satz MRG auch kundgemacht werden müssen.

Zu § 16 a:

Die Bestimmung des § 16 a über die Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln wurde aus dem Initiativantrag Nr. 169/A übernommen.

Zu § 18 a Abs. 2:

Geschäftsräume wären grundsätzlich den Wohnungen der Ausstattungskategorie A rechtlich gleichzuhalten; § 18 Abs. 1 Z 6 lit. b MRG sollte auch hier analog angewendet werden.

Zu § 21 Abs. 3:

Im Sinne der Judikatur (siehe Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Juni 1985, 41 R 1126/84) soll normiert werden, daß im Anwendungsbereich des § 21 Abs. 3 MRG (Jahrespauschalverrechnung) die Frist zur Geltendmachung von Betriebskosten erst mit dem Ablauf des 31. Dezember des abzurechnenden Jahres zu laufen beginnt.

Da die Rechtsprechung die Frist zur Geltendmachung von Betriebskosten als „Ausschlußfrist“ versteht (MietSlg. 25240 ua.), ist es geboten, den dritten Satz des § 21 Abs. 3 des Gesetzentwurfes entsprechend zu ändern und im gegebenen Zusammenhang auf den Begriff „Geltendmachung“ abzustellen.

Zu § 22 Abs. 2:

Die Valorisierungsvorschrift des § 16 Abs. 4 MRG soll mit der Maßgabe für die Veränderung der Betriebskosten für Verwaltungsauslagen gelten, daß der erhöhte Betrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten ist, der dem Zeitpunkt folgt, von dem an die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird; in dem in den Bemerkungen zu § 16 Abs. 4 und 6 MRG angeführten Beispiel würde dies

800 der Beilagen

3

bedeuten, daß die Indexveränderung im Anwendungsbereich des § 22 Abs. 2 MRG beginnend mit 1. Oktober 1986 ex lege wirksam wäre.

Zu § 42 Abs. 5 und 6:

Nach Auffassung des Justizausschusses können die Exekutionsbeschränkungen des § 42 MRG infolge der Einfügung des Abs. 6 in den § 42 leg. cit. auch noch nach rechtskräftiger Exekutionsbewilligung im Wege eines Einstellungsantrages nach § 39 EO geltend gemacht werden.

Zu § 45 Abs. 4:

Die Einfügung des nunmehrigen zweiten Satzes in den § 45 Abs. 4 MRG soll bewirken, daß dringende Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 MRG vorweg durchzuführen sind, gegebenenfalls unverzüglich (jedoch nach vorheriger Bekanntgabe) in Angriff genommen werden können.

Zu Artikel II

Durch die im Justizausschuß vorgenommene Änderung des § 14 d Abs. 8 zweiter Halbsatz WGG wird darauf Bedacht genommen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen vielfach auch in der Rechtsform des **Baurechtes** den Mietern und Nutzungsberechtigten Mietgegenstände und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Räumlichkeiten entgeltlich zur Verfügung stellen.

Zu Artikel IV

Durch die Einarbeitung des Initiativantrages Nr. 169/A war es nötig, den Artikel IV entsprechend neu zu fassen.

Im übrigen wird festgehalten, daß Mietzinsbeiträge, die auf Grund von Zinsanpassungsklauseln bis 31. Dezember 1985 entrichtet worden sind,

nicht zurückbezahlt werden müssen, es sei denn, daß die Mietzinserhöhung auf Grund einer solchen Klausel Gegenstand eines anhängigen Verfahrens ist.

Auch auf am 1. Jänner 1986 anhängige Verfahren ist § 16 a anzuwenden, wobei allerdings Sonderregelungen über die Kostenaufhebung zu beachten sind. Hiezu ist anzumerken, daß auch noch im Verfahren zweiter und dritter Instanz die Klage unter Verzicht auf den Anspruch zurückgenommen werden kann (§ 483 Abs. 3 zweiter Satz und § 513 ZPO); dies gilt analog auch im Rekursverfahren (siehe *F a s c h i n g*, Lehrbuch des Österreichischen Zivilprozeßrechts, Seite 582, Randzahl 1250). Auch im Außerstreitrecht ist die Zurücknahme des verfahrenseinleitenden Antrages in **jeder** Lage des Verfahrens zulässig (OGH 22. März 1983, 2 Ob 598/82).

Der Vermieter kann daher, wenn er die gegenseitige Kostenaufhebung nach Art. IV Z 7 zweiter Satz erwirken will, noch im Rechtsmittelverfahren die Klage oder seinen Antrag zurückziehen.

Gegenüber den Initiativanträgen Nr. 169/A und 170/A wurde insoweit eine Veränderung vorgenommen, als die Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln auch auf (vor dem 1. Jänner 1986 geschlossene) Mietzinsvereinbarungen über Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als vier Wohnungen ausgedehnt werden soll.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsgemäße Zustimmung erteilen. /.

Wien, 1985 12 04

Dr. Gradischnik

Berichterstatter

Mag. Kabas

Obmann

/.

Bundesgesetz vom xxxxxx 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 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 nach der Z 3 folgende Z „3 a“ eingefügt:

„3 a. 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 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

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

„3 a. 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) hat 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 m² 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) hat 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 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) hat 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. Nach dem § 16 wird folgende Bestimmung samt Überschrift eingefügt:

„Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen

§ 16 a. (1) Vereinbarungen in einem vor dem 1. Jänner 1982 geschlossenen Vertrag, 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 für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung das Vorliegen einer im Abs. 1 angeführten

Zinsanpassungsklausel Beweggrund oder Beweggrund gewesen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam und es gilt die frühere Mietzinsvereinbarung weiter.“

7. 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“.

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

„Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 18 a. (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 welchen 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 endgültige Mietzinserhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinserhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzahlen 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

§ 18 b. Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund 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, 18 a) 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.“

9. 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“.

10. § 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 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 Geltendmachung 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.“

11. § 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 miethrechtlich wirksam wird.“

12. 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 „BGBl. Nr. 390/1976“ das Zitat „BGBl. Nr. 55/1985“.

13. Im § 30 Abs. 2 Z 16 tritt an die Stelle des Zitates „§ 4 Abs. 3“ das Zitat „§ 4 Abs. 4“.

14. Im § 37 Abs. 1

a) tritt in der Z 8 an die Stelle des Klammerzitates „(§ 12 Abs. 3, §§ 16, 43, 44, 46)“ das Klammerzitat „(§ 12 Abs. 3 und 4, §§ 16, 43, 44, 46)“;

b) hat die Z 10 zu lauten:

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

c) hat die Z 11 zu lauten:

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

d) hat die Z 13 zu lauten:

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

15. 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.“

16. Im § 44 tritt im Abs. 2 Z 2 an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 bis 4“.

17. 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 vereinbarenden 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.

(2) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. Jänner 1982 gemieteten Mietgegenstand auf Grund 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 Verbesserungsbeitrages 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 Ver-

besserungsbeitrages 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. Diese Frist darf unterschritten werden, wenn es sich um besonders dringliche Arbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c 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. 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 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 Fruchtnießler der Liegenschaft ist.

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

18. Im § 46 Abs. 2 tritt an die Stelle des Zitates „§ 16 Abs. 2“ das Zitat „§ 16 Abs. 2 bis 4“.

19. § 49 Abs. 1 hat zu lauten:

„§ 49. (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 Bundes-

gesetz 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 aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 zulässig ist. Beginn und Ausmaß 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 „3 a“ eingefügt:

„3 a. 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 der Miet- und 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 Verbesserungsbeitrages 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 3 a 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 Abs. 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 Verbesserungsbeitrages 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 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 zurückzuerstatten.

(8) Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (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 Baurechtsberechtigte sind.

(9) Im übrigen gelten für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge 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 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 auf Grund 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 Jahren 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.“

8. 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 treten

a) im Abs. 3 an die Stelle des Zitates „§ 14 Abs. 4 Z 4“ das Zitat „§ 14 Abs. 7 Z 4“ und

b) im Abs. 9 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:

§ 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. Jänner 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 vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind, sind die bisherigen Vorschriften über die Mietzinsbildung weiter anzuwenden. Gleiches gilt für Wohnungen nach § 16 Abs. 1 Z 3 a 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 Mietzinsvereinbarung vorgesehen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam. Gleiches gilt für Wohnungen nach § 16 Abs. 1 Z 3 a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes.

5. Ist für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung das Vorliegen einer in der Z 4 angeführten Zinsanpassungsklausel Beweggrund, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam und es gilt die frühere Mietzinsvereinbarung weiter.

6. 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.

7. Der § 16 a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen streitigen und außerstreitigen Verfahren anzuwenden. Zieht der Vermieter in einem solchen anhängi-

gen Verfahren innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sein Begehren zurück, so gelten die Verfahrenskosten als gegenseitig aufgehoben. Ist in einem solchen anhängigen Verfahren, das auf Antrag des Mieters eingeleitet worden ist, der Vermieter in der Folge nur deshalb unterlegen, weil § 16 a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes in Kraft getreten ist, so sind die Verfahrenskosten gegenseitig aufzuheben. Eine rechtskräftige Entscheidung steht der Anwendung des § 16 a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes ab 1. Jänner 1986 nicht entgegen.

8. 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.

9. 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.

10. Soweit in anderen bundesgesetzlichen Rechtsvorschriften die Begriffe „Erhaltungsbeitrag“ und „Erhaltungsbeiträge“ vorkommen, treten an deren Stelle die Begriffe „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ und „Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge“.

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