



REPUBLIC ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

Wohnungsrecht

GZ 7123/64-I 7/93

An das
Präsidium des Nationalrats
Parlament
1010 Wien

Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon
0222/52 1 52-0*

Telefax
0222/52 1 52/727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Klappe

(DW)

Gesetzentwurf	
Zl.	23 - GE/19.93
Datum	29.3.1993
Verteilt	29.3.93 july

PVD Dr. Bauer

Betrifft: Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes;
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, gemäß einer Entschliebung des Nationalrates den Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes samt Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung mit dem Ersuchen um Kenntnissnahme zu übersenden.

Die im Begutachtungsverfahren befaßten Stellen wurden um Stellungnahme bis

6.5.1993

ersucht.

19. März 1993

Für den Bundesminister:

TADES

Beilagen: 25 Ausf.

F.d.R.d.A.:

E N T W U R F**Bundesgesetz über das Wohnrecht
(Bundeswohnrechtsgesetz - BWRG)****1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen****Geltungsbereich**

§ 1. Dieses Bundesgesetz gilt für Mietverhältnisse im Sinn des § 28 und für Wohnungseigentum im Sinn des § 76.

Nutzungsobjekt; Nutzer; Nutzfläche

§ 2. (1) Nutzungsobjekte im Sinn dieses Bundesgesetzes sind Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen Geschäftsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Amts- oder Kanzleiräume) samt den zugehörigen Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen), selbständige Teile von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sowie selbständige in sich

geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen und deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge.

(2) Nutzer im Sinn dieses Bundesgesetzes ist, wer ein Nutzungsobjekt auf Grund eines Mietverhältnisses oder als Wohnungseigentümer benützt.

(3) Nutzfläche im Sinn dieses Bundesgesetzes ist die in Quadratmetern auszudrückende, gesamte Bodenfläche eines Nutzungsobjekts abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist sie jedoch auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 2 vH erwiesen wird.

Erhaltung

§ 3. Die Erhaltung im Sinn dieses Bundesgesetzes
umfaßt

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung erforderlich sind,
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Nutzungsobjekte des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt oder wenn sie erforderlich sind, um ein Nutzungsobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben,
3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Nutzer dienenden Anlagen, wie im besonderen von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen, erforderlich sind, es sei denn, daß alle Nutzer des Hauses für die gesamte Dauer ihres Nutzungsvertrags auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebs einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,

4. Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluß an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs,
5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Nutzungsobjekten, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.

Nützliche Verbesserungen

§ 4. Nützliche Verbesserungen im Sinn dieses Bundesgesetzes sind

1. die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Nutzer dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von gemeinsamen

- Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,
2. die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Nutzer dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz,
 3. Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,
 4. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Nutzungsobjekten) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt,
 5. die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren eines Nutzungsobjekts,
 6. die bautechnische Umgestaltung eines Nutzungsobjekts, im besonderen eines solchen der Ausstattungskategorie D (§ 44 Abs. 1 Z 4) in ein solches der Ausstattungskategorie A, B oder C (§ 44 Abs. 1 Z 1, 2 oder 3),
 7. die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Nutzungsobjekte, im besonderen von solchen der Ausstattungskategorie D oder C in

ein oder mehrere Nutzungsobjekte der
Ausstattungskategorie C, B oder A.

Betriebskosten

§ 5. (1) Betriebskosten im Sinn dieses Bundesgesetzes
sind die aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung,
2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung,
3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus,
4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere

- 7 -

- Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen,
5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden,
 6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden,
 7. die Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen,
 8. den in Abs. 2 bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten,
 9. die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Nutzer nicht überwältzt werden dürfen,
 10. die Aufwendungen für den Betrieb einer der gemeinsamen Benützung der Nutzer dienenden Anlage

des Hauses, wie eines Personenaufzugs, einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage oder einer zentralen Waschküche; dazu zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen.

- (2) Der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten besteht aus
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,
 2. den gemäß § 13 Abs. 3 des Hausbesorgergesetzes für die Beleuchtung der Dienstwohnung aufzuwendenden Kosten,
 3. dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags und den sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben,
 4. den zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes aufgewendeten Beträge.

Aufteilung der Betriebskosten

§ 6. (1) Soweit nichts anderes bestimmt oder rechtswirksam vereinbart ist, sind die Betriebskosten nach der zu Beginn des Kalenderjahrs bestehenden Nutzfläche der Nutzungsobjekte aufzuteilen.

- 9 -

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

(3) Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Nutzungsunterschiede kann das Gericht den Aufteilungsschlüssel auf Antrag nach billigem Ermessen entsprechend festsetzen. Die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(4) Durch den Wechsel eines Nutzers wird der Aufteilungsschlüssel nicht berührt.

(5) Ein von der Regel des Abs. 1 abweichender Aufteilungsschlüssel ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des betreffenden Liegenschaftseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(6) Die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes, BGBl.Nr. 827/1992, bleiben unberührt.

Vorausschau

§ 7. (1) Bis spätestens 30. November eines jeden Kalenderjahrs ist im Gebäude eine Vorausschau für das nächste Kalenderjahr aufzulegen.

(2) Diese Vorausschau hat jedenfalls zu enthalten:

1. die Höhe der voraussichtlichen Betriebskosten und die sich daraus ergebende allfällige Änderung der Vorauszahlungen,

2. die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung und

3. bei Nutzungsobjekten, an denen Wohnungseigentum begründet ist, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage.

(3) Für die Auflage der Vorausschau gilt § 14 Abs. 3 sinngemäß.

Vorauszahlung für Betriebskosten

§ 8. (1) Zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahrs fällig werdenden Betriebskosten ist zu jedem Monatsersten ein gleichbleibender Betrag vorzuschreiben.

(2) Dieser Betrag ist aus dem Gesamtbetrag der Betriebskosten für das vorangegangene Kalenderjahr nach Maßgabe der Vorausschau zu ermitteln und kann während des Kalenderjahrs nur insoweit angepaßt werden, als

- 11 -

erhebliche, in der Vorausschau nicht berücksichtigte Änderungen eingetreten sind.

Abrechnungsperiode

§ 9. (1) Die Betriebskosten sind für jedes Kalenderjahr zu ermitteln und abzurechnen (Abrechnungsperiode).

(2) Soweit Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 5 Abs. 1 Z 10) verbrauchsabhängig aufzuteilen sind, kann der Abrechnungspflichtige eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode festlegen.

Abrechnung

§ 10. (1) Jeder Nutzer hat Anspruch auf eine jährliche Abrechnung jener Einnahmen und Ausgaben, die nach den für das jeweilige Nutzungsverhältnis geltenden Rechtsvorschriften abrechnungspflichtig oder verrechenbar sind.

(2) Die Abrechnung besteht aus

1. der Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) nach § 11 oder der vereinfachten Abrechnung nach § 12,

2. der Einzelabrechnung nach § 13 und

3. der Belegsammlung mit Gesamtaufstellung nach § 14.

(3) Die Abrechnung über das vorangegangene Kalenderjahr ist spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahrs zu legen. Wurde für verbrauchsabhängige Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen eine abweichende Abrechnungsperiode festgelegt (§ 9 Abs. 2), so ist die Abrechnung über diese Aufwendungen spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu legen.

(4) Darüber hinaus können schriftlich oder mündlich bei einer Hausversammlung Aufklärungen über Abweichungen des tatsächlichen Geschehens von der Vorausschau gegeben werden.

(5) Einem Nutzer, der sein Recht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt und dem Abrechnungspflichtigen einen inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekanntgegeben hat, sind die zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung (Information über die Abrechnung oder vereinfachte Abrechnung sowie Einzelabrechnung) an die angegebene Anschrift zu übersenden. Unterläßt der Nutzer diese Bekanntgabe, so genügt für eine gehörige Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts.

(6) Ein Wohnungseigentümer, der sein Recht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt, sondern dieses vermietet hat, hat dem Mieter auf dessen Verlangen binnen

- 13 -

einem Monat Einsicht in die zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung zu gewähren oder ihm eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) derselben zu übermitteln.

Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)

§ 11. (1) Jedem abrechnungsberechtigten Nutzer ist eine Information zu übersenden, die aus summenmäßigen Aufstellungen der Ausgaben (Abs. 2 und 3), der Zahlungen der Nutzer (Abs. 4) und sonstiger Einnahmen (Abs. 5) sowie aus dem Ausweis der am Beginn und am Ende der Abrechnungsperiode bestehenden Salden der für die Errichtung und Instandhaltung des Hauses aufgenommenen Darlehen und der Rücklagen besteht.

(2) Die Ausgabenaufstellung hat die Summen der während der Abrechnungsperiode gegenüber den Nutzern fällig gewordenen Ausgaben nach folgenden Hauptgruppen zu enthalten:

1. Betriebskosten mit folgenden Untergruppen:
 - a) Auslagen für die Verwaltung des Hauses,
 - b) Beiträge für Hausbesorgerarbeiten,
 - c) öffentliche Abgaben sowie
 - d) sonstige Betriebskosten;
2. Erhaltungsaufwand mit folgenden Untergruppen:
 - a) Tilgung und Verzinsung öffentlich geförderter Erhaltungsdarlehen,

- b) Tilgung und Verzinsung nicht geförderter Erhaltungsdarlehen sowie
 - c) Ausgaben für Erhaltung;
3. Verbesserungsaufwand mit folgenden Untergruppen:
- a) Tilgung und Verzinsung öffentlich geförderter Verbesserungsdarlehen,
 - b) Tilgung und Verzinsung nicht geförderter Verbesserungsdarlehen sowie
 - c) sonstige Ausgaben für Verbesserungen;
4. Kosten von Gemeinschaftsanlagen mit folgenden, für jede Anlagenart zu bildenden Untergruppen:
- a) Errichtungskosten,
 - b) Erhaltungskosten sowie
 - c) sonstige Kosten des Betriebs (§ 5 Abs. 1 Z 10) einschließlich der Kosten aus Wartungsverträgen;
5. sonstige überwälzbare Aufwendungen, wie etwa die Tilgung und Verzinsung der für die Errichtung des Hauses aufgenommenen Darlehen.

(3) Zusätzlich zu der in Abs. 2 angeführten Aufgliederung sind jene Ausgaben, für die ein abweichender Aufteilungsschlüssel besteht, bei der jeweiligen Hauptgruppe gesondert auszuweisen. Sind die fällig gewordenen Ausgaben überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der Abrechnungspflichtige eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Die derart abgegrenzten Ausgaben sind in der Abrechnung ersichtlich zu machen.

- 15 -

(4) Die Zahlungsaufstellung hat die Summen der den Nutzern während der Abrechnungsperiode zur Deckung der in Abs. 2 angeführten Ausgaben vorgeschriebenen Beträge und der darauf tatsächlich eingegangenen Zahlungen sowie die daraus sich zum Ende der Abrechnungsperiode ergebenden Rückstände zu enthalten. Zusätzlich sind Zahlungseingänge, die der vorangegangenen oder der nachfolgenden Abrechnungsperiode zuzuordnen sind, anzuführen. Soweit sich die Vorschriften und die Zahlungseingänge auf Ausgaben beziehen, für die ein abweichender Aufteilungsschlüssel besteht, sind sie gesondert auszuweisen. Gleiches gilt für jene Vorschriften und Zahlungseingänge, die Rücklagen betreffen.

(5) Die Einnahmenaufstellung hat die Summen der nicht von den Nutzern stammenden Einnahmen während der Abrechnungsperiode soweit zu enthalten, als diese abrechnungspflichtig sind. Diese Einnahmen sind nach ihrer Art in Gruppen unterteilt auszuweisen, etwa die Zinserträge aus Rücklagen und aus gesondert zu führenden Konten oder Einnahmen aus der Vermietung allgemeiner Teile des Hauses, insbesondere von Kraftfahrzeug-Abstellflächen. Soweit sich die Einnahmen auf Ausgaben beziehen, für die ein abweichender Aufteilungsschlüssel besteht, sind sie gesondert auszuweisen.

Vereinfachte Abrechnung

§ 12. Soweit dadurch die Übersichtlichkeit gewahrt bleibt, kann den Nutzern statt der Abrechnungsübersicht (§ 11) auch eine Aufstellung aller einzelnen Einnahmen und Ausgaben übersendet werden.

Einzelabrechnung

§ 13. Zusätzlich zur Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) oder zur vereinfachten Abrechnung ist jedem abrechnungsberechtigten Nutzer eine Einzelabrechnung zu übersenden, die in übersichtlicher Form mindestens zu enthalten hat:

1. den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode nach § 9 Abs. 1 oder der allenfalls abweichenden Abrechnungsperiode nach § 9 Abs. 2,
2. die Gesamtnutzfläche des Hauses,
3. die Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
4. die für das jeweilige Nutzungsobjekt angewendeten Aufteilungsschlüssel,
5. im Fall der Verrechnung nach Verbrauch den ermittelten Gesamtverbrauch für das Haus,
6. im Fall der Verrechnung nach Verbrauch die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,

- 17 -

7. den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den überwälzbaren Ausgaben,
8. die für das Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
9. den sich daraus ergebenden Überschuß oder Fehlbetrag,
10. den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an beziehungsweise zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann, und
11. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§ 16).

Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 14. (1) Der Abrechnungspflichtige hat die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so zu sammeln, daß sie den jeweiligen Ausgabengruppen (§ 11 Abs. 2 und 3) eindeutig zugeordnet werden können.

(2) Der Belegsammlung sind eine Liste der gesamten Einnahmen und Ausgaben sowie eine Darstellung jener Rechenschritte voranzustellen, die zur Ermittlung der in § 13 Z 7 angeführten betragsmäßigen Anteile vorgenommen wurden.

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im

Haus zur Einsicht durch die Nutzer aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Für die Rechtzeitigkeit der Rechnungslegung ist der Beginn der Auflagefrist maßgeblich. Auf Verlangen eines Nutzers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften oder Ablichtungen für ihn anzufertigen.

Durchsetzung der Abrechnung

§ 15. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Abschriften oder Ablichtungen der Belege oder der Gesamtaufstellung nicht angefertigt, so ist der Abrechnungspflichtige auf Antrag auch nur eines Nutzers vom Gericht dazu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 80.000,- S zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

Folgen der Abrechnung

§ 16. (1) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten eines Nutzers, so ist der Überschußbetrag binnen zwei Monaten ab der Abrechnung

- 19 -

zurückzuerstatten. Diese Frist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen.

(2) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß von mehr als 10 vH zugunsten eines Nutzers und werden die zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung (Information über die Abrechnung oder vereinfachte Abrechnung sowie Einzelabrechnung) nicht fristgerecht übersendet, so ist der Überschußbetrag ab dem Ablauf der Abrechnungsperiode mit einem Zinssatz von 6 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Österreichischen Nationalbank zu verzinsen.

(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Nutzers, so ist dieser binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.

(4) Die Nachforderung an fälligen Betriebskosten ist binnen einer Ausschlußfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

Abweichende Abrechnungseinheiten

§ 17. (1) In der Regel hat sich die Abrechnung auf das gesamte Haus zu beziehen. Die Nutzer können aber einstimmig Abrechnungseinheiten festlegen, die jeweils nur einzelne Teile des Hauses umfassen. Vereinbarungen über diese Festlegung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der

- 20 -

Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(2) Besteht das Haus aus mehr als 50 Nutzungsobjekten, so kann das Gericht auf Antrag des Vermieters oder eines Nutzers nach billigem Ermessen eine abweichende Abrechnungseinheit im Sinn des Abs. 1 festsetzen, wenn nach den tatsächlichen Verhältnissen eine einheitliche Abrechnung unbillig wäre. Die gerichtliche Festsetzung der Abrechnungseinheit ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Abs. 2 gilt auch, wenn auf der Liegenschaft voneinander getrennte Baulichkeiten oder Gemeinschaftsanlagen bestehen, die jeweils für sich allein eine wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) § 6 Abs. 5 gilt sinngemäß.

Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung

§ 18. (1) Ergibt sich vor dem Ablauf der in § 20 vorgesehenen Frist die Notwendigkeit, eine gehörig gelegte Abrechnung richtigzustellen, so hat der Abrechnungspflichtige allen betroffenen Nutzern binnen vier Wochen nach Ablauf der in § 20 vorgesehenen Frist eine Information über Inhalt, Grund und Auswirkungen der Berichtigung zu übersenden.

- 21 -

(2) Überschüsse oder Fehlbeträge, die sich aus der Berichtigung ergeben, sind binnen drei Monaten nach Ablauf der in § 20 vorgesehenen Frist zu bezahlen.

(3) Ergibt sich aus der Berichtigung für keinen der Nutzer eine Abweichung von mehr als 5 vH von den auf ihn gemäß der Abrechnung entfallenden Ausgaben, so kann der Abrechnungspflichtige die Berichtigung auch erst bei der nächsten Abrechnung vornehmen.

Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge

§ 19. (1) Durch den Wechsel eines Nutzers wird der Abrechnungsstichtag nicht berührt. Fehlbeträge, die sich aus der Abrechnung ergeben, sind von demjenigen nachzuzahlen, der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung Nutzer ist. Gleiches gilt sinngemäß für die Rückforderung von Überschüssen.

(2) Im Fall eines Nutzerwechsels kann sowohl der bisherige als auch der neue Nutzer verlangen, daß hinsichtlich der nach Verbrauch zu verrechnenden Ausgaben eine Zwischenermittlung der auf das Nutzungsobjekt entfallenden Verbrauchsanteile auf seine Kosten vorgenommen wird.

(3) Hinsichtlich der nach Verbrauch zu verrechnenden Ausgaben sind Fehlbeträge, die sich aus der Abrechnung ergeben, von demjenigen nachzuzahlen, in dessen

Nutzungszeitraum der jeweilige Fehlbetrag angefallen ist. Überschüsse kann nur derjenige zurückfordern, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Überschuß angefallen ist. Wird bei einem Nutzerwechsel keine Zwischenermittlung vorgenommen, so ist der Verbrauch nach gleich hohen monatlichen Anteilen und nur insoweit zu berücksichtigen, als der Nutzerwechsel während der der Rechnungslegung unmittelbar vorangegangenen Abrechnungsperiode eingetreten ist.

(4) Endet das Nutzungsverhältnis während der Abrechnungsperiode, so hat der bisherige Nutzer dem Abrechnungspflichtigen seinen neuen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bekanntzugeben; in diesem Fall sind dem Nutzer die zusendungspflichtigen Teile der nächsten Abrechnung (Information über die Abrechnung oder vereinfachte Abrechnung sowie Einzelabrechnung) an die angegebene Anschrift zu übersenden. Unterläßt der bisherige Nutzer diese Bekanntgabe, so genügt für eine gehörige Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der zusendungspflichtigen Teile der nächsten Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts.

Genehmigung der Abrechnung

§ 20. Soweit ein Nutzer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach

- 23 -

Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen diesem Nutzer und dem Abrechnungspflichtigen als genehmigt.

Angelegenheiten des Verfahrens außer Streitsachen

§ 21. (1) Über Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Haus (die Liegenschaft) liegt:

1. Anerkennung als Hauptmieter (§ 29 Abs. 3),
2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 30, 31 und 33),
3. Durchsetzung der Anbotspflicht (§ 32),
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 34),
5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruchs auf angemessene Entschädigung (§ 35 Abs. 2 und 3),
6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands (§ 36) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 37),
7. Wohnungstausch (§ 41),

8. Prüfung der Übereinstimmung des Hauptmietzinses (§ 40 Abs. 2, 4 und 5, §§ 45 ff, §§ 111 bis 115) oder Untermietzinses (§ 58) mit dem Gesetz oder der Vereinbarung und Rückforderung der vom Mieter geleisteten Überzahlungen sowie Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 60),
9. Aufgliederung des Pauschalmietzinses (§ 43 Abs. 4),
10. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Nutzungsobjekts an den Gesamtkosten (§§ 6, 50 und § 95),
11. Prüfung der Übereinstimmung der Betriebskosten mit dem Gesetz und Rückforderung der vom Mieter geleisteten Überzahlungen (§§ 5 und 56),
12. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 51 bis 54),
13. Legung der Abrechnungen (§§ 10 bis 15) oder der Vorausschau (§ 7),
14. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 57),
15. Rückzahlung bisheriger Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 109) sowie Angemessenheit künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 110),
16. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 59),
17. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwerts (§ 78),

- 25 -

18. Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hiedurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 87 Abs. 2),
19. Beteiligung der Minderheit der Miteigentümer an der Verwaltung (§ 89 Abs. 1) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist,
20. Streitigkeiten mit dem Verwalter über die
 - a) Legung der Abrechnungen (§§ 10 bis 15) oder der Vorausschau (§ 7),
 - b) Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung durch die Miteigentümer sowie über einen Antrag eines Miteigentümers auf Abberufung (§ 94),
 - c) Abrechnung der Rücklage oder Herausgabe des Überschusses (§ 92 Abs. 3),
21. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels für Aufwendungen (§§ 6 und 95),
22. Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen nach § 102,
23. Zustimmung zur Sanierung nach § 104,
24. Zulässigkeit von vereinbarten oder Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten (§ 17).
 - (2) Liegen im Fall eines Wohnungstausches (Abs. 1 Z 7, § 41) die Miethäuser in den Sprengeln verschiedener

Bezirksgerichte, so ist, sofern der Antrag gemeinsam bei einem der Bezirksgerichte gestellt wird, dieses, sonst das zuerst angerufene der beiden Bezirksgerichte zuständig.

Verfahrensbesonderheiten

§ 22. (1) In Verfahren über die in § 21 Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. Das Gericht hat alle Personen, deren Interessen durch die Entscheidung unmittelbar berührt werden könnten, von Amts wegen zu verständigen, in Angelegenheiten des Wohnungseigentums auch den Verwalter und während der Wirksamkeit einer bundes- oder landesgesetzlichen Förderung auch den Förderungsträger; es reicht aus, wenn dies zu einem Zeitpunkt geschieht, zu dem die verständigten Personen noch Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
3. Ist von einem Verfahren eine Mehrheit von Nutzern zu verständigen, so kann die Zustellung an diese Nutzer durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach dreißig Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des

- 27 -

das Verfahren einleitenden Antrags ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen sind mit dem Anschlag als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wird.

4. Richtet sich ein Antrag des Vermieters gegen alle Hauptmieter des Hauses, so ist zusätzlich zur Zustellung durch Anschlag nach Z 3 auch eine individuelle Zustellung an einen der Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, erforderlich.

5. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters (Zustellungsbevollmächtigten), sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen ein gemeinsamer Zustellungsbevollmächtigter bestellt werden; hiefür gilt § 97 ZPO sinngemäß.

6. Zustellungen an den (die) Vermieter können auch zu Händen des für die Liegenschaft bestellten Verwalters vorgenommen werden.

7. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.

8. Schriftsätze sind in mindestens dreifacher Ausfertigung einzubringen. Das Gericht kann die Vorlage

- 28 -

weiterer, zur Verständigung der Parteien erforderlicher Ausfertigungen anordnen.

9. Den Parteien steht es frei, sich außerhalb einer Verhandlung schriftlich zu äußern.

10. Zur Vertretung der Parteien in erster und zweiter Instanz sind auch die Funktionäre und Angestellten derjenigen Vereine befugt, zu deren satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter (Hausbesitzer) oder der Mieter gehört und die sich mit der Beratung ihrer Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern regelmäßig befassen.

11. Beweisaufnahmen sind in einer mündlichen Verhandlung vorzunehmen. Für die Protokolle und Beweise gelten die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung mit Ausnahme des § 183 Abs. 2 ZPO. Die Bestimmungen über zugestandene Tatsachen (§§ 266, 267 ZPO) sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß das Nichterscheinen einer ordnungsgemäß geladenen Partei, die auch keine schriftliche Äußerung zu einem ihr zuvor zugestellten Antrag abgegeben hat, hinsichtlich der darin aufgestellten Behauptungen als Tatsachengeständnis gewürdigt werden kann. Die Ladung hat einen Hinweis auf diese Rechtsfolge zu enthalten.

12. Die §§ 168 bis 170 ZPO (Ruhe des Verfahrens) sowie §§ 236 und 259 Abs. 2 ZPO (Zwischenantrag auf Feststellung) sind anzuwenden.

13. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach § 21 Abs. 1 oder nach § 22 WGG, das sich auf dieselbe Liegenschaft (Liegenschaftsanteil, Haus, Nutzungsobjekt) bezieht, verbunden werden; dies gilt auch dann, wenn im anderen Verfahren andere materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden oder andere Parteien beteiligt sind.

14. Das Verfahren kann unter den Voraussetzungen des § 190 ZPO sowohl wegen eines anderen Verfahrens nach § 21 Abs. 1 oder nach § 22 WGG als auch wegen eines streitigen Verfahrens oder eines Verwaltungsverfahrens unterbrochen werden. Eine Verweisung auf den streitigen Zivilrechtsweg ist unzulässig.

15. Die Entscheidung in der Sache ergeht nach Schluß der Verhandlung (§§ 193, 194 ZPO) durch Sachbeschluß; die Bestimmungen der §§ 391 bis 393 ZPO sind sinngemäß anzuwenden.

16. Für den Rekurs gelten die Bestimmungen über das Neuerungsverbot nach § 482 ZPO sinngemäß.

17. Der Rekurs und der Revisionsrekurs gegen einen Sachbeschluß haben aufschiebende Wirkung.

18. Eine durch mangelnde Beiziehung einer Person, deren Interessen durch die Entscheidung unmittelbar berührt sind, verursachte Nichtigkeit des Verfahrens ist nur zu berücksichtigen, wenn die übergangene Person diese geltend gemacht und Umstände vorgebracht hat, deren

- 30 -

Berücksichtigung eine andere Entscheidung herbeiführen hätte können. Macht die übergangene Person die Nichtigkeit geltend, so sind vor der Entscheidung über diesen Nichtigkeitsgrund

a) der übergangenen Partei Abschriften des wesentlichen Akteninhalts, insbesondere der bisher ergangenen gerichtlichen Entscheidungen, der aufgenommenen gerichtlichen Protokolle sowie der erstatteten Gutachten, nach den Bestimmungen über die Zustellung von Klagen zuzustellen und

b) mit dieser Zustellung die Hinweise zu verbinden, daß

aa) der Rekurs hinsichtlich des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes als zurückgezogen gilt, wenn die Partei nicht binnen vier Wochen erklärt, den Rekursgrund aufrecht zu erhalten;

bb) die Nichtigkeit auch bei Aufrechterhaltung dieses Rekursgrundes nicht zu berücksichtigen ist, wenn die Partei keine Umstände vorbringt, die eine andere Entscheidung herbeiführen hätten können.

19. Erlangt ein Rekursgericht aus Anlaß eines zulässigen Rechtsmittels von Amts wegen Kenntnis vom Vorliegen eines durch eine mangelnde Zustellung verursachten Nichtigkeitsgrundes, so sind Z 18 lit.a und lit.b sublit.bb sinngemäß anzuwenden und die übergangene Partei überdies darauf hinzuweisen, daß der vorliegende

- 31 -

Nichtigkeitsgrund nach einem ungenutzten Verstreichen der Rechtsmittelfrist nicht mehr zu berücksichtigen ist.

20. Richtet sich der Rekurs gegen einen Sachbeschluß oder einen Beschluß, mit dem ein Sachantrag ohne Sachentscheidung aus formellen Gründen zurückgewiesen wurde, so

- a) beträgt die Frist für den Rekurs vier Wochen;
- b) ist eine Ausfertigung des Rekurses den Parteien, deren Interessen durch die Stattgebung des Rekurses unmittelbar berührt werden könnten, zuzustellen; Z 2 bis 4 sind anzuwenden;
- c) steht es den in lit. b genannten Parteien frei, binnen vier Wochen nach Zustellung des Rekurses bei dem Gericht erster Instanz eine Rekursbeantwortung einzubringen;
- d) hat das Rekursgericht, wenn es gegen die im Rekurs ausdrücklich bekämpften Feststellungen Bedenken hat, - nach allfälliger Beweiswiederholung oder Beweisergänzung - selbst Feststellungen zu treffen;
- e) gilt für die Anberaumung und die Durchführung einer mündlichen Rekursverhandlung Z 11.

21. Im Revisionsrekursverfahren ist Z 20 lit.a bis c sinngemäß anzuwenden; der Revisionsrekurs ist entgegen § 14 Abs. 2 Z 1 AußStrG nicht deshalb unzulässig, weil der Verfahrensgegenstand, über den das Rekursgericht

- 32 -

entschieden hat, (Entscheidungsgegenstand) an Geld oder Geldeswert 50.000 S nicht übersteigt.

22. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen; einer Partei ist jedoch der Ersatz solcher Kosten aufzutragen, die sie mutwillig durch Stellung nicht gerechtfertigter Anträge verursacht hat. Inwieweit andere Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen oder unter die Parteien zu teilen sind, hat das Gericht in einem Verfahren, an dem zwei Parteien oder zwei Gruppen von Parteien mit widerstreitenden Parteiinteressen beteiligt sind, unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. ZPO zu entscheiden. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so sind diese Kosten des Verfahrens von den Parteien nach Billigkeit zu tragen; dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde.

23. Die rechtskräftigen Sachbeschlüsse bilden einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung; § 19 AußStrG ist nicht anzuwenden.

24. Zur Sicherung von Ansprüchen, die in einem Verfahren nach § 21 Abs. 1 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung treffen. Soll die einstweilige Verfügung

- 33 -

der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 23 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 24 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.

(2) Ergibt sich in einem Verfahren nach § 21 Abs. 1 ein Anspruch auf Rückforderung oder Ersatz, so ist der Gegner auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrags samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten.

Entscheidung der Gemeinde

§ 23. (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Wohnrechtsangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 21 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zweck der Entlastung des Gerichts, so kann in den in § 21 Abs. 1 Z 1 bis 17 genannten Angelegenheiten ein Verfahren nach § 22 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet

werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde.

(2) Auf welche Gemeinden die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest. Die Gemeinden, auf die am 1.1.1982 diese Voraussetzungen zutrafen, sind durch die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl.Nr. 299/1979, bestimmt.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen eine gütliche Beilegung des Streites zu versuchen und, wenn der Versuch ohne Erfolg bleibt, auf Antrag eine Entscheidung zu fällen. Für das Verfahren gelten sinngemäß die Regelungen des § 21 Abs. 2 und des § 22 Abs. 1 Z 1 bis 14 und Z 22; der Gemeinde steht jedoch zusätzlich der Beweis durch Amtssachverständige frei. Im übrigen sind die Vorschriften des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 anzuwenden.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde in der Sache kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet nach Maßgabe des § 22 Abs. 1 Z 23 und Abs. 2 einen Exekutionstitel im Sinn der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften und die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sind von Stempel- und Rechtsgebühren befreit; dazu zählen auch Eingaben zur Erlangung einer Bestätigung darüber, daß das Gericht nicht mehr angerufen werden kann.

Anrufung des Gerichts

§ 24. (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde in der Sache nicht zufrieden gibt, kann die Sache bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichts tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichts zurückgezogen wird. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit der Zustellung der Entscheidung der Gemeinde mehr als 14 Tage verstrichen sind.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt ist. In diesem Fall hat die Gemeinde, sobald das Begehren bei Gericht eingebracht wurde, das Verfahren einzustellen.

(3) Über den Tag, an dem das Verfahren bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde, über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde oder, wenn es zu einer solchen nicht kommt, darüber, daß der Vergleichsversuch erfolglos geblieben ist, hat die Gemeinde der Partei auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen. Begehrt die Partei die Entscheidung des Gerichts, so hat sie diesem die Bestätigung vorzulegen. Die Gemeinde hat dem Gericht auf Ersuchen die Akten zu übermitteln.

Unterbrechung eines Rechtsstreits

§ 25. Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist von Amts wegen zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach § 21 Abs. 1 bei Gericht oder bei der Gemeinde anhängig ist.

Duldung von Dachbodenausbauten

§ 26. Stünden dem Ausbau eines Dachbodens Nutzungsrechte, wie etwa das Recht zur Lagerung von Gegenständen oder zum Aufhängen von Wäsche im Dachboden, entgegen, so hat dennoch der bisherige Nutzer den Ausbau des Dachbodens unter der Voraussetzung zu dulden, daß ihm gleichwertige Nutzungsrechte an anderen Räumlichkeiten oder sonstige Möglichkeiten zur gleichwertigen Befriedigung seiner Interessen eingeräumt werden oder daß das von ihm zu entrichtende Nutzungsentgelt um einen dem Verlust des Nutzungsrechts am Dachboden angemessen entsprechenden Betrag ermäßigt wird.

Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten

§ 27. An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegendes Nutzungsobjekt befindet,

- 37 -

besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen, die aus der Gewährung von Darlehen oder Krediten zur Finanzierung der in § 30 Abs. 2 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind. Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

2. Abschnitt: Mietrechtliche Bestimmungen

Mietverhältnisse

§ 28. (1) Dieser Abschnitt gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Abschnitt wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) Unter die Bestimmungen dieses Abschnitts fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

- 39 -

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,

3. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung, der Freizeitgestaltung oder der vorübergehenden Unterkunftnahme im Zusammenhang mit saisonalen, sechs Monate nicht überschreitenden Beschäftigungsverhältnissen gemietet werden.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurden, gelten die Bestimmungen dieses Abschnitts nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 42, 61 bis 72, 107 bis 111, 113, 116 bis 121, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des 2. und 5. Abschnitts, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden,

2. Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen,

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

Haupt- und Untermiete

§ 29. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte.

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht am Mietgegenstand haben. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters gekündigt, so hat der Untervermieter den Untermieter hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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

- 41 -

kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Abschnitt ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor, so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Der Anspruch auf Anerkennung des Mieters als Hauptmieter nach Abs. 3 kann auch von Vereinen im Sinn des § 22 Abs. 1 Z 10 sowie von der Gemeinde, in deren Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich geltend gemacht werden.

Erhaltungspflicht

§ 30. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten für die Erhaltung im Sinn des § 3 zu sorgen; Maßstab für die Erhaltungspflicht ist der jeweils ortsübliche Standard. Im übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt.

(2) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der

- 42 -

Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwands zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benutzten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,

a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind,

- 43 -

b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder

c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.

Verbesserungspflicht

§ 31. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten nützliche Verbesserungen im Sinn des § 4 durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; dabei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber solchen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

(2) Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen,

1. wenn und soweit die Kosten aus den in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden, gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht

- 44 -

erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden, oder

2. wenn und soweit sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände - über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(3) Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstands bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters; es gilt jedoch § 64 Abs. 2 Z 16, sofern der Hauptmieter einer im Sinn des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestatteten und zur Anhebung des Standards nach § 4 Z 5 geeigneten Wohnung das vom Vermieter gestellte Anbot, die zur Abwendung eines Enteignungsantrags nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erforderlichen bautechnischen Maßnahmen gegen Entrichtung des für die so verbesserte Wohnung nach § 45 Abs. 2 zulässigen Hauptmietzinses durchzuführen, ablehnt und auch nicht bereit ist, diese bautechnischen Maßnahmen selbst durchzuführen.

- 45 -

(4) Auf Antrag auch nur eines Mieters hat der Vermieter im Haus 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.

Anbotspflicht bei Möglichkeit zur Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen

§ 32. (1) Wird eine Wohnung der Ausstattungskategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses frei und ist es baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich und zweckmäßig, diese Wohnung mit einer Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C mit einer Nutzfläche bis zu 90 Quadratmeter zu vereinigen und umzugestalten, so hat der Vermieter die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 45 Abs. 2 zulässigen Hauptmietzinses anzubieten, es sei denn; daß der Vermieter die durch Beendigung des Mietverhältnisses

- 46 -

frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D durch sonstige bautechnische Maßnahmen (§ 4 Z 5 oder 6) in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C verbessert. Zur Abgabe des Anbots genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes. Der Hauptmieter der Nachbarwohnung muß das vom Vermieter gestellte Anbot binnen 30 Tagen annehmen, widrigenfalls sein Recht auf Zumietung erloschen ist.

(2) Hat der Vermieter eine durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D allen hiefür in Betracht kommenden Hauptmietern der Nachbarwohnungen der Ausstattungskategorie D im Sinn des Abs. 1 erfolglos zur Zumietung und Umgestaltung angeboten, so kann der Vermieter die frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D an einen Dritten vermieten. Mit diesem Hauptmieter darf vereinbart werden, daß sich dieser im Fall des Freiwerdens einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 45 Abs. 2 zulässigen Hauptmietzinses verpflichtet und daß im Fall einer Verletzung dieser Pflicht das Freiwerden einer solchen Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D einen Kündigungsgrund darstellt, der im Sinn des § 64 Abs. 2 Z 13 als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

- 47 -

**Auftrag zur Durchführung von
Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten**

§ 33. (1) Unterläßt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 23) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 30 Abs. 2 Z 2 lit. a bis c vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen; hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 4 nicht. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Hauptmieter des Hauses hinsichtlich der in § 3 Z 1 bis 4 genannten Erhaltungsarbeiten,

2. die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - hinsichtlich der in § 3 Z 5 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe der §§ 4 und 31 Abs. 1.

(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der

aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter können, wenn sie sich dazu bereit erklären, entweder die Gemeinde oder ein von der Gemeinde vorgeschlagener oder hiezu sonst geeigneter Dritter bestellt werden. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Auf Antrag ist ihm auch die Befugnis zur Verwaltung der in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu erteilen und demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfügt, die Herausgabe derselben binnen 14 Tagen an den bestellten Verwalter bei sonstiger Exekution aufzutragen. Im übrigen sind die §§ 98, 99, 103, 108 bis 121, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das nach § 21 zuständige Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für das Haus bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung

- 49 -

anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn

1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt sind und das hiezu aufgenommene Kapital getilgt ist,

2. sich erweist, daß die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonstigen unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,

3. der verpflichtete Vermieter vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, daß er die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder

4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, auch diese zustimmen.

(4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 51

- 50 -

bis 54) erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Mietgegenstände - und der Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben oder will der Vermieter neben der beantragten, nicht vorweg aufzutragenden Erhaltungsarbeit noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 51 bis 54) erforderlich ist, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) auf Antrag entweder des Vermieters oder des von ihm oder nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 51 bis 54) zu verbinden.

Wiederherstellungspflicht

§ 34. (1) Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstands in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Im übrigen gilt § 1104 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs.

- 51 -

(2) Zur Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung gilt § 33. Zur Antragstellung sind die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter berechtigt, dessen Mietgegenstand unbrauchbar wurde.

Umfang des Benützungsbereichs

§ 35. (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen, so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung

seines Mietgegenstands bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

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

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

(3) Alle Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, daß eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands

§ 36. (1) Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieter kann seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern, wenn

1. die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,
2. die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient,
3. die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist,
4. der Hauptmieter die Kosten trägt,
5. durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist,
6. durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, im besonderen keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolgt,
7. die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen,

2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstands,

3. Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,

4. die Einleitung eines Fernsprechanchlusses oder

5. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(3) Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht in Abs. 2 angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei der Zurückstellung des Mietgegenstands abhängig machen.

Ersatz von Aufwendungen für eine Wohnung

§ 37. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen

- 55 -

zur wesentlichen Verbesserung (§ 36) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:

1. bei den in Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,

2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,

3. sonst ein Zwanzigstel.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands gebunden hat oder wenn er deswegen, weil ihm der Hauptmieter die beabsichtigte wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.

(3) Die in Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in

normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,

2. die Vereinigung und Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 32 Abs. 1) in normaler Ausstattung,

3. die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung und

4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert wurden.

(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:

1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung,

2. bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens mit der Kündigung,

3. in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des zur Räumung verpflichtenden Exekutionstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstands jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

(5) Der Hauptmieter einer Wohnung kann den Ersatzanspruch nach Abs. 1 überdies nur gerichtlich geltend machen,

- 57 -

1. wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstands dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs nach Abs. 1 bereit ist, oder

2. sobald der Vermieter den Mietgegenstand sonst vermietet oder verwertet.

(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 45 Abs. 1 bis 4) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 55 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt.

(7) Auf den Ersatzanspruch kann der Hauptmieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(8) Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiedurch unberührt.

Untermietverbote

§ 38. (1) Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,

2. der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,

3. die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde oder

4. mit Grund zu besorgen ist, daß der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören würde.

(2) Abs. 1 gilt nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs ihre

- 59 -

Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung.

(3) Im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags ist nur eine Untervermietung von Teilen des Mietgegenstands zulässig; eine gänzliche Untervermietung ist nicht rechtswirksam.

Abtretung des Mietrechts

§ 39. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der die Wohnung verläßt, darf seine Hauptmietrechte an der Wohnung seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder Geschwistern abtreten, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert

haben. Die Zuweisung des Hauptmietrechts an der Ehwohnung nach §§ 87 und 88 des Ehegesetzes wird dadurch nicht berührt.

(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter anzuzeigen. Der durch die Abtretung herbeigeführte Eintritt des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ist ab dem auf die Anzeige folgenden Zinstermin wirksam. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.

Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

§ 40. (1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses

- 61 -

bis zu dem nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 45 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Der Hauptmieter hat den angehobenen Hauptmietzins jeweils ab dem auf den Zugang des Anhebungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten.

(3) Ist eine Gesellschaft Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, so ist bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die Veräußerung nicht auf einmal geschieht; die vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, Anteilsveräußerungen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen verpachten. Sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter sind verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der im

- 62 -

Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 45 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Der Hauptmieter hat den angehobenen Hauptmietzins jeweils ab dem auf den Zugang des Anhebungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten.

(5) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) die Höhe des nach § 45 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber des Unternehmens bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird.

Wohnungstausch

§ 41. (1) Stimmt der Vermieter dem von seinem Hauptmieter, der die Wohnung vor mehr als fünf Jahren gemietet hat, aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem

- 63 -

Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer im selben Gemeindegebiet befindlichen Mietwohnungen zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses nicht zu, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) auf Antrag des Hauptmieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Hauptmieter weder eine Kündigungsklage noch eine Klage auf Räumung der Wohnung anhängig ist.

(2) Gibt das Gericht dem Antrag Folge, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag zu dem Zeitpunkt als vollzogen, zu dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung anzeigt. Die Entscheidung verliert ihre Rechtswirksamkeit, wenn

1. der Mieter vor dem Eintritt des Dritten in den Mietvertrag rechtskräftig zur Räumung der Wohnung verurteilt wird,
2. der Dritte die Zustimmung seines Vermieters zum Wohnungstausch nicht unverzüglich einholt oder im Fall der Verweigerung der Zustimmung durch seinen Vermieter deren gerichtliche Ersetzung nicht unverzüglich beantragt oder
3. ein solcher Antrag des Dritten rechtskräftig abgewiesen wird.

- 64 -

(3) Wird der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag vollzogen, so haften für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des bisherigen Mieters entstanden sind, der bisherige Mieter und der neue Mieter zur ungeteilten Hand. Ist der Hauptmietzins, den der tauschende Hauptmieter bisher für die Wohnung entrichtet hat, niedriger als der sich für die Wohnung zum Zeitpunkt des Wohnungstausches errechnende angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 2 bis 4, so darf der Vermieter ab dem auf den Eintritt des Tauschpartners folgenden Zinstermin die Anhebung des Hauptmietzinses auf den nach § 45 Abs. 2 bis 4 zulässigen Betrag verlangen. Aus Anlaß des Wohnungstausches kann gegen den Vermieter ein Ersatz von Aufwendungen auf die Wohnung nach § 37 nicht geltend gemacht werden.

(4) Die vorstehenden Absätze gelten nicht für eine Wohnung, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde zum Zweck der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen oder Heimatvertriebenen errichtet und an einen Flüchtling oder Heimatvertriebenen vermietet oder zur Nutzung überlassen wurde. Sie gelten für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat,

- 65 -

gemietete Wohnung mit der Einschränkung, daß auch der Tauschpartner diesem Personenkreis angehören muß.

Mietrecht im Todesfall

§ 42. (1) Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.

(2) Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufener Personen die in Abs. 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinn dieser Bestimmung ist, wer mit dem

bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.

Mietzins für Hauptmiete

§ 43. (1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstands in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus

1. dem Hauptmietzins,
2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten,
3. dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstands hinaus erbringt.

(2) Der Vermieter ist ferner berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. Begehrt der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer, so muß er aber seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.

- 67 -

(3) Der Mieter hat den Mietzins, sofern kein anderer Zahlungstermin vereinbart ist, am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu entrichten.

(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins in gleicher Höhe zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen.

Ausstattungskategorien; mietrechtliche Normwohnung

§ 44. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie 1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 Quadratmeter beträgt, sie zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderraum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine

- 68 -

Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

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

(3) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A in einem Haus auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung), wobei diese Wohnung zwar nicht über eine gemeinsame

- 69 -

Wärmeversorgungsanlage, wohl aber über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 45. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 und 3 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Vollkaufmann, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des Höchstmaßes nach Abs. 6 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung spätestens bei Übernahme des Mietgegenstands gerügt hat;

2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945

erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurde; dies gilt insbesondere auch für die Neuschaffung des Mietgegenstands durch den Ausbau eines Dachbodens;

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 Quadratmeter übersteigt.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Der Richtwert ist jener Zinsbetrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 44 Abs. 3) ermittelt wurde (§ 46, § 47 Abs. 7 und 8). Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der

- 71 -

mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung mit den in § 46 Abs. 4 dritter Satz angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
5. der Erhaltungszustand des Hauses,

6. bei Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung fehlenden Ausstattungsmerkmale jedenfalls durch entsprechende Abstriche.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 7,40 S nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf - allerdings mit der Rechtsfolge des § 51 Abs. 6 - ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(4) Die in Abs. 3 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH des bisher maßgebenden Betrags, der jedoch ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch

- 73 -

das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die Änderungen der in Abs. 3 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 in Abs. 7 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses zu enthalten.

(5) Der nach Abs. 2 bis 4 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines nach § 62 Abs. 1 Z 5 befristeten Hauptmietvertrags um 20 vH. Im Fall eines nach § 62 Abs. 1 Z 4 befristeten Hauptmietvertrags vermindert sich der nach Abs. 2 bis 4 höchstzulässige Hauptmietzins nur dann um 20 vH, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

(6) Übersteigt der nach Abs. 1 vereinbarte Hauptmietzins den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag, so ist die Mietzinsvereinbarung so weit unwirksam, als sie dieses Höchstmaß überschreitet. Ist der Hauptmietzins nach den Bestimmungen des Abs. 2 bis 4 zu bemessen, so ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als sie das danach zulässige Höchstmaß überschreitet.

(7) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins, als

nach Abs. 1 bis 4 zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 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.

(8) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 4 gelten für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen nicht. Solche Vereinbarungen sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrags das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum bekanntgegeben wurde.

(9) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

- 75 -

Ermittlung der Richtwerte

§ 46. (1) Als Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 45 Abs. 2 wird von einem beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Beirat für jedes Bundesland der Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung ermittelt.

(2) Zur Ermittlung des Richtwerts sind zunächst die nach diesem Bundesgesetz maßgebenden Ertrags- und Erhaltungsanteile zusammenzuzählen; der Ertragsanteil beträgt 4 vH der Summe aus Grundkostenanteil und Baukosten, der Erhaltungsanteil 1,5 vH der Baukosten. Von der so errechneten Summe sind dann 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen abzuziehen.

(3) Der Grundkostenanteil im Sinn des Abs. 2 errechnet sich aus dem gewichteten Durchschnitt der Grundkosten für den geförderten, mehrgeschossigen Wohnbau, der während des letzten Jahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwerts den Förderungszusicherungen zugrunde lag.

(4) Zur Ermittlung der Baukosten im Sinn des Abs. 2 ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung auszugehen. Dabei sind die von den Ländern erlassenen Verordnungen über die förderbaren Baukosten oder mangels solcher Verordnungen der Durchschnitt der Baukosten zugrunde zu legen, die während

des letzten Jahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwerts zur Errichtung geförderter Wohnbauten tatsächlich aufgewendet und abgerechnet wurden. Davon sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile anfallen, die nach den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen der Länder zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Die ermittelten Richtwerte gelten ab ihrer Kundmachung als offenkundige Tatsachen im Sinn des § 269 ZPO.

Beirat zur Ermittlung der Richtwerte

§ 47. (1) Zur Ermittlung der Richtwerte ist beim Bundesministerium für Justiz ein Beirat einzurichten. Der Beirat besteht aus zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer für Arbeiter und

- 77 -

Angestellte, drei sachkundigen Nachfragervertretern und drei sachkundigen Anbietervertretern jeweils aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 22 Abs. 1 Z 10 für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter.

(2) Der jeweilige Landeshauptmann hat die Nachfrager- und Anbietervertreter für das Bundesland für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen. Ebenso haben die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft und die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte ihre Vertreter für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen; diese Beiratsmitglieder können sich durch sachkundige Personen aus dem Bundesland, für das der Richtwert zu ermitteln ist, auf Grund einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Wenn die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte oder die Landeshauptmänner nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ab Aufforderung durch den Bundesminister für Justiz die vorgesehene Anzahl von Vertretern schriftlich namhaft machen, hat der Bundesminister für Justiz sachkundige unabhängige Personen als stimmberechtigte Mitglieder des Beirats für eine Funktionsdauer von fünf Jahren zu bestellen.

(3) Der Vorsitz im Beirat wird vom Bundesminister für Justiz oder von dessen Vertreter geführt. Stimmberechtigt sind die Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Vertreter der Bundeskammer für Arbeiter

- 78 -

und Angestellte und die Vertreter des jeweiligen Bundeslands.

(4) Der Beirat hat zu seinen Sitzungen einen sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns des Bundeslands, für das der Richtwert zu ermitteln ist, einzuladen. Dieser Vertreter ist vor der Ermittlung des Richtwerts anzuhören; er ist jedoch nicht stimmberechtigt.

(5) Der Beirat ist bei Anwesenheit von mindestens acht Mitgliedern beschlußfähig. Für die Ermittlung der Richtwerte ist die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich. Kommt ein gültiger Beschluß über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so sind die Richtwerte vom Vorsitzenden nach objektiven Gegebenheiten zu ermitteln. Vertreten mindestens zwei Mitglieder übereinstimmend eine von der Mehrheit abweichende Meinung, so ist diese bei der Kundmachung der Richtwerte zum Ausdruck zu bringen.

(6) Der Richtwert ist erstmals bis spätestens 30.11.1993 für jedes Bundesland zu ermitteln und wird mit 1.1.1994 wirksam. Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und den Zeitpunkt, ab dem sie mietrechtlich wirksam werden, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(7) Die Richtwerte vermindern oder erhöhen sich jährlich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index im Jahresabstand gegenüber dem Zeitpunkt

- 79 -

des Inkrafttretens dieser Bestimmung oder gegenüber dem Zeitpunkt der neuerlichen Ermittlung der Richtwerte ergibt. 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 Änderung der Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(8) Wenn die Veränderung des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index um mehr als 10 vH abweicht, hat der Beirat auf Verlangen des Bundesministers für Justiz die Richtwerte neu zu ermitteln. Die Richtwerte werden mit dem ihrer Ermittlung folgenden übernächsten Monatsersten wirksam. Abs. 6 zweiter Satz ist anzuwenden.

(9) Der jeweilige Landeshauptmann hat dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung der Richtwerte erforderlichen Unterlagen über die angemessenen Gesamtbaukosten, über die durchschnittlichen gewichteten Grundkostenanteile im geförderten, mehrgeschossigen Wohnungsneubau (§ 46 Abs. 3)

und über die durchschnittlichen gewichteten Baukostenanteile im Sinn des § 46 Abs. 4 dritter Satz in seinem Bundesland vorzulegen.

(10) Der Beirat kann für solche Zuschläge und Abstriche im Sinn des § 45 Abs. 2, die für häufig wiederkehrende Sachverhalte vorzunehmen sind und gleichartig berechenbar sein müssen, insbesondere für die bei Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C vorzunehmenden Abstriche für die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung fehlenden Ausstattungsmerkmale, unter Berücksichtigung der im jeweiligen Bundesland herrschenden Verkehrsauffassung Empfehlungen erstatten. Der Bundesminister für Justiz hat diese Empfehlungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen. Diese Empfehlungen haben im Einzelfall für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 45 Abs. 2 keinen verbindlichen Charakter.

(11) Die Mitglieder des Beirats sind zur gewissenhaften und unparteiischen Ausübung ihres Amtes und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Für ihre Tätigkeit können Entschädigungen gewährt werden, deren Höhe der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen festzusetzen hat. Die Kosten des Beirats trägt der Bund.

- 81 -

Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen

§ 48. (1) Vereinbarungen in einem 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 Zinsanpassungsklausel im Sinn des Abs. 1 Beweggrund oder Beweggrund gewesen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter.

Herabsetzung des Hauptmietzinses bei Unbrauchbarkeit

§ 49. (1) Wird der ordentliche oder bedungene Gebrauch des Mietgegenstands durch einen von Anfang an bestehenden Mangel verhindert, so hat der Hauptmieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Behebt der Vermieter den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist, so kann der Mieter den Mangel selbst beheben und vom

- 82 -

Vermieter den Ersatz seines Verbesserungsaufwands verlangen. Der Mieter hat für den Zeitraum zwischen der Übergabe des Mietgegenstands und einer Behebung des Mangels, jedoch höchstens für den Zeitraum eines Jahres, anstelle des vereinbarten Hauptmietzinses nur einen herabgesetzten Hauptmietzins von 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat zu bezahlen; der Betrag von 7,40 S valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4.

(2) Der Vermieter darf seinen Aufwand zur Mängelbehebung nur dann als Ausgabe im Sinn des § 55 Abs. 1 Z 2 ausweisen, wenn die Voraussetzungen des § 3 oder des § 4 erfüllt sind.

(3) Wenn der Vermieter eine ordnungsgemäße und zumutbare Mängelbehebung angeboten, der Mieter die Mängelbehebung aber ohne ausreichenden Grund abgelehnt hat, steht dem Mieter weder ein Aufwandsersatz nach Abs. 1 zweiter Satz noch eine Zinsherabsetzung nach Abs. 1 dritter Satz zu.

(4) § 1096 Abs. 1 ABGB bleibt unberührt, soweit es dem Mieter nicht in zumutbarer Weise möglich war, selbst Abhilfe zu schaffen.

- 83 -

Anteil an den Betriebskosten

§ 50. (1) Für die nach der Nutzfläche vorzunehmende Aufteilung der gesamten Betriebskosten des Hauses im Sinn des § 6 Abs. 1 ist von der Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Nutzungsobjekte des Hauses auszugehen; die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, bleibt aber außer Betracht.

(2) Für die Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels im Sinn des § 6 Abs. 2 sowie von abweichenden Abrechnungseinheiten nach § 17 Abs. 1 ist zusätzlich zur einstimmigen Vereinbarung aller Mieter auch die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Erhöhung der Hauptmietzinse

§ 51. (1) Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 30 Abs. 2 Z 1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren entstandenen Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden

- 84 -

Hauptmietzinseinnahmen, so darf zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses verlangt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die Summe der in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren entstandenen Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;
2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen, unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeit einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten; diese Kosten sind um den Unterschiedsbetrag nach Z 1 zu kürzen oder zu erhöhen (Deckungsfehlbetrag);
3. ein zehn Jahre nicht übersteigender Verteilungszeitraum, der unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter des Hauses nach billigem Ermessen zu bestimmen ist;
4. das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat

- 85 -

umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals;

5. ein nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 30 Abs. 2 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;

6. die Gesamtsumme der für die Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die zur Vereinheitlichung der Berechnung wie folgt zu ermitteln sind:

a) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie A und für die vermieteten Geschäftsräumlichkeiten mit dem Betrag von 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4,

b) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie B mit dem Betrag von 22,20 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4,

c) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie C mit dem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4,

d) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie D mit dem Betrag von 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4,

e) für die Nutzungsobjekte des Hauses, die der Vermieter benützt oder die er trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehen läßt, je mit dem nach lit. a, b, c oder d anzusetzenden Betrag;

7. die Feststellung, ob oder inwieweit das nach Z 4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis in der nach Z 6 ermittelten Gesamtsumme Deckung findet.

(2) Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5) bis zu dem nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Betrag zu bewilligen.

(3) Findet das nach Abs. 1 Z 4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der nach Abs. 1 Z 6 ermittelten Gesamtsumme nicht zur Gänze Deckung, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) neben der nach Abs. 2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, daß der

- 87 -

Vermieter von jedem Hauptmieter zusätzlich zu dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs. 2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses verlangen darf.

(4) Steht fest, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorangegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen berechtigt sind, und ist zu besorgen, daß durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 23) die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter der Entscheidung nach § 54 Abs. 3 vorbehalten und zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festsetzen.

(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse nicht verlangen, wenn an mindestens einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht. Dies gilt nicht, wenn entweder das Wohnungseigentum vor dem 1.1.1982 begründet wurde und die Hauptmieter der im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekte in einem unmittelbaren Mietverhältnis mit der Mehrheit der Miteigentümer des Hauses stehen oder wenn nicht mehr als die Hälfte der mit dem Wohnungseigentum an diesen

Nutzungsobjekten verbundenen Mindestanteile im Eigentum einer Person steht. Die Antragsrechte des nach § 33 Abs. 2 bestellten Verwalters und der Gemeinde (§ 54 Abs. 1) werden hiedurch nicht berührt.

(6) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann nicht verlangen, wenn für eine nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermietete Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4.

Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 52. (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 51) begehrt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraums, 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 nach Abs. 1 genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in

- 89 -

Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 23) auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung sowie die zunächst zugrunde zu legenden Ausstattungskategorien sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das voraussichtliche Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen. Werden bei der Entscheidung über die endgültige Mietzinserhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als bei der vorläufigen Mietzinserhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzuzahlen beziehungsweise ist ihm ein übersteigender Betrag zurückzuerstatten. Erfüllt der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht, so hat er - unbeschadet der Bestimmungen des § 33 - die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§ 53. Sanierungsmaßnahmen, die nach landesgesetzlichen Förderungsvorschriften gefördert werden und zu deren Finanzierung wegen eines zu deckenden Fehlbetrags überdies eine Erhöhung der Hauptmietzinse

- 90 -

notwendig ist, gelten in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 51, 52 und 54) als Erhaltungsarbeiten, wenn die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraums von höchstens zehn Jahren zurückzuzahlen sind. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel ergeben würde.

Antrag und Entscheidung

§ 54. (1) Die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses ist nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichts (der Gemeinde, § 23) zulässig. Zur Antragstellung sind der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach § 33 Abs. 2 bestellte Verwalter berechtigt. Dem Antrag sind beizulegen:

1. ein Kostenvoranschlag über die unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeit in dreifacher Ausfertigung,
2. die Hauptmietzinsabrechnung über die der Antragstellung unmittelbar vorangegangenen zehn Kalenderjahre,
3. eine Aufstellung, die alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses enthält, wobei im besonderen von jedem

- 91 -

Mietgegenstand die topographische Bezeichnung (Türnummer), die Nutzfläche, die Ausstattungskategorie bei Wohnungen, die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses, die Höhe des nach § 51 Abs. 1 Z 6 anrechenbaren monatlichen Betrags sowie der Vor- und Familienname des Mieters anzuführen sind,

4. eine Berechnung des Deckungsfehlbetrags und des monatlichen Deckungserfordernisses und

5. ein Finanzierungsplan einschließlich allfälliger Kreditzusagen.

(2) Selbst wenn der Antrag auf Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nicht in einem Verfahren zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 33 Abs. 1) gestellt wurde, ist mit der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses der Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeit binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§ 33 Abs. 1) zu erteilen. Stellt sich nach dem Ablauf der festgesetzten Frist heraus, daß die aufgetragenen Arbeiten nicht durchführbar sind, so ist auf Antrag eines Mieters die Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu widerrufen und der Vermieter zu verpflichten, die von den Mietern des Hauses auf Grund der widerrufenen Entscheidung entrichteten erhöhten Hauptmietzinse zuzüglich einer angemessenen Verzinsung binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzuerstatten.

(3) Hat das Gericht (die Gemeinde, § 23) die Überprüfung der von den Mietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorangegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen vorbehalten (§ 51 Abs. 4) oder stellt sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeit heraus, daß sich die veranschlagten Kosten geändert haben und daß daher die zur Finanzierung des Deckungserfordernisses bewilligte Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses entweder zur Deckung der Erhaltungsarbeit nicht ausreicht oder überhöht ist, so ist auf Antrag des Vermieters, des nach § 33 Abs. 2 bestellten Verwalters oder eines Hauptmieters der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendige erhöhte Hauptmietzins neu zu berechnen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums entsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Abrechnungspflicht des Vermieters

§ 55. (1) Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietern Abrechnung nach den §§ 10 bis 14 zu legen. Die den Mietern zu übersendende Information über die Abrechnung hat zusätzlich zu den allgemeinen Inhaltserfordernissen nach § 11 die folgenden besonderen Angaben zu enthalten.

- 93 -

1. Als Einnahmen sind auszuweisen:

- a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entrichteten Beträge;
- b) die dem Hauptmietzins (erhöhten Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entsprechenden Beträge für die Nutzungsobjekte des Hauses, die der Vermieter oder ein Wohnungseigentümer benützt oder die ein Wohnungseigentümer vermietet;
- c) den Hauptmietzins für die Nutzungsobjekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§ 4) durchführen ließ; die Hauptmietzinse errechnen sich entsprechend dem Ausstattungszustand der Mietgegenstände zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 45 Abs. 2 bis 4;
- d) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;
- e) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden.

2. Als Ausgaben dürfen ausgewiesen werden:

a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§ 4) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;

b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 51 Abs. 2 und 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wurde, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§ 4) des Hauses aufgewendet hat;

c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden;

d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredits) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Nutzungsobjekte bezieht;

e) die in § 37 Abs. 6 dritter Satz angeführten Beträge.

(2) Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahrs errechnet, ist die Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang des Kalenderjahrs.

Umfang und Vorauszahlung der Betriebskosten

§ 56. (1) Die in § 5 Abs. 1 Z 6 angeführten Versicherungskosten gehören nur dann zu den Betriebskosten, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben.

(2) Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung nach § 5 Abs. 1 Z 7 darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den Betrag von 22,20 S, verteilt auf 12 gleiche Monatsbeträge, anrechnen; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4.

(3) Werden die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten und entlohnten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die Beträge nach § 5 Abs. 2.

(4) Bei der Vorschreibung der Vorauszahlung für Betriebskosten nach § 8 darf der Vermieter zur Bildung der Berechnungsgrundlage im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung der Betriebskosten einen Zuschlag von höchstens 10 vH zum Gesamtbetrag der Betriebskosten für das vorangegangene Kalenderjahr (§ 8 Abs. 2) vornehmen.

Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen

§ 57. Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstands Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.

Untermietzins

§ 58. (1) Der Untermietzins darf den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen.

(2) Übersteigt der Untermietzins den zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins um mehr als 50 vH, so kann der Untermieter vom Untervermieter die Ermäßigung des Untermietzinses auf die Höhe des zulässigerweise entrichteten Hauptmietzinses verlangen.

Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 59. (1) Ungültig und verboten sind

1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt, oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem

- 97 -

früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwands, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 37 zu ersetzen hat;

2. Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;

3. Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist;

4. Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Haus durchführt, dem Vermieter, dem Verwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrags zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;

5. Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

(2) Unter die Verbote des Abs. 1 fallen nicht

1. Beträge, die nach § 14 Abs. 1 oder § 17 WGG geleistet werden;

2. Beträge, die bei Abschluß des Mietvertrags vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 64 Abs. 2 Z 4 und 6 gezahlt werden,

sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluß des Mietvertrags ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für zehn Jahre nicht übersteigt.

(3) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 45 bis 58 oder den Regelungen des Abs. 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in zehn Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, § 23) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs. 3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs. 1 an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des § 55 Abs. 1 Z 1 auszuweisen.

(5) Bei nach §§ 62, 63 und 75 befristeten Mietverträgen erlischt der Rückforderungsanspruch nach Abs. 3, wenn er nicht binnen sechs Monaten ab Räumung des Mietgegenstands gerichtlich geltend gemacht wird.

- 99 -

Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins

§ 60. Besteht der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters, so kann der Hauptmieter verlangen, daß der Wert der Dienstleistungen in der Höhe veranschlagt werde, die dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Dienstleistungen solcher Art entspricht. Ergibt sich dadurch für die Dienstleistungen des Hauptmieters ein erheblich höherer Betrag als der nach diesem Bundesgesetz zulässige Mietzins, so hat der Vermieter dem Hauptmieter für die Dienstleistungen das angemessene Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter kann aber seinerseits vom Hauptmieter statt der Dienstleistungen die Entrichtung des nach diesem Bundesgesetz zulässigen Mietzinses in barem begehren. Das gleiche gilt, wenn zwar das Dienstverhältnis, nicht aber das Hauptmietverhältnis beendet wird.

Auflösung und Erneuerung des Mietverhältnisses

§ 61. (1) Das begonnene Mietverhältnis wird aufgelöst

1. einverständlich;
2. durch den Untergang des Mietgegenstands, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 34) nicht besteht; ein Abtragungsauftrag der Baubehörde ist dem

Untergang des Mietgegenstands nur gleichzuhalten, wenn dem Vermieter die Instandsetzung nicht möglich ist;

3. durch schriftliche Kündigung des Mieters zum letzten Tag eines Monats derart, daß die Kündigung dem Vermieter spätestens einen Monat vor dem Kündigungstermin zugeht, bei Geschäftsräumlichkeiten zum 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember derart, daß die Kündigung dem Vermieter spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugeht;

4. durch rechtskräftiges Urteil über eine Kündigungsklage des Vermieters aus wichtigen Gründen (§ 64);

5. durch Zeitablauf in den Fällen der §§ 62, 63 und 75.

(2) Mietverträge auf bestimmte Zeit können vor dem Ablauf der vereinbarten Mietdauer aufgelöst werden

1. durch Kündigung des Mieters (Abs. 1 Z 3) nach einjähriger Dauer des Mietverhältnisses oder schon vorher aus wichtigen, nicht in seiner Person liegenden Gründen sowie im Fall des Konkurses des Mieters durch Kündigung des Masseverwalters; ein Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht ist nur für den ursprünglich vereinbarten Vertragszeitraum und überdies nur dann rechtswirksam, wenn dem Mieter für den Fall des Eintritts von Umständen, die ein berücksichtigungswürdiges Interesse des Mieters an der Beendigung des Mietverhältnisses begründen, ein Weitergaberecht und außerhalb eines solchen Falles ein Präsentationsrecht eingeräumt wird;

- 101 -

2. durch rechtskräftiges Urteil über eine Kündigungsklage des Vermieters aus den Gründen des § 64 Abs. 2 Z 1, 2, 3 und 5 sowie aus den im Mietvertrag ausdrücklich vereinbarten anderen wichtigen Gründen (§ 64 Abs. 2 Z 13).

(3) Eine Vereinbarung über den Verzicht auf die Geltendmachung eines wichtigen Kündigungsgrundes bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, auch wenn der Kündigungsgrund schon verwirklicht ist.

(4) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als erneuert. Für die Erneuerung gelten die §§ 1114 und 1115 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Abweichung, daß - von den Fällen der §§ 62, 63 und 75 abgesehen - jede Partei vor Ablauf des Termins für die Kündigung oder Erklärung der Gegenpartei bekanntgeben kann, daß sie die Erneuerung auf bestimmte Zeit ablehnt; der Mietvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Befristete Mietverträge

§ 62. (1) Die Befristung des Mietverhältnisses ist rechtswirksam

1. für einen Hauptmietvertrag über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 28 Abs. 4 Z 2),
2. für einen Hauptmietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit,
3. für einen Hauptmietvertrag über einen Mietgegenstand in einem Gebäude, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, sofern die ursprüngliche Vertragsdauer drei Jahre nicht unterschreitet und fünf Jahre nicht übersteigt,
4. für einen Hauptmietvertrag über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, sofern die ursprüngliche Vertragsdauer drei Jahre nicht unterschreitet und fünf Jahre nicht übersteigt,
5. für einen Hauptmietvertrag über eine Wohnung für eine Vertragsdauer von drei Jahren und
6. für einen Untermietvertrag, sofern die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt.

(2) In den in Abs. 1 angeführten Fällen wird der Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf aufgelöst (§ 61 Abs. 1 Z 5), wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt.

(3) Ist bei Wohnungen oder Wohnräumen, die vom Mieter zu Zwecken eines Hochschulstudiums, einer

- 103 -

Lehrlingsausbildung, des Besuchs einer Allgemeinbildenden Höheren Schule oder Berufsbildenden Höheren Schule oder einer vergleichbaren Ausbildung gemietet werden, im Mietvertrag schriftlich vereinbart worden, daß er mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, so wird der Mietvertrag auch mit dem Eintritt dieser Bedingung aufgelöst. Ein solcher Mietvertrag erlischt aber jedenfalls dann, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat, sofern aber der Mietvertrag in diesem Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hatte, jedenfalls mit dem Ablauf eines Zeitraums von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrags.

(4) Nach Abs. 1 Z 3 und 4 befristete Mietverträge können beliebig oft jeweils um die ursprüngliche Vertragsdauer erneuert werden; der Mietvertrag gilt dann als um die ursprüngliche Vertragsdauer erneuert, wenn der Vermieter die Erneuerung nicht bis spätestens drei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer mit eingeschriebenem Brief ablehnt.

**Befristete Mietverträge mit institutionellen
(mildtätigen) Wohnraumbeistellern**

§ 63. (1) Institutionelle (mildtätige)
Wohnraumbeisteller im Sinn dieser Bestimmung sind

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

(2) Auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 1 zählen Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen zu den institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern.

(3) Auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 62 kann in einem mit einem institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeisteller als Mieter abgeschlossenen Hauptmietvertrag über eine Wohnung eine Vertragsdauer von fünf Jahren schriftlich vereinbart werden, wenn sich der institutionelle (mildtätige) Wohnraumbeisteller verpflichtet, die Wohnung an Wohnraumsuchende weiterzugeben. In solchen Fällen kann das Hauptmietverhältnis einmal um eine weitere Vertragsdauer von fünf Jahren verlängert werden.

- 105 -

Kündigungsbeschränkungen

§ 64. (1) Der Vermieter kann den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm

zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;

4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 42 Abs. 3) dringend benötigt oder, wengleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;

5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 42 Abs. 3) dienen;

6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 42 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;

- 107 -

7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;

8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt,

a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handelt,

b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Begründung des Wohnungseigentums vermietete Eigentumswohnung handelt;

9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;

10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebs bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;

11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung

dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;

13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 42 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;

14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwands zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wurde und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden

- 109 -

soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestands geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

16. der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie D weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 31 Abs. 3 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

17. der Mieter einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung entgegen den Förderungsbedingungen seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht aufgegeben hat;

18. der Mieter einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung diese entgegen den vertraglichen Vereinbarungen nicht aufgegeben hat, obwohl er eine andere, mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung

- 110 -

erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

(3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

Kündigungsbeschränkungen für vor dem 1.1.1982 geschlossene Verträge

§ 65. (1) Für Mietverträge über die Exerzier-, Schieß- und sonstigen Übungsplätze des Bundesheers, die am 1.1.1982 bereits bestanden haben, gelten die Kündigungsbeschränkungen des § 64.

(2) Endet ein Mietverhältnis, für das nach bisherigen Rechtsvorschriften die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31. Dezember 1988 weiter galten, mit oder nach dem 31. Dezember 1988 durch Kündigung des Vermieters oder durch Zeitablauf, so hat der Mieter, der während der Dauer

- 111 -

des Mietverhältnisses auf den Mietgegenstand bauliche Aufwendungen gemacht hat, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen durch den Vermieter nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Dieser Anspruch besteht nicht, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Aufwendungen verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands gebunden hat oder wenn der Vermieter verhindert war, das eine oder das andere zu tun, weil ihm der Mieter die beabsichtigten Aufwendungen nicht angezeigt hat. Der Wert ist objektiv unter der Annahme zu ermitteln, daß der Mietgegenstand weiter zu dem Zweck verwendet wird, zu dem ihn der Mieter vertragsgemäß verwendet hat.

(3) Haben für einen vor dem 1.1.1982 geschlossenen Untermietvertrag die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes nicht gegolten, so gelten hiefür auch nicht die Kündigungsbeschränkungen des § 64.

Teilkündigung

§ 66. (1) Benötigt der Vermieter oder ein Miteigentümer des Hauses, der wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist, einzelne Teile eines Mietgegenstands für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend, so kann er

den Mietvertrag in Ansehung dieser Teile kündigen, wenn der restliche Teil des Mietgegenstands abgesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.

(2) Im Rechtsstreit auf Grund einer Kündigungsklage kann hinsichtlich einzelner Teile des ganz gekündigten Mietgegenstands oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch genommenen Teile dem Kündigungsbegehren stattgegeben, das Kündigungsbegehren hinsichtlich der übrigen aber abgewiesen werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstands gegeben ist und eine abgesonderte Benutzung der entstehenden Teile des Mietgegenstands möglich ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten möglich gemacht werden kann. Die Bestimmung des Abs. 1 über die Kosten findet Anwendung.

(3) Wird einer Kündigungsklage nur hinsichtlich eines Teiles des Mietgegenstands stattgegeben, so steht es dem Mieter frei zu erklären, daß er den Mietvertrag auch hinsichtlich des restlichen Teiles des Mietgegenstands nicht fortsetzen will. Eine solche Erklärung ist, um rechtsgültig zu sein, ohne Verzug nach Rechtskraft des

- 113 -

Urteils gegenüber dem Vermieter abzugeben; der Mietvertrag endet dann hinsichtlich des ganzen Mietgegenstands an dem Tag, der sich für den gekündigten Teil aus dem Urteil ergibt. Muß der restliche Teil des Mietgegenstands erst abesondert benutzbar gemacht werden, so hat der Mieter dem Vermieter den diesem zugesprochenen Teil erst zu übergeben, wenn der ihm verbleibende Teil abesondert benutzbar gemacht ist. Die erforderlichen Arbeiten hat der Mieter zu gestatten. Dies ist im Urteil auszusprechen.

(4) In den in den vorstehenden Absätzen angeführten Fällen hat der Mieter für den verbleibenden Teil des Mietgegenstands einen Mietzins zu entrichten, der gegenüber dem bisher entrichteten Mietzins angemessen vermindert ist. Entsteht darüber Streit, so kann der Vermieter oder der Mieter bei Gericht den Antrag auf Entscheidung stellen.

(5) Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäß, wenn der Vermieter, der den Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen vermietet hat, die Einrichtungsgegenstände oder einzelne von ihnen dringend benötigt, desgleichen für Nebenräume, wie Keller- oder Dachbodenräume, oder Nebenflächen, wie Terrassen, Hausgärten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet wurden.

(6) Überdies kann auch der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen kündigen, wenn

die gekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung der kündigende Mieter zu tragen.

Ersatzbeschaffung

§ 67. (1) Kündigt der Vermieter dem Mieter einen Mietgegenstand aus den Gründen des § 64 Abs. 2 Z 9, 11, 14, 15 oder 16, so kann er sich in der Kündigungsklage vorbehalten, die hienach gebotenen Ersatzmietgegenstände erst im Zug des Verfahrens anzubieten. Bestreitet der Mieter in diesen Fällen das Begehren in der Kündigungsklage, so hat das Gericht vorab durch Zwischenurteil darüber zu entscheiden, ob der Kündigungsgrund - vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung - gegeben ist.

(2) Wird durch Zwischenurteil entschieden, daß der Kündigungsgrund gegeben ist, so hat der Vermieter binnen drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnungen zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl mit Schriftsatz als Ersatz anzubieten. Eine Wohnung ist

- 115 -

entsprechend, wenn sie dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist. Das gleiche gilt, wenn der Mieter das Begehren in der Kündigungsklage nicht bestreitet. Der Vermieter kann erst nach Ablauf von drei Monaten nach Zustellung des Anbots an den Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen. Bietet der Vermieter innerhalb der dreimonatigen Frist die Ersatzmietgegenstände nicht an oder entspricht der Ersatz nach Ansicht des Mieters nicht den Erfordernissen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen.

(3) Im Zug des fortgesetzten Verfahrens hat der Vermieter auf Begehren des Mieters überdies eine angemessene Entschädigung anzubieten. Kommt der Vermieter diesem Begehren nicht nach oder ist die Höhe der Entschädigung strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung die angemessene Entschädigung durch Beschluß festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Kündigungsklage durch Endurteil zu entscheiden. Der Kündigungsklage ist stattzugeben, wenn der Mieter

1. spätestens im Zug des Rechtsstreits erster Instanz das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen, bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstands oder bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Entschädigung angenommen hat; im Urteil ist die Pflicht

zur Räumung Zug um Zug gegen Leistung des angenommenen Ersatzmietgegenstands oder der angenommenen Entschädigung und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen, oder

2. weder einen Ersatzmietgegenstand noch eine Entschädigung angenommen hat und sich erweist, daß das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstands im Sinn des Abs. 2 angemessen oder entsprechend gewesen ist; in diesem Fall gebührt dem Mieter, unbeschadet seiner Pflicht zur Räumung, die angemessene Entschädigung.

(4) Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Abs. 2 angemessenen oder entsprechenden Ersatzmietgegenstands deckt.

(5) Der Vermieter hat überdies dem Mieter nach der Räumung die für den Umzug in der Gemeinde erforderlichen Übersiedlungskosten zu ersetzen. Das gleiche gilt im Fall des Umzugs in eine angebotene Ersatzwohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die außerhalb des Gemeindegebiets gelegen ist. Zieht der Betroffene in eine außerhalb des Gemeindegebiets gelegene Wohnung um, die nicht angeboten (Abs. 2) wurde, so hat der Vermieter die Übersiedlungskosten in einer für den Umzug innerhalb der Gemeinde erforderlichen Höhe zu ersetzen. Dieser Anspruch auf Ersatz der Übersiedlungskosten besteht auch in den Fällen einer Kündigung aus den Gründen des § 64 Abs. 2 Z 8

- 117 -

oder in den Fällen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 64 Abs. 2 Z 12.

Kündigungsverfahren

§ 68. (1) Das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes nach § 64 ist mit Kündigungsklage geltend zu machen und im Kündigungsverfahren nachzuweisen. Bestreitet der Mieter das Kündigungsbegehren nicht oder begehrt er lediglich eine längere Räumungsfrist, ohne das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungsgrundes zu bestreiten, so ist der Klage - allenfalls unter Anwendung des § 69 - unter gegenseitiger Kostenaufhebung stattzugeben.

(2) Wird eine Kündigungsklage nur auf den Kündigungsgrund des § 64 Abs. 2 Z 3 oder eine Räumungsklage nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs nur auf den Auflösungsgrund eines erheblich nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache gestützt, so kann das Gericht das Verfahren auf bestimmte Zeit, höchstens aber auf die Dauer von zwei Jahren, aussetzen, wenn nach den gesamten Umständen des Falles zu erwarten ist, daß der Mieter künftig von seinem bisherigen Verhalten Abstand nehmen wird, und wenn die Fortdauer des Mietverhältnisses dem Vermieter zumutbar ist. Das Verfahren kann vor Ablauf

dieses Zeitraums auf Antrag des Vermieters nur dann fortgesetzt werden, wenn der Vermieter glaubhaft macht, daß die der Aussetzung zugrunde liegende Erwartung nicht eingetreten ist und auch nicht mehr eintreten wird. Nach Ablauf dieses Zeitraums kann das Verfahren, jedoch nur auf Antrag einer Partei, jedenfalls fortgesetzt werden; wird aber die Fortsetzung des Verfahrens innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Aussetzungszeitraums nicht beantragt, so ist das Verfahren unter gegenseitiger Kostenaufhebung einzustellen. Im Fall der Fortsetzung des Verfahrens ist auf Grund der Sachlage bei Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz zu entscheiden. Die Klage ist abzuweisen, wenn der Mieter nach der Aussetzung des Verfahrens sein bisheriges Verhalten, das zur Kündigung Anlaß gegeben hat, nicht fortgesetzt hat; in diesem Fall hat der Mieter jedoch dem Vermieter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen.

(3) Abs. 2 gilt sinngemäß, wenn eine Kündigungsklage nur auf die Kündigungsgründe des § 64 Abs. 2 Z 4 oder 6 gestützt wird und nach den gesamten Umständen des Falles zu erwarten ist, daß der Mieter künftig von seinem bisherigen Verhalten, das zur Kündigung Anlaß gegeben hat, Abstand nehmen wird.

(4) Trifft den Mieter im Fall der Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 64 Abs. 2 Z 1 kein grobes Verschulden am Mietzinsrückstand und entrichtet er vor Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz den

- 119 -

gesamten geschuldeten Betrag, so ist die Kündigungsklage abzuweisen; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrags strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden.

(5) Abs. 4 gilt sinngemäß, wenn im Fall der Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 64 Abs. 2 Z 16 der Mieter sich vor Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz mit der Standardverbesserung einverstanden erklärt. Abs. 4 gilt weiters sinngemäß in Rechtsstreitigkeiten wegen Aufhebung der Miete und Räumung des Mietgegenstands, wenn der Klagsanspruch darauf gegründet ist, daß der Mieter nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Mietzinses dergestalt säumig war, daß er mit dem Ablauf des Termins den rückständigen Mietzins nicht vollständig entrichtet hatte (§ 1118 ABGB).

(6) Abs. 4 gilt sinngemäß, wenn im Fall der Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 64 Abs. 2 Z 17 der Mieter vor Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt.

(7) Im Verfahren über eine auf den Kündigungsgrund des § 64 Abs. 2 Z 18 gestützte Kündigungsklage kann der Vermieter dem Förderungsträger, mit dessen öffentlichen

- 120 -

Mitteln die andere Wohnung errichtet wurde, den Streit verkünden. Behauptet der Vermieter, daß sich das Wohnbedürfnis des gekündigten Mieters auf Grund des Erwerbs oder der Anmietung einer anderen geförderten Wohnung geändert hat, so haben die Förderungsträger auch ohne Zustimmungserklärung des Mieters dem Gericht auf dessen Anfrage Auskunft darüber zu erteilen, ob der Mieter zur Nutzung einer von ihnen geförderten Wohnung als Eigentümer oder Mieter berechtigt ist.

Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil

§ 69. (1) Das Gericht kann in Rechtssachen über die Kündigung oder Räumung gemieteter Wohnräume auf Antrag im Urteil eine längere als die gesetzliche Räumungsfrist festsetzen, wenn der Mieter wichtige Gründe dafür geltend macht und dem Vermieter aus der Verzögerung der Räumung kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst. Die Verlängerung darf nicht mehr als neun Monate betragen. Eine solche Entscheidung kann ohne gleichzeitige Anfechtung der in der Hauptsache ergangenen Entscheidung nur mit Rekurs angefochten werden; gegen die Entscheidung des Gerichts zweiter Instanz findet kein Rechtsmittel statt.

(2) Während der Dauer der verlängerten Räumungsfrist bleiben, unbeschadet gegenteiliger Vereinbarung und einer

- 121 -

nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zulässigen Erhöhung des Mietzinses, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis so wie bisher aufrecht.

(3) Das Gericht hat, sobald gegen einen Mieter ein Exekutionstitel auf Räumung von Wohnräumen vorliegt, davon die Gemeinde zu benachrichtigen.

Räumungsschutz des Scheinuntermieters

§ 70. (1) Mit der Räumung ist innezuhalten, wenn den zu räumenden Mietgegenstand ein Mieter nutzt, der glaubhaft macht, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 29 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Dies ist jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn der betreibende Gläubiger nachweist, daß er den Mieter gemäß § 29 Abs. 2 vor Entstehung des der Räumung zugrunde liegenden Exekutionstitels von der Endigung des Hauptmietverhältnisses schriftlich verständigt hat.

(2) Die Aufschiebung (Hemmung) der Exekution kann auf Antrag angeordnet werden, wenn ein Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 29 Abs. 3 gestellt und glaubhaft gemacht ist, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 29 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Im übrigen gelten die

- 122 -

Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Aufschiebung der Exekution; § 44 Abs. 2 Z 3 EO ist nicht anzuwenden.

(3) Die Exekution ist auf Antrag unter gleichzeitiger Aufhebung aller bis dahin vollzogenen Exekutionsakte einzustellen, wenn der in Abs. 1 angeführte Mieter rechtskräftig als Hauptmieter im Sinn des § 29 Abs. 3 anerkannt ist.

Außerkräfttreten des Exekutionstitels;

Aufschiebung der Räumungsexekution

§ 71. (1) Ist ein Mieter, dem rechtskräftig gekündigt wurde, im Fall der zwangsweisen Räumung der Wohnung oder eines Wohnraums der Obdachlosigkeit ausgesetzt, so ist auf seinen Antrag die Räumungsexekution aufzuschieben (§ 42 EO), wenn die Aufschiebung dem betreibenden Vermieter nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann. Die so bewilligte Verlängerung der Räumungsfrist soll drei Monate nicht übersteigen. Bei besonders berücksichtigungswürdigen Umständen darf darüber hinaus ein weiterer Aufschub, jedoch höchstens zweimal und jeweils nicht länger als um drei Monate, bewilligt werden. Wurde bereits im Urteil eine Verlängerung der Räumungsfrist nach § 69 Abs. 1 bewilligt, so darf eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist nur bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände bewilligt werden; die

- 123 -

Gesamtdauer der so bewilligten Räumungsaufschübe darf ein Jahr nicht übersteigen. Während der Dauer eines Aufschubs gilt § 69 Abs. 2.

(2) Setzt der Mieter nach der Bewilligung des Aufschubs der Räumungsexekution einen neuen Kündigungsgrund, so ist auf Antrag des Vermieters nach Einvernehmung des Mieters (§ 56 EO) die Aufschiebung zu widerrufen und, wenn die ursprüngliche Räumungsfrist bereits abgelaufen ist, eine neue Räumungsfrist zu bestimmen, die auf das zur freiwilligen Räumung unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist.

(3) Im Verfahren über die Aufschiebung der Räumungsexekution findet ein Kostenersatz zwischen den Parteien nicht statt.

Ersatz des Ausmietungsschadens

§ 72. Der Vermieter, der aus den Gründen des § 64 Abs. 2 Z 8, 9, 10, 11, 14, 15 oder 16 oder auf Grund einer Kündigung nach § 64 Abs. 2 Z 13 wegen des Eintritts eines bestimmten Bedarfs einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstands erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung entweder gar nicht oder anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlaßt zu

- 124 -

sein, hat dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden zu ersetzen.

Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde

§ 73. Das Gericht (die Gemeinde, § 23) hat vor der Entscheidung über einen Antrag auf

1. Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Wiederherstellungsarbeiten,

2. Bewilligung eines erhöhten Hauptmietzinses oder

3. Vornahme von Verbesserungen oder Änderungen am Mietgegenstand

der für das Haus als Baubehörde zuständigen Gemeinde die Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist zu den beantragten Arbeiten und den damit in Zusammenhang stehenden Fragen, wie im besonderen deren Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit, Preisangemessenheit, Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder des Ausmaßes der Beeinträchtigung eines Mietgegenstands, Stellung zu nehmen.

Exekutionsbeschränkung

§ 74. (1) Auf Mietzinse aus Mietverträgen, auf die die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, kann nur im Weg der Zwangsverwaltung Exekution geführt

- 125 -

werden. Im Zug der Zwangsverwaltung hat der Verwalter die Mietzinse in der in diesem Bundesgesetz vorgeschriebenen Weise zu verwenden.

(2) Jede Verfügung über Mietzinse durch Abtretung, Anweisung, Verpfändung oder durch ein anderes Rechtsgeschäft ist ohne rechtliche Wirkung. Die Abtretung (Verpfändung) von Hauptmietzinsen zur Sicherung eines zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) aufgenommenen Darlehens an den Gläubiger ist aber nicht ausgeschlossen. Die Abtretung (Verpfändung) ist unter Beibringung einer einverleibungsfähigen Urkunde auf Antrag im öffentlichen Buch anzumerken; erst von da an ist sie gegenüber dritten Personen rechtswirksam. Die Mietzinse eines Hauses, über die der Hauseigentümer sonach zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) rechtsgültig verfügt hat, sind im Sinn der Exekutionsordnung nicht als Nutzungen und Einkünfte (§§ 97, 109 Abs. 3 EO), Erträgnisse (§§ 97 Abs. 3, 119 Abs. 1 EO) oder Früchte und Einkünfte (§ 156 Abs. 1 EO) der betreffenden Liegenschaft anzusehen.

(3) Mietrechte können vom Hauseigentümer zugunsten einer von ihm durch Abtretung erworbenen Forderung nicht in Exekution gezogen werden. Mietrechte über Wohnungen sind gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen, als sie für den Mieter und die mit ihm im

gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen.

(4) Der Anspruch des Hauseigentümers gegen seinen Vertreter auf Ausfolgung vereinnahmter Mietzinse ist nur zugunsten der in Abs. 2 zweiter Satz angeführten Forderungen pfändbar.

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

(6) Die in einem vor dem 1.1.1982 geschlossenen Darlehens- oder Kreditvertrag rechtswirksam vereinbarte Abtretung oder Verpfändung der Teilbeträge der Hauptmietzinse, die nach den Vorschriften des Mietengesetzes von der Verwendungs- und Verrechnungspflicht ausgenommen waren, wird von den Exekutionsbeschränkungen der vorstehenden Absätze nicht erfaßt.

Sonderbestimmungen für möblierte Komfortwohnungen

§ 75. (1) In einem Hauptmietvertrag über eine vollständig und in gehobenem Standard eingerichtete Wohnung der Ausstattungskategorie A in ordnungsgemäßem Zustand, die in einem auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichteten Gebäude gelegen ist, kann das Mietverhältnis rechtswirksam befristet

- 127 -

werden, sofern die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer drei Jahre nicht übersteigt. § 62 Abs. 2 ist anzuwenden.

(2) Im Fall eines befristeten Mietvertrags nach Abs. 1 trifft den Vermieter die alleinige Verpflichtung zur Erhaltung der Wohnung einschließlich ihrer Einrichtung. Die Bestimmung des § 35 Abs. 1 zweiter Satz über die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters ist nicht anzuwenden; der Mieter hat allerdings die Wohnung und deren Einrichtung pfleglich zu behandeln.

(3) Im Fall eines befristeten Mietvertrags nach Abs. 1 ist der Mieter zu Veränderungen (Verbesserungen) der Wohnung nicht berechtigt; § 36 ist nicht anzuwenden.

(4) Für befristete Mietverträge nach Abs. 1 sind die §§ 51 bis 54 nicht anzuwenden.

(5) In einem befristeten Mietvertrag nach Abs. 1 kann eine Kautionsvereinbarung nur unter der Voraussetzung rechtswirksam vereinbart werden, daß von den Parteien eine Inventarliste über die Einrichtungsgegenstände der Wohnung angelegt wird.

3. Abschnitt: Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen

Wohnungseigentum

§ 76. (1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge.

(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Abstellplätze für höchstens zwei Kraftfahrzeuge je selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit der Liegenschaft, im Wohnungseigentum stehen, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

- 129 -

(3) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht bestehen. Die Begründung von Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurden und nur die Ausstattungskategorie D im Sinn des § 44 Abs. 1 Z 4 aufweisen, ist nicht zulässig.

Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums

§ 77. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer, dessen Anteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht unterschreitet, oder von Ehegatten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten.

(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt würden;

2. durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft.

Mindestanteil

§ 78. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind vom Gericht festzusetzen.

(2) Der Nutzwert ist auf Antrag neu festzusetzen,

1. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mindestens 2 vH ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig;

2. wenn sich der festgesetzte Nutzwert durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten oder durch die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 76 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen,

- 131 -

von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ändert;

3. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, wesentlich ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der hiefür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung zulässig.

(3) In den Entscheidungen über die Neufestsetzung von Nutzwerten ist überdies festzustellen, ob und inwieweit sich hiedurch die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ändert oder daß sich die Neufestsetzung auf diese Gesamtsumme nicht auswirkt.

Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht

§ 79. (1) Zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 78 Abs. 1 oder Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 78 Abs. 2 Z 1 oder 3 ist vor der Vollendung der Bauführung jeder Miteigentümer der Liegenschaft und nach der Vollendung der Bauführung überdies auch jeder Wohnungseigentumsbewerber berechtigt. Zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 78 Abs. 2 Z 2 sind

- 132 -

nur und nur gemeinsam die Wohnungseigentümer berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

(2) Wird der Nutzwert nach § 78 Abs. 2 Z 1 oder 3 neu festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

(3) Wird der Nutzwert nach § 78 Abs. 2 Z 2 neu festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 2 zwischen den Wohnungseigentümern, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

Nutzwert

§ 80. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er ist aus der Nutzfläche (§ 2 Abs. 3) der Wohnung oder der sonstigen

- 133 -

Räumlichkeit und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 76 Abs. 2) oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit, ergeben.

(2) Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 vH der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

(3) In den Fällen des § 78 Abs. 2 Z 2 ist der Nutzwert der von der Änderung oder der Übertragung betroffenen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten so festzusetzen, daß die Summe ihrer Nutzwerte vor und nach der Änderung oder der Übertragung gleich hoch ist.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 81. (1) Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem

- 134 -

zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(2) Bücherliche Eintragungen auf dem Mindestanteil erstrecken sich auch dann auf das Wohnungseigentum, wenn sie dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen.

(3) Im Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils sind die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bücherlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Unteilbarkeit

§ 82. (1) Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten, nicht geteilt werden.

(2) Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehreren Personen, die nicht Ehegatten sind, zufallen, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten

§ 83. (1) Ehegatten, die das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, müssen Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im folgenden "Anteil am Mindestanteil" genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das gleiche gilt, wenn ein Ehegatte, der Wohnungseigentümer ist, seinem Ehegatten unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den hierzu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

(2) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, daß sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der andere Ehegatte, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen

- 136 -

diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient.

(3) Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen. Während der Ehe ist bei der Wohnung, die wenigstens einem Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, die Klage des anderen Ehegatten auf Aufhebung der Gemeinschaft unzulässig.

Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall

§ 84. (1) Erwirbt beim Tod eines Ehegatten der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum wächst dem überlebenden Ehegatten als gesetzliches Vermächtnis unmittelbar ins Eigentum zu; die §§ 691 und 692 des allgemeinen

- 137 -

bürgerlichen Gesetzbuchs sind auf dieses gesetzliche Vermächtnis nicht anzuwenden.

2. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Ehegatte vor dem Ablauf einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf den Zuwachs verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund deren der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an Ehegatten je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht.

3. Im Fall des Verzichts auf den Zuwachs hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, ist die Verfügungsmacht des überlebenden Ehegatten auf diejenige beschränkt, die dem Erben zusteht, dem die Besorgung und Benützung der Verlassenschaft überlassen wurde (§ 810 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs).

5. Erwirbt der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen auf Grund des Zuwachses oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 178 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen sinngemäß.

(2) Erwirbt der überlebende Ehegatte auf Grund des Zuwachses den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum, so tritt an die Stelle dieses Anteils des Verstorbenen die Forderung der Verlassenschaft gegen den überlebenden Ehegatten auf Zahlung eines Übernahmepreises. Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von dem überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums; eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar errichtet wird.

(3) Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums dagegen eine Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, so gilt Abs. 2 nicht. Der überlebende Ehegatte schuldet jedoch den Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen einen Geldbetrag, der den vom Übernahmepreis im Sinn des Abs. 2 zu errechnenden Pflichtteilsansprüchen entspricht. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieser Geldbeträge nach seinen Verhältnissen, besonders seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung nicht zumutbar, so hat

- 139 -

das Verlassenschaftsgericht mangels einer anderslautenden Vereinbarung auf Antrag die Befriedigung unter Festsetzung einer angemessenen Verzinsung bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben; auch kann es die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums bewilligen.

**Wohnungseigentum der Ehegatten bei
Nichtigerklärung, Aufhebung oder
Scheidung der Ehe**

§ 85. (1) Wird die Ehe für nichtig erklärt, aufgehoben oder geschieden, so haben die bisherigen Ehegatten ihre Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum aufzuheben. Einigen sie sich nicht, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Gemeinschaft nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe der Einwand der Unzeit, des Nachteils oder einer anderslautenden Vereinbarung nicht entgegen.

(2) Dient eine Wohnung, die im gemeinsamen Wohnungseigentum der Ehegatten steht, wenigstens einem der bisherigen Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt, so gilt § 83 Abs. 2 zweiter und dritter Satz für die Dauer

- 140 -

eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe sinngemäß; ist die Wohnung Gegenstand eines anhängigen Verfahrens über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 96 Ehegesetz), so endet die Frist nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung in diesem Verfahren.

(3) Wird die Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach der Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe bis zum Tod eines der bisherigen Ehegatten nicht aufgehoben und steht dem überlebenden bisherigen Ehegatten ein Anspruch auf Übertragung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum auf Grund einer Entscheidung über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse nicht oder nicht mehr zu, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 86. (1) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im

- 141 -

Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; hiebei sind bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.

(2) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer oder das gerichtliche Teilungsurteil über die Einräumung des Wohnungseigentums;
2. die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten; diese Bescheinigung darf auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden;
3. die rechtskräftige Entscheidung des Gerichts über die Festsetzung der Nutzwerte.

(3) Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 78 Abs. 2 Z 1 neu festgesetzt, so sind auf Antrag die Mindestanteile (die Anteile am Mindestanteil) der Miteigentümer so zu berichtigen, daß jedem von ihnen der zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil oder Anteil am Mindestanteil zukommt. Bücherliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten, beziehen sich ohne weiteres

- 142 -

auf den berechtigten Mindestanteil. Im übrigen gilt § 136 Abs. 1 GBG 1955 sinngemäß.

Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit

§ 87. (1) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt; hiebei gilt folgendes:

1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

2. Werden für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen; die Errichtung von Licht-, Gas-, Kraft-, Wasser- und Fernsprechleitungen sowie von

ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; das gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

3. Werden für eine solche Änderung auch Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen, so muß der betroffene Wohnungseigentümer die Änderung überdies nur zulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den Wohnungseigentümer, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen.

4. Ist für Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

5. Die Z 1 und 4 gelten sinngemäß auch für die Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten sowie für die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 76 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen,

- 144 -

von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit.

(3) Der Wohnungseigentümer hat die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit und die für die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit bestimmten Einrichtungen, wie besonders die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, daß den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benutzung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er hiedurch erleidet, ist er von der Gesamtheit der Miteigentümer angemessen zu entschädigen.

Ordentliche Verwaltung der Liegenschaft

§ 88. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet unbeschadet der Minderheitsrechte nach § 89 die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer nach Anteilen. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere

1. die Erhaltung nach § 3,
2. die Bildung einer angemessenen Rücklage,

- 145 -

3. die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit,
4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
5. die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters,
6. die Erlassung und Änderung der Hausordnung,
7. die Vermietung der verfügbaren Teile der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können (§ 76 Abs. 2), sofern Wohnungseigentum hieran nicht besteht, und der Teile der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 76 Abs. 3), aber eine abgesonderte Benützung möglich ist, an einen Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, und
8. die Aufkündigung der nach Z 7 geschlossenen Mietverträge.

(2) Mietverträge mit einem Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers besteht; das gleiche gilt für einen Mietvertrag mit einem Miteigentümer über einen nicht im Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für

- 146 -

Kraftfahrzeuge, wenn der Miteigentümer den vermieteten Abstellplatz nicht selbst benützt.

Beteiligung der Minderheit an der ordentlichen Verwaltung

§ 89. (1) An der Verwaltung der Liegenschaft kann sich jeder Miteigentümer beteiligen. Abgesehen von den im 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs eingeräumten Rechten kann jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen,

1. daß Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,

2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,

3. daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige

- 147 -

Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,

5. daß ein gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird,

6. daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm nach billigem Ermessen unzumutbar sind, und

7. daß ein Mietvertrag mit einem Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, über einen nicht im Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für Kraftfahrzeuge wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfs gekündigt wird.

(2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Außerordentliche Verwaltung der Liegenschaft

§ 90. (1) Veränderungen an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in § 88 angeführten Angelegenheiten hinausgehen, können die Miteigentümer nur einstimmig beschließen. Stimmt einer solchen Veränderung nur die Mehrheit der Miteigentümer zu, so hat das Gericht auf Antrag der Mehrheit die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu ersetzen, wenn

1. die Kosten von der Mehrheit getragen werden oder aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können und

2. die Überstimmten durch die Veränderung nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(2) Jeder Miteigentümer kann eine gerichtliche Regelung der Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft begehren. Bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über einen solchen Antrag kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden.

Wohnungseigentümergeinschaft

§ 91. (1) Die Wohnungseigentümergeinschaft kann als solche Rechte und Verbindlichkeiten erwerben sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 92) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer auf Betriebskosten (§ 8) vollstreckt werden.

Rücklage

§ 92. (1) Die Rücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist außer auf die Kosten der in absehbarer Zeit notwendigen Arbeiten zur Erhaltung und nützlichen Verbesserung auf die wirtschaftliche Lage aller Miteigentümer entsprechend Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer

- 150 -

Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(3) Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuß an den neuen Verwalter herauszugeben. Wird ein Verwalter durch das Gericht enthoben, so ist ihm aufzutragen, den festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 93. (1) Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung aller Miteigentümer sowie der Wohnungseigentümergeinschaft und hiebei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hiedurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt.

(2) Der Verwalter ist verbunden, die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft zu wahren und insoweit die Weisungen der Mehrheit der Miteigentümer zu befolgen; besonders hat er namens der Wohnungseigentümergeinschaft

1. die Abrechnung nach den §§ 10 bis 14 zu legen,

- 151 -

2. die Vorausschau nach § 7 aufzulegen und

3. für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen.

(3) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.

(4) Der Verwalter kann Ansprüche auf Entgelt und Aufwandsersatz (§ 1014 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs) nur anteilig gegen jeden einzelnen Miteigentümer geltend machen, sofern nicht alle Miteigentümer schriftlich anderes vereinbaren; solche Vereinbarungen sind auf Antrag im Grundbuch mit der Wirkung anzumerken, daß sie auch den Einzelrechtsnachfolger eines Miteigentümers binden.

Kündigung der Verwaltung

§ 94. (1) Für die Kündigung der Verwaltung gilt unabdingbar folgendes:

1. Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Letzten eines jeden Kalendermonats kündigen.

- 152 -

2. Sofern der Verwalter nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt wurde, kann ein auf bestimmte Zeit bestellter Verwalter mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters gekündigt werden. Diese Frist beginnt mit dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit, in allen übrigen Fällen ab dem Zeitpunkt der Bestellung des Verwalters durch die Miteigentümer. Die Kündigung ist zum 31. Dezember des Jahres, in dem die fünfjährige Frist abläuft, auszusprechen und ist dem Verwalter spätestens drei Monate vorher mitzuteilen. Unterbleibt die fristgerechte Kündigung, so verwandelt sich die Bestellung in eine solche auf unbestimmte Zeit, und es können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen.

3. Im übrigen kann der Verwalter aus wichtigen Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer oder im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers jederzeit abberufen werden.

(2) Wird der Verwalter vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers abberufen, so ist seine Wiederbestellung unzulässig.

- 153 -

Aufwendungen

§ 95. Die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage ist nach den Grundsätzen des § 6 vorzunehmen. Abweichend von § 6 Abs. 2 kann jedoch hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug, bereits von der Mehrheit der Miteigentümer ein abweichender Aufteilungsschlüssel nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten beschlossen werden; solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Zur Stellung eines Antrags nach § 6 Abs. 3 ist jeder Miteigentümer berechtigt.

Erträgnisse

§ 96. Für die Erträgnisse gilt, bei Rechtsunwirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen, folgendes:

1. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen (§ 76 Abs. 1 und 2), kommen dem Wohnungseigentümer allein zu.

2. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gebühren den Eigentümern der Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist. Ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen so weit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil den Mindestanteil übersteigt.

3. Erträgnisse der Liegenschaft, die nicht unter Z 1 und 2 fallen, gebühren den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums

§ 97. (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts bedarf der Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten.

(2) Die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft kann erst aufgehoben werden, sobald das auf der Liegenschaft erworbene Wohnungseigentum erloschen ist.

Ausschließung von Miteigentümern

§ 98. (1) Ein Wohnungseigentümer oder, falls Wohnungseigentum auf mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile einverleibt ist, auch ein anderer Miteigentümer, ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen, wenn er

1. seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, besonders die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz leistet; ist hiebei strittig, welche Zahlungen der geklagte Miteigentümer zu leisten hat, so ist hierüber abgedeutert zu verhandeln und mit Beschluß zu entscheiden; zahlt der geklagte Miteigentümer vor Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der geklagte Miteigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte;

2. von den in seinem Wohnungseigentum stehenden, den von ihm sonst benützten oder den der gemeinsamen Benützung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht;

3. durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem

Miteigentümer oder einer im Haus wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um den Umständen nach geringfügige Fälle handelt.

(2) In den Fällen des Abs. 1 Z 2 und 3 steht dem Verhalten des auszuschließenden Miteigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der Personen gleich, die die in seinem Wohnungseigentum stehenden oder von ihm sonst benützten Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benützen, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(3) Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag der Kläger die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des allenfalls damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft durchgeführt werden.

(4) Findet ein durch ein Verhalten nach Abs. 1 Z 2 oder 3 unmittelbar beeinträchtigter Wohnungseigentümer, der für dieses Verhalten keinen Anlaß gegeben hat, nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließung des Wohnungs- oder Miteigentümers, der das Verhalten gesetzt oder zu vertreten (Abs. 2) hat, so kann der beeinträchtigte Wohnungseigentümer den betreffenden Wohnungs- oder Miteigentümer auf Unterlassung dieses

- 157 -

Verhaltens klagen. Wird das Verhalten trotz dem der Klage stattgebenden Urteil und einer hierauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fortgesetzt, so steht sodann die Klage auf Ausschließung auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer zu.

**Wohnungseigentumsbewerber und
Wohnungseigentumsorganisatoren; vertragliche
Schutzbestimmungen**

§ 99. (1) Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder betagt, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zugesagt wurde.

Wohnungseigentumsorganisatoren sind der - wenn auch bloß außerbücherliche - Liegenschaftseigentümer und jeder, der mit dem Wissen des Eigentümers die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an dieser Abwicklung beteiligt war.

(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren, geleistet, so hat er gegen den

- 158 -

verfügungsberechtigten Wohnungseigentumsorganisator den unabdingbaren Anspruch,

1. daß ihm die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit zur Nutzung übergeben wird, sobald sie beziehbar ist, und

2. daß, sofern die Einverleibung seines Eigentumsrechts auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht ohnehin schon für einen früheren Zeitpunkt vereinbart wurde, nach Vollendung der Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit befindet, ohne Verzug diejenigen Anträge gestellt und diejenigen Urkunden errichtet werden, die zur Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums geboten sind.

(3) Überdies haben die Wohnungseigentumsorganisatoren, vorbehaltlich weitergehender vertraglicher oder gesetzlicher Rechte der Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer, unabdingbar

1. vor oder mit der Zusage über die Einräumung des Wohnungseigentums dem Wohnungseigentumsbewerber bestimmt zu erklären, ob eine Entscheidung über den Nutzwert der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ergangen ist und welches Verhältnis sich hieraus zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ergibt,

- 159 -

2. den Wohnungseigentumsbewerber in allen Verfahren auf Festsetzung der Nutzwerte zu benennen und
3. die Miteigentümer und die Wohnungseigentumsbewerber, die noch nicht Miteigentümer sind, ohne Verzug vom Inhalt und dem Tag der Zustellung der Benützungsbewilligung zu verständigen.

Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 100. (1) Rechtsunwirksam sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders

1. von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte hinsichtlich von Teilen der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann,
2. Vereinbarungen oder Vorbehalte über die Vergabe oder Durchführung von künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art,
3. Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte,

4. Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921 und 932 bis 934 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs zustehenden Rechte oder

5. Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder.

(2) Der § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für den Bereich dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden. Unberührt bleiben hingegen Veräußerungsbeschränkungen, die auf Grund der Wohnbauförderungsgesetze oder von Wohnbauförderungsbestimmungen von Gebietskörperschaften zulässig sind, sowie pfandrechtliche Sicherstellungen, die mit der Finanzierung der das Wohnungseigentum betreffenden Bauführung zusammenhängen.

(3) Die Rechtsunwirksamkeit erstreckt sich auch auf den hieraus begünstigten Dritten, es sei denn, daß ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein mußte.

(4) Ist bei gerichtlicher Geltendmachung des Rücktritts durch den Wohnungseigentumsorganisator die Höhe der vom Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer noch zu leistenden Zahlungen strittig, so ist hierüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluß zu entscheiden. Zahlt der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer vor Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der Wohnungseigentumsbewerber

- 161 -

oder der Wohnungseigentümer hat jedoch dem Kläger die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 101. (1) Auf Antrag des Liegenschaftseigentümers ist im Grundbuch anzumerken, daß für die Begründung von Wohnungseigentum die Verpfändung bis zu einem bestimmten Betrag vorbehalten wird (Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung).

(2) Auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so ist hiezu dessen Zustimmung erforderlich. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit anzuführen.

(3) Wird an der in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung auch dann

- 162 -

verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. § 57 Abs. 1 GBG 1955 ist sinngemäß anzuwenden. Von der Löschung sind jedoch folgende Eintragungen ausgenommen:

1. Veräußerungsverbote gemäß § 22 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach Wohnbauförderungsgesetzen der Länder,

2. Eintragungen, zu deren Übernahme der Wohnungseigentumsbewerber sich gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat,

3. falls der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eine Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung im Rang vorgeht, Pfandrechte für Forderungen bis zum angemerkten Betrag.

(4) Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung darf, wenn im Rang danach eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und nach dieser ein Pfandrecht eingetragen ist, nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers gelöscht werden. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum darf vor den in Abs. 3 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden.

Zustimmung zur Nachfinanzierung

§ 102. (1) Ist zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und dem Wohnungseigentumsbewerber schriftlich vereinbart, daß der Wohnungseigentumsorganisator dem Wohnungseigentumsbewerber Kostensteigerungen (Bau- einschließlich der Finanzierungskosten, jedoch nicht Grundbeschaffungskosten) in Rechnung stellen darf, so ist dieser verpflichtet, einer zusätzlichen Hypothekardarlehensaufnahme zur Finanzierung der Bauvollendung über den bereits eingetragenen oder vorbehaltenen (§ 101 Abs. 1) Pfandbetrag hinaus im Sinn des § 101 Abs. 3 Z 2 zuzustimmen. Die Höhe des zusätzlichen Pfandbetrags hat das Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 273 ZPO festzusetzen. Den beiderseitigen Ansprüchen wird durch diese Entscheidung nicht vorgegriffen.

(2) Ist über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet, liegen sonst die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vor oder wurde der Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen, so entscheidet darüber, ob der Aufnahme zusätzlicher Hypothekardarlehen zur Finanzierung der Bauvollendung zugestimmt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts

§ 103. (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 99 Abs. 2 Z 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit gelegen ist.

(2) Sind die für die Bestimmung des Mindestanteils maßgebenden Nutzwerte noch nicht festgesetzt oder wird bescheinigt, daß die Voraussetzungen zur Neufestsetzung der Nutzwerte vorliegen, so kann sich der Kläger die bestimmte Angabe des Mindestanteils, den er beansprucht, bis zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte vorbehalten. In diesem Fall hat das Gericht den Parteien die Stellung der Anträge zur Einleitung des Verfahrens auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte mit Beschluß aufzutragen und sein Verfahren zu unterbrechen. Das unterbrochene Verfahren ist nach der rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens über die Festsetzung oder die Neufestsetzung der Nutzwerte auf Antrag aufzunehmen.

- 165 -

(3) Klagt der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums, so kann er auch die Anmerkung dieses Streites im Grundbuch gleichzeitig mit der Klage oder später verlangen. Um die Anmerkung kann sowohl beim Prozeßgericht als auch beim Grundbuchsgericht angesucht werden. Diese Streitanmerkung hat zur Folge, daß das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem Einlangen des Gesuchs um die Streitanmerkung beim Grundbuchsgericht bürgerliche Rechte erlangt haben. § 65 GBG 1955 ist sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Einverleibung des Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Streitanmerkung vorzunehmen und alle nach der Streitanmerkung auf dem Mindestanteil vorgenommenen Eintragungen zu löschen sind.

(4) Der Wohnungseigentumsbewerber hat im Konkurs oder im Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Mindestanteils sowie des damit verbundenen Wohnungseigentums, wenn zugunsten seines Anspruchs eine Anmerkung nach Abs. 3 oder nach § 101 Abs. 2 eingetragen ist (§§ 11, 44 KO, §§ 11, 21 AO).

- 166 -

Zustimmung zur Sanierung

§ 104. Ist über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisationsorgans der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet, liegen sonst die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vor oder wurde der Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen, so entscheidet darüber, ob das Bauvorhaben von einem anderen Wohnungseigentumsorganisationsorgan durchgeführt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Parteistellung; Urkunden; Abgabefreiheit

§ 105. (1) In den Verfahren nach § 21 Abs. 1 Z 17 kommt allen Miteigentümern der Liegenschaft und den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt geworden sind, Parteistellung zu, es sei denn, daß durch die Stattgebung des Antrags nur die Interessen einzelner, im Antrag bestimmt bezeichneter Miteigentümer unmittelbar berührt werden. Überdies kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu.

(2) In den Verfahren nach § 21 Abs. 1 Z 18, 19 und 20 kommt allen Miteigentümern der Liegenschaft Parteistellung zu, es sei denn, daß durch die Stattgebung des Antrags nur

- 167 -

die Interessen einzelner, im Antrag bestimmt bezeichneter Miteigentümer unmittelbar berührt werden. Überdies kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu.

(3) Wird in einem Verfahren nach § 21 Abs. 1 ein Antrag nur gegen einzelne, bestimmt bezeichnete Miteigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber mit der Behauptung gerichtet, daß durch die Stattgebung des Antrags nur die Interessen der bestimmt bezeichneten Miteigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber unmittelbar berührt würden, so hat das Gericht dennoch den anderen Miteigentümern der Liegenschaft, die zugleich auch Wohnungseigentümer sind, Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben.

(4) Den Anträgen auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 78) sind beizufügen

1. die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für die Baulichkeit gültigen Bau- und Änderungspläne,

2. die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft oder die für die beantragte Neufestsetzung der Nutzwerte maßgebenden Änderungen und

3. die in § 86 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde.

(5) Den Anträgen auf Durchführung von Arbeiten (§ 89 Abs. 1 Z 1) ist ein Kostenvoranschlag über die beantragte Arbeit in dreifacher Ausfertigung beizufügen.

(6) Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung (§ 101 Abs. 1) und die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 101 Abs. 2) sind von den Gerichtsgebühren befreit.

4. Abschnitt: Strafbestimmungen

Verstoß gegen mietrechtliche Erhaltungs- und Unterlassungspflichten

§ 106. (1) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Nutzungsobjekts (§ 2 Abs. 1) Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§ 33 Abs. 1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen läßt und dadurch den Nutzer oder sonstigen Nutzungsberechtigten erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Nutzungsobjekts beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(2) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der - ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung - eine der in § 35 Abs. 2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht.

5. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

Allgemeine Grundsätze

§ 107. (1) Insoweit im besonderen nichts anderes bestimmt ist, ist dieses Bundesgesetz auch für Bestand- und Nutzungsverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen wurden.

(2) Ist eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam, so sind diesbezüglich die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiter anzuwenden.

Ermäßigung des Hauptmietzinses nach bisherigen Vorschriften

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

- 171 -

Übergangsregelung für bisherige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

§ 109. Vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes entrichtete Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind nicht zurückzuerstatten, sondern als Mietzins zu behandeln, wenn dies zwei Drittel aller Mieter eines Hauses - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - mit dem Vermieter vereinbaren. Für solche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die nach den bisherigen Vorschriften des Mietrechtsgesetzes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits zur Rückzahlung fällig wären, ist ein Absehen von der Rückzahlung und eine Behandlung als Mietzins nur auf Grund einer Vereinbarung zulässig, die alle Mieter mit dem Vermieter geschlossen haben. Vereinbarungen über die Behandlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Mietzins bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Ansonsten hat der Vermieter vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes entrichtete Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die nicht innerhalb der Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet werden, zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich an denjenigen zurückzuerstatten, der die jeweiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Hauptmieter entrichtet hat. Rückzahlungspflichtig ist der Vermieter,

der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Hauseigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist.

Übergangsregelung für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

§ 110. (1) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A sowie bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 19,70 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B niedriger als 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C oder bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand niedriger als 9,90 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand niedriger als 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen diesen Beträgen und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; diese Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4. Der

- 173 -

Vermieter darf einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neben dem bisherigen Hauptmietzins aber nur verlangen, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.

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

(3) Für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, dürfen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate vor Inangriffnahme

- 174 -

dieser Arbeiten diese den Mietern bekanntgibt. Diese Frist darf unterschritten werden, wenn es sich um besonders dringliche Arbeiten nach § 30 Abs. 2 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 § 33 anhängig oder wird ein solches Verfahren innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe anhängig gemacht, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 23) anordnen, daß mit der Inangriffnahme von Verbesserungsarbeiten bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens zuzuwarten ist.

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

Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung

§ 111. (1) Treten in einen bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte, der Lebensgefährte oder nahe Angehörige des bisherigen Hauptmieters, die minderjährig

- 175 -

sind, allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen ein (§§ 39 und 42), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden weiterhin nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehren dürfte. Das gleiche gilt für den Eintritt auf Grund einer gerichtlichen Anordnung nach § 87 Abs. 2 des Ehegesetzes.

(2) Treten in einen bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter von den in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin die Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 45 Abs. 2 bis 4 zulässigen Betrag, höchstens aber 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 29,60 S valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 45 Abs. 4; im übrigen ist hierauf auch die in dieser Gesetzesstelle angeführte Kundmachungsvorschrift sinngemäß anzuwenden. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben und (oder) volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen

Beendigung des Mietverhältnisses - noch Ersatzansprüche nach § 37 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist.

Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

§ 112. (1) Im Fall eines bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit ist § 40 Abs. 3 nur anzuwenden, wenn der Veräußerungsvorgang, der zu einem Wechsel der Mehrheit der Anteile führt, nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes stattfindet.

(2) Im Fall eines bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist, nach dem Tod des Hauptmieters von dessen Rechtsnachfolgern ab dem auf den Todesfall folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag

- 177 -

innerhalb von 15 Jahren in der Weise verlangen, daß der Hauptmietzins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünfzehntel des bis zum angemessenen Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 fehlenden Betrags angehoben wird, wobei eine allfällige Veränderung des angemessenen Hauptmietzinses als Berechnungsgrundlage erst ab dem folgenden Kalenderjahr berücksichtigt werden darf. Solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung der Art der Geschäftstätigkeit fortführt, ist bei Ausmittlung des nach § 45 Abs. 1 angemessenen Hauptmietzinses die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

(3) § 40 Abs. 4 ist nur anzuwenden, wenn der Pachtvertrag nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossen wurde. Wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verpachtet hat und das Pachtverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch aufrecht ist, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen. Das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzinses

- 178 -

zu verlangen, besteht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses.

(4) Im Fall eines bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehenden, vor dem 16.12.1955 von einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts als Hauptmieter abgeschlossenen Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen.

(5) Wenn ein bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehender Hauptmietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit zwischen dem 16.12.1955 und dem 31.12.1967 abgeschlossen wurde und bei Abschluß des Hauptmietvertrags auf Grund der damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses nicht möglich war, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen.

- 179 -

(6) Wurde durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1.1.1982 ein gespaltenes Mietverhältnis begründet, so darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 45 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt.

Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens

§ 113. In allen Fällen, in denen der Vermieter nach diesen Übergangsbestimmungen die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, hat der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstands sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zugrunde liegende Berechnung zu

- 180 -

enthalten. Ergeben sich bei der Berechnung des angehobenen Hauptmietzinses Beträge von unter 10 Groschen, so sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden.

Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

§ 114. Eine Wertsicherungsvereinbarung in einem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung, für die nunmehr § 45 Abs. 2 bis 4 gilt, ist insoweit rechtsunwirksam, als eine allfällige Anhebung des Mietzinses nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes das in § 45 Abs. 2 bis 4 vorgesehene Maß übersteigen würde.

Hauptmietzins bei früherer

Standardanhebung

§ 115. Selbst wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 1 nicht vorliegen, sind dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Wohnung ohne die Beschränkungen des § 45 Abs. 2 und 3 bis zu dem für die Wohnung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage,

- 181 -

Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag auch weiterhin zulässig, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäÙem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31.12.1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäÙem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31.12.1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes in Angriff genommen. Dies gilt aber nur solange, als der Vermieter Rückzahlungen auf die zur Finanzierung der Standardanhebung aufgenommenen Darlehen zu leisten hat, mindestens jedoch für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung.

Wirksamkeit früherer Befristungen

§ 116. Eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossene und nach den damaligen Vorschriften rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrags behält ihre Rechtswirksamkeit auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes.

Übergangsregelung für den Verzicht auf die Geltendmachung eines wichtigen Kündigungsgrundes

§ 117. § 61 Abs. 3 ist auf solche Verzichtserklärungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgegeben wurden, nicht anzuwenden.

Übergangsregelung für die Ausweisung gesetzwidriger Leistungen

§ 118. § 59 Abs. 4 ist auf solche Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erbracht wurden, nicht anzuwenden.

- 183 -

**Betriebskosten und sonstige Aufwendungen;
Umstellung der Aufteilungsschlüssel**

§ 119. (1) Die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund der bisherigen Vorschriften fällig gewordenen Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen dürfen nach Maßgabe der bisherigen Vorschriften eingehoben werden.

(2) Die bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes für die Berechnung des Anteils an den Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen maßgebenden Aufteilungsschlüssel dürfen bis 31.12.1994 weiterhin angewendet werden.

(3) Nach den bisherigen Vorschriften rechtswirksam geschlossene Vereinbarungen über Aufteilungsschlüssel bleiben unberührt, soweit sie auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes rechtswirksam geschlossen werden könnten.

Anhängige Verfahren

§ 120. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 23) anhängigen Verfahren sind nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen.

Pfandrechtliche Übergangsregelung

§ 121. Ein vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes zugunsten eines Darlehens zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 an einer Liegenschaft begründetes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 27 im Rang vor, soweit der Darlehensbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.

Wohnungseigentumsrechtliche Übergangsregelung

§ 122. (1) Die §§ 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 28/1951, sind in den Fällen weiterhin anzuwenden, in denen zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) das Wohnungseigentum nach den bis 31.8.1975 in Geltung gestandenen Vorschriften erworben wurde.

(2) Die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 149/1948, geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung ist nach den bis 31.8.1975 in Geltung gestandenen Vorschriften zu beurteilen. Jedoch kann jeder Miteigentümer eine von § 96 Z 3 des vorliegenden Bundesgesetzes abweichende vertragliche Regelung aufkündigen, wenn nach ihr einem

- 185 -

Miteigentümer aus den Erträgen ein solcher Anteil zusteht, der den ihm nach § 96 Z 3 des vorliegenden Bundesgesetzes gebührenden Anteil um mehr als die Hälfte übersteigt; von dem diesem Miteigentümer zustehenden Anteil sind aber die Beträge abzuziehen, die von ihm zur Tilgung der von ihm zur Erzielung dieser Erträge etwa gemachten Sonderaufwendungen zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des hierzu aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals noch aufgebracht werden müssen. Die Aufkündigung ist schriftlich an den durch die abweichende vertragliche Regelung begünstigten Miteigentümer zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten.

(3) Im übrigen ist dieses Bundesgesetz auch auf die Wohnungseigentumsrechte, die vor seinem Inkrafttreten begründet wurden, sowie auf die Rechtsgeschäfte anzuwenden, die Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren vor seinem Inkrafttreten untereinander oder mit Dritten geschlossen haben; hiebei gelten aber die folgenden Besonderheiten und Einschränkungen:

1. Der Wohnungseigentumsorganisator darf ein eingeräumtes Vorkaufsrecht nur so lange geltend machen, als er Gläubiger des verpflichteten Wohnungseigentümers ist; hiebei ist eine vom vollständigen Kaufpreis

- 186 -

abweichende Verabredung (§ 1077 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs) rechtsunwirksam.

2. Obligatorische Nutzungsrechte, die sich ein Wohnungseigentumsorganisator, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, an den in § 76 Abs. 2 und 3 genannten Teilen der Liegenschaft ohne eine allen Wohnungseigentümern zugekommene oder zukommende angemessene Gegenleistung vorbehalten oder ausbedungen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer aufgekündigt werden; die Aufkündigung ist schriftlich an den Wohnungseigentumsorganisator zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten.

3. Miet- oder Nutzungsverträge, die ein Wohnungseigentumsorganisator vor dem 1. Juli 1975 über Teile der Liegenschaft, über deren Vermietung nach § 88 Abs. 1 Z 7 die Mehrheit entscheidet, mit einem Dritten geschlossen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten gerichtlich gekündigt werden, wenn der (das) vom Mieter (Nutzungsberechtigten) nach der Begründung des Wohnungseigentums zu entrichtende Mietzins (Nutzungsentgelt) weniger als die Hälfte des angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts) beträgt und ihm im Zeitpunkt der Vertragsschließung bekannt sein mußte, daß auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Der Mieter

- 187 -

(Nutzungsberechtigte) kann aber die Kündigung durch die Verpflichtung zur Zahlung des für den Mietgegenstand (Nutzungsgegenstand) angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts) abwenden. Ist die Höhe des angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts) strittig, so ist hierüber abesondert zu verhandeln und mit Beschluß zu entscheiden. Verpflichtet sich der Gekündigte vor Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz zur Zahlung des angemessenen Mietzinses (Nutzungsentgelts), so ist die Kündigungsklage abzuweisen; der Gekündigte hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Verpflichtung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

6. Abschnitt: In- und Außerkrafttreten; Vollziehung

In- und Außerkrafttreten

§ 123. (1) Dieses Bundesgesetz tritt hinsichtlich der §§ 46 und 47 mit 1. Oktober 1993, hinsichtlich seiner übrigen Bestimmungen mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

(2) Mit Ablauf des 31. Dezember 1993 treten außer Kraft:

1. das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 827/1992, und

2. das I. und II. Hauptstück des Mietrechtsgesetzes, BGBl.Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 827/1992.

(3) Insoweit in anderen bundesgesetzlichen oder landesgesetzlichen Rechtsvorschriften auf eine durch Abs. 2 aufgehobene Rechtsvorschrift verwiesen wird, tritt an deren Stelle die entsprechende Bestimmung dieses Bundesgesetzes.

Vollziehung

§ 124. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 23 Abs. 5,

- 189 -

2. der Bundesminister für Inneres hinsichtlich der in § 64 Abs. 2 Z 15 geregelten Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde, des § 23 Abs. 3 und 4, des § 24 Abs. 3 sowie des § 73,
3. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres hinsichtlich des § 23 Abs. 2,
4. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 47 Abs. 11,
5. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hinsichtlich des § 100 Abs. 2,
6. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich aller übrigen Bestimmungen und
7. die Landesregierungen hinsichtlich des § 63 Abs. 1.

V O R B L A T T

1. Problem

Vor allem auf Grund der wirtschaftlichen, sozialen und geopolitischen Entwicklungen der letzten Jahre herrscht in großen Teilen des Bundesgebiets insofern Wohnungsnot, als das Angebot an Wohnraum weit hinter der zusehends steigenden Nachfrage zurückbleibt. Das führt dazu, daß viele Wohnungssuchende keine ihren Bedürfnissen ausreichend entsprechende Wohnmöglichkeit zu angemessenen finanziellen Bedingungen finden können. Schwierigkeiten bereitet vielen auch die unübersichtliche Rechtslage, also die Vielzahl der miteinander häufig nur unzureichend korrespondierenden gesetzlichen Bestimmungen, die den Lebensbereich "Wohnen" regeln.

2. Ziel

Soweit dies durch zivilrechtliche Vorschriften erreicht werden kann, soll in erster Linie der Wohnungsnot im oben dargestellten Sinn durch neue mietrechtliche Bestimmungen entgegengewirkt werden; im besonderen soll überhöhten Mietzinsforderungen Einhalt geboten und auf regionale Unterschiede entsprechend Bedacht genommen werden. Ferner soll die Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum erweitert werden. Überdies sollen zur Gewährleistung störungsfreier und gedeihlicher Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragspartnern deren

- 2 -

Rechte und Pflichten bei der Nutzung, Erhaltung und Verwaltung sowie der Endigung von Nutzungsrechten genau umschrieben und für einen besseren Zugang zum Recht besondere Verfahrensvorschriften vorgesehen werden. Schließlich soll durch die Zusammenführung des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - und in der Folge auch des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes - und durch die Schaffung übergreifender Regelungen allgemeiner Art in weiten Bereichen eine Vereinheitlichung der angeführten Wohnrechtsmaterien herbeigeführt werden.

3. Inhalt

Die Regelungsschwerpunkte des Gesetzesentwurfs sind:

- Schaffung allgemeiner Bestimmungen über die Erhaltung und über nützliche Verbesserungen, über die Betriebskosten und deren Aufteilung, über die Abrechnung sowie über das Verfahren,
- Neuregelung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses, insbesondere durch ein Richtwertsystem,
- Einführung von Möglichkeiten zur Anhebung des Hauptmietzinses für Geschäftsräumlichkeiten bei der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen und bei Verpachtung des Unternehmens,
- Neuregelung der zulässigen Höhe des Untermietzinses,
- Neuregelung der Befristung sowie der Beendigung von Mietverträgen,

- 3 -

- Einführung der Möglichkeit, Wohnungseigentum durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft zu begründen,

- Neuerungen im Bereich der wohnungseigentumsrechtlichen Verwaltung der Liegenschaft,

- Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Rechtspersönlichkeit,

- Übergangsregelungen für bisherige und künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge,

- Einführung verschiedener Möglichkeiten, bisherige Hauptmietzinse für Geschäftsräumlichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen anzuheben,

- Schaffung eines gesetzlichen Vorzugspfandrechts für besonders dringliche Erhaltungsarbeiten,

- Aufhebung des I. und II. Hauptstücks des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 bei gleichzeitiger Übernahme ihrer aufrecht bleibenden Regelungen in das Bundeswohnrechtsgesetz.

4. Alternativen

Gesetzestechisch bestünde auch die Möglichkeit, das Bundeswohnrechtsgesetz auf die materienübergreifenden Regelungen zu beschränken sowie das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 in wesentlichen Teilen aufrecht zu erhalten und entsprechend zu novellieren; diese Vorgangsweise wird jedoch aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit nicht vorgeschlagen.

- 4 -

5. Kosten

Die Vollziehung dieses Gesetzes wird bei den dazu berufenen Gerichten einen zusätzlichen Arbeitsaufwand verursachen, dies insbesondere im Zusammenhang mit der Überprüfung der Höhe von Hauptmietzinsen nach dem Richtwertsystem. Inwieweit dadurch künftig eine Vermehrung der Richterplanstellen indiziert und der Bundeshaushalt über eine solche Planstellenvermehrung belastet wird, läßt sich im vorhinein - auch nur annähernd - nicht verlässlich beurteilen. Dies wird vor allem davon abhängen, ob und wie rasch das Richtwertsystem in seiner endgültigen Ausformung samt den Empfehlungen des Beirats eine gesicherte Grundlage für eine gesetzeskonforme Selbstregulierung der Zinsbildung herstellt. Eine gewisse Kostenbelastung wird auch durch die vom Bund zu tragenden Aufwendungen für den Beirat zur Ermittlung der Richtwerte entstehen.

6. EG-Konformität

Die vorgeschlagene Regelung steht mit dem EG-Recht im Einklang.

ERLÄUTERUNGEN

ALLGEMEINER TEIL

I. Einleitung

Im vergangenen Jahrzehnt ist in Österreich ein drastischer quantitativer Mangel an Mietwohnungen entstanden. Die Gründe dafür sind mannigfach; sie reichen von einem Wohnungsmehrbedarf, der durch die Änderung bisheriger Lebensformen (früheres Ausziehen aus der elterlichen Wohnung, mehr "Single-Haushalte"), durch eine höhere Lebenserwartung und durch den Zuzug von Menschen aus dem Ausland verursacht wurde, bis zu dem Umstand, daß die Regelungen des derzeit in Geltung stehenden Mietrechtsgesetzes das Zusammenlegen von Wohnungen zur Erzielung eines höheren Wohnstandards gefördert haben. Die Verknappung von Wohnraum hatte ein eklatantes Ansteigen der üblicherweise geforderten und auch bezahlten Mietzinse auf ein teilweise unerträglich hohes Niveau zur Folge.

Im Hinblick auf diese änderungsbedürftige Situation haben die beiden Regierungsparteien in ihrem Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990 zum Thema "Wohnen" folgendes vereinbart:

- 2 -

"Im Bereich Wohnen gilt es nicht nur einen bestehenden qualitativen Bedarf, sondern auch einen bedeutenden differenzierten quantitativen Bedarf zu befriedigen. Und es gilt, die Erschwinglichkeit der Wohnung, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen (wieder) zu gewährleisten. Um diese Probleme zu lösen, sind alle zu Gebote stehenden Maßnahmen auszuschöpfen.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

1. Ein zusammenfassendes Bundeswohngesetz ist durch eine parlamentarische Enquete in der ersten Jahreshälfte 1991 vorzubereiten. Ziel ist eine Rechtsbereinigung und Harmonisierung im für den Bürger unübersichtlich gewordenen Wohnrechtsfeld. Die Vorarbeiten für dieses Gesetz sollten möglichst binnen Jahresfrist ab Abhaltung der Enquete abgeschlossen und ein entsprechender Entwurf dem Parlament zugeleitet werden.

2. Im Mietrechtsgesetz (MRG) sind Auswüchsen der Mietentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen unter Sicherung der Erhaltung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegenzusetzen.

a) Mietzinsbildung

Im Neuvermietungsfall nach MRG ist die sogenannte "Angemessenheit" neu zu definieren und zu begrenzen. Jährlich ist für alle Kategoriewohnungen A bis C (ausgenommen Wohnungen der Kategorien A und B des MRG über 130 m² und Wohnungen, die aufgrund besonderer Ausstattungsmerkmale auszunehmen sind (wie z.B. Dachbodenausbauten) pro Bundesland ein einheitlicher Richtwert für die richterliche Angemessenheitsprüfung, orientiert an der gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung, kundzumachen. Dazu ist ein Beirat einzurichten, der unter Einbindung von Vertretern der Anbieter und Nachfrager von Wohnraum nach dem Sachwertverfahren auch für nur teilweise dem heutigen MRG unterliegende Mietobjekte Richtwerte (gewichtetes Preisband) für jedes Bundesland zu ermitteln hat. Diese Richtwerte sind vom Bundesminister für Justiz jährlich für das Bundesland kundzumachen und bilden die Grundlage der richterlichen Angemessenheitsprüfung.

b) Erhaltung

Zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mietenerhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren

- sind die Mieten im Neuvermietungsfall von Kategorie D Wohnungen auf einen Betrag zu begrenzen, der zur bloßen Erhaltung eines derartigen Hauses typischerweise nötig ist ("D-neu");

- hat eine Gleichstellung der ewigen Mieten von Geschäftslokalen durch juristische Personen mit jenen zu erfolgen, deren Miete im Falle des Wechsels des physischen Mieters kraft Gesetzes angepaßt werden können. Dazu ist analog den Übergangsbestimmungen für Mietereintritte seit

- 3 -

1982 in bestehende Mietverhältnisse eine Anhebung auf den Categoriesatz für Geschäftslokale vorzunehmen, sofern dieser im konkreten Fall auch angemessen ist;

- kann künftig im Sinn des § 45 Abs. 2 MRG ein gesetzlich zu bestimmender Mietzins (unter Anrechnung der bisher geleisteten Miet- und Erhaltungszahlungen) eingehoben werden, der die Sicherung der laufenden Erhaltung des Hauses erlaubt. Im Falle von Kategorie D maximal 2/3 von D-neu. Eine subjektseitige soziale Abfederung ist zu gewährleisten. Zum Stichtag des Wirksamwerdens dieser Regelung nicht verbrauchte Erhaltungsbeiträge sind in die Mietzinsreserve einzubringen und ab diesem Zeitpunkt wie diese verrechnungspflichtig.

- Soweit entgegen den gesetzlichen Bestimmungen Ablösen an die Vermieterseite tatsächlich geleistet wurden, wird das den Mietern zustehende Recht, deren Anrechnung auf allfällige Hauptmietzinsanpassungen (s.o.) zu begehren, in der Durchsetzung erleichtert.

....."

Dementsprechend wurde auch in der Regierungserklärung vom 18.12.1990 zum Thema "Wohnen" nachstehendes formuliert:

"Der Bedarf an Wohnraum wird in den nächsten Jahren stark ansteigen. Es ist die erklärte Absicht der Bundesregierung, im Zusammenwirken mit den Gebietskörperschaften, sowohl den qualitativen als auch den quantitativen Bedarf an Wohnraum durch ein optimales Zusammenwirken zwischen marktwirtschaftlichen Kräften, Eigeninitiativen und staatlichen Rahmenbedingungen auf der Grundlage der sozialen Verantwortung zu befriedigen.

.....
Die Bundesregierung beabsichtigt die Schaffung eines zusammenfassenden Bundeswohngesetzes mit dem Ziel der Rechtsbereinigung und der Harmonisierung der für die Bürger unübersichtlich gewordenen Wohnrechtsbestimmungen. Eine parlamentarische Enquete im ersten Halbjahr 1991 soll dazu den Startschuß geben.

Um Auswüchsen in der Mietenentwicklung entgegenzutreten und gleichzeitig die Erhaltung des Wohnbestands zu sichern, wird das Mietrecht dahingehend novelliert, daß bei Neuvermietungen die Angemessenheit des Mietzinses konkretisiert und dadurch begrenzt wird. Im Zuge dessen soll auch der Mieterschutz verbessert werden.

Vielfach wird beklagt, daß nicht wenige neue Wohnungen zwar vermietet sind, jedoch kaum oder überhaupt nicht bewohnt werden. Oft sind es solche, die aufgrund der geltenden wohnrechtlichen Bestimmungen sehr billig sind. Die Mieteinnahmen aus diesen Wohnungen reichen

- 4 -

andererseits häufig nicht aus, die Häuser zu erhalten oder gar in der Substanz zu verbessern.

Wir haben daher vereinbart, diese Mieten bei Neuvermietung auf einen Betrag anheben zu lassen, der die Erhaltung des Hauses erlaubt. Zum Schutz der Mieter sollen aber die Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen leichter durchsetzbar sein.

....."

Am 26.4.1991 fand die angekündigte parlamentarische Wohnrechtsenquete statt, die ein vielschichtiges Spektrum von Standpunkten und Vorschlägen zu diesem Rechtsbereich geboten hat. Schon zuvor war vom Bundesminister für Justiz eine Arbeitsgruppe "Wohnrechtsreform" einberufen worden, die zunächst in einem größeren Forum und später in kleinerem Rahmen auf Expertenebene in einer Vielzahl von Sitzungen Beratungen über verschiedene Teilbereiche des Reformvorhabens führte. Auf Grund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofs vom 9.10.1991, G 43/91-9, mit dem § 14 Abs. 1 zweiter Satz des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als verfassungswidrig aufgehoben wurde (BGBl.Nr. 606/1991), mußte sich diese Arbeitsgruppe ab Jahresbeginn 1992 allerdings der Frage der Wärmekostenverteilung widmen, um für dieses wirtschaftlich und umweltpolitisch sehr bedeutsame Segment des Wohnrechts eine verfassungskonforme Neuregelung zu schaffen. Diese Beratungen mündeten in einen vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten versendeten Ministerialentwurf und im weiteren in eine Regierungsvorlage, auf Grund welcher der Nationalrat

- 5 -

schließlich am 1.12.1992 das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl.Nr. 827/1992, beschlossen hat. Die in diesem Gesetz enthaltenen Bestimmungen über die Abrechnung sollten zugleich auch als Modell für die Abrechnungsvorschriften des noch zu schaffenden Bundeswohnrechtsgesetzes dienen.

Nach entsprechenden Verhandlungen zwischen den Regierungsparteien wurde dem Bundesministerium für Justiz schließlich am 20.1.1993 eine umfassende Punktation über die Einzelheiten der geplanten Wohnrechtsreform übermittelt. Auf dieser Grundlage wurde - unter Hinzuziehung von Wohnrechtsexperten der beiden Regierungsparteien und eines Vertreters der Richterschaft - der vorliegende Entwurf erstellt; dabei wurden zusätzliche Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Wohnrechtsverhandler der Regierungsparteien, zuletzt überreicht am 15.3.1993, noch weitgehend berücksichtigt.

II. Kompetenzgrundlagen

Die Regelungen über die Miete und über das Wohnungseigentum fallen unter den Kompetenztatbestand des "Zivilrechtswesens" nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG. Die Gesetzgebung und die Vollziehung für die im vorliegenden Entwurf vorgeschlagenen Vorschriften sind somit Bundessache.

- 6 -

III. Regelungstechnik und Regelungsumfang

Um dem Ziel einer Vereinheitlichung des Wohnrechts gerecht zu werden, werden die bisherigen Regelungsinhalte des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in einem einheitlichen Gesetz, nämlich dem Bundeswohnrechtsgesetz, zusammengeführt. Dieser Vereinheitlichungsschritt bliebe unvollständig, würden nicht letztendlich auch die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in dieses neue Gesetzeswerk eingebaut. Da das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in den Zuständigkeitsbereich des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten fällt, wurde davon abgesehen, in den vorliegenden, vom Bundesministerium für Justiz versendeten Ministerialentwurf Sonderbestimmungen über das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht aufzunehmen. Stattdessen wird das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten einen eigenen Ministerialentwurf für eine Neuregelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts einem Begutachtungsverfahren zuführen. Für die weiteren Phasen der Gesetzwerdung ist vorgesehen, die beiden Vorhaben in einer Regierungsvorlage zu vereinigen, indem das erneuerte Recht der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Form eines eigenen Abschnitts in das Bundeswohnrechtsgesetz eingebaut wird.

Das Regelungswerk ist in mehrere Abschnitte gegliedert. Der erste Abschnitt enthält jene allgemeinen

Bestimmungen, die für sämtliche Wohnrechtsbereiche in gleicher Weise gelten; hier wird das Bestreben einer Rechtsharmonisierung auch inhaltlich umgesetzt. Der zweite und der dritte Abschnitt bestehen aus jenen Teilen des bisherigen Mietrechtsgesetzes und des bisherigen Wohnungseigentumsgesetzes 1975, die nicht in die übergreifenden Vorschriften überstellt wurden, sondern als materienspezifische Regelungen erhalten bleiben. Zum Teil wurden diese miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen nahezu unverändert übernommen, zum Teil wurden sie entsprechend dem eingangs erwähnten Änderungsbedarf neu gefaßt. Der gleiche Vorgang ist später auch für die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen beabsichtigt. Der vierte Abschnitt sieht zwei gerichtliche Straftatbestände für bestimmte Beeinträchtigungen des dem Mieter an seiner Wohnung vertraglich zustehenden Benützungsrechts sowie für die Unterlassung auftragener Erhaltungsmaßnahmen vor. Diese Strafbestimmungen knüpfen jeweils an das Vorliegen von zivilgerichtlichen (oder von der Schlichtungsstelle der Gemeinde getroffenen) Entscheidungen an, mit denen entweder die Unterlassung bestimmter schikanöser und exzessiver Eingriffe in Mieterrechte angeordnet oder der Vermieter zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten verpflichtet wird. Im fünften Abschnitt folgen die Übergangsbestimmungen, denen hier deshalb besondere

- 8 -

Bedeutung zukommt, weil es ja in sämtlichen Bereichen des Wohnrechts um Dauerrechtsverhältnisse geht, für die eine Klärung des zeitlichen Geltungsbereichs der einzelnen Norminhalte in allen Einzelheiten sowie eine gleitende, das Vertrauen in die Kontinuität der Rechtsordnung gewährleistende Überleitung in das neue Recht unumgänglich ist. Der abschließende sechste Abschnitt enthält die Regelungen über das In- und Außerkrafttreten sowie über die Vollziehung dieses Bundesgesetzes.

IV. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

1. Eines der Hauptanliegen, das mit diesem Gesetzesvorhaben verwirklicht werden soll, ist im Sinn des Arbeitsübereinkommens vom Dezember 1990 die Harmonisierung des "Wohnrechtsfelds". Dazu werden im ersten Abschnitt allgemeine Bestimmungen einheitlich für die vom Gesetzesentwurf erfaßten Wohnrechtsbereiche geschaffen. Es sind dies Bestimmungen über die Erhaltung und über nützliche Verbesserungen, über die Betriebskosten und deren Aufteilung, über die Abrechnung und über das Verfahren. Mit diesen Regelungen wird zum einen eine Vereinfachung angestrebt, zum anderen sollen dadurch erstmals einheitliche Beurteilungen und Abläufe in sogenannten "gemischten" Objekten, also in solchen Häusern, deren Nutzungsobjekte zumindest teilweise im

Wohnungseigentum stehen, teilweise aber auch vermietet werden, ermöglicht werden. Grundsätzlich maßgebendes Kriterium für die Aufteilung der Betriebskosten soll nun in allen Wohnrechtsmaterien - auch im Bereich des Wohnungseigentums - die Nutzfläche der Nutzungsobjekte sein. Dieser Weg wurde bereits vom Heizkostenabrechnungsgesetz - dort für die nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Wärmekosten - vorgezeichnet, auch wenn darin wegen des spezifischen Regelungsgegenstands der Heiz- und Warmwasserkosten auf die beheizbare Nutzfläche abgestellt wurde.

2. Kernpunkt der mietrechtlichen Bestimmungen ist die Neuregelung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses in den §§ 45 ff. Für den Wohnungsbereich soll durch ein Richtwertsystem ein den jeweiligen regionalen Gegebenheiten entsprechender Rahmen für eine flexible Zinsbildung vorgegeben werden. Das soll einerseits dazu führen, daß in Abkehr von den in den vergangenen Jahren üblich gewordenen Wohnungspreisen wieder Mietwohnungen zu erschwinglichen Mietzinsen angeboten werden. Andererseits soll dieses System bewirken, daß dem Vermieter für die Erhaltung des Hauses erforderliche Geldmittel zufließen. Nach dem vorgeschlagenen Regelungssystem ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines für eine Wohnung vereinbarten Hauptmietzinses - sofern nicht ein Ausnahmetatbestand nach § 45 Abs. 1 vorliegt - zunächst

- 10 -

von dem für das jeweilige Bundesland ermittelten Richtwert auszugehen. Dieser Richtwert soll von einem beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Beirat für die sogenannte "mietrechtliche Normwohnung" (das ist nach § 44 Abs. 3 eine Wohnung der Ausstattungskategorie A in einem Haus in durchschnittlicher Lage) aus der Summe von Ertrags- und Erhaltungsanteilen ermittelt werden. Berechnungsgrundlagen für diese Ermittlung sind einerseits die Baukosten und andererseits die Grundkosten. Ausgehend vom Richtwert ist dann für die jeweilige konkrete Wohnung der angemessene Hauptmietzins zu berechnen; dazu ist die zu beurteilende Wohnung nach gesetzlich genau bestimmten Kriterien mit der mietrechtlichen Normwohnung zu vergleichen; auf der Grundlage dieses Vergleichs sind sodann entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert vorzunehmen. Der so gefundene (in Schilling pro Quadratmeter auszudrückende) angemessene Hauptmietzins stellt jene Grenze dar, die der zwischen den Parteien des Mietvertrags vereinbarte Hauptmietzins nicht überschreiten darf. Dieser Regulierungsmechanismus kommt aber - wiederum von den Ausnahmetatbeständen des § 45 Abs. 1 abgesehen - nur für Wohnungen der Kategorien A, B und C zum Tragen. Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D gilt - von den Fällen einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 51 ff. abgesehen - eine fixe Zinsobergrenze von 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche; für Wohnungen der Kategorie D

- 11 -

in brauchbarem Zustand kann aber ein höherer Hauptmietzins bis zu 14,80 S je Quadratmeter zulässigerweise vereinbart werden, jedoch muß dafür dann der Ausschluß einer Mietzinserhöhung nach §§ 51 bis 54 in Kauf genommen werden. Für Geschäftsräumlichkeiten wurde die bisherige Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs. 1 MRG in den § 45 Abs. 1 übernommen.

3. Unter bestimmten Voraussetzungen wird dem Vermieter die Möglichkeit zur Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses eingeräumt. Bei Geschäftsräumlichkeiten kann der Hauptmietzins wie bisher im Fall einer Unternehmensveräußerung, darüber hinaus aber auch bei der Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft sowie bei Verpachtung des in der Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens auf den angemessenen Zinsbetrag angehoben werden; das Übergangsrecht sieht überdies unter gewissen Voraussetzungen die schrittweise Anhebung früher vereinbarter Mietzinse auf dieses Angemessenheitsniveau innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren vor. Für vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossene Hauptmietverträge wird in den Übergangsbestimmungen - um dem Ziel einer wirtschaftlichen Sicherung der Hauserhaltung gerecht zu werden - die Möglichkeit zur Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags im Ausmaß der Differenz zwischen nach Kategorien gestaffelten Quadratmeterbeträgen zwischen 7,40 S und 19,70 S

- 12 -

einerseits und dem bisherigen Hauptmietzins andererseits vorgesehen. Schließlich werden die bisherigen Regelungen über den Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung übernommen, die unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls eine Zinsanhebung vorsahen.

4. Die Rechtsstellung des Untermieters soll verbessert werden. Dies geschieht zum einen durch eine Erleichterung des auf Anerkennung als Hauptmieter abzielenden Verfahrens (durch Einführung einer Beweislastumkehr und Erweiterung der Aktivlegitimation) und zum anderen dadurch, daß die Höhe des zulässigen Untermietzinses durch einen ausdrücklich im Gesetz normierten Prozentsatz (nämlich 150 %) an die Höhe des vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses gebunden wird.

5. Die Rechtswirksamkeit der Befristung von Mietverhältnissen wird einer Neuregelung unterzogen. Die Befristungsmöglichkeit bis zu einem Jahr nach dem bisherigen § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c des Mietrechtsgesetzes entfällt; stattdessen wird eine Palette differenzierter Möglichkeiten zum Abschluß befristeter Mietverträge vorgesehen. Die bisherige Exemption von Halbjahresverträgen vom Geltungsbereich der mietrechtlichen Sonderbestimmungen gemäß dem bisherigen § 1 Abs. 2 Z 3 des Mietrechtsgesetzes wird beseitigt.

6. Die Auflösung des Mietverhältnisses wird in einigen Punkten neu geregelt. Für eine Kündigung durch den Mieter wird künftig ein gerichtliches Einschreiten nicht erforderlich sein; dafür soll die bloße Schriftform ausreichen. Auf Vermieterseite wird die gerichtliche Aufkündigung durch eine Kündigungsklage ersetzt, wodurch insbesondere die bisherige Eventualmaxime des Kündigungsverfahrens entfällt. Für bestimmte Kündigungsgründe wird eine Aussetzung des Kündigungsverfahrens ermöglicht, wenn zu erwarten ist, daß sich die Verhältnisse in Richtung des Wegfalls des geltend gemachten Kündigungsgrundes verändern werden.

7. Im Bereich des Wohnungseigentums wird die Verwaltung der Liegenschaft insofern differenziert geregelt, als zwischen außerordentlicher und ordentlicher Verwaltung unterschieden wird. Die Begründung von Wohnungseigentum wird künftig auch durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft möglich sein. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird mit Rechtspersönlichkeit ausgestattet, sodaß sie als Gemeinschaft Rechte und Verbindlichkeiten erwerben und gerichtliche Verfahren führen kann.

8. Zugunsten von Forderungen aus zur Finanzierung von besonders dringlichen Erhaltungsarbeiten gewährten Darlehen und Krediten wird ein gesetzliches Vorzugspfandrecht eingeführt.

- 14 -

V. Kosten (Auswirkungen auf den Bundeshaushalt)

Da die Vorschriften über die zulässige Höhe des Hauptmietzinses bei Wohnungen der Kategorien A, B und C - anders als das bisher geltende Recht, das betragliche Obergrenzen in Gestalt der Kategoriemietzinse enthielt - einen flexiblen, einzelfallbezogenen Beurteilungsmechanismus vorgeben, bei dem aus dem ermittelten Richtwert durch betraglich nicht von vornherein feststehende Zuschläge und Abstriche der höchstzulässige Mietzinsbetrag berechnet wird, muß erwartet werden, daß den zur praktischen Umsetzung dieses Regulierungssystems berufenen Gerichten ein zusätzlicher Arbeitsaufwand in Form solcher Mietzinsüberprüfungsverfahren entstehen wird. Das Ausmaß dieser Mehrbelastung kann im vorhinein auch nicht annähernd abgeschätzt werden, weil a priori nicht beurteilt werden kann, wie viele Mieter von der Möglichkeit einer gerichtlichen Überprüfung ihres Hauptmietzinses Gebrauch machen werden. Dies wird vor allem davon abhängen, ob und wie rasch das Richtwertsystem in seiner endgültigen Ausformung samt den Empfehlungen des Beirats eine gesicherte Grundlage für eine gesetzeskonforme Selbstregulierung der Zinsbildung herstellt. Daher läßt sich derzeit auch nicht sagen, inwieweit durch dieses Gesetz ein vermehrter Personal- und Sachaufwand bei den Gerichten und damit eine zusätzliche Belastung des Bundeshaushalts verbunden sein wird.

- 15 -

Gemäß § 47 Abs. 11 hat der Bund die Kosten des Beirats für die Ermittlung der Richtwerte zu tragen. Auch die daraus entstehende finanzielle Belastung (zum Beispiel Entschädigungen der Beiratsmitglieder) läßt sich derzeit noch nicht vorhersagen.

VI. EG-Konformität

In der Europäischen Gemeinschaft stehen für diesen Bereich keine Normen in Geltung, die die hier vorgeschlagene Regelung betreffen.

- 16 -

BESONDERER TEIL

Zum 1. Abschnitt

Zu § 1:

§ 1 legt den Geltungsbereich des Bundeswohnrechtsgesetzes fest. Als Folge der Zusammenführung der einzelnen besonderen Wohnrechtsmaterien wird darin auf die Begriffsbestimmung der Mietverhältnisse im mietrechtlichen Abschnitt und auf jene des Wohnungseigentums im wohnungseigentumsrechtlichen Abschnitt Bezug genommen. Im Zug der - in Punkt III des Allgemeinen Teils bereits besprochenen - Aufnahme der neuen wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Regelungen in das Gesetz wird in der Regierungsvorlage § 1 um einen Hinweis auf jene Bestimmung zu ergänzen sein, die darin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Anwendungsteilbereich umschreibt.

Zu § 2:

Diese Bestimmung enthält die Umschreibung jener Begriffe, deren Festlegung für die Formulierung der übergreifenden Regelungen des allgemeinen Abschnitts unumgänglich war, nämlich jene des "Nutzungsobjekts" (also des Gegenstands, auf den sich die in diesem Gesetz geregelten Rechtspositionen beziehen) und des "Nutzers"

(also des an diesen Gegenständen spezifisch Berechtigten). Darüber hinaus wird eine vereinheitlichende Definition des Begriffs der "Nutzfläche" gegeben.

Bei der Definition des Begriffs "Nutzungsobjekt" in Abs. 1 wurden die Regelungen des § 1 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes und des § 1 Abs. 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 miteinander verknüpft. Hinzuweisen ist darauf, daß hinsichtlich der Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Abkehr von der Formulierung des § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 nicht mehr gefordert ist, daß sich diese Flächen oder Plätze in einer Baulichkeit befinden, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist. Damit wird - entsprechend einem Bedürfnis der Praxis - künftig die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum auch an solchen Kfz-Abstellflächen möglich sein, die sich nicht in einem sogenannten Parkhaus befinden.

Bei der Umschreibung des Begriffs "Nutzer" in Abs. 2 wird einstweilen nur auf ein Mietverhältnis und auf das Wohnungseigentum Bezug genommen; diese Definition wird später allenfalls - unbeschadet der Bestimmung des § 28 Abs. 1 zweiter Halbsatz - um einen Hinweis auf den aus einem genossenschaftlichen Nutzungsvertrag Berechtigten zu erweitern sein.

- 18 -

Die Definition des Begriffs "Nutzfläche" in Abs. 3 wurde aus § 17 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes übernommen. Der davon abweichende Nutzflächenbegriff des § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 wurde demgegenüber nicht berücksichtigt. Dies bedeutet, daß auch im Bereich des Wohnungseigentumsrechts die Nutzfläche künftig primär nach dem Naturmaß zu berechnen ist.

Zu § 3:

Die hier gegebene Aufzählung jener Arbeiten, die zur Erhaltung gehören, entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem § 3 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 4:

Die hier gegebene Aufzählung jener Maßnahmen, die zu den nützlichen Verbesserungen gehören, entspricht mit sprachlichen Anpassungen den § 4 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 5:

Die in Abs. 1 gegebene Aufzählung jener Kosten, die zu den Betriebskosten gehören, entspricht mit sprachlichen Anpassungen den § 21 Abs. 1 und 2, § 22 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes. In Z 6 entfällt

allerdings die in § 21 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes bisher vorgesehene Bindung an die Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter, weil dieses mietrechtliche Erfordernis aus systematischen Gründen nicht im allgemeinen Abschnitt zu normieren ist; es findet sich stattdessen in den mietrechtlichen Bestimmungen, nämlich in § 56 Abs. 1. Ähnliches gilt auch für die bisherigen Regelungen des § 22 des Mietrechtsgesetzes über die Auslagen für die Verwaltung; im vorliegenden Entwurf werden die Vorschriften über die hierfür dem Vermieter zustehenden Beträge nicht in die allgemeine Bestimmung des § 5, sondern in die mietrechtliche Bestimmung des § 56 Abs. 2 aufgenommen.

Zum Zweck einer terminologischen Vereinfachung wurden die öffentlichen Abgaben im Sinn des bisherigen § 21 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes in den Betriebskostenbegriff eingegliedert (Abs. 1 Z 9). Gleiches gilt für die Aufwendungen für die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses im Sinn des bisherigen § 24 des Mietrechtsgesetzes (Abs. 1 Z 10).

Die in Abs. 2 gegebene detaillierte Aufzählung jener Kostenbestandteile, aus denen sich der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten zusammensetzt, entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem § 23 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes. Die spezifisch mietrechtliche Regelung des § 23 Abs. 2 findet sich in der mietrechtlichen Bestimmung des § 56 Abs. 3.

- 20 -

Zu § 6:

Die Betriebskosten sind künftig in allen Bereichen des Wohnrechts grundsätzlich nach der Nutzfläche der Nutzungsobjekte aufzuteilen (Abs. 1). Damit wird das bisher im Wohnungseigentumsrecht verankerte Prinzip der Tragung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (§ 19 Abs. 1 WEG 1975) zugunsten eines einheitlichen Aufteilungsmaßstabs aufgegeben; dazu wird auf die Ausführungen in Punkt IV.1 des Allgemeinen Teils hingewiesen.

Abs. 2 räumt den Nutzern - etwa bei Vorliegen unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten - die Möglichkeit ein, einstimmig einen nicht an das Verhältnis der Nutzflächen anknüpfenden Aufteilungsschlüssel festzulegen. Im Bereich des Mietrechts ist eine solche Festlegung nur wirksam, wenn ihr auch der Vermieter zustimmt (§ 50 Abs. 2). Im Wohnungseigentumsrecht können hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, abweichende Aufteilungsschlüssel bereits von der Mehrheit der Miteigentümer - allerdings hier nur nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten - festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf Abs. 6 hinzuweisen, wonach die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes, BGBl.Nr. 827/1992, unberührt bleiben. Dies gilt insbesondere auch für § 13 des Heizkostenabrechnungsgesetzes, sodaß auch im

- 21 -

Wohnungseigentumsrecht Festlegungen nach § 13 Abs. 1 des Heizkostenabrechnungsgesetzes der Einstimmigkeit bedürfen. Die im zweiten Satz des Abs. 2 enthaltenen Regelungen über das Schriftformerfordernis und über den frühestmöglichen Wirksamkeitsbeginn einer Vereinbarung entsprechen den Inhalten des § 13 Abs. 2 des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Mit der Anordnung der Schriftform soll einerseits der Rechtssicherheit gedient und andererseits gewährleistet werden, daß sich die einzelnen Nutzer bei ihrer Mitwirkung an einer solchen Vereinbarung der Bedeutung und des Sinnes ihrer diesbezüglichen Erklärung bewußt sind. Um ein kompliziertes Neuaufrollen bereits erledigter Abrechnungen zu vermeiden, entfalten Vereinbarungen über den Aufteilungsschlüssel erst für die nachfolgende Abrechnungsperiode ihre Wirksamkeit.

Abs. 3 sieht in zwei Fällen eine gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels (abweichend von der Regel des Abs. 1) vor, nämlich erstens bei Vorliegen erheblicher Nutzungsunterschiede und zweitens bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit einer Vereinbarung. Die erste Fallkonstellation übernimmt den Gedanken des § 19 Abs. 2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Wenn entweder das nach Abs. 1 gesetzlich vorgegebene Aufteilungskriterium der Nutzfläche der Nutzungsobjekte oder ein von den Nutzern festgelegter anderer Aufteilungsschlüssel dem Verhältnis der (objektiven)

- 22 -

Nutzungsmöglichkeiten nicht entspricht, kann jeder Nutzer die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels entsprechend den jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten nach billigem Ermessen beantragen. Hinzuweisen ist darauf, daß dabei nur auf die objektive Nutzungsmöglichkeiten abgestellt werden darf; bloß im subjektiven Bereich der einzelnen Nutzer gelegene Unterschiede, wie etwa bezüglich der Intensität der Verwendung des Nutzungsobjekts durch den Nutzer, haben außer Betracht zu bleiben. Der zweite Fall einer gerichtlichen Entscheidung über den Aufteilungsschlüssel knüpft an eine wirksame Festlegung desselben durch einen Beschluß der Nutzer an und hat zur Voraussetzung, daß sich die Nutzungsmöglichkeiten seit der Vereinbarung wesentlich geändert haben. Auch hier sind wiederum nur die objektiven Nutzungsmöglichkeiten beachtlich; eine Änderung des subjektiven Nutzerverhaltens kann eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels durch das Gericht nicht begründen. Überdies muß die Änderung der objektiven Nutzungsmöglichkeiten wesentlich sein; es muß sich also um solche Änderungen handeln, die für den einzelnen Nutzer deutlich spürbare Auswirkungen zeitigen. Da ein gerichtliches Verfahren über die Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels bis zu seinem rechtskräftigen Abschluß unter Umständen längere Zeit in Anspruch nehmen kann, der Wirksamkeitsbeginn einer solchen Neufestsetzung aber nicht von der Verfahrensdauer abhängig sein soll,

wird die richterliche Entscheidung bereits für die der Antragstellung nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

Die Regelung des Abs. 4, wonach durch den Wechsel eines Nutzers der Aufteilungsschlüssel nicht berührt wird, hat ihr Vorbild in § 14 Abs. 1 des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Durch diese Bestimmung soll die Kontinuität der Betriebskostenaufteilung sichergestellt werden.

Die Regelung des Abs. 5 über die Ersichtlichmachung abweichender Aufteilungsschlüssel im Grundbuch entspricht dem § 15 des Heizkostenabrechnungsgesetzes; sie dient dem Bedürfnis nach Publizität der Grundlagen für die Betriebskostenaufteilung im jeweiligen Gebäude.

Zu § 7:

Hier wird die bisher nur wohnungseigentumsrechtliche Verpflichtung des § 17 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 für alle (letztlich) von diesem Entwurf erfaßten Wohnrechtsbereiche verallgemeinert. Dadurch soll der Informationsstand der Nutzer über die im Haus anfallenden Kosten und deren Deckung schon im vorhinein verbessert werden. Darüber hinaus gilt die Vorausschau als Grundlage für die in § 8 geregelte Betriebskostenvorauszahlung. Nach Abs. 3 ist die Vorausschau beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus durch mindestens vier Wochen hindurch zur Einsicht aufzulegen (§ 14 Abs. 3).

- 24 -

Zu § 8:

Diese Bestimmung ist dem Vorbild des § 21 Abs. 1 und 2 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Hier wird eine Akontierung der Betriebskosten auf der Grundlage der Vorausschau geregelt. Dabei muß allerdings auf die im vorangegangenen Kalenderjahr insgesamt angefallenen Betriebskosten Bezug genommen werden. Da nach Abs. 1 monatlich gleichbleibende Vorauszahlungen vorzuschreiben sind, hat die Monatsrate ein Zwölftel des auf das Nutzungsobjekt entfallenden Anteils an den gesamten, für das Kalenderjahr zu erwartenden Betriebskosten zu betragen.

Die Bestimmung enthält - anders als noch § 21 Abs. 3 erster Satz des Mietrechtsgesetzes - keine prozentuelle Obergrenze für das Verhältnis des angesetzten Deckungsbetrags zu den gesamten Betriebskosten des Vorjahrs. Soweit allerdings die der Vorschreibung zugrunde gelegte Deckungssumme den im Vorjahr angefallenden Betrag überschreitet, muß diese Überschreitung im Rahmen der Vorschreibung ausreichend und nachvollziehbar begründet werden. Während des Kalenderjahrs ist dann eine Änderung der vorgeschriebenen Beträge nur auf Grund solcher Umstände möglich, die in der Vorausschau noch nicht berücksichtigt werden konnten und die eine erhebliche Änderung der Verhältnisse und damit ein entsprechendes Anpassungserfordernis mit sich bringen.

Zu § 9:

Entsprechend den Regelungen des § 21 Abs. 3 zweiter Satz des Mietrechtsgesetzes und des § 17 Abs. 2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 bestimmt Abs. 1 grundsätzlich das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode. Darüber hinaus wird aber dem Abrechnungspflichtigen durch Abs. 2 die Möglichkeit eingeräumt, für verbrauchsabhängig aufzuteilende Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode festzulegen; diese Regelung steht auch in Übereinstimmung mit der Bestimmung des § 16 des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Besonders hinzuweisen ist darauf, daß die in § 16 zweiter Satz des Heizkostenabrechnungsgesetzes vorgesehene Möglichkeit eines Abweichens von einer zwölfmonatigen Abrechnungsperiode als *lex specialis* erhalten bleibt.

Zu § 10:

Die §§ 10 bis 14 enthalten die Regelungen über Inhalt und Form der Abrechnung über die je nach Nutzungsverhältnis abrechnungspflichtigen oder verrechenbaren Einnahmen und Ausgaben. Darin werden verhältnismäßig umfangreiche Anforderungen an die Abrechnungspflicht gestellt. Dem steht aber auf der anderen Seite eine nicht unerhebliche Verbesserung der

- 26 -

Rechtsposition des Abrechnungspflichtigen gegenüber den bisherigen Regelungen in den jeweiligen Wohnrechtsmaterien gegenüber, indem die Erhebung von Einwendungen gegen die gehörig gelegte Abrechnung durch § 20 präkludiert wird.

§ 10 statuiert den grundsätzlichen Abrechnungsanspruch jedes Nutzers (Abs. 1), zählt die einzelnen Elemente der Abrechnung auf (Abs. 2) und legt die Frist fest, innerhalb der die Abrechnung zu legen ist (Abs. 3). Grundsätzlich muß die Abrechnung spätestens zum 30. Juni gelegt werden. Wenn aber für verbrauchsabhängige Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen eine abweichende Abrechnungsperiode - etwa für die Heiz- und Warmwasserkosten - festgelegt wurde, ist für diese Aufwendungen eine sechsmonatige Abrechnungsfrist zu beachten, die mit dem Ablauf der abweichenden Abrechnungsperiode beginnt; diese Regelung entspricht dem § 17 Abs. 1 erster Satz des Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Abs. 4 bringt lediglich in deklarativer Form den Umstand in Erinnerung, daß es zur besseren Information der Nutzer auch während des Jahres möglich ist, ihnen im Rahmen einer Hausversammlung allfällige Abweichungen von der Vorausschau bekanntzugeben. Die Nutzer haben aber hierauf keinen erzwingbaren Anspruch.

Die Abs. 5 und 6 sind den Regelungen des § 18 Abs. 2 und 3 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Durch die Anordnung in Abs. 5 soll dem

- 27 -

Abrechnungspflichtigen die Erfüllung seiner Verpflichtung erleichtert werden. Die Bestimmung des Abs. 6 dient dem Schutz des Mieters eines Wohnungseigentümers.

Zu § 11:

Die zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung bestehen grundsätzlich aus der hier geregelten Abrechnungsübersicht (oder Information über die Abrechnung) einerseits und der in § 13 geregelten Einzelabrechnung andererseits. Während die Abrechnungsübersicht für jeden Nutzer gleich ist, weil sie sich ausschließlich auf die generellen Kostenbelange des Hauses bezieht, hat die Einzelabrechnung die individuellen Auswirkungen der Gesamtkosten des Hauses auf das einzelne Nutzungsobjekt darzulegen. Die Abrechnungsübersicht dieses § 11 ist also nicht mit der Abrechnungsübersicht des § 18 des Heizkostenabrechnungsgesetzes gleichzusetzen, weil die dortige Abrechnungsübersicht auch die Inhaltselemente der Einzelabrechnung nach § 11 dieses Entwurfs enthält.

Die Abrechnungsübersicht (Information über die Abrechnung), die das Kostengeschehen im Haus ja nur summenmäßig darstellt, kann - vor allem bei kleineren Häusern - durch eine vereinfachte Abrechnung, in der sämtliche Einnahmen und Ausgaben des Hauses aufzulisten sind (§ 12), ersetzt werden, wenn dadurch die

- 28 -

Übersichtlichkeit nicht verloren geht. Auch die anstelle der Abrechnungsübersicht zugesendete vereinfachte Abrechnung muß aber mit einer Einzelabrechnung nach § 13 kombiniert werden.

In § 11 Abs. 2 bis 5 werden die Inhaltserfordernisse der Abrechnungsübersicht im einzelnen aufgelistet. Abs. 3 zweiter Satz sieht die Möglichkeit einer Rechnungsabgrenzung vor; dies entspricht der Bestimmung des § 17 Abs. 3 des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Ob der Abrechnungspflichtige von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, steht in seinem Ermessen. In der Regel wird eine Rechnungsabgrenzung dann sinnvoll sein, wenn der Abrechnungspflichtige zur Erstellung und Vorlage einer Bilanz verpflichtet ist.

Soweit ein (von der Nutzfläche) abweichender Aufteilungsschlüssel zum Tragen kommt, sind diesbezügliche Ausgaben, Zahlungen und Einnahmen in der Abrechnungsübersicht gesondert auszuweisen.

Zu § 12:

Hiezu wird zunächst auf die Ausführungen zu § 11 verwiesen. Wenn die Voraussetzung für eine vereinfachte Abrechnung, nämlich die Gewährleistung der Übersichtlichkeit auch bei Auflistung aller einzelnen Einnahmen und Ausgaben, vorliegt, steht es im Ermessen des Abrechnungspflichtigen, ob er sich für die vereinfachte Abrechnung oder die Abrechnungsübersicht entscheidet.

Zu § 13:

Hiezu sei zunächst ebenfalls auf die Ausführungen zu § 11 verwiesen. Aus der Einzelabrechnung in Verbindung mit der Abrechnungsübersicht (oder der vereinfachten Abrechnung) muß der Nutzer nachvollziehen können, auf Grund welcher Berechnungsvorgänge sich der für sein Nutzungsobjekt ermittelte Überschuß oder Fehlbetrag ergibt.

Zu § 14:

Diese Bestimmung ist den §§ 19 und 17 Abs. 1 zweiter Satz des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Mit der Übersendung der Abrechnungsübersicht (oder der vereinfachten Abrechnung) und der Einzelabrechnung ist die Abrechnungspflicht noch nicht erfüllt. Um den Nutzern eine Überprüfung der Abrechnung zu ermöglichen, hat der Abrechnungspflichtige zusätzlich die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege zu sammeln und den Nutzern Einsicht in die Belege zu gewähren. Darüber enthält § 14 genaue Anordnungen. Aus den in Abs. 2 erwähnten Rechenschritten soll unter anderem auch die Differenz zwischen der Summe aller Akontozahlungen und den tatsächlichen Ausgaben hervorgehen.

- 30 -

Zu § 15:

Diese Bestimmung ist dem Vorbild des § 20 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet; eine weitgehend ähnliche Regelung findet sich auch im bisherigen § 20 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes. In der Praxis wurde bezweifelt, ob sich die Durchsetzungsmöglichkeit auch auf das Recht des Nutzers bezieht, Abschriften oder Ablichtungen der Belege und der Abrechnung zu verlangen. Auch wenn diese Frage von der Judikatur letztlich zutreffend und sachgerecht gelöst wurde, wird hier zur Klarstellung auch die Anfertigung von Abschriften oder Ablichtungen ausdrücklich unter jenen Pflichten aufgezählt, deren Erfüllung durch Geldstrafen erzwungen werden kann.

Zu § 16:

Diese Bestimmung ist dem Vorbild des § 21 Abs. 3 bis 6 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Sowohl für die Rückerstattung eines Überschußbetrags als auch für die Nachzahlung eines Fehlbetrags wird eine Leistungsfrist von zwei Monaten festgesetzt. Der Beginn dieser Leistungsfrist ist allerdings differenziert geregelt. Für die Rückzahlung eines Überschusses wird diesbezüglich in Abs. 1 auf den Zeitpunkt abgestellt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen. Maßgebend ist also nicht der Termin der tatsächlichen Vornahme der Abrechnung, weil es ansonsten

- 31 -

dem Abrechnungspflichtigen möglich wäre, durch eine Verzögerung der Abrechnung auch die Fälligkeit einer allfälligen Rückzahlung hinauszuschieben. Die zweimonatige Leistungsfrist für die Nachzahlung eines Fehlbetrags durch den Nutzer nach Abs. 3 beginnt hingegen erst mit der tatsächlichen Erfüllung der Pflichten gemäß §§ 10 bis 14, also mit der ordnungsgemäßen und vollständigen Vorlage der Abrechnung. Hier muß allerdings darauf hingewiesen, daß nur geringfügige Fehler der Abrechnung, durch die deren Informationscharakter nicht beeinträchtigt wird, diesen Beginn des Fristenlaufs nicht berühren. Für die Nachforderung an fälligen Betriebskosten ist überdies noch eine zweite, absolute Frist zu beachten; nach Abs. 4 kann eine solche Nachforderung nur innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend gemacht werden.

In Abs. 2 wird zur Vermeidung ungerechtfertigter Nachteile der Nutzer für den Fall einer verspäteten Rechnungslegung eine Verzinsung der Überschußbeträge ab dem Ablauf der Abrechnungsperiode vorgesehen.

Zu § 17:

Abs. 1 räumt den Nutzern die Möglichkeit ein, durch schriftliche Vereinbarung Abrechnungseinheiten festzulegen, die jeweils nur einzelne Teile des Hauses umfassen. Ohne eine solche Vereinbarung ist eine Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten nach

- 32 -

Abs. 2 und 3 nur bei sehr großen Häusern mit mehr als 50 Nutzungsobjekten oder bei Vorhandensein mehrerer wirtschaftlicher Einheiten in Form von voneinander getrennten Baulichkeiten oder Gemeinschaftsanlagen und überdies nur durch gerichtliche Entscheidung möglich. Eine derartige gerichtliche Festsetzung hat zur Voraussetzung, daß eine einheitliche Abrechnung nach den tatsächlichen Verhältnissen unbillig wäre. Ein solcher Fall wird beispielsweise dann vorliegen, wenn wegen der besonderen Größe des Gebäudes eine einheitliche Abrechnung ihren Informationscharakter für die Nutzer verlieren würde (weil etwa die in der Abrechnungsübersicht enthaltenen Summen für den einzelnen Nutzer wegen der Unmöglichkeit, die gesamten Dimensionen zu überschauen, nicht mehr aussagekräftig wären). Eine von den Nutzern getroffene Vereinbarung über abweichende Abrechnungseinheiten oder eine derartige Festsetzung durch das Gericht ist - wie ein abweichender Aufteilungsschlüssel - nach der Bestimmung des § 6 Abs. 5 im Grundbuch ersichtlich zu machen (Abs. 4).

Zu § 18:

Diese Bestimmung ist dem Vorbild des § 22 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Durch die Regelung des Abs. 3 soll gewährleistet werden, daß bei nur geringfügigen Abweichungen ein bei sofortiger Umsetzung

- 33 -

der Berichtigung entstehender Arbeitsaufwand, der zu den zu erstattenden Beträgen in keiner angemessenen Relation stünde, vermieden werden kann.

Zu § 19:

In Abs. 1 wird zunächst als Grundsatz bestimmt, daß die Folgen der Abrechnung im Sinn des § 16, also die Berechtigung zur Rückforderung von Überschüssen und die Verpflichtung zur Nachzahlung von Fehlbeträgen, für das jeweilige Nutzungsobjekt jene Person treffen, die zum Zeitpunkt der Rechnungslegung deren Nutzer ist. Dies gilt aber nicht für Ausgaben, die nach Verbrauch zu verrechnen sind, weil hier die vorerwähnte Regel zu groben Unbilligkeiten führen könnte. Deshalb sieht Abs. 3 für diese Ausgaben eine abweichende Regelung vor, die der Bestimmung des § 23 Abs. 2 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet ist. Demnach ist für Fehlbeträge jener Nutzer zahlungspflichtig beziehungsweise für Überschüsse jener Nutzer rückforderungsberechtigt, in dessen Nutzungszeitraum der Fehlbetrag oder Überschuß angefallen ist. Eine genaue Abgrenzung der verbrauchsabhängigen Ausgaben für den Nutzungszeitraum des früheren Nutzers und für jenen des nachfolgenden Nutzers kann nur durch eine Zwischenermittlung bewerkstelligt werden, die durch Abs. 2 vorgesehen wird. Die Regelung über die

- 34 -

Zwischenermittlung in Abs. 2 ist der Bestimmung des § 23 Abs. 1 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Mangels Zwischenermittlung ist gemäß Abs. 3 zweiter Satz nur eine Abgrenzung nach monatlichen Anteilen vorzunehmen.

Die Bestimmung des Abs. 4 ist dem Vorbild des § 23 Abs. 3 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Entsprechend dem § 10 Abs. 5 wird hier für den Fall der Beendigung des Nutzungsverhältnisses während der Abrechnungsperiode eine die ordentliche Rechnungslegung erleichternde Regelung - durch Zusendung der zusendungspflichtigen Teile der Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts - vorgesehen.

Zu § 20:

Diese Bestimmung ist dem § 24 des Heizkostenabrechnungsgesetzes nachgebildet. Die Genehmigung der Abrechnung wird für den Fall fingiert, daß der Nutzer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen erhebt. Die Genehmigungsfolge knüpft also unter anderem an eine gehörig gelegte Abrechnung an; dies bedeutet nicht nur eine inhaltliche, sondern auch eine zeitliche Anforderung an die Rechnungslegung. Nur eine vollständig und auch fristgerecht gelegte Abrechnung kann die Genehmigungswirkung herbeiführen.

Die Genehmigungsfiktion wird nur durch solche Einwendungen verhindert, die ausreichend konkretisiert sind. Wenn solche Einwendungen erhoben werden, tritt nicht nur hinsichtlich der damit beanstandeten Abrechnungspositionen, sondern auch hinsichtlich der damit inhaltlich zusammenhängenden Posten keine Genehmigungswirkung ein.

Zu § 21:

Diese Bestimmung zählt jene Angelegenheiten auf, die im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu erledigen sind (Abs. 1). Im wesentlichen handelt es sich dabei um die bisher in § 37 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes und § 26 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angeführten Angelegenheiten. Anstelle der im bisherigen § 37 Abs. 1 Z 8 des Mietrechtsgesetzes genannten Zinsbildungsvorschriften wurden nun die neuen Bestimmungen über die zulässige Höhe des Mietzinses und über die Möglichkeiten zur Anhebung bisheriger Hauptmietzinse angeführt (Abs. 1 Z 8). Die neue Z 9 nimmt auf die neu geschaffene Möglichkeit einer gerichtlichen Aufgliederung eines pauschal vereinbarten Mietzinses Bezug. Durch die neue Z 11 wird auch das Begehren des Mieters auf Rückforderung geleisteter Überzahlungen für Betriebskosten in das außerstreitige Verfahren verwiesen. In die

- 36 -

Aufzählung neu aufgenommen wurde ein Hinweis auf jene Angelegenheiten, die die Festlegung oder gerichtliche Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten im Sinn des § 17 betreffen (Z 24).

Für alle diese Angelegenheiten ist das Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel das Haus beziehungsweise die Liegenschaft liegt; dies entspricht den Zuständigkeitsregelungen des bisherigen § 37 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes und des bisherigen § 26 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Die Regelung des Abs. 2 entspricht dem bisherigen § 37 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 22:

In Abs. 1 wird zunächst angeordnet, daß für die wohnrechtlichen Verfahren in den in § 21 aufgelisteten Angelegenheiten die allgemeinen Bestimmungen über das Außerstreitverfahren anzuwenden sind. Sodann werden in Z 21 bis 24 die Besonderheiten des wohnrechtlichen Verfahrens dargelegt. Über weite Teile entsprechen diese Verfahrensregeln den Norminhalten des bisherigen § 37 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes und teilweise auch jenen des § 26 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 37 -

Z 1 ist mit § 37 Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes und § 26 Abs. 2 Z 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 identisch.

Z 2 ist gegenüber dem korrespondierenden § 37 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes allgemeiner gefaßt und enthält die zusätzliche Anordnung, daß in Angelegenheiten des Wohnungseigentums auch der Verwalter und während der Wirksamkeit einer bundes- oder landesgesetzlichen Förderung auch der Förderungsträger zu verständigen ist.

Z 3 entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem § 37 Abs. 3 Z 4 des Mietrechtsgesetzes.

Für den mietrechtlichen Bereich ordnet Z 4 in modifizierter Übernahme der in § 37 Abs. 3 Z 5 des Mietrechtsgesetzes angeführten Regelung an, daß ein Antrag des Vermieters gegen alle Hauptmieter des Hauses zusätzlich zur Zustellung durch Anschlag auch an einen der Hauptmieter individuell zugestellt werden muß.

Z 5 entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem § 37 Abs. 3 Z 6 des Mietrechtsgesetzes.

Die Z 6, 7 und 8 sind mit § 37 Abs. 3 Z 7, 8 und 9 des Mietrechtsgesetzes identisch.

Z 9 übernimmt in rechtstechnisch bereinigter Form den Gedanken des § 37 Abs. 3 Z 10 des Mietrechtsgesetzes; die Änderung ist darin begründet, daß Normadressat dieser Anordnung ja nicht nur die Verfasser der entsprechenden Ladungsformularien sind.

- 38 -

Z 10 ist mit § 37 Abs. 3 Z 11 des Mietrechtsgesetzes identisch.

Z 11 übernimmt zunächst mit sprachlichen Anpassungen die Norminhalte des § 37 Abs. 3 Z 12 des Mietrechtsgesetzes. Zusätzlich wird dem Gericht die Möglichkeit eingeräumt, das Nichterscheinen einer ordnungsgemäß geladenen Partei, sofern diese auch keine schriftliche Äußerung erstattet hat, als Tatsachengeständnis bezüglich der gegnerischen Sachbehauptungen zu würdigen. Dadurch wird dem Gericht ein Instrumentarium zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung an die Hand gegeben.

Z 12 ist mit einer Ausnahme mit § 37 Abs. 3 Z 13 des Mietrechtsgesetzes identisch; diese Ausnahme betrifft die dort enthaltene Verweisung auf die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Diese Verweisung ist hier rechtstechnisch entbehrlich, weil die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand schon auf Grund der allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen (§ 17 AußStrG) möglich ist.

Z 13 übernimmt die Regelung des § 37 Abs. 3 Z 14 des Mietrechtsgesetzes über die Verbindung mehrerer Verfahren und erweitert sie darüber hinaus auch auf solche Fälle, in denen im jeweils anderen Verfahren andere Parteien beteiligt oder andere materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden sind. Um den Anwendungsbereich dieser

- 39 -

Bestimmung aber nicht zu sehr auszudehnen, muß eine Einschränkung in der Weise vorgesehen werden, daß sich beide Verfahren auf dieselbe Liegenschaft, denselben Liegenschaftsanteil, dasselbe Haus oder dasselbe Nutzungsobjekt beziehen müssen.

Z 14 übernimmt den Gedanken des § 37 Abs. 3 Z 14 des Mietrechtsgesetzes über die Unterbrechung eines Wohnrechtsverfahrens und erweitert ihn insofern, als eine Unterbrechung auch wegen eines präjudiziellen streitigen Verfahrens oder Verwaltungsverfahrens angeordnet werden kann; überdies wird die Unterbrechungsmöglichkeit durch die Verweisung auf § 190 ZPO präzisiert. Der zweite Satz der Z 14 entspricht inhaltlich dem § 37 Abs. 3 Z 20 des Mietrechtsgesetzes.

Z 15 übernimmt die Regelung des § 37 Abs. 3 Z 15 des Mietrechtsgesetzes, wonach die Entscheidung einer Sache durch Sachbeschluß ergeht. Diese Anordnung wird dahingehend ergänzt, daß vor der Fällung des Sachbeschlusses die Verhandlung im Sinn des § 193 ZPO geschlossen werden muß. Dadurch soll vermieden werden, daß die Parteien durch das Ergehen des Sachbeschlusses überrascht werden. Die Bestimmung des § 194 ZPO über die Wiedereröffnung der Verhandlung ist gleichfalls anzuwenden. Zufolge des zweiten Halbsatzes der Z 15 wird künftig auch ein Teilsachbeschluß sowie ein Zwischensachbeschluß möglich sein.

- 40 -

Das Rechtsmittelverfahren wird aus Gründen der Rechtssystematik nicht mehr durch eine Verweisung auf die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über den Rekurs - wie noch in § 37 Abs. 3 Z 16 des Mietrechtsgesetzes - geregelt, sondern es werden in Z 16 bis 21 jene Besonderheiten dargelegt, durch die sich das Rechtsmittelverfahren in jenen wohnrechtlichen Angelegenheiten von den diesbezüglichen Bestimmungen des allgemeinen Außerstreitverfahrens unterscheidet.

Z 16 normiert ein allgemeines, uneingeschränktes Neuerungsverbot.

Z 17 entspricht der Regelung des § 37 Abs. 3 Z 17 lit. e des Mietrechtsgesetzes.

Z 18 trifft eine differenzierte Regelung darüber, in welcher Weise eine Nichtigkeit des Verfahrens infolge mangelnder Beiziehung einer Partei wahrzunehmen ist; dadurch soll die Heilung einer Nichtigkeit erleichtert werden.

Z 19 übernimmt sinngemäß die Regelung der Z 18 für den Fall einer amtswegigen Wahrnehmung einer Nichtigkeit infolge mangelnder Zustellung.

Z 20 übernimmt die in § 37 Abs. 3 Z 17 lit. b, c, d, f und g des Mietrechtsgesetzes enthaltenen Regelungen für den Rekurs gegen einen Sachbeschluß und erweitert sie auf Rekurse gegen solche Beschlüsse, mit denen ein Sachantrag ohne Sachentscheidung aus formellen Gründen zurückgewiesen wurde. Diese Erweiterung ist deshalb gerechtfertigt, weil

- 41 -

durch eine solche Zurückweisungsentscheidung in ähnlich gravierender Weise in die Interessen der antragstellenden Partei eingegriffen wird wie durch eine Sachentscheidung, weshalb dagegen auch derselbe Rechtsschutz eingeräumt werden soll. Dieser Gedanke kommt ja auch in § 517 Z 1 ZPO zum Ausdruck.

Z 21 erster Halbsatz entspricht - unter Berücksichtigung der vorangegangenen Z 20 - inhaltlich der Regelung des § 37 Abs. 3 Z 18 erster Satz des Mietrechtsgesetzes. Z 21 zweiter Halbsatz bringt inhaltlich - allerdings hier grundsätzlich am Rechtsmittelverfahren des Außerstreitgesetzes orientiert - genau das zum Ausdruck, was gemäß der Systematik der Bestimmungen über das Rekursverfahren in der Zivilprozeßordnung (§ 37 Abs. 3 Z 16 des Mietrechtsgesetzes) durch die in § 37 Abs. 3 Z 18 dritter Satz des Mietrechtsgesetzes angeordnete Unanwendbarkeit des § 528 Abs. 2 Z 1 und 2 ZPO bewirkt wurde.

Z 22 entspricht mit einer sprachlichen Anpassung dem § 37 Abs. 3 Z 19 des Mietrechtsgesetzes.

Z 23 ist mit § 37 Abs. 3 Z 21 des Mietrechtsgesetzes identisch.

Z 24 bringt im ersten Satz zunächst nur deklarativ zum Ausdruck, daß zur Sicherung von Ansprüchen, die in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltend zu machen sind, - wie in anderen außerstreitigen Verfahren auch - einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung

- 42 -

getroffen werden können. Die nachfolgenden Regelungen der Z 24 sollen sicherstellen, daß nicht zu gleicher Zeit das Provisorialverfahren vor Gericht, das Hauptverfahren aber vor der Schlichtungsstelle der Gemeinde geführt wird. Deshalb kann nach Stellung eines Antrags auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht das Hauptverfahren nicht mehr vor der Gemeinde anhängig gemacht werden, sondern es ist ab diesem Zeitpunkt auch der Antrag in der Hauptsache unmittelbar bei Gericht einzubringen. Wenn zum Zeitpunkt der Stellung des Provisorialantrags bei Gericht das Verfahren in der Hauptsache vor der Gemeinde anhängig ist, hat die Gemeinde das bei ihr anhängige Verfahren in der Hauptsache einzustellen. Die Bewilligung von einstweiligen Verfügungen zur Sicherung von Ansprüchen auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten kann nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden; die durch § 390 Abs. 1 der Exekutionsordnung eingeräumte Möglichkeit, die Anspruchsbescheinigung durch eine Sicherheitsleistung zu substituieren, wird von dieser Sonderregelung aber nicht berührt.

Abs. 2 entspricht inhaltlich der Regelung des § 37 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes. Da hier diese Anordnung aber nicht nur spezifisch mietrechtlichen Charakter hat, sondern für alle wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 21 Abs. 1 gilt, wird sie nicht nur auf Ansprüche von

Mietern eingeschränkt. Sie kommt daher auch anderen Antragstellern (als Mietern) zugute.

Zu § 23:

Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen - mit sprachlichen Anpassungen - den Regelungen der §§ 39 und 50 des Mietrechtsgesetzes sowie des § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Ausdrücklich wird für das Verfahren vor den Schlichtungsstellen der Gemeinden auch der Beweis durch Amtssachverständige ermöglicht (Abs. 3 zweiter Satz). Bei der Gebührenbefreiung des Abs. 5 wird klargestellt, daß von dieser Begünstigung auch die Eingaben zur Erlangung einer Bestätigung darüber erfaßt werden, daß das Gericht nicht mehr angerufen werden kann.

Zu § 24:

Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen - mit sprachlichen Anpassungen - dem § 40 des Mietrechtsgesetzes. In Abs. 1 wurde allerdings der Beginn der vierzehntägigen Frist zur Anrufung des Gerichts einheitlich an die Zustellung der Entscheidung der Schlichtungsstelle geknüpft.

- 44 -

Zu § 25:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem § 41 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 26:

Zur Beseitigung des - im Allgemeinen Teil näher erörterten - Mangels an Wohnraum müssen alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um das Wohnungsangebot zu erweitern. Einer der dazu in Betracht kommenden Wege besteht darin, den Ausbau von Dachböden zur Schaffung neuen Wohnraums zu fördern. Dazu dient - neben der in § 45 Abs. 1 Z 2 enthaltenen zinsrechtlichen Privilegierung - die durch § 26 vorgesehene Einschränkung solcher Nutzungsrechte, die einem Dachbodenausbau entgegenstünden. Allerdings muß dem dadurch beeinträchtigten Nutzer Ersatz verschafft oder ein adäquater Ausgleich in Form einer entsprechenden Ermäßigung des von ihm zu entrichtenden Nutzungsentgelts gewährt werden. So könnte bei dem in § 26 angeführten Beispiel des Rechts zum Aufhängen von Wäsche am Dachboden der Ersatz darin bestehen, daß dem Nutzer ein solches Recht an einer anderen, für ihn in gleicher Weise geeigneten Räumlichkeit des Hauses eingeräumt oder ihm beispielsweise die Benützung eines Wäschetrockners im Haus ermöglicht wird.

Zu § 27:

Um sicherzustellen, daß für die dringlichsten Maßnahmen zur Erhaltung des Hauses (also solche, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind, die der Behebung von gefährlichen Baugebrechen dienen oder die zur Aufrechterhaltung der Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Wärme sowie für den Betrieb der Kanalisationsanlagen und sanitären Anlagen erforderlich sind) die notwendigen finanziellen Mittel im Weg einer Darlehens- oder Kreditaufnahme aufgebracht werden können, wird für jede Liegenschaft, auf der sich ein dem Bundeswohnrechtsgesetz unterliegendes Nutzungsobjekt befindet, ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten solcher Darlehens- oder Kreditforderungen vorgesehen. Im zweiten Satz des § 27 wird geregelt, in welcher Weise mit der durch das Vorzugspfandrecht besicherten Forderung im Fall einer Zwangsversteigerung zu verfahren ist.

- 46 -

Zum 2. Abschnitt**Zu § 28:**

Diese Bestimmung entspricht mit einer inhaltlichen Ausnahme, ansonsten aber mit nur sprachlichen und systematischen Anpassungen dem § 1 des Mietrechtsgesetzes. Die erwähnte Ausnahme besteht im Fehlen eines dem § 1 Abs. 2 Z 3 des Mietrechtsgesetzes entsprechenden Exemptionstatbestands. Dies hat seinen Grund in den praktischen Erfahrungen, die mit den Halbjahresverträgen im Sinn des § 1 Abs. 2 Z 3 des Mietrechtsgesetzes gemacht wurden; diese Gesetzesbestimmung wurde nämlich häufig für (von der Judikatur teilweise ohnehin zutreffend beurteilte) Umgehungshandlungen mißbraucht, um die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des Mietrechtsgesetzes zu Lasten der Mieter auszuschließen. Die Frage, ob die Regelungen dieses Bundesgesetzes auf Mietverhältnisse anzuwenden sind, ist daher von einer Befristung derselben unabhängig.

Infolge der grundsätzlichen Ausdehnung des Geltungsbereichs dieses Abschnitts auch auf sämtliche Halbjahresverträge würden davon aber auch solche Vertragskonstellationen erfaßt, für die eine Anwendung der mietrechtlichen Sonderbestimmungen den Bedürfnissen der Praxis widerspräche. Deshalb wurde der aus § 1 Abs. 2 Z 4 des Mietrechtsgesetzes übernommene (hier als § 28 Abs. 2 Z 3 BWRG statuierte) Ausnahmetatbestand um solche

Wohnungen oder Wohnräume erweitert, die bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der vorübergehenden Unterkunftsnahme im Zusammenhang mit saisonalen, sechs Monate nicht überschreitenden Beschäftigungsverhältnissen gemietet werden. Häufig kommt eine solche nur zeitweilige Anmietung eines Quartiers bei Saisonarbeitskräften im Gastgewerbe vor.

Abs. 3 wird später im Zusammenhang mit der Einbeziehung des neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts neu zu fassen sein.

Zu § 29:

Abs. 1 und 2 entsprechen im wesentlichen den Regelungen des § 2 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes. Durch neue Formulierungen (in Abs. 1: "mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses"; in Abs. 2: "ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht am Mietgegenstand") wird klargestellt, daß auch der "Generalmieter" oder "Generalpächter" (also der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses), der seinerseits einzelne Nutzungsobjekte vermietet, mit den Nutzern Hauptmietverträge abschließt. Durch den neuen Wortlaut wird überdies verdeutlicht, daß auch der vom nur obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft abgeschlossene Mietvertrag als Hauptmietverhältnis zu qualifizieren ist. In Weiterführung dieses Gedankens ist

- 48 -

weitere im zweiten und dritten Satz des Abs. 1 auch nicht mehr vom "Rechtsnachfolger im Eigentum", sondern vom "Rechtsnachfolger des Vermieters" die Rede.

Der in Abs. 3 normierte Anspruch des "Scheinuntermieters" auf Anerkennung als Hauptmieter wird durch den angefügten zweiten Satz ausgebaut. Darin wird die Durchsetzung dieses Anspruchs durch eine Beweislastumkehr erleichtert. Wenn sich im Verfahren konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, daß der Hauptmietvertrag mit dem Untervermieter nur zu dem Zweck geschlossen wurde, um dem "Scheinuntermieter" die einem Hauptmieter zustehenden Rechte vorzuenthalten, wird eine solche Umgehungshandlung vermutet. Der Antragsgegner (dies kann sowohl der Untervermieter als auch dessen Vermieter sein) muß dann - will er in diesem Verfahren obsiegen - das Fehlen der Umgehungsabsicht beweisen.

Eine zusätzliche Stärkung der Rechtsposition solcher "Scheinuntermieter" liegt darin, daß der ihnen eingeräumte Anerkennungsanspruch nach der Regelung des Abs. 4 im Sinn einer Verbandsklage auch von Vereinen nach § 22 Abs. 1 Z 10 und von der jeweiligen Gemeinde geltend gemacht werden kann.

Zu § 30:

Diese Bestimmung enthält jene spezifisch mietrechtlichen Regelungsinhalte des bisherigen § 3 des

- 49 -

Mietrechtsgesetzes, die wegen ihrer Besonderheit nicht in die allgemeine Bestimmung des § 3 überstellt wurden, also die Norminhalte des bisherigen § 3 Abs. 1 und 3 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 31:

Diese Bestimmung enthält jene spezifisch mietrechtlichen Regelungsinhalte des bisherigen § 4 des Mietrechtsgesetzes, die wegen ihrer Besonderheit nicht in die allgemeine Bestimmung des § 4 überstellt wurden, also die Norminhalte des bisherigen § 4 Abs. 1, 3, 4 und 5 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 32:

Diese Bestimmung enthält jene spezifisch mietrechtlichen Regelungsinhalte des bisherigen § 5 des Mietrechtsgesetzes, die wegen ihrer Besonderheit nicht in die allgemeine Bestimmung des § 4 überstellt wurden, also die Norminhalte des bisherigen § 5 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 33:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 6 des Mietrechtsgesetzes.

- 50 -

Zu § 34:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem § 7 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 35:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem § 8 des Mietrechtsgesetzes. Dem zweiten Halbsatz des Abs. 3, der die Entschädigung des in seinen Rechten beeinträchtigten Mieters regelt, wurde allerdings eine Wendung angefügt, durch die auch die Zuerkennung eines Ersatzbetrags für ideellen Schaden, nämlich für das durch die Beeinträchtigung erlittene Ungemach, ermöglicht wird.

Zu § 36:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem § 9 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 37:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem § 10 des Mietrechtsgesetzes. Die Formulierungen des Abs. 4 über den Zeitpunkt, zu dem der Ersatzanspruch anzuzeigen ist,

- 51 -

wurden an die neuen Bestimmungen über die Auflösung von Mietverhältnissen (§§ 61 ff.) adaptiert. Gänzlich neu formuliert wurde Abs. 6, der durch das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl.Nr. 68/1991, in den § 10 des Mietrechtsgesetzes eingefügt worden war. Mit der nunmehrigen Textierung werden die Regelungsinhalte des Abs. 6 nicht geändert, sondern es soll diese Bestimmung, die zu Auslegungsschwierigkeiten geführt hatte, bloß klarer gefaßt werden.

Zu § 38:

Die Regelungen der Abs. 1 und 2 entsprechen mit sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 11 des Mietrechtsgesetzes. Die Verweisung in Abs. 2 wird im Zug der späteren Einbeziehung der neuen wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Regelungen noch zu modifizieren sein. In Abs. 3 wird bei befristeten Hauptmietverträgen die gänzliche Untervermietung untersagt.

Zu § 39:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes.

- 52 -

Zu § 40:

Abs. 1 und 2 entsprechen grundsätzlich den Regelungsinhalten des bisherigen § 12 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes. Allerdings wird dabei, um auch in zentralen städtischen Lagen eine Vielzahl von unterschiedlichen Geschäften und Gewerbebetrieben (man spricht in diesem Zusammenhang häufig vom sogenannten "Branchenmix") zu erhalten, eine differenzierte Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses vorgesehen. Behält der neue Hauptmieter die vor der Unternehmensveräußerung gepflogene Geschäftstätigkeit bei, so ist bei der Beurteilung des nach § 45 Abs. 1 angemessenen Betrags, auf den der Hauptmietzins angehoben werden darf, die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen. Im einzelnen bedeutet dies folgendes:

Auch bei Geschäftsräumlichkeiten übersteigt im allgemeinen die Nachfrage das Angebot; dies gilt zumindest in guten (vor allem zentrumsnahen) städtischen Lagen. Die Folge davon ist, daß der Markt für Mietverhältnisse an Geschäftsräumlichkeiten vorwiegend von den Vorstellungen und Interessen der Anbieterseite, also der Vermieter, geprägt wird. Dieser Umstand beeinflusst die Höhe der verlangten und auch geleisteten Mietzinse. Die hier vorgesehene Bedachtnahme auf die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit läßt nun entgegen diesen marktwirtschaftlichen Mechanismen ein von der

Nachfragerseite kommendes Element einfließen. Es wird nämlich dabei auch darauf abgestellt, welche Ausgaben in der jeweiligen Branche für ein entsprechendes Geschäftslokal üblich sind. An einem Beispiel kann dies verdeutlicht werden:

Der Vermieter einer straßenseitig und im Parterre gelegenen Geschäftsräumlichkeit in einer belebten Geschäftsstraße einer größeren Stadt wird im Regelfall in der Lage sein, einen ansehnlichen Mietzins zu erzielen, zumal sich nach der geschilderten Marktsituation genügend Interessenten aus üblicherweise zahlungskräftigen (weil über eine gute Kapitalausstattung verfügenden) Branchen (wie zum Beispiel Kreditunternehmungen oder internationale Schnellimbißkonzerne) finden werden. Wirtschaftstreibende aus traditionellen Gewerben, wie etwa Bäcker oder kleine Lebensmittelgeschäfte, sind aber auf Grund der in ihren Branchen herrschenden ökonomischen Gegebenheiten zumeist nicht in der Lage, die in den besten Geschäftslagen geforderten Mietzinse für Geschäftslokale zu bezahlen. Vor diesem Hintergrund hätten erweiterte Mietzinsanhebungsmöglichkeiten ohne Differenzierung zur Folge, daß es in solchen Geschäftslagen hauptsächlich nur noch Juweliere, Parfümerien, Boutiquen, Bankfilialen und ähnliche Betriebe gäbe, daß sich aber Geschäfte zur täglichen Versorgung, wie etwa Lebensmittelläden oder handwerkliche Betriebe mit Verkaufsstellen, auf Dauer dort nicht halten könnten. Zur Gewährleistung der

- 54 -

Nahversorgung, aber auch aus anderen volkswirtschaftlichen Gründen wäre eine solche Verengung des Angebots nicht wünschenswert. Deshalb muß im Fall etwa der Veräußerung eines Bäckereibetriebs, dessen Verkaufsstelle sich in einer solchen guten Geschäftslage befindet, bei der Prüfung der Angemessenheit jenes Betrags, auf den der Hauptmietzins nach § 40 Abs. 2 angehoben werden darf, auch bedacht werden, welcher Mietzins üblicherweise für jene Geschäftsräumlichkeiten geleistet wird, in denen Bäckereien ihren Detailverkauf abwickeln. Unter Berücksichtigung dieses "Nachfragerelements" wird der Vermieter vom Unternehmenserwerber, solange dieser ebenfalls eine Bäckerei betreibt, nur einen erheblich niedrigeren Hauptmietzins verlangen dürfen, als er ihn - bei Neuvermietung - etwa von der oben bereits beispielsweise erwähnten Kreditunternehmung hereinbringen könnte.

Der Unternehmenserwerber geht aber dieser Begünstigung (daß er nämlich infolge der Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit nur einen mäßig angehobenen Mietzins bezahlen muß) dann verlustig, wenn er die Art dieser Geschäftstätigkeit ändert. Dabei muß es sich aber um einen Branchenwechsel oder zumindest um eine weitergehende Modifikation des Geschäftsgegenstands handeln. Wenn etwa - um bei diesem Beispiel zu bleiben - der das Unternehmen erwerbende Bäcker in Erweiterung der früheren Verkaufspalette und

unter Ausnützung der neuen gewerberechtlichen Möglichkeiten zusätzlich zu den bisher angebotenen Backwaren nun auch Milch und Butter verkauft, wird dies nicht als Änderung der Art der Geschäftstätigkeit zu qualifizieren sein.

Durch die Regelung des Abs. 3 sollen juristische Personen und ihnen ähnliche Personengemeinschaften gewerblicher Ausprägung - im Entwurf zusammenfassend mit dem Überbegriff "Gesellschaft" bezeichnet - mietrechtlich insofern den Einzelkaufleuten gleichgestellt werden, als die bei ihnen häufig stattfindenden, der Veräußerung eines Einzelhandelsunternehmens wirtschaftlich gleichkommenden Vorgänge den Vermieter künftig ebenfalls zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigen sollen. Dabei wird an die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft angeknüpft, und zwar auch dann, wenn sich der Wechsel der Anteilsmehrheit nur als Effekt mehrerer Veräußerungsvorgänge ergibt; diesfalls kann die Mietzinsanhebung ab jenem Veräußerungsvorgang gefordert werden, der zum Wechsel der Mehrheit der Anteile führte (durch den also erstmals die Zahl jener Anteile, die ihren Eigentümer wechselte, die Grenze von 50 % überschritt). Damit werden einerseits Kapitalgesellschaften, andererseits aber auch solche Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften erfaßt, bei denen im Gesellschaftsvertrag betragliche Beteiligungen vorgesehen sind. Die zinsrechtlichen

- 56 -

Auswirkungen der Anteilsveräußerung sind mit jenen der Unternehmensveräußerung nach Abs. 2 identisch. Was zuvor über die Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit ausgeführt wurde, gilt hier uneingeschränkt in der gleichen Weise.

Der Vermieter kann von der ihm gesetzlich eingeräumten Möglichkeit einer Mietzinsanhebung bei Anteilsveräußerung aber nur Gebrauch machen, wenn er von der Veräußerung Kenntnis erlangt. Deshalb sind die jeweils vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft dazu verpflichtet, dem Vermieter - ebenso wie die Unternehmensveräußerung nach Abs. 1 - Anteilsveräußerungen unverzüglich anzuzeigen. Diese Verpflichtung bezieht sich auf jeden Veräußerungsvorgang und nicht etwa nur auf jenen, durch den im Effekt der Wechsel der Mehrheit der Anteile herbeigeführt wird. Kommen die vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft dieser Anzeigepflicht nicht nach, so stellt dies eine Schutzgesetzverletzung dar und setzen sie sich damit der Gefahr aus, dem Vermieter gegenüber für einen allfälligen Entgang an Mietzinsmehreinnahmen schadenersatzpflichtig zu werden. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, daß es bei Aktiengesellschaften Veräußerungen von Aktien geben kann, von denen der Vorstand keine Kenntnis erlangt; naturgemäß besteht hinsichtlich solcher Vorgänge keine Anzeigepflicht des Vorstands.

Ein wirtschaftlich ähnlicher Effekt wie jener der Unternehmensveräußerung kann durch eine Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens erzielt werden. Deshalb sieht Abs. 4 die Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses für eine Geschäftsräumlichkeit für die Dauer der Unternehmensverpachtung vor; diese Anhebungsmöglichkeit ist mit jener bei einer Unternehmensveräußerung identisch. Auch hier ist daher die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit im Sinn der obigen Ausführungen zu berücksichtigen. Um dem Vermieter die Zinsanhebung zu ermöglichen, sind sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter des Unternehmens verpflichtet, dem Vermieter die Unternehmensverpachtung unter Angabe der vorgesehenen Dauer unverzüglich anzuzeigen.

Um dem Geschäftsraummieter eine möglichst weitgehende wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeit zu sichern, wird im Einleitungssatz des Abs. 4 bestimmt, daß der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen verpachten darf, selbst wenn er diesbezüglich mit dem Vermieter anderes vereinbart hatte.

Abs. 5 übernimmt den Regelungsinhalt des bisherigen § 12 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes und erweitert ihn auf den Fall der Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens.

- 58 -

Zu § 41:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 13 des Mietrechtsgesetzes. Die Formulierung des Abs. 3 wird später im Zug der Einbeziehung der neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Regelungen zu adaptieren sein.

Zu § 42:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 14 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 43:

Die Regelungen der Abs. 1 bis 3 entsprechen mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 15 des Mietrechtsgesetzes. Da nach der Terminologie des Entwurfs der Begriff der "Betriebskosten" die laufenden öffentlichen Abgaben und die besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen mitumfaßt, konnte Z 2 des Abs. 1 entsprechend vereinfacht werden und die Aufnahme einer dem § 15 Abs. 1 Z 3 des Mietrechtsgesetzes entsprechenden Bestimmung unterbleiben.

Durch die Regelung des Abs. 4 wird die Möglichkeit eröffnet, einen vereinbarten Pauschalmietzins durch

- 59 -

gerichtliche Entscheidung aufzugliedern. Wie dies zu geschehen hat, wird im zweiten Satz des Abs. 4 normiert. Hilfsweise wird im dritten Satz die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung in sinngemäßer Anwendung des § 273 ZPO vorgesehen.

Zu § 44:

In Abs. 1 werden die auch im Entwurf als Maßstab für den Standard einer Wohnung unentbehrlichen Ausstattungskategorien A, B, C und D entsprechend den bisherigen Umschreibungen in § 16 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes definiert. Im Zusammenhang damit übernimmt Abs. 2 den Regelungsinhalt des bisherigen § 16 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes.

Das für die Beurteilung der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses bei den meisten Wohnungen maßgebliche Richtwertsystem knüpft an den von einem Beirat ermittelten Richtwert an. Bezugspunkt für die Ermittlung des Richtwerts ist die mietrechtliche Normwohnung, die in Abs. 3 definiert wird. Der Begriff der "mietrechtlichen Normwohnung" ist nicht etwa so zu verstehen, daß es sich dabei um den Idealtypus einer Wohnung handelt; vielmehr soll der Wortteil "Norm-" einen Hinweis auf die Durchschnittlichkeit dieser Wohnung im Rahmen der innerhalb der Ausstattungskategorie A gegebenen Qualitätsbandbreite geben. Die Ausführungen in Abs. 3

- 60 -

darüber, in welcher Weise die mietrechtliche Normwohnung beheizt wird, sind vor dem Hintergrund zu sehen, daß eine Beheizung durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage qualitativ höher eingeschätzt wird als eine solche etwa durch eine Etagenheizung; auch mit dieser Formulierung soll daher auf eine durchschnittliche Beheizungsform abgestellt werden.

Zu § 45:

Angesichts der im Allgemeinen Teil behandelten Problematik des Wohnungsmarkts und hier vor allem der hohen Mietzinse handelt es sich bei dieser Bestimmung, insbesondere bei jenen ihrer Absätze, die im Zusammenwirken auch mit den §§ 46 und 47 das Richtwertsystem regeln, gewissermaßen um das rechtspolitische Kernstück des neuen Gesetzes.

Abs. 1 regelt jenen Bereich, in dem die Vereinbarung der Vertragsparteien über die Höhe des Hauptmietzinses ihre Zulässigkeitsgrenze in dem außerhalb des Richtwertsystems zu ermittelnden angemessenen Betrag findet. Inhaltlich entspricht Abs. 1 weitgehend der bisherigen Regelung des § 16 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes. Uneingeschränkt trifft dies auf die Kriterien zu, die für die Beurteilung der Angemessenheit vorgegeben werden, nämlich Größe, Art, Beschaffenheit, Lage sowie Ausstattungs- und Erhaltungszustand des

Mietgegenstands. Darüber hinaus entsprechen aber auch einige der in Abs. 1 Z 1 bis 4 aufgelisteten Ausnahmen vom Richtwertsystem den bisher in § 16 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes genannten Fällen. Z 1 wurde aus dem bisherigen § 16 Abs. 1 Z 1 des Mietrechtsgesetzes übernommen und um die der Rechtssicherheit im gewerblichen Geschäftsverkehr dienende Regelung erweitert, daß ein Vollkaufmann die unzulässige Höhe des von ihm als Mieter für eine Geschäftsräumlichkeit vereinbarten Hauptmietzinses wegen Überschreitung der Angemessenheitsschwelle nur geltend machen kann, wenn er die Überschreitung bei Übernahme des Mietgegenstands gerügt hat. Z 2 entspricht mit sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 16 Abs. 1 Z 2 des Mietrechtsgesetzes; zur Verdeutlichung wurde angefügt, daß dies insbesondere für die Neuschaffung des Mietgegenstands durch den Ausbau eines Dachbodens gilt. Z 3 hat ihr Vorbild im bisherigen § 16 Abs. 1 Z 3 des Mietrechtsgesetzes; allerdings wird nur noch auf ein öffentliches Erhaltungsinteresse aus Gründen des Denkmalschutzes, nicht aber auf ein solches aus Gründen der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen abgestellt. Z 4 ähnelt der bisherigen Regelung des § 16 Abs. 1 Z 4 des Mietrechtsgesetzes, dies jedoch mit dem wesentlichen Unterschied, daß auch eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nur dann unter diesen Ausnahmetatbestand fällt, wenn ihre Nutzfläche

- 62 -

130 Quadratmeter übersteigt. Eine Wiedervermietung innerhalb von sechs Monaten (wie noch in § 16 Abs. 1 Z 4 des Mietrechtsgesetzes enthalten) wird nicht gefordert.

Das Regelungssystem des Abs. 2 gilt für jene Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B oder C, die nicht von den Exemtionen des Abs. 1 erfaßt sind. Auch hier darf der zwischen den Vertragsteilen vereinbarte Hauptmietzins den angemessenen Betrag nicht übersteigen, doch ist hier die Angemessenheit nach dem Richtwertsystem zu berechnen. Abs. 2 zeichnet diesen Berechnungsvorgang detailliert vor. Grundlage dieser Berechnung ist der Richtwert, den der Beirat nach den Regelungen des § 46 ermittelt oder der sich durch die Valorisierung nach § 47 Abs. 7 ergeben hat. Die zu beurteilende Wohnung ist nun mit der mietrechtlichen Normwohnung, für die der Richtwert ermittelt wurde, zu vergleichen. Welche Kriterien für diesen Vergleich maßgebend sind, wird in Abs. 2 Z 1 bis 6 im einzelnen dargestellt. Die in Z 1 aufgelisteten Vergleichsmerkmale sind inhaltlich mit den im bisherigen § 5 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angeführten identisch; es wird nur hinsichtlich der sonstigen Ausstattung oder Grundrißgestaltung klargestellt, daß ein gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheres Niveau nur berücksichtigt werden darf, wenn es nicht allein auf Kosten des Hauptmieters erreicht wurde. Die weiteren Wertungskriterien gehen über die in § 5 Abs. 1 des

- 63 -

Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angeführten Umstände hinaus. Im besonderen ist in diesem Zusammenhang auf die Anführung der Lage (Wohnumgebung) des Hauses in Z 4 und auf die in Z 6 angesprochene Abweichung von Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C von der mietrechtlichen Normwohnung (bei der es sich ja um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A handelt) hinzuweisen. Wenn die zu beurteilende Wohnung in den in Z 1 bis 6 aufgezählten Belangen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung abweicht, ist zur Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses für jede dieser Abweichungen ein Zuschlag zum oder ein Abstrich vom Richtwert vorzunehmen. Wenn aber ein Bewertungsmerkmal, wie beispielsweise die Lage (Wohnumgebung) des Hauses, durchschnittlich ist, hat eben für dieses Bewertungsmerkmal ein Abweichen vom Richtwert zu unterbleiben.

Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, auf die keiner der in Abs. 1 angeführten Ausnahmetatbestände zutrifft, sieht Abs. 3 eine betragliche Zulässigkeitsschwelle vor, die - grundsätzlich unabhängig davon, ob sich die Wohnung in brauchbarem oder in nicht brauchbarem Zustand befindet, bei 7,40 S monatlich je Quadratmeter liegt. Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand hat der Vermieter allerdings die Möglichkeit, zinsrechtlich zulässigerweise einen höheren Hauptmietzins bis zu 14,80 S je Quadratmeter zu vereinbaren, muß dafür aber in Kauf

- 64 -

nehmen, daß ihm künftig die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach den §§ 51 bis 54 gemäß § 51 Abs. 6 verschlossen ist.

Für die in Abs. 3 genannten Höchstbeträge enthält Abs. 4 eine Valorisierungsregelung, die im wesentlichen dem bisherigen § 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes entspricht. In Abweichung davon wird allerdings auf den Verbraucherpreisindex 1986 abgestellt und eine nur fünfprozentige Indexschwelle eingezogen. Auf die Valorisierungsbestimmung des § 45 Abs. 4 wird noch an einigen anderen Stellen des Gesetzes, nämlich immer dann Bezug genommen, wenn es um eine Dynamisierung betraglich genannter Werte entsprechend den Änderungen der Kaufkraft geht.

Der Entwurf erweitert die Möglichkeiten zum Abschluß befristeter Hauptmietverträge. Um zumindest bei zwei Befristungsmöglichkeiten den Vermietern einen Anreiz dafür zu bieten, die Mietgegenstände dennoch auf unbestimmte Zeit mietweise zu überlassen, sieht Abs. 5 für gewisse Vertragstypen eine Herabsetzung des nach dem Richtwertsystem (Abs. 2) und für Wohnungen der Ausstattungskategorie D grundsätzlich (Abs. 3 und 4) höchstzulässigen Hauptmietzinses um 20 % vor. Diese Senkung der Zulässigkeitschwelle gilt erstens für die allgemeine Befristungsmöglichkeit für Wohnungen für die fixe Vertragsdauer von drei Jahren nach § 62 Abs. 1 Z 5 und zweitens für Eigentumswohnungen im Fall einer

Befristung auf einen Zeitraum zwischen drei und fünf Jahren nach § 62 Abs. 1 Z 4, hier jedoch nur für solche Eigentumswohnungen, die in einem auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichteten Gebäude gelegen sind. Die befristete Vermietung anderer Eigentumswohnungen hat ebensowenig eine Reduktion des höchstzulässigen Hauptmietzinses zur Folge wie die befristete Vermietung einer Geschäftsräumlichkeit (§ 62 Abs. 1 Z 2) oder die Vermietung einer Wohnung, die in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen gelegen ist, auf bestimmte Zeit (§ 62 Abs. 1 Z 1). Hingewiesen sei auch darauf, daß der außerhalb des Richtwertsystems zu beurteilende angemessene Hauptmietzins nach Abs. 1 durch eine Befristung des Hauptmietvertrags in seiner Funktion als Zulässigkeitsgrenze für den vereinbarten Hauptmietzins keine Veränderung erfährt; in diesen Fällen kann also in einem befristeten Hauptmietvertrag ein Mietzins in gleicher Höhe vereinbart werden wie beim unbefristeten Vertrag.

Die Regelung des Abs. 6 über die teilweise Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung in Ansehung des die Zulässigkeitsschwelle übersteigenden Ausmaßes entspricht dem bisherigen § 16 Abs. 5 des Mietrechtsgesetzes.

Die Regelung des Abs. 7 über die Auswirkungen und die Umsetzung einer Wertsicherungsvereinbarung entspricht dem bisherigen § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes.

- 66 -

Durch Abs. 8 wird der Abschluß von "Sanierungsvereinbarungen" mit zinsrechtlicher Wirksamkeit ermöglicht. Wenn zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinn der §§ 3 und 4 oder zur Finanzierung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen der Zufluß höherer Mietzinseinnahmen erforderlich ist, kann der Vermieter - auch außerhalb eines Erhöhungsverfahrens nach §§ 51 bis 54 - mit den Mietern eine Vereinbarung über die Erhöhung der Hauptmietzinse zum Zweck der Einbringung des Deckungserfordernisses schließen. Unter der Voraussetzung, daß in dieser Erhöhungsvereinbarung eine zeitliche Begrenzung der Erhöhung für jenen Zeitraum vorgesehen wird, für den die Erzielung höherer Mietzinse zur Aufbringung der für die Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Sanierungsarbeiten erforderlichen Mittel notwendig ist, stehen einer derartigen Erhöhungsvereinbarung die Zulässigkeitschwellen nach Abs. 2 (für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B oder C) sowie nach Abs. 3 und 4 (für Wohnungen der Ausstattungskategorie D) nicht entgegen. In diesem Fall können also Hauptmietzinse vereinbart werden, die den nach dem Richtwertsystem angemessenen Betrag oder die fixen Beträge nach Abs. 3 und 4 übersteigen. Für die außerhalb des Richtwertsystems zu gewinnende Angemessenheitsgrenze nach Abs. 1 gilt diese Überschreitungsmöglichkeit aber nicht.

- 67 -

Im zweiten Satz des Abs. 8 wird vorgesehen, daß derartige Erhöhungsvereinbarungen auch für spätere Mieter rechtswirksam sind, wenn diesen bei Abschluß des Mietvertrags das Ausmaß der Mietzinserhöhung und der Erhöhungszeitraum bekanntgegeben wurde. "Ausmaß der Erhöhung" im Sinn dieser Bestimmung ist jener Betrag, um den sich der vereinbarte (erhöhte) Hauptmietzins nach dem Ablauf des Erhöhungszeitraums reduzieren wird. Erst mit der Ausdehnung der Rechtswirksamkeit von Sanierungsvereinbarungen auch auf Nachmieter kommt diesen Vereinbarungen die gewünschte Effizienz zu, zumal andernfalls ein im Haus gefundener Konsens über die Leistung höherer Mietzinse zur Finanzierung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen durch einen ja immer möglichen Mieterwechsel ständig in Frage gestellt wäre. Es versteht sich aber von selbst, daß spätere Mieter nur an solche Sanierungsvereinbarungen gebunden sind, die rechtsgültig - also unter Vorliegen der im ersten Satz des Abs. 8 geforderten Voraussetzungen - zustande gekommen sind.

Durch dieses effizient ausgestaltete Instrumentarium zur Finanzierung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen im Weg einer vereinbarten Erhöhung der Hauptmietzinse wird es künftig zumindest in jenen Fällen, in denen über die Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahmen Übereinstimmung im Haus besteht, nicht mehr

- 68 -

notwendig sein, die gerichtliche Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 51 bis 54 zu erwirken.

Durch Abs. 9 wird klargestellt, daß Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt bleiben.

Zu § 46:

Diese Bestimmung regelt, in welcher Weise der der Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 45 Abs. 2 zugrunde zu legende Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung zu ermitteln ist.

Abs. 1 ordnet an, daß der Richtwert von einem beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Beirat ermittelt wird. Der Richtwert wird nicht mit einem einheitlichen Betrag für das gesamte Bundesgebiet beziffert, sondern es wird für jedes Bundesland ein eigener Richtwert festgesetzt. Die detaillierten Regelungen über die Zusammensetzung und Tätigkeit des Beirats finden sich in § 47.

Abs. 2 legt die Grundsätze der Richtwertermittlung fest. Der Richtwert besteht aus der Summe der Ertragsanteile und der Erhaltungsanteile. Der Ertragsanteil setzt sich seinerseits wiederum aus 4 % des Grundkostenanteils und 4 % der Baukosten zusammen. Der Erhaltungsanteil besteht nur aus einem Prozentsatz (nämlich 1,5 %) der Baukosten. Von der Summe aus

- 69 -

Ertrags- und Erhaltungsanteil sind sodann 5 % der für Aufzugsanlagen und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen anfallenden Errichtungskosten abzuziehen.

Abs. 3 bestimmt, wie der Grundkostenanteil (der nach Abs. 2 in die Kalkulation des Ertragsanteils einfließt) zu errechnen ist. Dabei ist auf den gewichteten Durchschnitt der Grundkosten für den geförderten, mehrgeschossigen Wohnbau entsprechend den jeweiligen Förderungszusicherungen abzustellen. Im allgemeinen Sprachgebrauch bedeutet das in dieser Gesetzesstelle verwendete Wort "gewichteten", daß unter Berücksichtigung der Häufigkeit des Auftretens vorhandener Einzelwerte ein Durchschnittswert gebildet wird. Im hier gegebenen Zusammenhang soll durch die Bezugnahme auf den gewichteten Durchschnitt zum Ausdruck gebracht werden, daß nicht bloß der Durchschnitt der bei den jeweiligen Erwerbsvorgängen des letzten Jahres geleisteten Kaufpreiszahlungen in Form einer Division durch die Anzahl der Erwerbsgeschäfte heranzuziehen ist, sondern die geleisteten Kaufpreise in Beziehung zu der mit dem jeweiligen Grundkauf erworbenen Grundfläche zu setzen sind. Die Gewichtung hat hier also auf den Quadratmeterpreis hin zu geschehen, der für den Ankauf von Grund und Boden zum Zweck des geförderten, mehrgeschossigen Wohnbaus durchschnittlich zu leisten war.

Abs. 4 regelt die Ermittlung der Baukosten, die nach Abs. 2 sowohl für die Berechnung des Ertragsanteils als

- 70 -

auch für jene des Erhaltungsanteils heranzuziehen sind. Dabei ist vom Herstellungswert (im Sinn des § 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung auszugehen, also von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung einer solchen Wohnung aufgewendet werden müßte (Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsg Rz 4 zu § 6).

Berechnungsgrundlage hierfür sind die von den Ländern erlassenen Verordnungen über die förderbaren Baukosten. Wurden solche Verordnungen nicht erlassen, so ist für die Kalkulation der Durchschnitt jener Baukosten zugrunde zu legen, die während des letzten Jahres zur Errichtung geförderter Wohnbauten tatsächlich aufgewendet und abgerechnet wurden. In beiden Fällen müssen von dem sich daraus ergebenden Baukostenbetrag noch die für die Errichtung solcher Gebäudeteile anfallenden Baukosten abgezogen werden, die zwar nach den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen der Länder gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen. In Abs. 4 werden diese in Abzug zu bringenden Baukostenanteile im einzelnen aufgezählt. Schließlich sind auch jene Baukostenanteile abzuziehen, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

Gemäß Abs. 5 gelten die ermittelten Richtwerte ab ihrer Kundmachung als offenkundige Tatsachen im Sinn des § 269 ZPO und sind somit ab diesem Zeitpunkt nicht beweisbedürftig.

Zu § 47:

Diese Bestimmung enthält die Regelungen über die Zusammensetzung und die Tätigkeit des beim Bundesministerium für Justiz einzurichtenden Beirats zur Ermittlung der Richtwerte.

Nach Abs. 1 besteht der Beirat aus 11 Mitgliedern, nämlich zwei Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei Vertretern der Bundesarbeitskammer, sechs Bundesländervertretern und dem Bundesminister für Justiz oder dessen Vertreter. Daraus wird deutlich, daß die personelle Zusammensetzung des Beirats von Bundesland zu Bundesland verschieden ist; streng genommen wird es also für jedes Bundesland einen eigenen Beirat geben.

Abs. 2 regelt die Konstituierung des Beirats. Für sie Sorge zu tragen, obliegt dem Bundesminister für Justiz. Dieser hat die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte und die Landeshauptmänner aufzufordern, innerhalb einer Frist von einem Monat die jeweiligen Vertreter namhaft zu machen. Um die Konstituierung des Beirats und damit die Ermittlung der Richtwerte - gemäß Abs. 5 ist für die Beschlußfähigkeit des Beirats die Anwesenheit von mindestens acht Mitgliedern erforderlich - auch für den Fall sicherzustellen, daß ein Landeshauptmann oder eine der genannten Kammern dieser Aufforderung zur Namhaftmachung der Vertreter nicht nachkommt, wird dem Bundesminister für Justiz für diesen Fall die Pflicht

- 72 -

auferlegt, anstelle der nicht namhaft gemachten Vertreter sachkundige unabhängige Personen als Beiratsmitglieder zu bestellen. Gemäß Abs. 2 hat der Beirat eine Funktionsdauer von fünf Jahren. Wenn diese Funktionsperiode abgelaufen ist, ist der geschilderte Konstituierungsvorgang zu wiederholen. Im Gegensatz zu den Bundesländervertretern können sich die Kammervertreter durch sachkundige Personen aus dem Bundesland, für das der Richtwert zu ermitteln ist, vertreten lassen; zum Nachweis eines solchen Vertretungsverhältnisses ist die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht erforderlich.

Abs. 3 regelt die Funktionsverteilung im Beirat. Der Bundesminister für Justiz oder sein Vertreter führt den Vorsitz, ist aber nicht stimmberechtigt. Alle übrigen Mitglieder des Beirats sind stimmberechtigt. Ungeachtet seines fehlenden Stimmrechts kommt dem Vorsitzenden eine Entscheidungsbefugnis dann zu, wenn über die Ermittlung des jeweiligen Richtwerts kein Mehrheitsbeschluß zustande kommt; diesfalls ist der jeweilige Richtwert vom Vorsitzenden nach objektiven Gegebenheiten zu ermitteln (Abs. 5 dritter Satz).

Nach Abs. 4 hat der Beirat zu seinen Sitzungen einen sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns des Bundeslands, für das der Richtwert zu ermitteln ist, einzuladen und - gewissermaßen als Sachverständigen - anzuhören. Im Gegensatz zu den Bundesländervertretern, die als Mitglieder dem Beirat angehören, muß dieser

- 73 -

Vertreter des Landeshauptmanns nicht aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 22 Abs. 1 Z 10 ausgewählt werden. Ihm kommt auch kein Stimmrecht zu, zumal er auch kein Mitglied des Beirats ist.

Wie schon erwähnt, ist der Beirat nach Abs. 5 bei einem Quorum von acht Mitgliedern beschlußfähig; dabei ist auch - ungeachtet des Umstands, daß ihm ein Stimmrecht nicht zukommt - der Vorsitzende mitzuzählen. Für die Beschlußfassung über die Richtwertermittlung reicht die einfache Mehrheit der Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder aus; bei Anwesenheit der für die Beschlußfähigkeit erforderlichen sieben stimmberechtigten Mitglieder (acht Mitglieder abzüglich des nicht stimmberechtigten Vorsitzenden) sind daher für die Ermittlung des Richtwerts mindestens vier Stimmen nötig. Wie ebenfalls bereits ausgeführt, hat der Vorsitzende im Fall des Nichtzustandekommens eines gültigen Beschlusses über die Richtwertermittlung die Richtwerte nach objektigen Gegebenheiten zu ermitteln. Dies ist einerseits dann der Fall, wenn sich in der Sitzung des Beirats keine Mehrheit für eine Richtwertermittlung findet, andererseits aber auch dann, wenn zur Sitzung des Beirats nicht die für die Beschlußfassung erforderliche Anzahl von Beiratsmitgliedern erscheint. Im letzten Satz des Abs. 5 wird angeordnet, daß übereinstimmende "dissenting

- 74 -

opinions" von mindestens zwei Mitgliedern bei der Kundmachung der Richtwerte darzustellen sind.

Abs. 6 regelt die erstmalige Richtwertermittlung nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes. Die Richtwerte sind erstmals bis spätestens 30.11.1993 zu ermitteln. Mietrechtlich wirksam werden die Richtwerte sodann am 1.1.1994; sie sind vom Bundesminister für Justiz im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

Die durch Geldwertveränderungen notwendig werdenden Änderungen der Richtwerte erfordern zunächst kein weiteres Tätigwerden des Beirats, sondern es vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gemäß Abs. 7 jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex 1986 oder dem an seine Stelle tretenden Index, und zwar im Jahresabstand gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 47, das für den 1.10.1993 vorgesehen ist. Basismonat für die Valorisierung der Richtwerte nach dieser Gesetzesstelle ist demnach der Monat Oktober 1993. Die Valorisierung tritt sodann erstmals nach der Verlautbarung des Indexwerts für den Monat Oktober 1994 ein, wobei sich die Richtwerte entsprechend der Veränderung dieses Indexwerts gegenüber jenem für den Basismonat Oktober 1993 vermindern oder erhöhen. Die jeweiligen neuen Richtwerte gelten sodann ab dem der Verlautbarung des Indexwerts für den Monat Oktober 1994 folgenden übernächsten Monatsersten. Die veränderten Richtwerte sowie der Zeitpunkt des Beginns ihrer mietrechtlichen Wirksamkeit sind vom Bundesminister

- 75 -

für Justiz im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Im Fall einer neuerlichen Richtwertermittlung nach Abs. 8 ist Basismonat für die nachfolgende Valorisierung der Richtwerte jener Monat, in dem die neuerliche Richtwertermittlung stattgefunden hat. Weiters enthält Abs. 7 für die Valorisierung eine Rundungsvorschrift entsprechend jener des § 45 Abs. 4.

Eine neuerliche Richtwertermittlung durch den Beirat ist gemäß Abs. 8 erst erforderlich, wenn die gewissermaßen automatisch für Verminderungen oder Erhöhungen der Richtwerte sorgenden Veränderungen des Verbraucherpreisindex 1986 (oder des an seine Stelle tretenden Index) von den Veränderungen des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau um mehr als 10 % abweichen. Im Fall eines solchen Auseinanderklaffens der beiden Indexentwicklungen hat der Bundesminister für Justiz den Beirat zur neuerlichen Richtwertermittlung einzuberufen.

Der Beirat hat bei der Richtwertermittlung gemäß § 46 auf regionale Gegebenheiten Bedacht zu nehmen. Deshalb hat der jeweilige Landeshauptmann dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen gemäß Abs. 9 die dafür erforderlichen Unterlagen zu übermitteln; in Abs. 9 wird - teilweise durch Verweisung auf die jeweiligen Gesetzesstellen in § 46 - umfassend geregelt, um welche Unterlagen es sich dabei im einzelnen handelt.

- 76 -

Abs. 10 räumt dem Beirat die Möglichkeit ein, bestimmte Empfehlungen für solche Zuschläge und Abstriche im Sinn des § 45 Abs. 2 zu erstatten, die für häufig wiederkehrende Sachverhalte vorzunehmen sind und gleichartig berechenbar sein müssen. Solche Empfehlungen sind im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen. Durch den letzten Satz des Abs. 10 wird - obgleich sich dies auch schon aus dem Begriff "Empfehlungen" ergibt - nochmals ausdrücklich verstärkt, daß diese Empfehlungen im Einzelfall für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 45 Abs. 2 keinen verbindlichen Charakter haben. Hinzuweisen ist auch darauf, daß dem Beirat keine Zuständigkeit dafür zukommt, andere als die in Abs. 10 angeführten Empfehlungen abzugeben.

Abs. 11 enthält Bestimmungen über die Verschwiegenheitspflicht der Beiratsmitglieder, über ihre Verpflichtung zur gewissenhaften und unparteiischen Ausübung ihres Amtes sowie über die Entschädigung der Beiratsmitglieder. Schließlich wird angeordnet, daß die Kosten des Beirats vom Bund zu tragen sind.

Zu § 48:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 16a des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 49:

Diese Bestimmung ergänzt die Regelungen der §§ 1096 Abs. 1 und 1097 ABGB für den Fall eines von Anfang an (also bereits zu Beginn des Mietverhältnisses) bestehenden Mangels, der den ordentlichen oder bedungenen Gebrauch des Mietgegenstands verhindert. Der "bedungene Gebrauch" in diesem Sinn (Abs. 1 erster Satz) umfaßt zumindest den ordentlichen Gebrauch und geht über diesen hinaus. Im Sinn dieser Bestimmung können die Erfordernisse des ordentlichen Gebrauchs also nicht durch Vereinbarung wirksam unterschritten werden. Ziel dieser Regelung ist einerseits die betragliche Pauschalierung der Rechtsfolgen eines solchen Mangels und andererseits die Pönalisierung einer länger dauernden Untätigkeit des Mieters in dem Sinn, daß es dem Mieter künftig nicht mehr freigestellt sein soll, einen derartigen Mangel - ebenso wie der untätige Vermieter - auf Dauer unbehoben zu lassen und dafür ohne zeitliche Begrenzung in den Genuß einer Zinsminderung oder gar einer Zinsbefreiung nach § 1096 ABGB zu kommen.

In Abs. 1 wird einleitend dem Mieter die an sich schon auf Grund des § 1097 erster Satz ABGB bestehende Verpflichtung zur Mängelanzeige auch durch eine spezifisch mietrechtliche Anordnung auferlegt. Wenn der Vermieter den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist behebt, stehen dem Mieter grundsätzlich drei Handlungsmöglichkeiten zu Gebote. Er kann erstens den Vermieter aus dem Mietvertrag

- 78 -

klagsweise zur Behebung des Mangels verhalten, weil die Hauptleistungspflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag in der Überlassung des Gebrauchs des Mietgegenstands besteht, der Vermieter aber infolge des gebrauchshindernden Mangels dieser Hauptleistungspflicht nicht nachgekommen ist. Diese Möglichkeit ergibt sich schon aus allgemeinen schuldrechtlichen Grundsätzen. Zweitens kann der Mieter gemäß Abs. 1 zweiter Satz den Mangel selbst beheben und vom Vermieter den Ersatz seines Verbesserungsaufwands verlangen. In beiden bisher dargestellten Fällen hat der Mieter gemäß Abs. 1 dritter Satz für den Zeitraum zwischen der Übergabe des Mietgegenstands und der - entweder von ihm selbst durchgeführten oder klagsweise vom Vermieter erzwungenen - Behebung des Mangels anstelle des vereinbarten Hauptmietzinses nur einen (pauschaliert) herabgesetzten monatlichen Hauptmietzins von 7,40 S - dieser Betrag ist entsprechend der Vorschrift des § 45 Abs. 4 valorisiert - je Quadratmeter zu entrichten. Drittens hat der Mieter die Möglichkeit, weder das eine (den Mangel selbst beheben) noch das andere (den Vermieter auf Mängelbehebung klagen) zu tun. Auch in diesem Fall kommt der Mieter in den Genuß der erwähnten Mietzinsherabsetzung, die sich ohne zusätzliche Regelung auf unbegrenzte Zeit erstrecken würde, zumal ja der Mangel nicht verbessert wird. Um dem vorzubeugen, bestimmt Abs. 1 dritter Satz, daß die Herabsetzung des Mietzinses

höchstens für den Zeitraum eines Jahres Platz greift. Nach Ablauf eines Jahres hat der Mieter wiederum den vereinbarten Hauptmietzins zu bezahlen, auch wenn dann der Mangel immer noch vorliegt. Zu erwähnen ist, daß diese zeitliche Begrenzung der Mietzinsherabsetzung auch für die beiden erstgenannten Fälle gilt, also auch dann, wenn der Mieter den Mangel selbst erst später behebt oder die gerichtliche Durchsetzung der Mängelbehebung durch den Vermieter mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Abs. 2 bestimmt, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einen von ihm geleisteten Aufwand zur Mängelbehebung als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen darf.

Wenn der Vermieter dem Mieter eine ordnungsgemäße und diesem zumutbare Mängelbehebung angeboten und der Mieter diese ohne ausreichenden Grund abgelehnt hat, verliert der Mieter sowohl das Recht auf Ersatz des von ihm selbst geleisteten Verbesserungsaufwands als auch die Begünstigung der Zinsherabsetzung nach Abs. 1 dritter Satz (Abs. 3).

Das Recht des Mieters auf Zinsminderung nach § 1096 Abs. 1 ABGB bleibt gemäß Abs. 4 unberührt, soweit es dem Mieter nicht in zumutbarer Weise möglich war, selbst Abhilfe zu schaffen. Dies wird etwa dann der Fall sein, wenn die Abhilfe (also die Verbesserung des Mangels) mit erheblichen Kosten verbunden wäre, deren Vorfinanzierung - letztlich hat den Verbesserungsaufwand

- 80 -

ja der Vermieter zu tragen - dem Mieter nicht möglich oder nicht zumutbar wäre.

Zu § 50:

Diese Vorschrift trifft ergänzend zur allgemeinen Bestimmung des § 6 die für die Regelung der Betriebskostenaufteilung im Mietbereich erforderlichen, spezifisch mietrechtlichen Anordnungen. Abs. 1 entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 17 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes. Die Regelung des Abs. 2 erklärt sich aus dem Zusammenhang mit § 6 Abs. 2. Dort wird den Nutzern die Möglichkeit eingeräumt, einstimmig einen von der Nutzfläche abweichenden Aufteilungsschlüssel festzulegen. Von den Vertragsteilen im Mietrecht gehören aber nur die Mieter zu den Nutzern, während der Vermieter nicht unter den Nutzerbegriff des § 2 Abs. 2 fällt. Deshalb bestimmt § 50 Abs. 2, daß im Mietbereich für die Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels im Sinn des § 6 Abs. 2 zusätzlich zur einstimmigen Vereinbarung aller Mieter auch die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich ist. Dies entspricht dem einleitenden Nebensatz des § 17 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes. Gleiches gilt auch für die Festlegung von abweichenden Abrechnungseinheiten nach § 17 Abs. 1.

Zu § 51:

Die §§ 51 bis 54 entsprechen im wesentlichen den bisherigen §§ 18, 18a, 18b und 19 des Mietrechtsgesetzes über die Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten und Sanierungsmaßnahmen.

§ 51 Abs. 1 bis 4 entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 18 des Mietrechtsgesetzes.

Abs. 5 regelt einen Fall des Ausschlusses der Mietzinserhöhung. Demnach kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse nicht verlangt werden, wenn an mindestens einem Nutzungsobjekt des Hauses Wohnungseigentum besteht. Im weiteren werden zwei Ausnahmen von dieser Regel normiert. Die erste Ausnahme liegt dann vor, wenn das Wohnungseigentum vor dem 1.1.1982 begründet wurde und die Hauptmieter der im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekte insofern "Haus-Hauptmieter" sind, als sie zumindest mit der Mehrheit der Miteigentümer des Hauses in einem unmittelbaren Mietverhältnis stehen. Die zweite Ausnahme ist dann gegeben, wenn nicht mehr als die Hälfte der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteile im Eigentum einer Person steht. In den beiden dargestellten Fällen kann also trotz des Bestehens von Wohnungseigentum an zumindest einem Nutzungsobjekt eine Hauptmietzinserhöhung begehrt werden. Der letzte Satz des Abs. 5 stellt klar, daß sich der Ausschluß der Mietzinserhöhung nur auf das diesbezügliche Antragsrecht

- 82 -

des Vermieters, nicht aber auf die korrespondierenden Antragsrechte des nach § 33 Abs. 2 bestellten Verwalters oder der Gemeinde bezieht.

In Abs. 6 wird das Recht des Vermieters, die Erhöhung der Hauptmietzinse zu verlangen, für einen weiteren Fall ausgeschlossen. Zum Verständnis dieser Regelung sei nochmals die Bestimmung des § 45 Abs. 3 in Erinnerung gerufen. Darin wird die zulässige Höhe des für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarten Hauptmietzinses grundsätzlich mit dem Betrag von 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat limitiert. Im zweiten Halbsatz des § 45 Abs. 3 wird aber für Wohnungen der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand die Möglichkeit eingeräumt, über den Quadratmeterbetrag von 7,40 S hinaus zulässigerweise einen höheren Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter zu vereinbaren. Schon in § 45 Abs. 3 wird allerdings auf die in § 51 Abs. 6 normierte Rechtsfolge einer solchen Zinsvereinbarung zwischen 7,40 S und 14,80 S je Quadratmeter hingewiesen. Diese Rechtsfolge besteht eben im Ausschluß eines Mietzinserhöhungsbegehrens des Vermieters nach den §§ 51 bis 54; der Ausschluß gilt aber nur für solche Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen wurden. Der in Abs. 6 genannte Betrag von 7,40 S valorisiert sich ebenso wie die in § 45 Abs. 3 angeführten Beträge.

- 83 -

Zu § 52:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen Bereinigungen dem bisherigen § 18a des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 53:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen Bereinigungen dem bisherigen § 18b des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 54:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 19 des Mietrechtsgesetzes. Hinzuweisen ist darauf, daß neben der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinserhöhung es dem Vermieter und den Mietern auch künftig offen steht, eine Erhöhung des Mietzinses zur Aufbringung der für Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Sanierungsarbeiten erforderlichen Mittel auch durch Parteienvereinbarung vorzusehen; diesbezüglich wird sich gegenüber der bisherigen Rechtslage nichts ändern (vergleiche Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹ Rz 1 zu § 18 MRG). Solche Sanierungsvereinbarungen werden in Zukunft durch die Regelung des § 45 Abs. 8 begünstigt; im einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen zu dieser Gesetzesstelle verwiesen.

- 84 -

Zu § 55:

Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 20 des Mietrechtsgesetzes. Im einleitenden Satz des Abs. 1 wird zunächst klargestellt, daß im Bereich des Mietrechts der Vermieter abrechnungspflichtig im Sinn der allgemeinen Bestimmungen ist und er daher insbesondere die Verpflichtungen nach den §§ 10 bis 14 zu erfüllen hat. Im weiteren wird angeordnet, daß die Abrechnungsübersicht (Information über die Abrechnung) über die allgemeinen Inhaltselemente hinaus auch die bisher in § 20 des Mietrechtsgesetzes für die Hauptmietzinsabrechnung vorgesehenen Angaben zu enthalten hat. Die Auflistung dieser Inhaltserfordernisse in Abs. 1 Z 1 und 2 sowie die Definition der Mietzinsreserve und des Mietzinsabgangs in Abs. 2 entsprechen im wesentlichen den bisherigen Regelungen des § 20 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes. In Abs. 1 Z 1 lit. b wird aber nicht nur auf die Benützung des Vermieters - gemeint des "Haus-Vermieters" im Sinn eines einheitlichen Vertragspartners auf Vermieterseite für sämtliche Hauptmieter des Hauses - abgestellt, sondern auch der Fall erfaßt, daß ein Wohnungseigentümer sein Nutzungsobjekt selbst benützt oder vermietet. Dies bedeutet, daß künftig die Benützung eines einzelnen, im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekts durch den Wohnungseigentümer ebenso als Einnahme auszuweisen ist wie bisher nur die Benützung eines Nutzungsobjekts durch den "Haus-Vermieter". In gleicher Weise, nämlich durch die

Ansetzung der dem Hauptmietzins (erhöhten Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) "entsprechenden" Beträge im Sinn einer fiktiven Verrechnung (vergleiche Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹ Rz 4 und 5 zu § 20 MRG), ist die Vermietung des Nutzungsobjekts durch den Wohnungseigentümer zu behandeln; diesfalls hat also keine effektive Verrechnung im Sinn einer Ausweisung der dem Wohnungseigentümer aus der Vermietung seines Nutzungsobjekts tatsächlich zufließenden Hauptmietzinseinnahmen stattzufinden.

Zu § 56:

Diese Bestimmung enthält jene spezifisch mietrechtlichen Regelungsinhalte, die wegen ihrer Besonderheit nicht in die allgemeine Bestimmung des § 5 überstellt wurden, also die Norminhalte des bisherigen § 21 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes, und zwar des abschließenden Konditionalsatzes (Abs. 1), des bisherigen § 22 des Mietrechtsgesetzes (Abs. 2), des bisherigen § 23 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes (Abs. 3) sowie des bisherigen § 21 Abs. 3 erster Satz des Mietrechtsgesetzes, und zwar die Zuschlagsmöglichkeit um höchstens 10 % im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung der Betriebskosten (Abs. 4).

- 86 -

Zu § 57:

Diese Bestimmung entspricht mit einer sprachlichen Anpassung dem bisherigen § 25 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 58:

Diese Bestimmung trifft Regelungen über den Untermietzins; im bisherigen Recht fanden sich die Vorschriften über den Untermietzins in § 26 des Mietrechtsgesetzes. Um die Rechtsstellung des Untermieters zu verbessern, wird die Höhe des zulässigen Untermietzinses in Abs. 1 durch ein ausdrückliches gesetzliches Größenverhältnis im Ausmaß von 150 % an die Höhe des vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses geknüpft. Die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des zulässigen Untermietzinses ergibt sich also durch die Berücksichtigung zweier Aspekte. Primär ist darauf abzustellen, welchen Hauptmietzins (oder im Fall mehrfacher Untervermietung auch Untermietzins) der Untervermieter seinerseits auf Grund der Vereinbarungen im Hauptmietvertrag (oder im Fall mehrfacher Untervermietung im "vorgelagerten" Untermietvertrag) zu bezahlen hat. Liegt aber der vom Untervermieter zu entrichtende Mietzins über der dafür zu beachtenden Zulässigkeitschwelle, so ist der niedrigere zulässige Mietzins als Kalkulationsbasis heranzuziehen. Der Untermieterzins darf

- 87 -

nicht mehr als das Eineinhalbfache der so gewonnenen Berechnungsgrundlage betragen.

Die nunmehrigen Darlegungen über die Ermittlung des zulässigen Untermietzinses gelten für den Fall der gänzlichen Untervermietung, also dann, wenn der Mietgegenstand des Untermietvertrags mit jenem des Hauptmietvertrags (oder im Fall mehrfacher Untervermietung des "vorgelagerten" Untermietvertrags) identisch ist. Wenn hingegen nur Teile des Mietgegenstands untermietweise weitergegeben werden, muß zur Bildung der Berechnungsgrundlage für die Prüfung der Zulässigkeit des Untermietzinses zunächst der fiktiv auf die untervermieteten Teile des Mietgegenstands entfallende Anteil des Hauptmietzinses (oder des "vorgelagerten" Untermietzinses) ermittelt werden. Im Regelfall wird es sachgerecht sein, einen solchen Anteil des gesamten Hauptmietzinses (oder "vorgelagerten" Untermietzinses) heranzuziehen, der dem Verhältnis der Nutzfläche der untervermieteten Teile des Mietgegenstands zur Nutzfläche des gesamten Mietgegenstands entspricht. An das daraus erzielte betragliche Zwischenergebnis ist sodann zur Gewinnung des zulässigen Untermietzinses der Faktor 1,5 anzulegen.

Die in Abs. 2 normierte Rechtsfolge eines unzulässig hohen Untermietzinses ist strenger als jene des bisherigen § 26 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes. Künftig kann der Untermieter diesfalls die Reduktion auf die Höhe des

- 88 -

zulässigerweise entrichteten Hauptmietzinses (oder in Fällen mehrfacher Untervermietung auch auf die Höhe des zulässigerweise entrichteten "vorgelagerten" Untermietzinses) verlangen. Für das betragliche Niveau, auf das ermäßigt wird, gilt das zu Abs. 1 Gesagte; wenn also der vom Untervermieter entrichtete Mietzins höher als die dafür maßgebliche Zulässigkeitsschwelle liegt, kann die Ermäßigung bis auf diese Zulässigkeitsschwelle (und damit unter den vom Untervermieter tatsächlich entrichteten Zins) begehrt werden.

Zu § 59:

Die Regelungen der Abs. 1 bis 3 entsprechen mit sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 27 Abs. 1 bis 3 des Mietrechtsgesetzes.

Anstelle des bisherigen Verwaltungsstraftatbestands des § 27 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes sieht Abs. 4 eine zivilrechtliche Sanktion für die Entgegennahme verbotener Leistungen vor. Der Vermieter hat solche Leistungen ungeachtet einer allfälligen Rückforderung in der Abrechnung als Einnahme auszuweisen. Dies bedeutet, daß der Vermieter unter Umständen zweifach belastet wird. Einerseits hat er den verbotenerweise geleisteten Betrag zumindest rechnerisch in die Mietzinsreserve einzubringen; andererseits kann der Leistende diesen Betrag vom Vermieter zurückfordern. Hinter dieser Bestimmung steht

die Erwartung, daß sich Vermieter auf Grund dieser Sanktion einer zweifachen Inanspruchnahme davon abschrecken lassen werden, verbotene Leistungen - und hier insbesondere verbotene Ablösen - zu verlangen.

Abs. 5 präkludiert den Anspruch auf Rückforderung verbotener Leistungen bei befristeten Mietverträgen mit dem Zeitraum von sechs Monaten ab Räumung des Mietgegenstands.

Zu § 60:

Diese Bestimmung entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Anpassung dem bisherigen § 28 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 61:

Abs. 1 listet systematisch auf, wodurch ein begonnenes Mietverhältnis aufgelöst wird. Von der korrespondierenden Regelung des bisherigen Rechts, nämlich § 29 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes, unterscheidet sich Abs. 1 in mehrfacher Weise. Zunächst wird die einverständliche Beendigung des Mietvertrags in Z 1 ausdrücklich erwähnt. Z 2 entspricht dem bisherigen § 29 Abs. 1 Z 2 des Mietrechtsgesetzes mit der zusätzlichen Anordnung, daß ein Abtragungsauftrag der Baubehörde dem Untergang des Mietgegenstands nur dann gleichzuhalten ist,

- 90 -

wenn dem Vermieter die Instandsetzung nicht möglich ist. Neu ist die Regelung darüber, in welcher Weise das Mietverhältnis durch einseitige Willenserklärung eines Vertragsteils zur Auflösung gebracht werden kann. Die bisher in § 29 Abs. 1 Z 1 des Mietrechtsgesetzes vorgesehene gerichtliche Aufkündigung entfällt. Stattdessen hat der Vermieter die Möglichkeit, die Auflösung des Mietverhältnisses durch eine auf wichtige Gründe gestützte Kündigungsklage zu erwirken (Z 4); die Vorschriften über die Kündigungsgründe finden sich in § 64. Will der Mieter den Mietvertrag beenden, so steht ihm dafür grundsätzlich die Möglichkeit einer schriftlichen Kündigung offen (Z 3). Für die Mieterkündigung ist daher künftig eine gerichtliche Mitwirkung nicht mehr erforderlich. In Z 3 wird hiezu geregelt, zu welchen Terminen und unter Einhaltung welcher Fristen der Mieter kündigen kann. In welchen Fällen Mieter und Vermieter ein befristetes Mietverhältnis einseitig vor dem Ablauf der vereinbarten Mietdauer zur Auflösung bringen können, wird in Abs. 2 näher bestimmt. Der Fragenkreis, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Rechtsfolgen ein Mietverhältnis rechtswirksam befristet werden kann, wird aus Gründen der Rechtssystematik nicht in § 61, sondern an anderer Stelle, nämlich in den §§ 62, 63 und 75, geregelt. Die Auflistung des Abs. 1 über die Fälle der Auflösung des Mietverhältnisses begnügt sich mit dem Hinweis, daß rechtswirksam auf bestimmte Zeit

- 91 -

abgeschlossene Mietverhältnisse mit dem Zeitablauf aufgelöst werden (Z 5).

In Abs. 2 wird bestimmt, unter welchen Voraussetzungen befristete Mietverträge durch Kündigung vorzeitig aufgelöst werden können. Dem Mieter steht nach Z 1 nach einjähriger Dauer des Mietverhältnisses die Möglichkeit offen, den Mietvertrag im Sinn des Abs. 1 Z 3 schriftlich zu kündigen. In zwei Fällen kann dieses Kündigungsrecht schon vor Ablauf einer einjährigen Vertragsdauer ausgeübt werden, nämlich entweder im Fall des Konkurses des Mieters durch den Masseverwalter oder im Fall des Vorliegens wichtiger, nicht in der Person des Mieters liegender Gründe durch den Mieter selbst. Das Kündigungsrecht des Mieters ist grundsätzlich dispositiv, jedoch ist ein Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht nur für den ursprünglich vereinbarten Vertragszeitraum - also nicht für den Zeitraum ab einer Vertragsverlängerung - und überdies nur unter detailliert geregelten weiteren Voraussetzungen rechtswirksam. Für die Gültigkeit eines solchen Kündigungsverzichts ist im einzelnen erforderlich, daß der Vermieter dem Mieter im Gegenzug erstens ein an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes Präsentationsrecht und zweitens für den Fall des Eintritts von Umständen, die ein berücksichtigungswürdiges Interesse des Mieters an der Beendigung des Mietverhältnisses begründen, ein Weitergaberecht einräumt. Die im Gesetz verwendeten

- 92 -

Begriffe "Weitergaberecht" und "Präsentationsrecht" bedürfen keiner gesetzlichen Definition, weil sie sowohl von der Lehre als auch von der Judikatur mit ausreichender Deutlichkeit herausgearbeitet und umschrieben wurden (siehe dazu stellvertretend für sonstige Belegstellen Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹ Rz 2 und 3 zu § 12 MRG); auch werden diese beiden Rechtsinstitute bereits in der bisherigen mietrechtlichen Praxis häufig vereinbart und in Anspruch genommen. An dieser Stelle mag diesbezüglich der Hinweis genügen, daß die Inanspruchnahme eines Weitergaberechts eine Vertragsübernahme des neuen Mieters zur Folge hat, ohne daß es einer Zustimmung des Vermieters bedürfte oder sich der Vermieter gegen diesen Vorgang zur Wehr setzen könnte, während das Präsentationsrecht dem Mieter nur das Recht einräumt, eine geeignete Person als neuen Mieter vorzuschlagen und dadurch die Verpflichtung des Vermieters auszulösen, mit dem Vorgeschlagenen einen neuen Mietvertrag gleichen Inhalts abzuschließen. Nur wenn dem Mieter diese beiden Rechte im Kontext mit dem Kündigungsverzicht eingeräumt werden, kann die Verzichtserklärung des Mieters Rechtswirksamkeit entfalten.

Der Vermieter hat nach Abs. 2 Z 2 (auch) bei befristeten Mietverträgen die Möglichkeit, das Mietverhältnis einseitig durch Kündigungsklage zur Auflösung zu bringen, sofern dieser Klage rechtskräftig stattgegeben wird. Ebenso wie bei unbefristeten

Mietverhältnissen kann auch hier die Kündigungsklage nur auf wichtige Gründe im Sinn des § 64 gestützt werden; allerdings stehen dem Vermieter zur vorzeitigen Auflösung von auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnissen nur die Kündigungsgründe des § 64 Abs. 2 Z 1, 2, 3, 5 und 13 zu Gebote.

Eine Vereinbarung oder Erklärung über den Verzicht auf die Geltendmachung eines wichtigen Kündigungsgrundes ist nach Abs. 3 nur rechtswirksam, wenn sie schriftlich getroffen oder abgegeben wird. Dies gilt auch dann, wenn der Kündigungsgrund bereits verwirklicht ist. In diesem Zusammenhang ist auf die Übergangsbestimmung des § 117 hinzuweisen, wonach das Schriftformerfordernis auf solche Verzichtserklärungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgegeben wurden, nicht anzuwenden ist.

Die Regelung des Abs. 4 entspricht mit systematischen Anpassungen dem bisherigen § 29 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 62:

Abs. 1 listet jene Fälle auf, in denen ein Mietverhältnis rechtswirksam befristet werden kann. Weitere Befristungsmöglichkeiten finden sich in Abs. 3 sowie in den §§ 63 und 75. Unter den Befristungsfällen des § 62 Abs. 1 lassen sich vier Fallgruppen unterscheiden, nämlich erstens die unbeschränkten

- 94 -

Befristungsmöglichkeiten der Z 1 und 2, zweitens die Möglichkeit zum Abschluß eines Mietvertrags auf einen Zeitraum zwischen drei und fünf Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit in Z 3 und 4, drittens die Möglichkeit zum Abschluß eines Mietvertrags auf den gesetzlich genau und unverrückbar vorgegebenen Zeitraum von drei Jahren ohne Verlängerungsmöglichkeit in Z 5 und viertens die (schon bisher durch § 29 Abs. 1 Z 3 lit. d des Mietrechtsgesetzes eingeräumte) Möglichkeit zum Abschluß eines befristeten Untermietvertrags auf den Zeitraum von höchstens fünf Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit innerhalb dieses fünfjährigen Zeitraums. Die zinsrechtlichen Folgen einer Befristung des Mietvertrags sind § 45 Abs. 5 zu entnehmen; darauf sowie auf die Erläuterungen zu jener Gesetzesstelle wird verwiesen.

Abs. 2 knüpft die Wirksamkeit einer Befristung des Mietverhältnisses daran, daß im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt. Dies entspricht im wesentlichen dem bisher in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a bis d jeweils vorgesehenen Schriftlichkeitserfordernis; allerdings wurde entsprechend der zu § 29 Abs. 1 Z 3 des Mietrechtsgesetzes ergangenen Judikatur die Wendung "ohne Kündigung" nicht mehr in den nunmehrigen Gesetzestext aufgenommen.

Die Regelung des Abs. 3 entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 29 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes.

Abs. 4 regelt die Erneuerung (Verlängerung) der "Drei- bis Fünfjahresverträge" für Mietgegenstände in ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel und auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichteten Gebäuden sowie für Eigentumswohnungen in Abs. 1 Z 3 und 4. Sie können beliebig oft jeweils um die ursprüngliche Vertragsdauer erneuert werden. Wenn also der Hauptmietvertrag ursprünglich auf einen Zeitraum von zum Beispiel vier Jahren abgeschlossen wurde, kann das Mietverhältnis im folgenden immer nur um einen weiteren Vertragszeitraum von vier Jahren erneuert werden, doch können solche Erneuerungen unbegrenzt oft stattfinden. Für eine derartige Erneuerung ist nicht unbedingt eine entsprechende Vereinbarung der Vertragsteile erforderlich. Vielmehr fingiert Abs. 4 zweiter Halbsatz eine Erneuerungsvereinbarung, wenn dem Mieter nicht bis spätestens drei Monate vor Ablauf der bisherigen Vertragsperiode ein eingeschriebener Brief des Vermieters zugeht, in dem der Vermieter die Erneuerung ablehnt.

Zu § 63:

Mit dieser Bestimmung wird der von Art. IV Abschnitt I des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl.Nr. 68/1991

- 96 -

(2. WÄG), eingeschlagene Weg weiterbeschritten; sie steht damit gewissermaßen unter dem Prätext "Weitere Maßnahmen zur Hilfe für Wohnungssuchende". Die nun geschaffene Bestimmung knüpft an den damaligen Gedanken an, den in Art. IV § 2 Abs. 1 des 2. WÄG angeführten mildtätigen Institutionen bessere Rahmenbedingungen für die Zurverfügungstellung von Wohnraum an Wohnraumsuchende zu bieten. Allerdings wird hier der Kreis der von dieser Regelung umfaßten Wohnraumbeisteller erweitert, indem nicht nur mildtätige, sondern auch andere institutionelle Wohnraumbeisteller begünstigt werden.

Abs. 1 übernimmt im wesentlichen die Regelung des Art. IV § 2 des 2. WÄG; wie dort wird die Qualifikation von Körperschaften, Religionsgesellschaften oder sonstigen Personengemeinschaften als nach dieser Gesetzesstelle begünstigte Wohnraumbeisteller an einen entsprechenden Anerkennungsbescheid der Landesregierung gebunden. Nach Abs. 2 zählen überdies Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen zu den institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeistellern, und zwar auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 1 und hier insbesondere auch ohne Anerkennung durch die Landesregierung.

In Abs. 3 wird eine besondere Möglichkeit geschaffen, mit solchen begünstigten Wohnraumbeistellern als Mietern einen rechtswirksam befristeten Hauptmietvertrag über eine Wohnung für eine (ursprüngliche) Vertragsdauer von genau fünf Jahren zu

- 97 -

vereinbaren. Hier wird die Befristungsmöglichkeit also an eine besondere (in Abs. 1 und 2 dargelegte) Eigenschaft des Hauptmieters geknüpft. Die Gültigkeit einer derartigen Befristung setzt einerseits deren schriftliche Vereinbarung und andererseits die (im Hauptmietvertrag festzulegende) Verpflichtung des begünstigten Wohnraumbestellers voraus, die Wohnung an Wohnraumsuchende weiterzugeben. Nach Abs. 3 zweiter Satz kann das Hauptmietverhältnis um eine weitere, gesetzlich bestimmte Vertragsdauer von fünf Jahren verlängert werden, doch kann diese Verlängerungsmöglichkeit nur einmal in Anspruch genommen werden.

Zu § 64:

Die Regelungen des Abs. 1 und des Abs. 2 Z 1 bis 16 sowie des Abs. 3 entsprechen mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 30 des Mietrechtsgesetzes. Abs. 2 wurde aber um zwei jeweils an gewährte Förderungen anknüpfende Kündigungsgründe erweitert; es sind dies die Z 17 und 18. Nach Z 17 kann der Mietvertrag über eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung gekündigt werden, wenn der Mieter entgegen den Förderungsbedingungen für diese Wohnung eine andere Wohnung, die ihm früher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig diente, nicht aufgegeben hat.

- 98 -

Beim Kündigungsgrund des Abs. 2 Z 18 geht es um das Nebeneinander von zwei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen. Der Mietvertrag über die erste Wohnung kann gekündigt werden, wenn deren Mieter eine andere (zweite) geförderte Wohnung - als Eigentümer - erworben hat oder damit - als Mieter - sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und deshalb nach den vertraglichen Vereinbarungen für die erste Wohnung diese aufgeben müßte, sie aber dessen ungeachtet nicht aufgegeben hat.

Mit diesen beiden Kündigungstatbeständen soll der mißbräuchlichen Inanspruchnahme von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen entgegengewirkt werden.

Zu § 65:

Die Regelung des Abs. 1 entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 49 Abs. 1 erster Satz des Mietrechtsgesetzes.

Die Regelungen des Abs. 2 entsprechen mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 49 Abs. 1 Z 2 des Mietrechtsgesetzes.

Die Regelung des Abs. 3 entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 49 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes.

- 99 -

Zu § 66:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 31 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 67:

Diese Bestimmung entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 32 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 68:

Diese Bestimmung regelt das Kündigungsverfahren. Die wesentliche Neuerung gegenüber der bisherigen Rechtslage besteht darin, daß an die Stelle der Aufkündigung die Kündigungsklage tritt. Die Kündigungsklage enthält regelmäßig ein Rechtsgestaltungsbegehren, mit dem die Auflösung des Mietvertrags durch Richterspruch angestrebt wird, sowie ein auf die Räumung des Mietgegenstands durch den Mieter gerichtetes Leistungsbegehren. Mit dieser neuen Konstruktion der Kündigung ist der Wegfall der bisher für die Aufkündigung geltenden Eventualmaxime verbunden. Im Kündigungsverfahren wird künftig auf Aktivseite nur noch der Vermieter auftreten, weil ja für die Kündigung des Mieters gemäß § 61 Abs. 1 Z 3 die schriftliche Erklärung des Mieters ausreicht.

- 100 -

Abs. 1 bringt durch die gegenüber dem bisherigen § 33 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes veränderte Formulierung diese Grundsätze zum Ausdruck. Abs. 1 dritter Satz enthält eine Kostenregelung, durch die gewährleistet wird, daß ein Mieter, der der Kündigungsklage - abgesehen vom Begehren einer längeren Räumungsfrist - nicht entgegentritt, an den Vermieter keinen Prozeßkostenersatz zu leisten hat.

Abs. 2 schafft die Möglichkeit einer Aussetzung des Verfahrens bei einer auf den Kündigungsgrund des § 64 Abs. 2 Z 3 gestützten Kündigungsklage oder einer nur auf den Auflösungsgrund eines erheblich nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache gestützten Räumungsklage nach § 1118 ABGB. Eine solche Aussetzung des Verfahrens setzt erstens die begründete und vom Mieter als wahrscheinlich darzutunende Erwartung voraus, daß der Mieter künftig von seinem bisherigen Verhalten (also dem erheblich nachteiligen Gebrauch) Abstand nehmen wird; zweitens muß die Fortdauer des Mietverhältnisses dem Vermieter zumutbar sein. Das Gericht hat im Beschluß über die Aussetzung des Verfahrens einen bestimmten Aussetzungszeitraum festzusetzen, der zwei Jahre nicht überschreiten darf. Vor Ablauf dieses Zeitraums kann das ausgesetzte Verfahren auf Antrag des Vermieters fortgesetzt werden, wenn der Vermieter glaubhaft macht, daß auf Grund zwischenzeitlich eingetretener Ereignisse die der Aussetzung zugrunde liegende Erwartung einer Besserung im Verhalten des Mieters nicht eingetreten ist und auch nicht mehr

eintreten wird. Nach Ablauf des Aussetzungszeitraums kann das Verfahren auf Antrag einer Partei ohne weitere Voraussetzungen fortgesetzt werden, doch muß der Fortsetzungsantrag innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Aussetzungszeitraums gestellt werden; andernfalls ist das Verfahren unter gegenseitiger Kostenaufhebung einzustellen. Im fortgesetzten Verfahren hat das Gericht über die Kündigungs- oder Auflösungsklage auf Grund der Sachlage bei Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz zu entscheiden. Dies entspricht ohnehin den allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen, wonach für die Sachentscheidung die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung maßgeblich sind. Abgesehen von sonstigen Gründen für die Klagsabweisung hat das Gericht die Klage auch dann abzuweisen, wenn der Mieter nach der Aussetzung des Verfahrens sein bisheriges Verhalten, das zur Kündigung Anlaß gegeben hat, nicht fortgesetzt hat. Grundet sich die Klagsabweisung auf eine solche "Besserung" im Verhalten des Mieters, so hat der Mieter dem Vermieter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen; diese Kostenregelung korreliert mit jener des Abs. 4, der ja dem bisherigen § 33 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes entspricht.

Abs. 3 dehnt die in Abs. 2 geschaffene Möglichkeit einer Aussetzung des Verfahrens auch auf Kündigungsklagen aus, die auf die Kündigungsgründe des § 64 Abs. 2 Z 4 oder 6 gestützt werden. Allerdings ist hier die Frage der

- 102 -

Zumutbarkeit der Fortdauer des Mietverhältnisses für den Vermieter bei der Beschlußfassung über die Aussetzung kein Entscheidungskriterium.

Abs. 4 entspricht - wie schon erwähnt - mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 33 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes..

Abs. 5 entspricht mit sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 33 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes.

Abs. 6 erweitert die Regelung des Abs. 4 über die Abwehr der Mietvertragsauflösung auf den Fall der Geltendmachung des neuen Kündigungsgrundes nach § 64 Abs. 2 Z 17. Demnach kann die Kündigungsklage abgewiesen werden, wenn der Mieter entsprechend den Förderungsbedingungen der mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnung seine Rechte an der von ihm bisher verwendeten Wohnung aufgibt.

Abs. 7 trifft prozessuale Regelungen für eine auf den neuen Kündigungsgrund des § 64 Abs. 2 Z 18 gestützte Kündigungsklage. Zum einen wird vorgesehen, daß der kündigende Vermieter dem Förderungsträger, mit dessen Mitteln die andere (zweite) Wohnung (die der beklagte Mieter entweder erworben hat oder mit der er mietweise sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt) errichtet wurde, den Streit verkünden kann. Zum anderen haben bei Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes die Förderungsträger dem Gericht auf dessen Anfrage auch ohne

Zustimmung des beklagten Mieters Auskunft darüber zu erteilen, ob der Mieter zur Nutzung einer von ihnen geförderten Wohnung als Eigentümer oder Mieter berechtigt ist.

Zu § 69:

Diese Bestimmung entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Anpassung dem bisherigen § 34 Abs. 1 bis 3 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 70:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen systematischen Anpassungen dem bisherigen § 34a des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 71:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 35 des Mietrechtsgesetzes.

- 104 -

Zu § 72:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 36 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 73:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 38 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 74:

Die Regelungen der Abs. 1 bis 5 entsprechen mit sprachlichen Bereinigungen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 42 des Mietrechtsgesetzes.

Abs. 6 entspricht mit geringfügigen systematischen Anpassungen dem bisherigen § 52 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 75:

Diese Bestimmung enthält Sonderregelungen für die Vermietung möblierter Wohnungen gehobenen Standards. Zielgruppe dieses neuen Mietvertragstyps auf Mieterseite sind beispielsweise Personen, die für eine gewisse Zeit in gehobener Stellung in einer inländischen Zweigniederlassung eines internationalen Konzerns tätig

- 105 -

sind, aber auch etwa Diplomaten, jedenfalls aber Personen, die von vornherein nur Interesse an einer zeitlich begrenzten, komfortablen und für sie - von den Mietzinszahlungen abgesehen - mit keinem Aufwand verbundenen Wohnmöglichkeit haben.

Abs. 1 umschreibt zunächst die Mietgegenstände, für die Mietverträge dieser speziellen Ausprägung geschlossen werden können. Es muß sich um Wohnungen der Ausstattungskategorie A in ordnungsgemäßem Zustand handeln, die in einem auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichteten Gebäude gelegen sind. Weitere Voraussetzung ist, daß die Wohnung vollständig und in gehobenem Standard eingerichtet ist. Für solche Wohnungen kann nach Abs. 1 ein Mietvertrag rechtswirksam auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wobei der ursprüngliche oder verlängerte Vertragszeitraum drei Jahre nicht übersteigen darf.

Abs. 2 trifft besondere Anordnungen über die Erhaltungspflicht im Fall eines solchen "Komfortwohnungsvertrags". Die alleinige Erhaltungspflicht sowohl für die Wohnung als auch für die Wohnungseinrichtung trifft den Vermieter; eine Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters im Sinn des § 35 Abs. 1 zweiter Satz besteht nicht. Die diesbezüglichen Pflichten des Mieters sind auf die pflegliche Behandlung der Wohnung samt Einrichtung reduziert.

- 106 -

Der Mieter einer solchen Komfortwohnung ist gemäß Abs. 3 nicht berechtigt, an der Wohnung Veränderungen oder Verbesserungen im Sinn des § 36 vorzunehmen.

Auf den "Komfortwohnungsvertrag" sind gemäß Abs. 4 die Bestimmungen über die Erhöhung der Hauptmietzinse nicht anzuwenden.

Die Vereinbarung einer Kautions setzt nach Abs. 5 voraus, daß von den Parteien eine Inventarliste über die Einrichtungsgegenstände der Wohnung angelegt wird.

Zum 3. Abschnitt

Zu § 76:

Diese Bestimmung entspricht mit zwei Ausnahmen dem bisherigen § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Zum einen ist hinsichtlich der Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Abkehr von der Formulierung des § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 nicht mehr gefordert, daß sich diese Flächen oder Plätze in einer Baulichkeit befinden, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist. Damit wird künftig die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum - einem Bedürfnis der Praxis entsprechend - auch an solchen Kfz-Abstellflächen möglich, die sich nicht in einem sogenannten Parkhaus befinden. Zum anderen kann künftig an Räumlichkeiten, die bisher zu Wohnzwecken genutzt wurden und nur die Ausstattungskategorie D aufweisen, Wohnungseigentum nicht begründet werden (Abs. 3 zweiter Satz).

Zu § 77:

Diese Bestimmung entspricht mit einer Ausnahme dem bisherigen § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Diese eine Ausnahme betrifft Abs. 2 Z 2, durch die die gerichtliche Teilung einer Liegenschaft (nach Aufhebung

- 108 -

der Miteigentumsgemeinschaft) durch Begründung von Wohnungseigentum ermöglicht wird. Die Schaffung dieser Möglichkeit geht auf mehrfache Anregungen der Lehre zurück (vergleiche dazu **Gamerith in Rummel, ABGB² Rz 6 zu § 841 mwN**) und entspricht einem Bedürfnis der Praxis, die von einem Miteigentümer in Spekulationsabsicht angestrebte Zivilteilung durch gerichtliche Feilbietung (§ 843 ABGB) dadurch zu vermeiden, daß eine Realteilung in Form der Einräumung von Wohnungseigentum vorgenommen wird.

Zu § 78:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 79:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 4 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 identisch.

Zu § 80:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 109 -

Zu § 81:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 7 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 identisch.

Zu § 82:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 identisch.

Zu § 83:

Diese Bestimmung entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Anpassung dem bisherigen § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 84:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. In Abs. 2 zweiter Satz wird anstelle des Hinweises auf den "gemeinen Wert", der nur in § 1332 ABGB erwähnt - in § 305 ABGB ist vom "ordentlichen und gemeinen Preis" die Rede - , aber nicht umschrieben wird, auf den Verkehrswert im Sinn des am 1.7.1992 in Kraft getretenen Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl.Nr. 150/1992, Bezug

- 110 -

genommen, zumal der Begriff des "Verkehrswerts" in § 2 Abs. 2 LBG allgemein definiert wird. Am Regelungsinhalt der Bestimmung wird aber durch diese bloß rechtsbereinigende Anpassung nichts geändert.

Zu § 85:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 11 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 86:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 87:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 13 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 88:

Um die einzelnen Bereiche der Verwaltung und die für sie jeweils anzuwendenden Grundsätze systematisch klarer

- 111 -

zu differenzieren, wird - ähnlich wie in §§ 833f. ABGB - zwischen der "ordentlichen Verwaltung" (§ 88) und der "außerordentlichen Verwaltung" (§ 90) ausdrücklich unterschieden.

In Abs. 1 erster Satz wird zunächst angeordnet, daß in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft grundsätzlich, nämlich vorbehaltlich der Regelung des § 89 über die Rechte der Minderheit, die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer nach Anteilen entscheidet. Sodann werden im zweiten Satz des Abs. 1 die Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung demonstrativ aufgezählt; diese Aufzählung entspricht inhaltlich zur Gänze den bisher in § 14 Abs. 1 Z 1 bis 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 aufgelisteten Angelegenheiten.

Abs. 2 übernimmt in regelungstechnisch vereinfachter Form den Norminhalt des bisherigen § 14 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 und erweitert ihn auf gleichartige Mietverträge mit Miteigentümern, wenn diese den vermieteten Kfz-Abstellplatz nicht selbst benützen.

Zu § 89:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 15 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 112 -

Zu § 90:

Zunächst wird auf die Ausführungen zu § 88 hingewiesen. Hier wird die außerordentliche Verwaltung der Liegenschaft geregelt und dafür das Einstimmigkeitsprinzip festgelegt. Sprachlich wird die Umschreibung der zur außerordentlichen Verwaltung gehörigen Angelegenheiten etwas anders gefaßt als in der entsprechenden Bestimmung des bisherigen Rechts, nämlich in § 14 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Nach der nunmehrigen Formulierung umfaßt die außerordentliche Verwaltung jene Veränderungen an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in § 88 angeführten Angelegenheiten hinausgehen. Wenn eine solche Veränderung nicht die Zustimmung aller Miteigentümer, sondern nur der Mehrheit findet, kann die Mehrheit die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung der übrigen Miteigentümer beantragen. Liegen die bisher in § 14 Abs. 3 Z 2 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angeführten Voraussetzungen (Kostentragung durch die Mehrheit beziehungsweise Deckung durch die Rücklage sowie keine übermäßige Beeinträchtigung der Minderheit) vor, so hat das Gericht die Zustimmung zu ersetzen. Es wird nun also im Gesetz ausdrücklich klargestellt, daß in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung eine nur von der Mehrheit beschlossene Maßnahme erst nach Ergehen einer positiven gerichtlichen Entscheidung darüber getroffen werden darf.

- 113 -

In Abs. 2 wird jedem Miteigentümer das Recht eingeräumt, für die verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft eine gerichtliche Benützungsregelung zu beantragen. Da ein gerichtliches Verfahren über einen solchen Antrag bis zu seinem rechtskräftigen Abschluß unter Umständen längere Zeit in Anspruch nehmen kann, wird durch den zweiten Satz des Abs. 2 eine provisorische Benützungsregelung durch Beschluß einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile für die Dauer dieses Verfahrens ermöglicht.

Zu § 91:

Mit dieser Bestimmung wird - einem Bedürfnis der Praxis entsprechend - der Wohnungseigentümergeinschaft selbständige Rechtspersönlichkeit eingeräumt. In Abs. 2 wird eine Exekutionsführung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf die Rücklage sowie auf die als Betriebskostenvorauszahlungen vereinnahmten Beträge eingeschränkt.

Zu § 92:

Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Abgesehen von einer sprachlichen Anpassung wird aber die Rücklage nun - korrespondierend zur Statuierung der

- 114 -

Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtspersönlichkeit in § 91 - dem (gebundenen) Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zugerechnet.

Zu § 93:

Die Regelungen der Abs. 1 bis 3 entsprechen im wesentlichen dem bisherigen § 17 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. In Abs. 1 wird verdeutlicht, daß die Verwaltungsbefugnisse des Verwalters nach außen nicht wirksam beschränkt werden können. Im Einleitungssatz des Abs. 2 wird durch die gegenüber § 17 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 etwas veränderte Formulierung betont, daß die primäre Pflicht des Verwalters darin liegt, die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft zu wahren. Entsprechend der Neuschaffung der Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtspersönlichkeit in § 91 wird in Abs. 2 angeordnet, daß der Verwalter bei Erledigung dieser Angelegenheiten namens der Wohnungseigentümergeinschaft handelt. Bei der Aufzählung der einzelnen Verwalterpflichten in Abs. 2 Z 1 bis 3 wird zum Teil auf die im 1. Abschnitt dieses Bundesgesetzes enthaltenen allgemeinen Bestimmungen Bezug genommen.

Der Verwalter kann seine Ansprüche auf Entgelt und Aufwandsersatz gemäß Abs. 4 nur mit dem entsprechenden Anteil gegen jeden einzelnen Miteigentümer geltend machen,

- 115 -

es sei denn, die Miteigentümer hätten darüber eine anders lautende Vereinbarung getroffen; eine solche Vereinbarung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Zu § 94:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 identisch.

Zu § 95:

Diese Vorschrift verweist zunächst auf die allgemeine Bestimmung des § 6. Im weiteren enthält sie jene spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Regelungsinhalte des bisherigen § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, die wegen ihrer Besonderheit nicht in die allgemeine Bestimmung des § 6 überstellt wurden, also die Norminhalte des bisherigen § 19 Abs. 1 Z 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, soweit sie nicht von den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes überlagert sind, sowie - im Zusammenhalt mit der Regelung des § 6 Abs. 3 - den bisher in § 19 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Ausdruck gebrachten Gedanken über die Antragslegitimation jedes einzelnen Miteigentümers. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu § 6 hingewiesen. Nochmals sei an dieser Stelle in Erinnerung

- 116 -

gerufen, daß gemäß § 6 Abs. 6 die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes unberührt bleiben.

Zu § 96:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 20 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 identisch.

Zu § 97:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 21 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 98:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 22 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 99:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 117 -

Zu § 100:

Diese Bestimmung entspricht mit einer rechtsbereinigenden Änderung (die Verweisung auf das ABGB in Abs. 1 Z 4 betreffend) und mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 24 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Die Regelung des Abs. 2 wird später im Zusammenhang mit der Einbeziehung der neuen wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen noch zu adaptieren sein.

Zu § 101:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 24a des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 102:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen Anpassungen dem bisherigen § 24b des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 103:

Diese Bestimmung entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen dem bisherigen § 25 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 118 -

Zu § 104:

Diese Bestimmung entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Anpassung dem bisherigen § 25a des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Zu § 105:

Abs. 1 bis 5 enthalten jene spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Regelungsinhalte des bisherigen § 26 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, die wegen ihrer Besonderheit nicht in die allgemeine Bestimmung des § 22 überstellt wurden, also die Norminhalte des bisherigen § 26 Abs. 2 Z 2, 3, 4, 5, 8 und 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Abs. 6 entspricht mit einer systematischen Anpassung dem bisherigen § 27 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 119 -

Zum 4. Abschnitt

In den letzten Jahren wurde wiederholt beklagt, daß einzelne Vermieter immer häufiger zu dubiosen Maßnahmen griffen, durch welche Mieter zur Aufgabe ihrer Wohnung veranlaßt werden sollten. Solche - umgangssprachlich mitunter als "Absiedelungsterror" bezeichneten - Praktiken bestanden unter anderem darin, einem Mieter den Gebrauch seiner Wohnung etwa durch Abschneiden von der Energiezufuhr oder dadurch unmöglich zu machen beziehungsweise in unzumutbarer Weise zu erschweren, daß unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten nicht oder nur sehr schleppend durchgeführt werden oder der Mieter durch zur Unzeit durchgeführte bauliche Maßnahmen, grobe Geruchs- oder Lärmentfaltung oder gewaltsames Eindringen in seine Wohnung in schikanöser Weise belästigt wird.

Größten Mißbräuche dieser Art konnte schon bislang mit den herkömmlichen gerichtlichen Straftatbeständen begegnet werden, insbesondere mit denen der Nötigung (§§ 105 f. StGB), der Erpressung (§§ 144 ff. StGB), aber auch des Hausfriedensbruchs (§ 109 StGB) und der Sachbeschädigung (§§ 125 f. StGB); vergleiche auch die Beantwortungen der parlamentarischen Anfragen Zl. 2922/J-NR/1992 und Zl. 3238/J-NR/1992 durch den Bundesminister für Justiz. Zur Abwehr weniger schwerwiegender Übergriffe oder Unterlassungen wurden im allgemeinen die Mittel des Zivil-, insbesondere des

- 120 -

Miet- und des Exekutionsrechts, als ausreichend angesehen. Nicht selten gab es jedoch auch Fälle, in denen die Übergriffe des Vermieters zwar nicht jenen (beweisbaren) Schweregrad erreichten, ab dem sie einem gerichtlichen Straftatbestand unterstellt werden konnten, deren sozialer Störwert und Unrechtsgehalt jedoch so groß war, daß die zivilrechtlichen Mittel nicht mehr als ausreichend empfunden wurden.

Mit den vorgeschlagenen Strafbestimmungen soll dieses Regelungsdefizit beseitigt und es den betroffenen Nutzungsberechtigten ermöglicht werden, zumindest in jenen Fällen von "Absiedelungsterror" auch die Hilfe der Strafjustiz und damit die der Sicherheitsbehörden in Anspruch zu nehmen, in denen sich zeigt, daß die im Einzelfall bereits ergriffenen (und vollstreckbaren) zivilrechtlichen Maßnahmen gegen Mißstände und Übergriffe nicht ausreichen und der Nutzungsberechtigte im Gebrauch der Wohnung nachhaltig oder auf schikanöse Weise beeinträchtigt wird.

Als Täter kommt grundsätzlich der Vermieter in Betracht. Ist dieser jedoch eine juristische Person oder eine Person des Handelsrechts oder hat er mit der Vermietung oder Verwaltung des Nutzungsobjekts (insbesondere eines Miethauses) eine andere (natürliche) Person betraut, so ist diese verantwortlich. Ist der

- 121 -

Beauftragte (gleichfalls) eine juristische oder eine Person des Handelsrechts, so ist die für die inkriminierten Handlungen oder Unterlassungen verantwortliche natürliche Person strafrechtlich haftbar.

Geschützt (Tatobjekt) ist der "Nutzer" im Sinn des § 2 Abs. 2, aber auch jeder sonstige Nutzungsberechtigte, wie etwa der Hausbesorger, der Prekarist, der Servituts- oder Wohnrechtsberechtigte oder der Untermieter.

Die Tathandlung besteht im Fall des Abs. 1 in der (wenn auch nur bedingt) vorsätzlichen Unterlassung der Vornahme (oder deren Veranlassung) von Erhaltungsarbeiten, die dem Vermieter vom Gericht oder der Gemeinde (Schlichtungsstelle) auf Antrag der in § 33 Abs. 1 genannten Personen oder Stellen aufgetragen wurde. Voraussetzung ist, daß diese Entscheidung einen Exekutionstitel darstellt, also "vollstreckbar" ist. Es wird somit nicht auf die (formale) Rechtskraft der Entscheidung, sondern auf deren Rechtswirksamkeit abgestellt.

In gleicher Weise tatbestandsmäßig soll es sein, wenn solche Arbeiten nicht mit der erforderlichen und realisierbaren Zügigkeit, sondern nur mit einer Verzögerung durchgeführt werden, deren (großes) Ausmaß weder durch organisatorische noch durch finanztechnische Schwierigkeiten begründbar, also "ungerechtfertigt" ist.

- 122 -

Erweist sich, daß die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder sonstiger unüberwindlicher Hindernisse nicht (oder nicht zeitgerecht) durchgeführt werden können (§ 33 Abs. 3 Z 2), so stellt dies einen besonderen Entschuldigungsgrund dar, der den Täter von Strafe befreit.

Freilich soll nicht jede unterlassene oder verzögerte Durchführung von Erhaltungsarbeiten strafbar sein, sondern nur dann, wenn dadurch der Gebrauch des Nutzungsobjekts erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird. Von einer "erheblichen" Gebrauchsbeeinträchtigung wird dann zu sprechen sein, wenn als deren Folge wesentliche Kriterien eines bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Mietgegenstands nicht mehr erfüllt werden, wenn also zum Beispiel der Gebrauchsberechtigte von der Energie- oder Wasserversorgung abgeschnitten oder ihm die Entsorgung von Abwässern und sonstigem Abfall in unzumutbarer Weise erschwert wird. Um Überdehnungen im Einzelfall vorzubeugen, soll es ein weiteres Tatbestandserfordernis sein, daß eine solche Gebrauchsbeeinträchtigung "nachhaltig" ist, also über einen längeren Zeitraum andauert (vergleiche auch Foregger-Serini, StGB⁵ Anm. I zu § 181a StGB). Der (bedingte) Vorsatz des Täters muß sich auch auf die Gebrauchsbeeinträchtigung und deren Umfang erstrecken.

Anders als in Abs. 1 wird im Tatbestand des Abs. 2 nicht auch eine (direkte) Beeinträchtigung des Gebrauchs des Nutzungsobjekts gefordert, sondern (lediglich) auf den Mißbrauch durch den Vermieter (oder den von diesem Beauftragten) abgestellt. Die Tathandlung besteht darin, daß dieser sein - sich aus den Duldungspflichten des Hauptmieters (§ 35 Abs. 2) ergebendes - Recht, unter gewissen Voraussetzungen den Mietgegenstand zu betreten beziehungsweise zu benützen und zu verändern, in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht. Ähnlich wie nach § 1295 Abs. 2 ABGB wird eine Handlung dann als "schikanös" zu betrachten sein, wenn sie nicht zur berechtigten Verfolgung eines im Mietrecht vorgesehenen Anspruchs, sondern ausschließlich oder offenbar überwiegend zu dem Zweck vorgenommen wird, dem Nutzungsberechtigten materielle oder ideelle Schäden zuzufügen. Als "exzessiv" wird sie insbesondere dann anzusehen sein, wenn sie in schwerwiegender Weise (etwa über einen längeren Zeitraum) fortgesetzt wird und solche Umstände herbeiführt, die nach allgemeiner Erfahrung vom Betroffenen als unerträglich empfunden werden. Auch in den Fällen des Abs. 2 soll Voraussetzung der Strafbarkeit sein, daß sich der Nutzungsberechtigte bereits mit einem Antrag auf Unterlassung gegen die Übergriffe gewehrt hat und der Täter seine Störungshandlungen fortsetzt, obwohl

- 124 -

ihm diese (rechtswirksam) vom Gericht oder der Gemeinde (Schlichtungsstelle) untersagt wurden.

Da es sich im wesentlichen (lediglich) um eine Strafbestimmung im Vorfeld schwererer Straftaten handelt, erscheint eine Strafdrohung bis zu sechs Monaten Freiheitsstrafe - und damit die Zuständigkeit der Bezirksgerichte (§ 9 Abs. 1 Z 1 StPO) - ausreichend.

Zum 5. Abschnitt**Zu § 107:**

Grundsätzlich ist dieses Bundesgesetz auch auf solche Bestand- und Nutzungsverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen wurden. Dies gilt, soweit nicht besondere Regelungen anderes bestimmen.

Die Regelung des Abs. 2 über die Rechtsunwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen ist mit der Übergangsbestimmung des bisherigen § 43 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes identisch.

Zu § 108:

Die bisher in Geltung gestandenen Regelungen des § 44 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes sahen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit vor, die Ermäßigung des vereinbarten Hauptmietzinses zu begehren. Hat ein Hauptmieter vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, so bleibt die so bewirkte Hauptmietzinsermäßigung auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes aufrecht.

Zu § 109:

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes entrichtet wurden und

- 126 -

nicht innerhalb von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet werden, sind vom Vermieter zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich nach Ablauf dieser Verwendungsfrist zurückzuerstatten. Diese Regelung des § 109 vierter Satz entspricht dem bisherigen § 45 Abs. 7 des Mietrechtsgesetzes. Rückzahlungspflichtig ist nach § 109 fünfter Satz der Vermieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Hauseigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist; dies entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 45 Abs. 8 letzter Halbsatz des Mietrechtsgesetzes. Der Vermieter hat die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge an denjenigen zurückzuerstatten, der sie seinerzeit als Hauptmieter entrichtet hat. Damit weicht die neue Rückzahlungsvorschrift vom bisherigen § 45 Abs. 8 erster Halbsatz des Mietrechtsgesetzes ab. Der Grund hiefür liegt darin, daß die seinerzeit angeordnete (Rück-)Zahlung an diejenige Person, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter ist, als nicht sachgerecht erkannt wurde.

Eine Rückerstattung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hat aber nicht stattzufinden, wenn zwei Drittel aller Mieter eines Hauses mit dem Vermieter vereinbaren, daß die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Mietzins zu behandeln sind. Handelt es sich um solche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die wegen Ablaufs der Verwendungsfrist von zehn Kalenderjahren gemäß dem

- 127 -

bisherigen § 45 Abs. 7 des Mietrechtsgesetzes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits zur Rückzahlung fällig wären, so hat eine solche Vereinbarung über die Behandlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Mietzins zur Voraussetzung, daß sie von allen Mietern mit dem Vermieter geschlossen wird; hier wird also Einstimmigkeit gefordert. Vereinbarungen über die Behandlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Mietzins bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, um einerseits den daran Beteiligten die Bedeutung dieses Vorgangs vor Augen zu führen und andererseits zu gewährleisten, daß gesicherte Unterlagen über eine solche Vereinbarung vorhanden sind.

Zu § 110:

Da der bisherige § 45 des Mietrechtsgesetzes als Bestandteil von dessen II. Hauptstück mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gemäß § 123 Abs. 2 Z 2 außer Kraft tritt, entfällt die bisherige Rechtsgrundlage für die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Soweit daher vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gefordert und entrichtet wurden, hat ihre Einhebung mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes zu enden.

- 128 -

Mit § 110 wird aber eine Rechtsgrundlage für die künftige Einhebung (neuer) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge geschaffen. Schon an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, daß diese neuen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge mit den allenfalls bisher eingehobenen nicht identisch sind und auch in keinem rechtlichen Zusammenhang stehen; sie sind auch nur zu entrichten, wenn dies vom Vermieter nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlangt wird. Zwischen allfälligen bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und allfälligen künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen besteht daher keine Kontinuität.

Die "neuen" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dürfen nur bei solchen Hauptmietverträgen gefordert werden, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossen wurden. Weitere Voraussetzung für die Einhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist, daß der vereinbarte Hauptmietzins unter bestimmten, nach Mietgegenstand, Ausstattungskategorie und Brauchbarkeit gestaffelten Beträgen zwischen 7,40 S und 19,70 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat liegt. Ist dies der Fall, so darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und diesen Beträgen (für die die Valorisierungsregelung des § 45 Abs. 4 entsprechend gilt) als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen.

Die weiteren Regelungen über die "neuen" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurden aus den entsprechenden Vorschriften des Mietrechtsgesetzes über die bisher eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge übernommen. Abs. 1 letzter Satz entspricht dem abschließenden Konditionalsatz des bisherigen § 45 Abs. 2 erster Satz des Mietrechtsgesetzes. Ebenso sind die Regelungen des Abs. 2 aus dem bisherigen § 45 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes übernommen. Eine ausdrückliche Bestimmung über die Abrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags an dieser Stelle ist entbehrlich, weil sich die diesbezügliche Abrechnungspflicht des Vermieters ohnehin aus § 55 Abs. 1 Z 1 lit. a und b ergibt. Abs. 3 ist mit dem bisherigen § 45 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes mit Ausnahme von dessen letztem Satz, Abs. 4 mit dem bisherigen § 45 Abs. 9 des Mietrechtsgesetzes identisch. Weitergehende Regeln über die Verwendungspflicht des Vermieters konnten im Hinblick auf die Bestimmungen der §§ 30, 31 und 33 unterbleiben. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Rückzahlung nicht verwendeter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wird nicht vorgesehen.

Zu § 111:

Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen der bisherigen Übergangsregelung des § 46 des

- 130 -

Mietrechtsgesetzes. Während aber dort (in Abs. 2) eine Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses auf den Kategoriemietzins ermöglicht wurde, darf der Vermieter auf Grund der nunmehrigen Übergangsbestimmung den Hauptmietzins grundsätzlich auf die nach dem neuen Recht zulässigen Beträge für Wohnungen (außerhalb der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 1, also auf den nach dem Richtwertsystem zu berechnenden angemessenen Betrag bei Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B oder C und auf die Fixbeträge des § 45 Abs. 3 für Wohnungen der Ausstattungskategorie D) anheben. Für diese Anhebung wird aber zusätzlich eine absolute Obergrenze gesetzlich eingezogen, nämlich der Betrag von 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, valorisiert nach § 45 Abs. 4. Eine zweite Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage besteht darin, daß die Anhebung des Hauptmietzinses solange nicht zulässig ist, als dem Hauptmieter unter der fiktiven Annahme, daß das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Beurteilung der Zulässigkeit des Anhebungsbegehrens beendet würde, noch Ersatzansprüche nach § 37 zustünden, die vom Mieter geltend gemacht, vom Vermieter jedoch nicht befriedigt werden.

Zu § 112:

In § 40 Abs. 3 wird dem Vermieter einer Geschäftsräumlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, an

- 131 -

gesellschaftsrechtliche Veränderungen beim Hauptmieter ein Begehren auf Anhebung des Hauptmietzinses zu knüpfen; Anknüpfungspunkt ist die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft. Die Übergangsregelung des Abs. 1 besagt nun, daß bei einem vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes mit einer Gesellschaft als Mieter abgeschlossenen Hauptmietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit die Regelung des § 40 Abs. 3 nur anzuwenden ist, wenn der Veräußerungsvorgang, der zu einem Wechsel der Mehrheit der Anteile führt, nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes stattfindet. Wenn der Wechsel der Anteilsmehrheit durch mehrere Veräußerungsvorgänge geschieht, ist übergangsrechtlich also auf jene Veräußerung abzustellen, die letztlich - wenn auch im Zusammenwirken mit früheren Veräußerungen - den Übergang der Anteilsmehrheit herbeiführt.

Abs. 2 sieht die Möglichkeit einer Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses für eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermietete Geschäftsräumlichkeit für den Fall des Todes des Hauptmieters vor. Der Hauptmietzins darf diesfalls bis auf den für die Geschäftsräumlichkeit nach § 45 Abs. 1 zulässigen (angemessenen) Betrag angehoben werden. Allerdings darf diese Anhebung - um ein plötzliches Ansteigen des Mietzinses und damit eine allzu plötzliche und schwere Belastung der Geschäftsraummieter zu vermeiden - nicht in einem einzigen Akt, sondern nur in

- 132 -

Form eines stufenweisen Ansteigens innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren geschehen. Zur Vereinfachung der dabei anzustellenden Berechnungen vollziehen sich die Anhebungsschritte jeweils von Kalenderjahr zu Kalenderjahr; die erste Anhebungsphase beginnt also mit dem auf den Todesfall folgenden 1. Jänner. Grundsätzlich geht die Anhebung innerhalb dieses 15jährigen Zeitraums linear vonstatten, sodaß der Hauptmietzins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünfzehntel angehoben wird. Dies sei an einem Beispiel dargestellt:

Der bisherige Hauptmietzins für eine Geschäftsräumlichkeit beträgt monatlich 4.000 S; der angemessene Hauptmietzins nach § 45 Abs. 1 läge bei 16.000 S. Der bisherige Hauptmieter verstirbt am 22.9.1994. Somit könnte der Hauptmietzins erstmals am 1.1.1995 um ein Fünfzehntel der Differenz zwischen 16.000 S und 4.000 S, also um 800 S, angehoben werden. Der Vermieter könnte also ab dem 1.1.1995 einen monatlichen Hauptmietzins von 4.800 S, ab dem 1.1.1996 einen monatlichen Hauptmietzins von 5.600 S, und so weiter verlangen.

Dieses Rechenbeispiel ist jedoch nur idealtypisch und daher theoretisch, weil es zur Vereinfachung im Zeitverlauf stabile Berechnungsgrundlagen unterstellt. Bei realitätsnaher Betrachtung kann aber nicht angenommen werden, daß der angemessene Hauptmietzins als wesentliche Basis dieser Berechnung während eines Zeitraums von

- 133 -

15 Jahren völlig unverändert bleibt. Der angemessene Hauptmietzins wird durch Kaufkraftänderungen sowie durch Marktentwicklungen und -trends beeinflusst und sich daher im Lauf der Zeit erhöhen oder - was zur Zeit als weniger wahrscheinlich eingeschätzt werden muß - vermindern. Dieses Veränderungspotential gestaltet die hier geregelte Zinsanhebung während eines 15jährigen Zeitraums zu einem beweglichen System. Um dieses Anhebungssystem zu vereinfachen, wird in Abs. 2 bestimmt, daß eine allfällige Veränderung des angemessenen Hauptmietzinses als Berechnungsgrundlage erst ab dem folgenden Kalenderjahr berücksichtigt werden darf. Erhöhungen oder Verminderungen des angemessenen Hauptmietzinses können also frühestens für das nachfolgende Kalenderjahr durch Vornahme einer entsprechenden Neuberechnung berücksichtigt werden, wobei sich der obere Bezugspunkt der Kalkulation, nicht aber die (Fünfzehntel-)Quote ändert. Durch Weiterführung des oben gegebenen Beispiels läßt sich dies wiederum verdeutlichen:

Im Jahr 1996 treten Veränderungen ein, auf Grund derer der angemessene Hauptmietzins auf 18.000 S steigt. Die Differenz zwischen dem (nunmehrigen) Hauptmietzins und dem (seinerzeitigen) bisherigen Hauptmietzins beträgt dann daher 14.000 S. Für das Jahr 1997 steht der dritte Schritt der insgesamt 15stufigen Erhöhung an, sodaß ab 1.1.1997 3/15 von 14.000 S (also 2.800 S) zusätzlich zum bisherigen Hauptmietzins verlangt werden dürfen. Ohne die Veränderung

- 134 -

des angemessenen Hauptmietzinses hätte der Mieter für das Jahr 1997 einen monatlichen Hauptmietzins von 6.200 S entrichten müssen; auf Grund dieser Veränderung hat er jedoch 6.800 S zu zahlen.

Auf Grund der Regelung des Abs. 2 zweiter Satz ist bei der Anhebung des Hauptmietzinses die Art der Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen, solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung derselben fortführt. Zur Frage, wie diese Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit zu geschehen hat, sei - um Wiederholungen zu vermeiden - auf die Erläuterungen zu § 40 Abs. 2 verwiesen.

Abs. 3 nimmt auf die in § 40 Abs. 4 vorgesehene Regelung unter anderem über die Anhebung des Hauptmietzinses im Fall der Verpachtung Bezug und bestimmt, daß diese Regelung nur anzuwenden ist, wenn der Pachtvertrag nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossen wurde. Für früher abgeschlossene Pachtverträge, die zeitlich noch in den Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes hereinreichen, sieht Abs. 3 mit einer wesentlichen Ausnahme die gleiche Anhebungsmöglichkeit vor wie § 40 Abs. 4. Die erwähnte Ausnahme besteht darin, daß die Anhebung nur schrittweise innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren entsprechend der Regelung des Abs. 2 geschehen darf. Wenn das Pachtverhältnis endet, bevor die 15jährige Anhebung abgeschlossen ist, reduziert sich der zu zahlende

- 135 -

Hauptmietzins ohne weitere Nachzahlungspflichten des Hauptmieters wieder auf den bisherigen Hauptmietzins. Auch dafür sei ein Beispiel gegeben:

Der Hauptmietvertrag über die Geschäftsräumlichkeit wurde im Jahr 1984 abgeschlossen. Der Pachtvertrag über das vom Hauptmieter betriebene Unternehmen wurde 1989 abgeschlossen. Der Vermieter begehrt erstmals zum 1.1.1995 die Anhebung des Hauptmietzinses; er kann also für das Jahr 1995 das erste Fünftel der Differenz zwischen angemessenem und bisherigem Hauptmietzins zusätzlich verlangen. Im Jahr 1996 erhält der Vermieter zwei Fünftel zusätzlich. Der Hauptmieter und sein Verpächter kommen jedoch im Lauf des Jahres 1996 überein, das Pachtverhältnis mit 31.12.1996 zu beenden. Der Vermieter kann somit ab 1.1.1997 wieder nur noch den bisherigen Hauptmietzins - allenfalls erhöht durch eine seinerzeitige Wertsicherungsvereinbarung - begehren.

Abs. 4 sieht für Hauptmietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, die von einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts als Hauptmieter vor dem 16.12.1955 abgeschlossen wurden, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem nach § 45 Abs. 1 zulässigen (angemessenen) Betrag innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren entsprechend der Anhebungsregel des Abs. 2 vor.

Abs. 5 sieht für Hauptmietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, die zwischen dem 16.12.1955

- 136 -

und dem 31.12.1967 abgeschlossen wurden und bei denen auf Grund damaliger gesetzlicher Bestimmungen eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses nicht möglich war, eine schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem nach § 45 Abs. 1 zulässigen (angemessenen) Betrag innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren entsprechend der Anhebungsregel des Abs. 2 vor.

Abs. 6 verknüpft eine Zinsanhebungsmöglichkeit mit der Zielsetzung, noch bestehende gespaltene Mietverhältnisse zwecks Rechtsbereinigung aus der Welt zu schaffen. Im Fall der durch Unternehmensveräußerung vor dem 1.1.1982 herbeigeführten Begründung eines gespaltenen Mietverhältnisses darf der Vermieter die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem nach § 45 Abs. 1 zulässigen (angemessenen) Betrag innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren entsprechend der Anhebungsregel des Abs. 2 verlangen, wenn er zugleich den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt.

Zu § 113:

Hier werden die Inhaltserfordernisse eines vom Vermieter gestellten Begehrens auf Anhebung des Hauptmietzinses nach diesen Übergangsbestimmungen geregelt. Diese Vorschrift ist dem bisherigen § 45 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 zweiter Satz des Mietrechtsgesetzes nachgebildet. Soweit es bei einer schrittweise innerhalb

- 137 -

von 15 Jahren durchzuführenden Mietzinsanhebung erforderlich ist, um dem Mieter die hinter dem Anhebungsbegehren für das jeweilige Jahr stehenden Überlegungen transparent zu machen, sind auch die zugrunde liegenden Berechnungen in das Anhebungsbegehren aufzunehmen.

Zu § 114:

Diese Bestimmung entspricht mit einer Klarstellung betreffend frühere Vereinbarungen über den Aufteilungsschlüssel der bisherigen Übergangsregelung des § 44 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 115:

Durch den bisherigen § 16 Abs. 1 Z 5 und 6 des Mietrechtsgesetzes wurde dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, nach Durchführung dort im einzelnen angeführter Arbeiten zur Standardanhebung für die Wohnung einen angemessenen Hauptmietzins zu vereinbaren, der den jeweiligen Kategoriemietzins übersteigt. Für Vermieter, die im Vertrauen auf diese Möglichkeit größere Geldsummen investiert haben, muß auch nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes der erwartete Geldrückfluß durch entsprechende Mietzinseinnahmen gewährleistet werden. Dazu ist es erforderlich, diesen Vermietern auch im Fall eines

- 138 -

Mieterwechsels nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes und dem Abschluß eines neuen Mietvertrags die Vereinbarung eines den seinerzeitigen Vorstellungen gerecht werdenden Hauptmietzinses zu ermöglichen. § 115 sieht deshalb für solche Fälle die gleiche Mietzinsregelung (§ 45 Abs. 1) vor, wie sie für diese Konstellationen nach der bisherigen Rechtslage galt (§ 16 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes). Allerdings gilt diese Begünstigung nicht unbeschränkt, sondern nur solange, als der Vermieter Rückzahlungen auf die zur Finanzierung der Standardanhebung aufgenommenen Darlehen zu leisten hat, mindestens aber für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung.

Zu § 116:

Bisher rechtswirksame Befristungen von Mietverträgen behalten nach dieser Bestimmung auch künftig ihre Rechtswirksamkeit.

Zu § 117:

Das Schriftformerfordernis des § 61 Abs. 3 gilt nur für einen Kündigungsverzicht, der nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erklärt wurde.

- 139 -

Zu § 118:

Die Sanktion einer "zweifachen Inanspruchnahme" aus der Forderung verbotener Leistungen nach § 59 Abs. 4 gilt nur für solche Leistungen, die nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erbracht wurden.

Zu § 119:

Diese Übergangsbestimmung für Betriebskosten und sonstige Aufwendungen ist der Übergangsregelung des bisherigen § 47 Abs. 1 und 2 erster Satz des Mietrechtsgesetzes nachgebildet. Für die Umstellung der Aufteilungsschlüssel wird eine Frist bis zum 31.12.1994 eingeräumt; ein (unter Berücksichtigung des vorgesehenen Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes) einjähriger Zeitraum scheint hierfür ausreichend. Außerdem wird klargestellt, daß früher rechtswirksam getroffene Vereinbarungen über Aufteilungsschlüssel auch weiterhin ihre Gültigkeit behalten, wenn die Aufteilungsschlüssel auch nach dem neuen Recht so festgelegt werden könnten.

Zu § 120:

Diese verfahrensrechtliche Übergangsbestimmung ist der Übergangsregelung des bisherigen § 48 Abs. 1 erster Satz nachgebildet.

- 140 -

Zu § 121:

Das gesetzliche Vorzugspfandrecht des § 27 geht jedem anderen Pfandrecht im Rang vor, gleich ob das andere Pfandrecht vor oder nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet wurde. Von diesem Grundsatz wird nur eine Ausnahme vorgesehen, und zwar zugunsten solcher Pfandrechte, die zur Besicherung von Darlehen zur Finanzierung besonders dringlicher Erhaltungsarbeiten vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet wurden. Voraussetzung dieser Begünstigung ist jedoch, daß der Darlehensbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.

Zu § 122:

Mit dieser Bestimmung werden die Übergangsregelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, betreffend das Wohnungseigentumsgesetz 1948, übernommen, soweit dies notwendig ist, um nicht Wohnungseigentumsbegründungen während der Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 oder sonstigen, nach jenem Gesetz geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen und daran anknüpfenden Rechtsgestaltungsmöglichkeiten die Rechtsgrundlage zu nehmen (Abs. 1 und 2).

Die Übergangsregelung des Abs. 3 entspricht mit geringfügigen sprachlichen und systematischen Anpassungen

- 141 -

der bisherigen Übergangsbestimmung des § 29 Abs. 2
Einleitungssatz, Z 2, 3 und 4 des
Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

- 142 -

Zum 6. Abschnitt

Zu § 123:

Diese Bestimmung enthält die Regelungen über das Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sowie über das Außerkrafttreten anderer Regelungen und in Abs. 3 eine dem bisherigen § 58 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes entsprechende Transformationsklausel. Zu Abs. 2 Z 2 sei besonders darauf hingewiesen, daß damit nur das I. und II. Hauptstück des Mietrechtsgesetzes, nicht jedoch die Hauptstücke III bis VII außer Kraft gesetzt werden, sodaß die mit dem Mietrechtsgesetz erfolgten Änderungen etwa des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes und der jeweiligen anderen Gesetze aufrecht bleiben. Ebenso bleibt Art. V 2. WÄG unberührt.

Zu § 124:

Diese Bestimmung enthält die Vollziehungsklausel.

