

1674 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. GP

Ausgedruckt am 16. 4. 1999

Regierungsvorlage

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 1999 – WRN 1999)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 19/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 6 angefügt:

“6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.”

2. In § 6 Abs. 1 Z 1 wird nach dem Zitat “§ 3 Abs. 2 Z 1 bis 4” die Wendung “und 6” eingefügt.

3. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Nach Abs. 1 wird folgender Absatz 1a angefügt:

“(1a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen.”;

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

“Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.”;

c) Abs. 3 lautet:

“(3) Die Nutzfläche ist nach Wahl des Vermieters entweder nach dem Naturmaß oder auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, letzteres jedoch nicht, wenn eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß um mehr als 3 vH – bezogen auf die Nutzfläche der jeweiligen Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes – erwiesen wird. Bei Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 37 Abs. 1 Z 9 gilt die darin zugrunde gelegte Art der Berechnung.”.

4. § 20 Abs. 3 lautet:

“(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.”

5. § 21 wird wie folgt geändert:**a) In Abs. 1 wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt:**

“1a. die Eichung, Wartung und Ablesung sowie gegebenenfalls die Miete von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;”;

b) in Abs. 3 lauten der zweite und der dritte Satz:

“Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.”.

6. § 23 wird wie folgt geändert:**a) In Abs. 1 Z 2 entfällt die Wendung “zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 55/1985,”;****b) in Abs. 1 wird der Z 4 folgender Satz angefügt:**

“Der Vermieter kann als Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers von den Hauptmietern monatlich einen Betrag von höchstens 3 VH des monatlichen Bruttoentgelts des Hausbesorgers einheben; die im Lauf des Kalenderjahres eingehobenen Beträge sind in der Betriebskostenabrechnung als Ausgaben auszuweisen; die insgesamt angesparten Beträge sind mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils allgemein geltenden Zinsfuß zu verzinsen und in der Betriebskostenabrechnung bekanntzugeben; bei Beendigung des Dienstverhältnisses sind die eingehobenen Beträge samt Zinsen unabhängig davon, ob der Hausbesorger Anspruch auf eine Abfertigung hat, in der Betriebskostenabrechnung dieses Jahres als Einnahmen auszuweisen.”;

c) Abs. 2 lautet:

“(2) Werden die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten und entlohten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die Beträge nach Abs. 1 Z 1 und 3 mit Ausnahme der mit einer Hausbesorgerdienstwohnung zusammenhängenden Kosten.”.

7. In § 24 wird nach Abs. 2 folgender Absatz 2a eingefügt:

“(2a) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.”

8. Dem § 38 wird folgender Satz angefügt:

“Die Gemeinde kann auch einen Dritten zur Abgabe dieser Stellungnahme ermächtigen.”

Artikel II

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:

1. In § 14a Abs. 2 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 6 angefügt:

“6. bei Vorliegen einer nach § 16 Abs. 7 zulässigen Vereinbarung die Installation von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.”

1674 der Beilagen

3

2. In § 14c Abs. 1 Z 1 lautet das Klammerzitat “(§ 14a Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6)“.

3. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 lauten der dritte und der vierte Satz:

“Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt. Die Nutzfläche ist nach Wahl der Bauvereinigung entweder nach dem Naturmaß oder auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, letzteres jedoch nicht, wenn eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß um mehr als 3 vH – bezogen auf die Nutzfläche des jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes – erwiesen wird; bei Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 22 Abs. 1 Z 7 gilt die darin zugrunde gelegte Art der Berechnung.“;

b) dem Abs. 6 wird folgender Absatz 7 angefügt:

“(7) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – berechnet nach der Anzahl der in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen.“.

4. § 19 Abs. 1 erster bis dritter Satz lautet:

“(1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beträge auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.“

Artikel III

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:

1. § 17 Abs. 1 Z 1 lautet:

“1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren und Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen; im Fall einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;“

2. § 19 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 4a lautet:

“(1a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand

durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, können die Miteigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Miteigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seiner Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Anteile im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen.”;

b) nach Abs. 4a wird folgender Abs. 4b angefügt:

“(4b) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, kann die Mehrheit der Miteigentümer festlegen, daß diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.”;

c) der bisherige Abs. 4a erhält die Absatzbezeichnung “(4c)”.

3. In § 26 Abs. 1 Z 8 wird der Strichpunkt am Ende durch einen Beistrich ersetzt und folgender Text angefügt:

“verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen (§ 19 Abs. 4a), benützungsabhängige Einhebung von Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen (§ 19 Abs. 4b);”

Artikel IV

Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:

§ 19 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird der Punkt am Ende des Absatzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

“im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrucke der Belege anzufertigen.”;

b) in Abs. 3 lautet der dritte Satz:

“Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrucke für ihn anzufertigen.”

Artikel V

Inkrafttreten; Übergangsbestimmungen

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 2000 in Kraft.

2. Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 Z 9 MRG oder § 22 Abs. 1 Z 7 WGG sind § 17 Abs. 2 und 3 MRG, § 24 Abs. 2a MRG und § 16 Abs. 2 WGG jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht ergangen ist. Wenn in einem solchen Verfahren ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nur wegen der durch Art. I Z 3 lit. b und c, Art. I Z 7 oder Art. II Z 3 lit. a dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Änderungen unterliegt, hat der Vermieter beziehungsweise die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ungeachtet dieses Verfahrensausgangs die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung zu ersetzen.

3. Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verfahren gemäß § 26 Abs. 1 Z 8 WEG 1975 ist § 19 Abs. 4a bis 4c WEG 1975 in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht ergangen ist.

Vorblatt

Problem:

Im Bereich der Bewirtschaftungskosten, ihrer Abrechnung und ihrer Aufteilung hat sich in der Praxis gezeigt, daß das geltende Wohnrecht in manchen Teilbereichen zu enge Grenzen zieht und dadurch zweckmäßige, innovative Lösungen verhindert. So ist beispielsweise eine aus ökonomischer und ökologischer Sicht durchaus sinnvolle Aufteilung bestimmter Bewirtschaftungskosten nach dem gemessenen Verbrauch auf Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich.

Ziel:

Die Befriedigung der sich daraus ergebenden Regelungsbedürfnisse soll nicht bis zu den nächsten größeren Reformschritten auf dem Gebiet des Wohnrechts aufgeschoben werden; vielmehr soll ihnen durch einige punktuelle Neuerungen und Adaptierungen vor allem im Fragenkreis der Bewirtschaftungskosten und ihrer Aufteilung entsprochen werden.

Inhalt:

Die Schwerpunkte des Gesetzentwurfs sind:

1. die Ermöglichung einer verbrauchsabhängigen Aufteilung bestimmter Bewirtschaftungskosten – gedacht ist dabei vor allem an die Kaltwasserkosten – auf Basis von Verbrauchsmessungen unter der Voraussetzung einer zwischen dem Vermieter und einer qualifizierten Mehrheit von Mietern schriftlich geschlossenen Vereinbarung,
2. Erleichterungen für die auf der Nutzfläche beruhende Abrechnung und Kostenverteilung durch wahlweise Berechnung nach Natur- oder Planmaß sowie durch den Ausschluß von Fehlerquellen bei Veränderungen der Nutzfläche infolge baulicher Maßnahmen im Inneren eines Mietgegenstandes,
3. die Adaptierung der Bestimmungen über die Abrechnung an den Fall, daß Belege nur auf Datenträgern vorhanden sind,
4. die Ermöglichung des Ansparens einer Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers in Gestalt einer entsprechenden Betriebskostenposition,
5. die Reduktion der "fiktiven Hausbesorgerkosten" auf die bei Fehlen eines Hausbesorgers sachlich begründeten Bestandteile und
6. die Ermöglichung unmittelbarer Einhebung der Energiekosten bei der Benützung von Gemeinschaftsanlagen.

Alternativen:

Inhaltlich bestehen zu den vorgeschlagenen Ergänzungsregelungen und Adaptierungen keine dem oben aufgezeigten Regelungsbedarf entsprechenden Alternativen. Prozedural wäre denkbar, diese Neuerungen nicht in einem eigenständigen Gesetzesvorhaben anzustreben, sondern sie erst mit den nächsten größeren Reformschritten im Wohnrecht umzusetzen. Angesichts der rechtspolitisch unproblematischen, für die Praxis sehr nützlichen Inhalte dieses Projekts wird aber anstelle eines solchen Zuwartens eine kurzfristig zu realisierende Novelle vorgeschlagen.

Kosten:

Die Vollziehung dieses Gesetzes wird auf den Bundeshaushalt keine merklichen Auswirkungen haben.

EU-Konformität:

In der Europäischen Union bestehen keine Regelungen, die den Gegenstand dieses Gesetzentwurfs betreffen.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Die Regelungen des Mietrechtsgesetzes über die Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten und ihre Aufteilung sind in seinem Vollarwendungsbereich weitgehend zwingendes Recht und stecken damit einen normativen Rahmen ab, der durch Vereinbarungen nicht oder nur unter kaum erfüllbaren Voraussetzungen – wie etwa der Zustimmung aller Mieter des Hauses – geändert werden kann. Primärer Maßstab für die Aufteilung der Gesamtkosten des Hauses auf seine Bewohner ist die Nutzfläche, deren Berechnung ebenfalls gesetzlich geregelt ist. Im grundsätzlichen ist dies weithin akzeptiert und entspricht auch der sozialen Schutzfunktion des Mietrechts. In spezifischen Sachzusammenhängen hat sich in den vergangenen Jahren jedoch ein wachsendes Bedürfnis nach einer gewissen Flexibilität dieser Regeln und insbesondere nach zulässigen Möglichkeiten für eine von diesen Grundpfeilern abweichende Aufteilung bestimmter Kosten gezeigt. Dies gilt vor allem für die in mehrreli Hinsicht sinnvolle Aufteilung der Kaltwasserkosten und allfällig damit zusammenhängender Aufwendungen nach dem gemessenen Verbrauch.

Hinzu kommt ein weiteres: Bis zum Jahr 1992 bestimmte § 24 Abs. 1 MRG, daß sich die Anteile der Hauptmieter an den Gesamtkosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Personenaufzügen, zentraler Wärmeversorgungsanlagen oder zentraler Waschküchen, nach den Grundsätzen des § 17 – und damit prinzipiell nach dem Verhältnis der Nutzflächen – richteten, es sei denn, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers durch Meßgeräte festgestellt werden konnte. Der letzte Halbsatz dieser Bestimmung wurde durch § 28 HeizKG (BGBl. Nr. 827/1992, VII. Abschnitt) eliminiert und durch einen einschränkenden Verweis bloß auf das Heizkostenabrechnungsgesetz ersetzt. Damit ist außerhalb einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses (§ 17 Abs. 1 MRG) eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung bei anderen Gemeinschaftsanlagen als zentralen Wärmeversorgungsanlagen nicht mehr möglich, wenn man von der Behandlung übermäßiger Verbraucher durch die Judikatur (vgl. die Ausführungen im Besonderen Teil zu § 17 Abs. 1a MRG, letzter Absatz) einmal absieht.

Das soeben zum Mietrecht Gesagte gilt entweder kraft Verweisung oder auf Grund ausdrücklicher eigener Bestimmungen dort auch für das Wohnungsgemeinnützige Recht. Auch im Wohnungseigentumsrecht ist die Festlegung eines vom allgemeinen Nutzwertschlüssel abweichenden Aufteilungsschlüssels nur durch einstimmige Vereinbarung aller Miteigentümer oder in bestimmten Konstellationen (vor allem bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in den objektiven Nutzungsmöglichkeiten) auch durch gerichtliche Entscheidung möglich.

II. Bisheriges Geschehen

Der initiale Impuls zu diesem Gesetzesvorhaben kam aus den Bereichen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und des kommunalen Wohnungswesens, und zwar in Gestalt eines ersten Textvorschlags, der in Grundzügen bereits die wesentlichen Regelungselemente des nun vorgelegten Entwurfs ansprach. Nach ersten Vorgesprächen wurde sodann die schon zu früheren Gesetzesprojekten konstituierte Arbeitsgruppe "Wohnrecht" einberufen, der neben Vertretern des Bundesministeriums für Justiz, des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten und des Bundeskanzleramts, Büro für Konsumentenfragen, auch Repräsentanten der Wirtschaftskammer, der Bundesarbeitskammer, der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, der Interessenvereinigungen von Vermietern und Mietern, der Richterschaft, der Rechtsanwaltschaft, der gemeinnützigen Bauvereinigungen, des kommunalen Bestandwesens, der Bauträger und der Wohnrechtsdogmatik angehören. Auf Basis eines vom Bundesministerium für Justiz erstellten Diskussionsentwurfs wurde das Gesetzesvorhaben in der Arbeitsgruppe eingehend beraten und anhand der Beratungsergebnisse fortwährend verändert und weiterentwickelt. Zunächst war überlegt worden, die Neuregelungen gemeinsam mit der – zwischenzeitlich bereits beschlossenen – MRG-Novelle zum Schlichtungsstellenverfahren (BGBl. I Nr. 19/1999; vgl. dazu *Stabentheiner*, immolex 1999, 16; *Würth*, WoBl. 1999, 37) als Initiativantrag dem Parlament zuzuleiten, um solcherart deren Inkrafttreten bereits mit Jahresbeginn 1999 und damit deren Wirksamkeit schon für die Bewirtschaftungskosten des Jahres 1999 zu ermöglichen. In der Folge wurde jedoch befunden, daß dem regelhaften Ablauf über ein Begutachtungsverfahren und damit einer Meinungsbildung über das Vorhaben auf breiter Basis der Vorzug gegenüber einer beschleunigten Realisierung des Gesetzesprojekts gegeben werden sollte. Im Hinblick darauf wurde der Ministerialentwurf einer Wohnrechtsnovelle 1999 ausgearbeitet und Anfang Dezember 1998 zur allgemeinen Begutachtung versendet.

Die geplanten Neuerungen fanden im Begutachtungsverfahren ein durchaus positives Echo. Im prinzipiellen wurden vereinzelt lediglich weitergehende Änderungswünsche vorgebracht, von keiner Seite aber grundlegende Einwände erhoben. Im Detail wurden freilich zahlreiche Anregungen erstattet, die nach Abschluß und Auswertung des Begutachtungsverfahrens nochmaligen Beratungen in der Arbeitsgruppe "Wohnrecht" unterzogen wurden. Auf der Grundlage der daraus erflossenen Erkenntnisse und Resultate wurde der Ministerialentwurf noch in einigen Punkten überarbeitet und um einige Regelungsvorschläge ergänzt und solcherart zur Regierungsvorlage umgestaltet. Auch in dieser modifizierten Fassung fand der Gesetzesvorschlag in seinen einzelnen Teilen durchwegs breite Zustimmung in der Arbeitsgruppe.

III. Schwerpunkte des Gesetzesvorhabens

- 1.** Durch einige ineinander greifende Ergänzungsregelungen im Miet- und im Wohnungsgemeinnützigekeitsrecht soll es möglich werden, auf Grundlage einer zwischen dem Vermieter und mindestens zwei Dritteln der Mieter geschlossenen schriftlichen Vereinbarung bestimmte Bewirtschaftungskosten – "Paradebeispiel" dafür sind die Kaltwasserkosten – nicht nach dem Verhältnis der Nutzflächen, sondern nach dem durch entsprechende Meßvorrichtungen ermittelten Verbrauch aufzuteilen. Herzstück dieses Aufteilungssystems sind ein neuer § 17 Abs. 1a MRG und ein neuer § 16 Abs. 7 WGG, die durch Regelungen über die bestandrechtliche Qualifikation der Installation von Meßvorrichtungen, über die Durchsetzung dieser Installation und über die Aufnahme der wiederkehrenden Kosten der Verbrauchsmessung in den Betriebskostenkatalog flankiert werden. Mit gewissen Adaptierungen soll die Möglichkeit, die verbrauchsabhängige Aufteilung bestimmter Aufwendungen (nur) mit qualifizierter Mehrheit einzuführen, auch im Wohnungseigentumsrecht vorgesehen werden.
- 2.** Einem Wunsch der Praxis entsprechend soll für die Ermittlung der Nutzfläche ein flexiblerer Rahmen durch Schaffung einer Wahlmöglichkeit zwischen Natur- und Planmaß gezogen werden, wobei zur Vermeidung von ins Gewicht fallenden Unrichtigkeiten eine prozentuelle Bandbreite für die zulässige Abweichung vom Naturmaß vorgegeben wird. Weiters soll zur Verbesserung der Ausgangslage für die Erstellung richtiger Abrechnungen vorgesehen werden, daß Nutzflächenveränderungen infolge baulicher Maßnahmen im Inneren eines Mietgegenstandes für die Dauer des Mietverhältnisses außer Betracht zu bleiben haben.
- 3.** Schon heute kommt es häufig vor, daß im Geschäftsverkehr keine herkömmlichen Belege auf Papier hergestellt und übergeben werden, sondern Belege nur noch auf elektronischen Datenträgern existieren. Diese Entwicklung wird sich künftig noch verstärken. Dies führt zur Frage, in welcher Weise dem Mieter in solchen Fällen die Belegeinsicht zu gewähren ist. Für das Gros der Mieter wäre es heute noch eine Überforderung, selbsttätig in elektronischen Dokumenten blättern zu müssen, um sie interessierende Unterlagen aufzufinden. Hinzu kommt, daß auch nach derzeitigem Stand der Technik elektronische Applikationen häufig nicht jene Übersichtlichkeit aufweisen, wie sie ein chronologisch oder nach Sachbereichen geordnetes Bündel von papierenen Belegen bietet. Daher soll dem Mieter das Recht gegeben werden, vom Vermieter oder seinem Vertreter zu verlangen, daß dieser aus dem elektronischen Datenbestand papierene Belege herstellt und ihm darin Einsicht gewährt.
- 4.** Die Verpflichtung, für einen aus dem Dienstverhältnis scheidenden Hausbesorger eine Abfertigung zu bezahlen, stellt zunächst für den Vermieter und wegen der Möglichkeit zur Überwälzung auf die Mieter im weiteren auch für diese oft eine beträchtliche momentane Kostenbelastung dar. Um diese ein wenig zu mildern, sieht schon das geltende Recht für die Überwälzung der Abfertigung unter gewissen Voraussetzungen eine Ratenzahlung innerhalb eines Jahres vor. Zur Gewährleistung eines noch gleichmäßigeren Belastungsverlaufs soll nun aber auch eine Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers als Betriebskostenposition anerkannt werden.
- 5.** Im Zusammenhang mit dem zuvor genannten Punkt soll – in Erweiterung des Ministerialentwurfs – auch der Fragenkreis der "fiktiven Hausbesorgerkosten", also des dem Vermieter bei selbsttätiger Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten oder deren Vergabe etwa an einschlägige Unternehmen als Betriebskosten zustehenden Entgelts, differenzierend neu geregelt werden. Dabei sollen diese Kosten auf jene Bestandteile reduziert werden, deren Überwälzung auf die Mieter bei Fehlen eines Hausbesorgers ansichts der anderweitigen Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten sachlich berechtigt ist. Unter diesem Gesichtspunkt sind zum einen alle auf die Hausbesorgerdienstwohnung fiktiv bezogenen Entgeltbestandteile und zum anderen – insoweit entsprechend der schon bisherigen Judikatur (MietSlg. 39.382; LGZ Wien MietSlg. 42.279; 46.299) – die auf die Abfertigung oder eine dafür gebildete Rückstellung fiktiv entfallenden Beträge aus dieser spezifischen Betriebskostenposition für Hausbesorgerarbeiten auszuscheiden.

6. Durch eine ergänzende Regelung für die Aufwendungen von Gemeinschaftsanlagen soll im Mietrecht (und damit auch im Wohnungsgemeinnützigekeitsrecht) die Möglichkeit geschaffen werden, die für den Betrieb dieser Anlagen anfallenden Energiekosten gleichsam nach dem Verursacherprinzip auf die Benutzer aufzuteilen. Einer der wichtigsten Anwendungsfälle dieser Regelung werden voraussichtlich Gemeinschaftswaschküchen sein. Korrespondierend dazu soll im Wohnungseigentumsrecht vorgesehen werden, daß eine solche benützungsbezogene Kostentragung (bereits) mit einfacher Mehrheit festgelegt werden kann.

IV. Eingrenzung des Gesetzesvorhabens

Das Gesetzesvorhaben beschränkt sich bewußt auf die im wesentlichen in Punkt III dargestellten punktuellen – zum Teil durchaus nicht unbedeutenden – Neuerungen und Adaptierungen vor allem im Fragenkreis der Bewirtschaftungskosten und deren Aufteilung. Es zielt nicht auf größere Reformschritte im Wohnrecht ab, die einem grundlegenden Reflexionsprozeß auf breiter Basis vorbehalten bleiben müssen. Doch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß das Bundesministerium für Justiz ein solches Diskussionsgeschehen über eine durchgreifende Erneuerung des Wohnrechts bereits im Laufe des Jahres 1999 einzuleiten gedenkt, an dessen Ende eine Vereinfachung und Konsolidierung dieses wichtigen Rechtsbereichs vor allem auch in Richtung einer vertikalen Harmonisierung und unter grundsätzlicher Erhaltung der elementaren mieterschutzrechtlichen Instrumentarien im gebotenen Ausmaß stehen soll. Nach derzeitigem Planungsstand soll ein breit angelegtes rechtswissenschaftliches Symposium für dieses Reformprojekt, das ja vor allem unter dem Aspekt der Rechtsbereinigung und der legitistischen Standardverbesserung steht, spezifische Erkenntnisse und Orientierungen erbringen.

Im Begutachtungsverfahren wurde mit Unterstützung auf justizpolitischer Ebene der Vorschlag erstattet, die geltende Regelung des § 34 Abs. 3 MRG über die Benachrichtigung der Gemeinde von Exekutionstiteln auf Räumung von Wohnräumen dahin zu verändern, daß diese Verständigung bereits zu einem früheren Zeitpunkt, nämlich schon bei Einleitung eines auf die Schaffung eines solchen Räumungstitels gerichteten Verfahrens (also etwa bei Einbringung einer Aufkündigung, eines Übergabsauftrags oder einer Räumungsklage), erfolgen solle. Die Zielrichtung dieses Vorschlags liegt nicht nur in einer verbesserten Ausgangslage für unterstützende und substitutive Maßnahmen bei bereits eingetretenem Verlust der Wohnmöglichkeit, sondern auch in einer verstärkten Delogierungsprävention. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß es den Gemeinden oder von diesen eingeschalteten sozialen Institutionen bei früherer Kenntnis von der jeweiligen Problematik möglich wäre, durch geeignete Hilfeleistungen an die betroffenen Personen den drohenden Wohnungsverlust abzuwenden.

Diese Ergänzungsanregung wurde in der Arbeitsgruppe "Wohnrecht" eingehend diskutiert. Im grundsätzlichen traf dieser Vorschlag auf allgemeine Zustimmung. Vor seiner Verwirklichung sind allerdings noch verfahrenstechnische, datenschutzrechtliche und Fragen des Persönlichkeitsschutzes zu klären, weshalb dieser Änderungswunsch in den vorliegenden, in der Gesetzwerdung schon vorangeschrittenen Entwurf nicht aufgenommen wurde. Die Realisierung dieser Anregung bleibt somit einem späteren Gesetzgebungsakt vorbehalten.

V. Kompetenzgrundlage

Die hier vorgeschlagenen Neuerungen fallen unter den Kompetenztatbestand des "Zivilrechtswesens". Daher kommt die Gesetzgebungszuständigkeit hiefür gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG dem Bund zu.

VI. Kosten (Auswirkungen auf den Bundeshaushalt)

Die hier entworfenen Neuregelungen werden keine Mehrbelastung der Gerichte zur Folge haben. Die Einführung der Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Berechnung der Nutzfläche kann in bestimmten Konstellationen ein Substrat für gerichtliche Auseinandersetzungen beseitigen, weshalb sie tendenziell eine gewisse – allerdings wohl nur sehr geringfügige – Verringerung richterlichen Aufwands bewirken könnte. Gleches gilt auch für die nun angeordnete Irrelevanz interner Nutzflächenveränderungen für die Dauer des Mietverhältnisses. Dem könnten auf der anderen Seite allenfalls einige zusätzliche Verfahren im Zusammenhang mit der nun neu vorgesehenen Aufteilung verbrauchsabhängiger Aufwendungen nach dem gemessenen Verbrauch gegenüberstehen. Im übrigen sind die hier vorgeschlagenen Regelungen gänzlich aufwands- und damit kostenneutral. Die Verwirklichung dieses Gesetzesvorhabens wird sohin keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt zeitigen.

VII. EU-Konformität

Für die von diesem Entwurf betroffenen Regelungsgegenstände gibt es keine hier relevanten Normen des Gemeinschaftsrechts. Das Gesetzesvorhaben berührt daher keine Rechtsnormen der Europäischen Union.

Besonderer Teil

Zu Artikel I (Änderungen des Mietrechtsgesetzes):

Zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 Z 6 MRG):

Diese Bestimmung ist Teil der schwerpunktmaßig in § 17 Abs. 1a MRG angesiedelten Gesamtregelung, durch die die Aufteilung bestimmter Bewirtschaftungskosten nach dem gemessenen Verbrauch ermöglicht werden soll. Wenn die in § 17 Abs. 1a MRG im einzelnen genannten Voraussetzungen einer solchen verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung (grundsätzliche Abhängigkeit der jeweiligen Aufwendungen vom Verbrauch, grundsätzliche Möglichkeit der Ermittlung der Verbrauchsanteile durch Meßvorrichtungen, Wirtschaftlichkeit der Verbrauchsmessung – und damit auch der verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung – bei gesamthaftem Betrachtung, schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und zwei Dritteln der Mieter) vorliegen, zählt die Installation der für die Verbrauchsermittlung erforderlichen Meßvorrichtungen zum Erhaltungskatalog des § 3 Abs. 2 MRG. Es handelt sich dabei also um eine fiktive Erhaltungsarbeit.

In ihrer Formulierung ist diese Bestimmung zum Teil dem geltenden § 3 Abs. 2 Z 5 MRG nachempfunden; vor allem wurde daraus auch das Kriterium übernommen, daß “technisch geeignete” Meßvorrichtungen installiert werden. Die Übernahme auch des Wirtschaftlichkeitskriteriums des § 3 Abs. 2 Z 5 MRG war hier entbehrlich, weil die Frage der Wirtschaftlichkeit bereits in die Zulässigkeit einer Vereinbarung nach § 17 Abs. 1a MRG hineinspielt.

Hinzuweisen ist darauf, daß der Entwurf an anderer Stelle noch auf eine weitere Spielart der Beschaffung solcher Meßvorrichtungen Bedacht nimmt, nämlich auf die – in der Praxis durchaus gängige – Miete solcher Meßgeräte (in aller Regel im Rahmen eines Vertragsverhältnisses, das auch alle anderen Leistungen im Zusammenhang mit der Verbrauchsermittlung umfaßt, also auch die Eichung, Wartung und Ablesung der Meßvorrichtungen sowie die kalkulatorische und administrative Erstellung der darauf basierenden Abrechnung dieses Kostenkreises); nach dem vorgeschlagenen § 21 Abs. 1 Z 1a MRG sollen die Aufwendungen für die Miete solcher Meßgeräte zu den Betriebskosten zählen.

Zu Z 2 (§ 6 Abs. 1 Z 1 MRG):

Diese Bestimmung ist ein weiteres Element der Regelung über die verbrauchsabhängige Aufteilung von Bewirtschaftungskosten. Bei Vorliegen einer Vereinbarung über eine solche Kostenaufteilung nach § 17 Abs. 1a MRG könnte sich die Frage stellen, wie die in § 3 Abs. 2 Z 6 MRG genannte Installation der erforderlichen Meßvorrichtungen gegen einen diesbezüglich säumigen Vermieter durchgesetzt werden kann. Es könnte der Standpunkt vertreten werden, daß jene Mieter, die mit dem Vermieter die Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung abgeschlossen haben, den Vermieter nur im streitigen Rechtsweg auf Zuhaltung dieser Vereinbarung durch Anbringung der dafür erforderlichen Meßeinrichtungen belangen könnten (entsprechend dem Grundsatz, daß vertragliche Verpflichtungen im streitigen Rechtsweg geltend zu machen sind). Den anderen Miethaltern müßte bei diesem Modell wohl das Außerstreitverfahren zur Durchsetzung der Ausstattung des Hauses mit Meßvorrichtungen zur Verfügung stehen. Es wäre jedoch in hohem Maße unzweckmäßig, zwei verschiedene Wege der Rechtsdurchsetzung für die Mieter je nachdem vorzusehen, ob sie an der Aufteilungsvereinbarung teilgenommen haben oder nicht. Sinnvoller ist es demgegenüber, allen Miethaltern unabhängig von ihrer Teilnahme an der Aufteilungsvereinbarung einheitlich das Außerstreitverfahren zur Durchsetzung dieser Installationspflicht des Vermieters zu eröffnen. Um diese Möglichkeit für jeden einzelnen Mieter unzweifelhaft zum Ausdruck zu bringen, wird das Zitat in § 6 Abs. 1 Z 1 MRG um die neugeschaffene Z 6 des § 3 Abs. 2 MRG erweitert.

Zu Z 3 lit. a (§ 17 Abs. 1a MRG):

Dies ist die zentrale Bestimmung für die verbrauchsabhängige Aufteilung von Bewirtschaftungskosten. Sie gilt – an sich selbstverständlich – nur für solche Aufwendungen, deren Höhe zumindest mittelbar vom Verbrauch abhängig ist. Gemeint sind in erster Linie die für den Bezug von Kaltwasser anfallenden Aufwendungen (wie sie im Regelfall gegenüber öffentlichen Versorgern anfallen). Soweit aber beispielsweise Abwasserkosten in ihrer Höhe an den Kaltwasserverbrauch geknüpft sind, können auch sie Gegenstand einer solchen verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung sein.

Weiters setzt eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung voraus, daß die Verbrauchsanteile der einzelnen Objekte nach den technischen Gegebenheiten durch entsprechende Meßvorrichtungen ermittelt werden können. Damit ist nicht etwa gemeint, daß bereits entsprechende Meßvorrichtungen vorhanden sein müssen. Eine Aufteilungsvereinbarung im Sinn des § 17 Abs. 1a erster Satz MRG ist vielmehr auch

dann zulässig, wenn im Haus (noch) keine Meßvorrichtungen existieren. Es muß aber aus technischer Sicht bejaht werden können, daß die einzelnen Verbrauchsanteile nach – späterer – Installation solcher Vorrichtungen ausreichend verlässlich gemessen werden können. Durch die – bereits im geltenden Recht, nämlich in § 17 Abs. 1 sowie (im Singular) in § 17 Abs. 2 MRG verwendete – Formulierung „Wohnungen oder sonstige Mietgegenstände des Hauses“ in § 17 Abs. 1a erster Satz MRG soll zum Ausdruck gebracht werden, daß die Möglichkeit bestehen muß, alle in § 17 Abs. 1 MRG im einzelnen angeführten Objekte in die Verbrauchsmessung einzubeziehen, also die vermieteten, die vom Vermieter benützten sowie die trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses.

Das Mehrheitserfordernis von zwei Dritteln der Mieter bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Aufteilungsvereinbarung; eine spätere Veränderung des Quorums etwa auf Grund nachträglichen Hinzukommens weiterer Mietgegenstände soll nach dem Ergebnis der darüber in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ geführten Beratungen die Gültigkeit einer einmal wirksam zustandegekommenen Aufteilungsvereinbarung nicht berühren.

Die Verbrauchsmessung und die verbrauchsabhängige Abrechnung verursachen zunächst einmal Mehraufwendungen: Meßvorrichtungen müssen installiert und im weiteren gewartet werden, und auch die wiederkehrende Ablese der Meßvorrichtungen ist mit Aufwand verbunden; im Fall der mietweisen Beschaffung der Meßgeräte sind dafür entsprechende Entgelte an das diese Geräte zur Verfügung stellende Abrechnungsunternehmen zu bezahlen. Angesichts der damit einhergehenden Mehrkosten läßt sich eine verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen nur dann rechtfertigen, wenn sie bei langfristiger Betrachtung zumindest im grundsätzlichen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung standhält.

Im Ministerialentwurf war dieses Wirtschaftlichkeitskriterium noch in Gestalt eines Kosten-Nutzen-Vergleichs konstruiert worden: Demnach sollte eine Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Aufteilung nur dann zulässig sein, wenn diese Mehrkosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den aus einer solchen Aufteilung nach Erfahrungswerten zu erwartenden Einsparungen stehen, also voraussichtlich niedriger als dieser Einsparungsnutzen sind. Die Formulierung dieses Kosten-Nutzen-Vergleichs knüpfte an das bereits im geltenden § 3 Abs. 2 Z 5 MRG vorgesehene Wirtschaftlichkeitskriterium an. Im Begutachtungsverfahren wurden gegen dieses Zulässigkeitserfordernis einer verbrauchsabhängigen Aufteilung aber von verschiedenen Seiten ernstzunehmende Einwände erhoben. Vor allem wurde darauf hingewiesen, daß die durch eine solche Kostenaufteilung erzielbaren Einsparungen im vorhinein nicht ausreichend quantifiziert werden könnten; im Gegensatz zur Installation von Einrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs (§ 3 Abs. 2 Z 5 MRG) sowie zum besonderen Fall der verbrauchsabhängigen Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 6 Abs. 1 HeizKG) fehle bei den hier in erster Linie angesprochenen Kaltwasserkosten eine einigermaßen objektivierbare Grundlage zur Einschätzung der erreichbaren Verbrauchsreduktion. Auch wurde ins Treffen geführt, daß einzelne gegen die verbrauchsabhängige Aufteilung opponierende Mieter das Vorliegen einer positiven Kosten-Nutzen-Relation gerichtlich bestreiten würden und sich daraus ungeachtet der im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Beweislastumkehr eine erhebliche Mehrbelastung der Gerichte durch die Prüfung solcher Anträge ergäbe.

Im Hinblick auf diese Stellungnahmen wird nun nicht mehr – auch nicht verknüpft mit einer Beweislastumkehr – auf eine Wirtschaftlichkeitsprognose durch Gegenüberstellung von Kosten und voraussichtlichen Einsparungen abgestellt. Stattdessen wird nur noch gefordert, daß die Verbrauchsermittlung (nicht nur technisch machbar, sondern auch) mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand bewerkstelligt werden kann. Bei dieser veränderten Wirtschaftlichkeitsprüfung ist also nur noch auf die mit der Verbrauchsermittlung verbundenen Kosten Bedacht zu nehmen, ohne daß diese in ein kalkulatorisches Verhältnis zu prognostizierten Einsparungen zu setzen wären. Im allgemeinen wird dieses veränderte Wirtschaftlichkeitskriterium dann erfüllt sein, wenn es für die Verbrauchsermittlung ausreicht, für jedes Objekt des Hauses ein Meßgerät anzubringen. Wenn aber beispielsweise Wohnungen jeweils durch mehrere Steigstränge mit Wasser versorgt werden (sodaß für jede dieser Wohnungen mehrere Meßvorrichtungen notwendig wären), wird die Durchführbarkeit der Verbrauchsermittlung mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand in der Regel zu verneinen sein.

Gemäß § 17 Abs. 1a zweiter Satz MRG haben bei wirksamem Zustandekommen einer Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung auch jene Mieter, die dieser Vereinbarung nicht beigetreten sind, die Erfassung der Verbrauchsanteile in ihrem Mietgegenstand zu dulden. Sie haben weiters auch die – zeitlich vorgelagerte – Installation von Meßvorrichtungen in ihrem Mietgegenstand zu dulden; letzteres braucht allerdings nicht eigens angeordnet zu werden, sondern ergibt sich bereits aus § 8 Abs. 2 Z 1

1674 der Beilagen

11

MRG, zumal es sich bei der Installation von Meßvorrichtungen gemäß § 3 Abs. 2 Z 6 MRG um eine fiktive Erhaltungsarbeit handelt, die sich auf die allgemeinen Teile des Hauses bezieht (weil ja die verbrauchsabhängige Aufteilung für das gesamte Haus ermöglicht werden soll und die daraus zu erwartenden Einsparungen dem ganzen Haus zugute kommen sollen).

Der dritte Satz des § 17 Abs. 1a MRG entspricht § 11 Abs. 3 HeizKG; anders als dort wird hier jedoch die Nutzfläche, für die die Verbrauchsanteile durch rechnerische Verfahren ermittelt werden dürfen, bereits mit 20% beschränkt. Der Grund für diese Abweichung liegt darin, daß für den Bereich der Heizkosten schon ein weitentwickeltes Ermittlungs- und Abrechnungswesen existiert, das eine verhältnismäßig realitätsnahe Zuordnung des Verbrauchs zum einzelnen Nutzer auch ohne Messung für das individuelle Objekt bloß durch kalkulatorische Methoden ermöglicht. In diesem Bereich kann man nämlich auf Erfahrungswerte darüber zurückgreifen, welchen Wärmebedarf ein einzelnes Objekt hat und wie sich die Wärme im Haus verbreitet. Bei anderen Aufwendungen – etwa im Bereich des Kaltwassers – gibt es diese rechnerischen Möglichkeiten der Verbrauchszuordnung ohne Messung nicht in diesem ausgereiften Maß, und es sind auch noch größere Schwankungen im tatsächlichen Verbrauch denkbar. Deshalb ist es angezeigt, hier eine niedrigere Obergrenze für kalkulatorische Verbrauchsermittlungen einzuziehen.

Der auf Grund der Verbrauchsermittlung den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung zuzuordnende Verbrauchsanteil ist nach dem letzten Satz des § 17 Abs. 1a MRG nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel des § 17 Abs. 1 MRG – also nach dem Verhältnis der Nutzflächen – auf die einzelnen Objekte des Hauses aufzuteilen.

Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, daß das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, gegenüber § 17 Abs. 1a MRG die speziellere Regelung darstellt und daher durch die Einführung dieser allgemeinen mietrechtlichen Möglichkeit einer verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung unberührt bleibt.

Besonders zu betonen ist aber auch, daß mit § 17 Abs. 1a MRG und den flankierenden Neuerungen in den §§ 3, 6 und 21 MRG nur eine neue Möglichkeit der verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung für das gesamte Haus geschaffen, keineswegs aber die bisherige Behandlung von übermäßigen Verbrauchern (zB überproportionalen Wasserverbrauchern) in der Rechtsprechung berührt werden soll. Die Einführung des § 17 Abs. 1a MRG stellt daher lediglich eine Ergänzung zu der schon bisher durch Lehre und Judikatur geprägten Rechtslage in Ansehung von Sonderverbrauchern (vgl. beispielsweise RdW 1986, 269 = MietSlg. 38.370; LGZ Wien MietSlg. 41.281; NRsp 1993/39; LGZ Wien MietSlg. 47.273; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 6 zu § 17 MRG) dar. Im Gegensatz zu den dieser Judikatur zugrundeliegenden Konstellationen eines Sonderverbrauchs geht es hier vor allem darum, insgesamt Einsparungen im Verbrauch zu erzielen.

Zum Bereich der verbrauchsabhängigen Aufteilung von Aufwendungen wurden im Begutachtungsverfahren mannigfache Ergänzungsanregungen erstattet. So wurde beispielsweise eine Regelung darüber gefordert, unter welchen Voraussetzungen eine einmal getroffene Vereinbarung wieder revidiert werden kann. Auch wurden Regelungen für den Fall eines Mieterwechsels in Richtung einer Zwischenablesung, über das erstmalige Wirksamwerden der verbrauchsabhängigen Aufteilung nach Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung, über die verfahrensrechtliche Behandlung eines Antrags auf Überprüfung einer solchen Vereinbarung und über die Handhabung dieser Kostenaufteilung im sogenannten "Mischhaus" empfohlen. Nach intensiven Beratungen in der Arbeitsgruppe kristallisierte sich zur Frage eines zusätzlichen Regelungsbedarfs aber heraus, daß von der Verwirklichung dieser Ergänzungsvorschläge Abstand genommen werden sollte. Es darf dabei ja nicht übersehen werden, daß es sich bei den hier erfaßten Kostengruppen nur um ein verhältnismäßig begrenztes Segment der gesamten Bewirtschaftungskosten handelt (zumal die wichtigste Art dieser verbrauchsabhängig aufteilbaren Aufwendungen, nämlich die Heiz- und Warmwasserkosten, ja bereits eine ausdrückliche gesetzliche Regelung im Heizkostenabrechnungsgesetz gefunden haben und daher hier nicht weiter von Belang sind). Angesichts der immer wieder geäußerten Klage über die Komplexität und Unübersichtlichkeit des Mietrechts würde es als Überregulierung und unverhältnismäßige Aufblähung des bestandrechtlichen Normenbestandes empfunden werden, wenn für diesen sehr beschränkten Sachbereich eine Vielzahl zusätzlicher Gesetzesbestimmungen mit dem Ziel eingeführt würde, ein völlig abgeschlossenes und umfassendes Regelungssystem für diesen Fragenkreis zu schaffen. In diesem Sinn geht der Entwurf von der Grundhaltung aus, daß nicht auf jede in diesem Kontext auftretende Frage notwendigerweise eine gesetzliche Antwort gegeben werden muß, sondern zur Vermeidung eines überbordenden Legislativaufwandes die Lösung solcher Fragen zum Teil auch der Gesetzesauslegung überlassen bleiben kann. Dies gilt umso mehr, als sich für solche Lösungen in den hier vorgeschlagenen Neuregelungen im Zusammenhang mit dem sie umgebenden Regelungsbestand des geltenden Rechts ausreichende

Grundlagen ergeben. Dazu sei nur exemplarisch auf einige der im Begutachtungsverfahren ange- sprochenen Fragen eingegangen:

Für das Abgehen von einer Aufteilungsvereinbarung nach § 17 Abs. 1a wird ein contrarius actus erforderlich sein, der ebenfalls von zwei Dritteln der Mieter getragen wird. Daneben bleibt es aber auch einem einzelnen Mieter unbenommen, die Unzulässigkeit einer solchen Aufteilungsvereinbarung etwa mit den Argumenten gerichtlich geltend zu machen, daß die Verbrauchsermittlung technisch unmöglich ist oder nur mit einem wirtschaftlich unvernünftigen Kostenaufwand bewerkstelligt werden könnte. Daß ein solcher Antrag auf Überprüfung einer Aufteilungsvereinbarung im mietrechtlichen Außerstreitverfahren zu behandeln ist, ergibt sich bereits aus § 37 Abs. 1 Z 9 MRG und bedarf daher keiner eigenen Regelung.

Da eine verbrauchsabhängige Aufteilung nicht nur eine entsprechende Vereinbarung, sondern auch die Existenz von Meßvorrichtungen für alle Objekte des Hauses voraussetzt (die in der Regel wohl erst nach einer solchen Aufteilungsvereinbarung installiert werden), ist eine rückwirkende Inkraftsetzung eines solchen verbrauchsabhängigen Abrechnungsregimes praktisch ohnedies so gut wie ausgeschlossen, sodaß eine Regelung über das frühestmögliche Wirksamwerden einer Aufteilungsvereinbarung entbehrlich ist.

Die in einem sogenannten "Mischhaus" hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Aufteilung allenfalls auftretenden Fragen unterscheiden sich in ihrer Qualität nicht von jenen, die sich allgemein in einem solchen Gebäude stellen, und können daher auch nach diesen allgemeinen Grundsätzen gelöst werden.

Daß ein Mieterwechsel auf den Bestand einer rechtswirksam zustande gekommenen Aufteilungsvereinbarung keinen Einfluß hat, ergibt sich schon aus der einhellen Auffassung zum vergleichbaren Fall des Abschlusses von Versicherungsverträgen nach § 21 Abs. 1 Z 6 MRG (besonders von Glasbruch- und Sturmschadenversicherungen), wonach die dazu gegebene Zustimmung auch einen späteren Mieter bindet (*Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht*²⁰ Rz 10 zu § 21 MRG).

Der Hinweis, die Anordnung des § 17 Abs. 1a zweiter Satz gehöre systematisch in den § 8 Abs. 2 MRG, trifft zwar zu; dennoch soll diese Duldungspflicht wegen des engen inhaltlichen Zusammenhangs mit den sonstigen Regelungen zu dieser verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung in der diesem Bereich gewidmeten Zentralnorm, nämlich dem § 17 Abs. 1a, situiert sein.

Zu Z 3 lit. b (§ 17 Abs. 2 MRG):

Nach geltender Rechtslage können – selbst geringe – bauliche Maßnahmen des Mieters im Inneren seines Mietobjekts zu einer Veränderung der Nutzfläche des Objekts und damit des gesamten Verteilungsschlüssels führen. In weiterer Folge bewirkt dies die Unrichtigkeit einer auf dem bisherigen Verteilungsschlüssel beruhenden Abrechnung. Insofern ist jede Abrechnung in ihrer Richtigkeit durch letztlich für den Vermieter unbeeinflußbare Fehlerquellen in Gestalt solcher Nutzflächenänderungen selbst marginaler Art (beispielsweise durch Verfliesen eines Badezimmers) bedroht. Dies ist der Praktikabilität der Hausbewirtschaftung abträglich, andererseits aber aus dem Aspekt der Verteilungsgerechtigkeit keineswegs zwingend. Deshalb wird im vorgeschlagenen § 17 Abs. 2 MRG angeordnet, daß Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietobjekts bis zur Beendigung dieses Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche und damit für den Verteilungsschlüssel im Haus unberücksichtigt bleiben. Um Zweifel darüber auszuschließen, ob der sehr häufige Fall der Verglasung eines Balkons noch eine bauliche Maßnahme im Inneren des Mietgegenstandes darstellt, wird diese Maßnahme in der Formulierung ausdrücklich erwähnt.

Durch die Nennung des "sonstigen Nutzers" wird klargestellt, daß auch bauliche Maßnahmen des selbstnutzenden Vermieters in dem von ihm benützten Objekt von dieser Begünstigungsregelung erfaßt sind, dies aber nur bis zur Beendigung dieser Nutzung. Veränderungen des Vermieters an leerstehenden Objekten fallen somit nicht unter diese Regelung.

Zu Z 3 lit. c (§ 17 Abs. 3 MRG):

Die Berechnung der Nutzfläche nach Naturmaß ist nicht selten mit praktischen Problemen verbunden: Vor allem bei der Ausmessung bewohnter oder sonst benützter Räumlichkeiten kommt es immer wieder zu kaum vermeidbaren Meßgenauigkeiten. Im Zusammenwirken mit der (zweitinstanzlichen) Judikatur, wonach eine Rundung bei der Nutzflächenermittlung nicht zulässig ist (LGZ Wien MietSlg. 36.351; 38.377; 43.222), ergibt sich daraus häufig eine unrichtige Grundlage für die Abrechnung. Hinzu kommt, daß bei der Nutzflächenberechnung nach dem Naturmaß – wie bereits oben zu Z 3 lit. b (§ 17 Abs. 2 MRG) besprochen – auch bauliche Maßnahmen der Mieter oder sonstigen Nutzer eine Veränderung der Nutzfläche und damit die Unrichtigkeit der Abrechnung bewirken können; der neue

1674 der Beilagen

13

§ 17 Abs. 2 MRG verhindert dies nur bis zur Beendigung des jeweiligen Miet- oder Nutzungsverhältnisses.

Aus all diesen Gründen soll die zwingende Gesetzesbestimmung, wonach die Nutzfläche bei Gebäuden, für die die Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ausschließlich nach dem Naturmaß zu berechnen ist, durch eine flexiblere Regelung ersetzt werden, die auch bei älteren Gebäuden – ebenso wie bei ab dem vorgenannten Datum bewilligten Bauten – eine Berechnung nach Planmaß ermöglicht. Damit soll eine praktikable gesetzliche Basis für formal korrekte Abrechnungen und Kostenaufteilungen geschaffen werden, die auch für die Mieter zumindest keine Nachteile mit sich bringt. Letzteres wird schon dadurch gewährleistet, daß eine Berechnung der Nutzfläche nach dem Planmaß nur dann zulässig ist, wenn dieses vom Naturmaß nicht um mehr als 3% abweicht, wofür freilich derjenige beweispflichtig ist, der eine darauf gegründete Unzulässigkeit der Heranziehung des Bauplans behauptet.

Im Ministerialentwurf war die dem Vermieter grundsätzlich freistehende Alternative der Nutzflächenberechnung auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans auch für den Fall ausgeschlossen worden, daß eine Berechnung nach dem Bauplan nicht möglich ist. Diese explizite Anknüpfung an eine solche Unmöglichkeit wurde der Textierung nach im wesentlichen aus dem geltenden § 17 Abs. 3 zweiter Satz MRG übernommen, der allerdings insofern einen anderen Regelungsgehalt hat, als dort grundsätzlich keine Wahlmöglichkeit des Vermieters statuiert, sondern zunächst von der Berechnung nach Bauplan (für nach Jahresbeginn 1985 baubewilligte Gebäude) als gesetzlichem Regelfall ausgegangen wird.

Gegen diese Übernahme des Ausnahmefalls der Unmöglichkeit in die Formulierung von § 17 Abs. 3 erster Satz MRG in der Fassung des Ministerialentwurfs wurde im Begutachtungsverfahren jedoch zu Recht eingewendet, daß ein ausdrückliches Eingehen auf die Unmöglichkeit der Berechnung nach dem Bauplan im Gesetzestext entbehrlich sei; wenn von zwei vorgegebenen Alternativen eine wegen Unmöglichkeit von vornherein ausscheide, ergebe sich schon daraus, daß diese Variante auch rechtlich nicht in Betracht komme, ohne daß es dazu einer gesetzlichen Anordnung bedürfte. Was faktisch unmöglich sei, brauche nicht gesetzlich ausgeschlossen zu werden. Diesen Hinweisen ist beizupflichten. Deshalb wurde im nun überarbeiteten Entwurf die Formulierung des § 17 Abs. 3 erster Satz MRG um die überflüssige Einschränkung der Zulässigkeit einer Berechnung nach dem Bauplan im Fall der Unmöglichkeit einer derartigen Berechnung entlastet.

Die Wahlmöglichkeit des Vermieters zwischen Natur- und Planmaß soll jedoch nach dem zweiten Satz des neugefaßten § 17 Abs. 3 MRG dann nicht mehr bestehen, wenn bereits eine Entscheidung über die Aufteilung der Gesamtkosten im Sinn des § 37 Abs. 1 Z 9 MRG ergangen und rechtskräftig geworden ist; in diesem Fall gilt die dieser Entscheidung zugrunde gelegte Art der Berechnung auch für die Zukunft. Dieser Ausschluß der Wahlmöglichkeit des Vermieters wird auch durch solche rechtskräftigen Entscheidungen bewirkt, die vor dem vorgesehenen Inkrafttreten dieser Wohnrechtsnovelle am 1. Jänner 2000 gefällt wurden.

Im Begutachtungsverfahren wurde die Frage aufgeworfen, ob sich die dem Vermieter eingeräumte Möglichkeit zur Wahl der Berechnungsmethode gesondert auf jedes einzelne Objekt des Hauses oder aber zwingend einheitlich auf das gesamte Haus (im Fall von mehreren Gebäuden auf einer Liegenschaft einheitlich auf sämtliche Gebäude) bezieht. Es geht also darum, ob der Vermieter geradezu willkürlich die Nutzfläche eines Mietgegenstandes nach dem Planmaß, die eines anderen nach dem Naturmaß und jene eines dritten wiederum nach dem Planmaß berechnen kann oder ob er seine Wahl zwischen den beiden Alternativen einheitlich für das gesamte Haus treffen muß. Wenn die Frage so gestellt wird, ist sie unzweifelhaft in Richtung der zweitgenannten Lösung zu beantworten: Das den Vermietern nun gesetzlich zugestandene Wahlrecht kann nicht als Befugnis zu sachlich nicht begründeten Differenzierungen innerhalb des Hauses verstanden werden; in der Regel wird der Vermieter seine Entscheidung daher einheitlich für sämtliche Objekte des Hauses zu treffen haben. Es kann allerdings Konstellationen geben, in denen innerhalb des Hauses eine unterschiedliche Nutzflächenermittlung durchaus gerechtfertigt ist. Ein solcher Fall läge beispielsweise dann vor, wenn in einem Althaus die Nutzfläche der ursprünglich vorhandenen Objekte entsprechend § 17 Abs. 3 erster Satz MRG (in der derzeit noch geltenden Fassung) nach dem Naturmaß ermittelt wurde, in der Folge aber (im Sinn der sogenannten "Nachverdichtung") der Dachboden ausgebaut und dort neue Mietgegenstände geschaffen wurden. In einem solchen Fall könnte nichts dagegen eingewendet werden, daß der Vermieter die Nutzfläche der alten Objekte wie bisher nach Naturmaß, jene der neugeschaffenen Objekte jedoch nach den Bauplänen für den Dachbodenausbau berechnet (zumal die Heranziehung des Planmaßes für die neuen Objekte kostensparend und auch aus dem Blickwinkel der Verteilungsgerechtigkeit unbeachtlich ist).

Von der nun erörterten Frage der Differenzierungsmöglichkeiten bei der Vermieterentscheidung über die Berechnungsmethode ist die weitere Frage zu unterscheiden, ob eine nur in einem Mietgegenstand

auftretende Abweichung des Bauplans vom Naturmaß um mehr als 3% die Verwendung des Planmaßes nur in diesem Mietgegenstand oder im gesamten Haus verhindert. Hiezu kann durchaus auf die schon zum geltenden Recht ergangene Judikatur (vgl. etwa MietSlg 33.460) zurückgegriffen werden; demnach wirkt sich die nur partiell gegebene Unzulässigkeit des Planmaßes nur auf die davon betroffenen Mietgegenstände und nicht auch auf den Rest des Hauses aus, sodaß es im Ergebnis auch in solchen Fällen zu unterschiedlichen Methoden der Nutzflächenermittlung kommen kann.

Zu Z 4 (§ 20 Abs. 3 MRG) und Z 5 lit. b (§ 21 Abs. 3 MRG):

In die Regelungen des § 20 Abs. 3 und des § 21 Abs. 3 MRG über die Einsicht in die Abrechnung und die Belege sowie über die Herstellung von Abschriften oder Ablichtungen für den Hauptmieter sollen ergänzende Anordnungen für den Fall eingeflochten werden, daß Belege von vornherein nicht auf Papier, sondern nur auf Datenträgern vorhanden sind. Aus der Erwägung, daß jedenfalls für den durchschnittlichen Mieter das Blättern in papierenen Unterlagen nach wie vor noch übersichtlicher und transparenter ist als eine entsprechende Orientierung und Suche auf dem Bildschirm, soll für diesen Fall vorgesehen werden, daß ein Einsicht verlangender Hauptmieter nicht auf eine Bildschirmsuche verwiesen werden darf. Vielmehr sind auf Grund eines solchen Einsichtsverlangens Ausdrucke der auf Datenträgern gespeicherten Belege in Papier herzustellen, sodaß der Hauptmieter in diese papierenen Unterlagen Einsicht nehmen kann. Korrespondierend zu dem schon bisher bestehenden Recht des Hauptmieters, von der Abrechnung bzw. den Belegen Abschriften oder Ablichtungen auf seine Kosten anzufertigen, wird im Fall des Vorhandenseins von Belegen nur auf Datenträgern dem Hauptmieter die Möglichkeit eingeräumt, die Herstellung weiterer Ausdrucke der Belege und Ausfolgung derselben zu begehren.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei darauf hingewiesen, daß die Regelung bloß für die schon ursprüngliche Existenz von Belegen nur auf Datenträgern gilt und nicht etwa bedeutet, daß der Vermieter in Papier vorhandene Belege nach deren Einscannen auf Datenträger nicht mehr aufzubewahren hätte.

Zu Z 5 lit. a (§ 21 Abs. 1 Z 1a MRG):

Dies ist ein weiteres Element der schwerpunktmäßig in § 17 Abs. 1a MRG angesiedelten Regelung über die verbrauchsabhängige Aufteilung bestimmter Aufwendungen. Während es sich bei der Installation von dazu dienenden Meßvorrichtungen gemäß § 3 Abs. 2 Z 6 MRG um fiktive Erhaltungsarbeiten handelt, werden die Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung dieser Meßvorrichtungen als eigene Kostenposition in den Betriebskostenkatalog des § 21 Abs. 1 aufgenommen. Entsprechend einer von mehreren, durchaus unterschiedliche Interessen vertretenden Stellen erstatteten Anregung im Begutachtungsverfahren wurde diese Entwurfstelle gegenüber dem Ministerialentwurf dahin gehend erweitert, daß auch die Kosten für die Anmietung von Meßgeräten als Betriebskostenposition anerkannt werden. Wenn also beispielsweise der Vermieter ein einschlägiges Abrechnungsunternehmen mit der bestandweisen Zurverfügungstellung solcher Geräte, mit deren Anbringung, Ablesung und der darauf basierenden Abrechnung betraut, können auch die im Rahmen eines solchen Vertragsverhältnisses anfallenden Entgelbstandteile für die Miete der Meßvorrichtungen als Betriebskosten auf die Mieter überwälzt werden. Gegenüber der als Erhaltungsarbeit zu qualifizierenden Installation von im Eigentum des Vermieters stehenden Meßvorrichtungen ist dies eine aus Vermietersicht vorteilhafte Variante und kann daher für Vermieter einen Anreiz zum Abschluß von Aufteilungsvereinbarungen nach § 17 Abs. 1a MRG bieten.

Die für die Eichung, Wartung und Ablesung sowie allenfalls für die Miete von Meßeinrichtungen anfallenden Auslagen gelten freilich nur dann als Betriebskosten, wenn die zu Z 3 lit. a bereits im einzelnen besprochenen Voraussetzungen einer verbrauchsabhängigen Aufteilung nach § 17 Abs. 1a MRG gegeben sind.

Zu Z 6 (§ 23 MRG):

Um einen gegenüber der geltenden Regelung des § 23 Abs. 1 Z 4 MRG (Entrichtung in Raten innerhalb eines Jahres) noch konstanteren Verlauf der für die Mieter aus der Abfertigung des Hausbesorgers entstehenden Belastung zu ermöglichen, soll dem Vermieter das Recht gegeben werden, für diese Abfertigung eine monatliche Rückstellung im Ausmaß von bis zu 3% des monatlichen Bruttoentgelts des Hausbesorgers im Rahmen der Betriebskosten einzuhaben. Wie sich aus der Durchrechnung verschiedener Kalkulationsmodelle ergeben hat, führt ein solcher Hundertsatz (nämlich 3%) in aller Regel nicht zu einer Überdeckung des Abfertigungsanspruchs, sodaß auf eine Plafondierung der insgesamt angesparten Rückstellung verzichtet werden kann.

Ergänzend werden in dem dem § 23 Abs. 1 Z 4 MRG angefügten Satz Regelungen über die abrechnungstechnische Behandlung der für diese Rückstellung eingehobenen Beträge sowie über deren Verzinsung getroffen. Dabei wurde gegenüber dem Ministerialentwurf verdeutlicht, daß der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung nicht nur die im jeweiligen Kalenderjahr eingehobenen Beträge als Ausgaben

1674 der Beilagen

15

auszuweisen, sondern auch über die für die Rückstellung angesparte Gesamtsumme – unter Einschluß der in den Vorjahren eingehobenen Beträge sowie der angefallenen Zinsen – zu informieren hat. Die Maßgeblichkeit des für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils allgemein geltenden Zinsfußes folgt dem Vorbild der §§ 3 f Prämienparfördungsgesetz, BGBl. Nr. 143/1962.

Der im Begutachtungsverfahren erstattete Vorschlag, auch die Prämien für eine Abfertigungsversicherung als Betriebskostenposition zuzulassen, wurde nicht verwirklicht. Zum einen muß davon ausgegangen werden, daß daraus für die Mieter eine doch erheblich höhere Kostenbelastung erwürche als durch eine Rückstellung in der hier vorgesehenen Form. Zum anderen wäre eine solche Abfertigungsversicherung insofern nicht mit dem hier vorgeschlagenen Modell vergleichbar, als hier die Mieter nicht verbrauchte Teile der Rückstellung rechnerisch wieder zurückhalten, während die für eine Abfertigungsversicherung geleisteten Prämien aus Sicht der Mieter unabhängig vom Eintritt eines Abfertigungsanspruchs jedenfalls verloren sind.

Der Verweis auf die dem Hausbesorgergesetz durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 55/1985 gegebene Fassung in § 23 Abs. 1 Z 2 MRG ist mittlerweile überholt. Da es grundsätzlich nicht zweckmäßig ist, in einer solchen Verweisung auf die jeweils letzte Novellierung des zitierten Gesetzes Bezug zu nehmen (weil diese Bezugnahme durch weitere Änderungen ja immer wieder unrichtig wird), soll das Hausbesorgergesetz nur noch in seiner Stammfassung zitiert werden.

Kurz nach Abschluß des Begutachtungsverfahrens zum Ministerialentwurf wurden von den im Nationalrat vertretenen Parteien verschiedene Selbständige Anträge zum Mietrecht, aber auch zu anderen wohnrechtlichen Vorschriften, eingebracht, die allerdings mit dem gegenständlichen Gesetzesvorhaben in keinem inhaltlichen oder prozeduralen Zusammenhang stehen. Dies gilt allerdings mit einer Ausnahme: In einem der Anträge wurde eine Einschränkung der „fiktiven Hausbesorgerkosten“ nach § 23 Abs. 2 MRG vorgeschlagen. Dieser Vorschlag hat einen sachlichen Konnex zu dem mit dem vorliegenden Gesetzesprojekt behandelten Fragenkreis einer Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers. Aus diesem Grund wurde er in die nach der Begutachtung geführten Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ miteinbezogen. Diese Beratungen erbrachten ein sehr weitgehend konsentiertes Ergebnis, wonach die fiktiven Hausbesorgerkosten die in § 23 Abs. 1 Z 1 MRG genannten Entgelte und Ersätze (mit Ausnahme jener für die Hausbesorgerwohnung; dazu sogleich im folgenden) und die in § 23 Abs. 1 Z 3 MRG genannten Sozialversicherungsbeiträge, Abgaben und sonstigen Belastungen, nicht jedoch die mit einer – vorhandenen oder nicht vorhandenen – Hausbesorgerdienstwohnung zusammenhängenden Kosten (also nicht die in § 23 Abs. 1 Z 1 MRG genannten Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung, die in § 23 Abs. 1 Z 2 MRG genannten Kosten für die Beleuchtung der Dienstwohnung und auch nicht das in § 13 Abs. 6 des Hausbesorgergesetzes genannte Entgelt anstelle einer Dienstwohnung) und nicht die Beiträge einer Abfertigung des Hausbesorgers nach § 23 Abs. 1 Z 4 MRG umfassen sollten. Dieses ausgewogene und sachlich begründete Beratungsergebnis wurde in der vorgeschlagenen Neufassung des § 23 Abs. 2 MRG umgesetzt. Im übrigen soll aber durch diese Einschränkung an der Judikatur zu den Kosten bei Fehlen eines Hausbesorgers nicht gerüttelt werden.

Zu Z 7 (§ 24 Abs. 2a MRG):

Mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, erhielt § 24 Abs. 1 MRG seine geltende Fassung, wonach außerhalb der Anwendbarkeit des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen nach den Grundsätzen des § 17 MRG aufzuteilen sind. Damit ist für die nicht dem Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes unterliegenden Gemeinschaftsanlagen die Möglichkeit zur Berücksichtigung des Verbrauchs weggefallen (*Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht*²⁰ Rz 7 zu § 24 MRG a.E.; vgl. auch die Ausführungen in Punkt I des Allgemeinen Teils). Dadurch entstand ein Regelungsdefizit, das sich in der Praxis vor allem bei Gemeinschaftswaschküchen zeigte, weil es bei strikter Anwendung des § 24 Abs. 1 MRG nicht zulässig wäre, die durch die Benützung der Gemeinschaftswaschküche anfallenden Kosten bei den jeweiligen Benützern einzuhaben, sondern dafür der allgemeine Verteilungsschlüssel nach Nutzfläche heranzuziehen wäre. Um auch in diesem Bereich eine aus dem Gesichtspunkt der Verteilungsgerechtigkeit auf der Hand liegende Kostenaufteilung nach jeweiliger Inanspruchnahme solcher Gemeinschaftsanlagen zu ermöglichen, ohne aber die grundsätzliche Maßgeblichkeit der Aufteilung nach Nutzfläche in Frage zu stellen, wird eine eigene Regelung für die Kosten der für den Betrieb solcher Gemeinschaftsanlagen erforderlichen Energie in § 24 Abs. 2a MRG vorgesehen. Wenn diese Energiekosten den Benützern der Gemeinschaftsanlage entsprechend der jeweiligen Benützung zugeordnet werden können, dürfen für die Benützung Entgelte in Höhe der jeweiligen Energiekosten – etwa auch auf automatischem Wege (also beispielsweise durch Münzautomaten) – von den Benützern eingehoben werden. Gegenüber der Fassung des Ministerialentwurfs wurde verdeutlicht, daß es sich dabei um eine pauschalierte Abgeltung der Energiekosten handelt, deren Höhe nicht exakt mit

den tatsächlich angefallenen Kosten für den Energieverbrauch des jeweiligen Vorgangs übereinstimmen, sondern diesen nur der Größenordnung nach entsprechen muß.

Der zweite Satz des § 24 Abs. 2a MRG befaßt sich mit der abrechnungstechnischen Behandlung dieser vereinbarten Entgelte. Eine – von einer Stellungnahme im Begutachtungsverfahren geforderte – Klarstellung, daß der zur Einhebung dieser Energiekosten Berechtigte der Vermieter sei, ist angesichts der Einbettung dieser Bestimmung in die Gesamtregelung über die Bewirtschaftungskosten im Mietrecht entbehrlich.

Zu Z 8 (§ 38 MRG):

Nach dem geltenden § 38 MRG ist in bestimmten Verfahren der Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Träger der Baubehörde Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Auf Grund der vielfältigen Aufgaben, die Gemeinden in solchen Zusammenhängen wahrzunehmen haben, ergibt sich in der Praxis nicht selten das Bedürfnis, einen fachkundigen Dritten mit der Abgabe dieser Stellungnahme zu betrauen. Eine zivilrechtliche Bevollmächtigung nach den Bestimmungen der §§ 1002 ff ABGB kommt dafür nicht in Betracht, weil es sich um eine öffentlich-rechtliche Rechtsposition der Gemeinde handelt, die einer solchen Bevollmächtigung nicht zugänglich ist. Aus diesem Grund soll § 38 MRG um die Anordnung ergänzt werden, daß die Gemeinde einen Dritten zur Abgabe dieser Stellungnahme ermächtigen kann.

Zu Artikel II (Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes):

Zu Z 1 (§ 14a Abs. 2 Z 6 WGG):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 3 Abs. 2 Z 6 MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 2 (§ 14c Abs. 1 Z 1 WGG):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 6 Abs. 1 Z 1 MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 3 lit. a (§ 16 Abs. 2 WGG):

Dabei handelt es sich um Parallelbestimmungen zu § 17 Abs. 2 und 3 MRG; auf die Ausführungen zu diesen Entwurfstellen wird verwiesen.

Zu Z 3 lit. b (§ 16 Abs. 7 WGG):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 17 Abs. 1a MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 4 (§ 19 Abs. 1 WGG):

Dabei handelt es sich um gleichartige Ergänzungen wie in § 20 Abs. 3 MRG (aber auch wie in § 21 Abs. 3 MRG); auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Die Schaffung von Parallelbestimmungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auch zu den in diesem Entwurf vorgeschlagenen Neuregelungen in § 21 Abs. 1 und 3, § 23, § 24 Abs. 2a und § 38 MRG ist entbehrlich, weil diese Regelungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ohnedies bereits auf Grund der Verweisungen in § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und § 22 Abs. 4 WGG anzuwenden sind.

Zu Artikel III (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975):

Zu Z 1 (§ 17 Abs. 1 Z 1 WEG):

Dabei handelt es sich um gleichartige Ergänzungen wie in § 20 Abs. 3 MRG (aber auch wie in § 21 Abs. 3 MRG); auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 2 (§ 19 Abs. 4a und 4b WEG):

Beim neuen § 19 Abs. 4a handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 17 Abs. 1a MRG; daher wird zunächst auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle verwiesen. Anders als in den korrespondierenden Regelungsvorschlägen zum MRG und zum WGG wird hier aber für den wirksamen Abschluß einer Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung eine Mehrheit von drei Vierteln der Anteile gefordert. Dies hat zwei Gründe: Während im Miet- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht für das rechtswirksame Zustandekommen einer Aufteilungsvereinbarung zusätzlich zu der Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter auch die Zustimmung des Vermieters erforderlich ist, fehlt es im Wohnungseigentumsrecht an einem dem Vermieter entsprechenden Gegenüber. Daher ist es gerechtfertigt, die Schwelle für den Abschluß der Vereinbarung hier bei einer etwas höheren Mehrheitsquote anzusetzen. Zum anderen gibt es im Wohnungseigentumsrecht bisher neben der für

1674 der Beilagen

17

Beschlußfassungen erforderlichen Mehrheit oder Einstimmigkeit nur einen Fall, in dem eine qualifizierte Mehrheit verlangt wird, nämlich die Beschlußfassung über eine vorläufige Benützungsregelung gemäß § 15 WEG 1975. Diese kann mit drei Vierteln der Anteile erfolgen. Im Hinblick darauf schien es sachgerecht, auch für den hier gegenständlichen Kontext eine Dreiviertelmehrheit vorzusehen, um nicht für diesen sachlich eng umgrenzten Bereich ein zusätzliches Quotenerfordernis in das Wohnungseigentumsrecht einzuführen.

Beim neuen § 19 Abs. 4b handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 24 Abs. 2a MRG; zunächst wird daher auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle verwiesen. Allerdings mußte diese Regelung hier etwas anders als im Miet- und Wohnungsgemeinnützigeitsrecht konstruiert werden. Während nämlich dort die Einrichtung der Gemeinschaftsanlage und die Einhebung der Benützungsabgeltung Sache des Vermieters ist, liegen diese Zuständigkeiten hier bei den Wohnungseigentümern selbst. Daher mußte hier geregelt werden, mit welcher Mehrheit die Miteigentümer eine solche Entgelteinhebung beschließen können. Dabei wäre es allerdings nicht sachgerecht gewesen, ein über die einfache Mehrheit hinausgehendes Quotenerfordernis festzulegen, zumal ja schon die Entscheidung über die Einrichtung solcher Gemeinschaftsanlagen gemäß § 14 Abs. 3 WEG 1975 – wenn auch mit gerichtlicher Korrekturmöglichkeit – mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer erfolgen kann. Im Hinblick darauf wäre es ein Wertungswiderspruch, wenn man für die Einhebung einer pauschalierten Abgeltung für die Benützung dieser Anlagen eine qualifizierte Mehrheit verlangte.

Zu Z 3 (§ 26 Abs. 1 Z 8 WEG):

Für Auseinandersetzungen über die verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen sowie über die benützungsabhängige Einhebung von Energiekosten der Gemeinschaftsanlagen ist gleichermaßen wie etwa für solche über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren zur Verfügung zu stellen; zu diesem Zweck soll § 26 Abs. 1 Z 8 WEG 1975 entsprechend ergänzt werden.

Zu Artikel IV (Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes):

Dabei handelt es sich um gleichartige Ergänzungen wie in § 20 Abs. 3 und § 21 Abs. 3 MRG; auf die Ausführungen zu diesen Entwurfstellen wird verwiesen.

Zu Artikel V (Übergangsbestimmungen):

Die Neuregelungen des § 17 Abs. 3 MRG bzw. § 16 Abs. 2 vierter Satz WGG über die grundsätzliche Wahlmöglichkeit des Vermieters über die Art der Berechnung der Nutzfläche, des § 17 Abs. 2 MRG bzw. § 16 Abs. 2 dritter Satz WGG über die zeitweise Unbeachtlichkeit bestimmter Nutzflächenveränderungen und des § 24 Abs. 2a MRG über die benützungsabhängige Einhebung der Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen sollen für Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Regelungen anhängig sind, dann gelten, wenn die (gerichtliche) Entscheidung erster Instanz zu diesem Zeitpunkt noch nicht ergangen ist. Umso mehr gilt dies für noch anhängige Verfahren bei der Schlichtungsstelle. Wenn allerdings in einem solchen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Regelungen anhängigen Verfahren ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nur wegen dieser Rechtsänderungen unterliegt, hat er ungeachtet seines Unterliegens einen Anspruch auf Ersatz der Kosten dieses Verfahrens mit Ausnahme jener seiner rechtsfreundlichen Vertretung. Die während des Verfahrens eingetretene Rechtsänderung soll also – wenn nicht bereits eine gerichtliche Entscheidung erster Instanz ergangen ist – meritorisch ins Verfahren hereinwirken, doch sollen Mieter und Nutzungsberechtigte durch diese erst nach Verfahrenseinleitung eingetretene Gesetzesänderung hinsichtlich der ihnen angelaufenen Verfahrenskosten nicht schlechtergestellt werden (Z 2).

In Z 3 wird eine korrespondierende Übergangsbestimmung für wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren gemäß § 26 Abs. 1 Z 8 WEG 1975 (für die die Neuregelungen im neuen § 19 Abs. 4a und im § 19 Abs. 4b WEG 1975 eine Rolle spielen können) vorgesehen. Eine zu Z 2 zweiter Satz parallele Bestimmung über den Ersatz der Verfahrenskosten scheint aber bei den hier in Rede stehende Konstellationen entbehrlich.

Geltende Fassung:		Textgegenüberstellung	
		Vorgeschlagene Fassung:	
Mietrechtsgesetz	Erhaltung	Mietrechtsgesetz	Erhaltung
§ 3. (1) ...		§ 3. (1) unverändert.	
(2) 1. ...		(2) 1. unverändert.	
	2.		2.
	3.		3.
	4.		4.
	5.	insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.	5. insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
	6.		6.
Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten		Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	
§ 6. (1) ...		§ 6. (1) unverändert.	
	1.		1.
Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche		Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche	
§ 17. (1) ...		§ 17. (1) unverändert.	
		(1a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Können trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen	

Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes 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. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

(3) 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 3 vH erwiesen wird.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes 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. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

(3) Die Nutzfläche ist nach Wahl des Vermieters entweder nach dem Naturmaß oder auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, letzteres jedoch nicht, wenn eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß um mehr als 3 vH – bezogen auf die Nutzfläche der jeweiligen Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes – erwiesen wird. Bei Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 37 Abs. 1 Z 9 gilt die darin zugrunde gelegte Art der Berechnung.

Hauptmietzinsabrechnung

§ 20. (1) ...

(2) ...

(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres die Abrechnung (Abs. 1) über das vorausgegangene Kalenderjahr beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.

Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

§ 21. (1) ...

1.

§ 21. (1) unverändert.

1.

Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

§ 20. (1) unverändert.

(2) unverändert.

(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.

- (2) ...
- (3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Abrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder der öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Hauptmieter, so haben die übernächsten Zinstermin zurückzuerstattten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die übernächsten Zinstermin zu entrichten.
- (2) unverändert.
- (3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Abrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder der öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschußbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstattet. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die übernächsten Zinstermin zu entrichten.

Beitrag für Hausbesorgerarbeiten**§ 23. (1) ...**

- Beitrag für Hausbesorgerarbeiten**
- § 23. (1) unverändert.**
- 1.

- 2.
 - 3.
 - 4.
- Hauptmietzinses übersteigender Betrag entfällt, binnen einem Jahr in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten.
- (2) 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 Beiträge nach Abs. 1.
2. Hauptmietzinses übersteigender Betrag entfällt, binnen einem Jahr in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten. Der Vermieter kann als Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers von den Hauptmieter monatlich einen Betrag von höchstens 3 vH des monatlichen Bruttoentgelts des Hausbesorgers einheben; die im Lauf des Kalenderjahres eingehobenen Beiträge sind in der Betriebskostenabrechnung als Ausgaben auszuweisen, die insgesamt angesparten Beiträge sind mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils allgemein geltenden Zinsfuß zu verzinsen und in der Betriebskostenabrechnung bekanntzugeben; bei Beendigung des Dienstverhältnisses sind die eingehobenen Beiträge samt Zinsen unabhängig davon, ob der Hausbesorger Anspruch auf eine Abfertigung hat, in der Betriebskostenabrechnung dieses Jahres als Einnahmen auszuweisen.

- (2) 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 Beiträge nach Abs. 1. Z 1 und 3 mit Ausnahme der mit einer Hausbesorgerdienstwohnung zusammenhängenden Kosten.

Anteil an besonderen Aufwendungen

- § 24.** (1) ...
(2) ...

Anteil an besonderen Aufwendungen

- § 24.** (1) unverändert.
(2) unverändert.

(2a) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benutzern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benutzern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde

- § 38.** Das Gericht (die Gemeinde, § 39) hat vor der Entscheidung über einen Antrag auf
- 1.
 - 2.
 - 3.

- § 38.** Das Gericht (die Gemeinde, § 39) hat vor der Entscheidung über einen Antrag auf
- 1.
 - 2.
 - 3.

1674 der Beilagen
22

besonderen deren Notwendigkeit, Zwecknäßigkeit, Preisangemessenheit, Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder des Ausmaßes der Beeinträchtigung eines Mietgegenstandes, Stellung zu nehmen.

besonderen deren Notwendigkeit, Zwecknäßigkeit, Preisangemessenheit, Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder des Ausmaßes der Beeinträchtigung eines Mietgegenstandes, Stellung zu nehmen. Die Gemeinde kann auch einen Dritten zur Abgabe dieser Stellungnahme ermächtigen.

WohnungsgemeinnützigeGesetz

Erhaltung

§ 14a. (1) ...

(2) ...

1.

2.

3.

4.

5.

Geschäftsräumen, wenn und insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen.

6.

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 14c. (1) ...

1.

2.

Aufteilungsschlüssel

§ 16. (1) ...

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (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

Erhaltung

§ 14a. (1) unverändert.

(2) unverändert.

1.

2.

3.

4.

5.

Geschäftsräumen, wenn und insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen;

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 14c. (1) unverändert.

1.

2.

Aufteilungsschlüssel

§ 16. (1) unverändert.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (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; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen können. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung von behördlich genehmigten Bauplans erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

- (3) ...
- (4) ...
- (5) ...
- (6) ...

Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen können. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt. Die Nutzfläche ist nach Wahl der Bauvereinigung entweder nach dem Naturmaß oder auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, letzteres jedoch nicht, wenn eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß um mehr als 3 vH – bezogen auf die Nutzfläche des jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes – erwiesen wird; bei Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung nach § 22 Abs. 1 Z 7 gilt die darin zugrunde gelegte Art der Berechnung.

- (3) unverändert.
- (4) unverändert.
- (5) unverändert.
- (6) unverändert.
- (7) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – berechnet nach der Anzahl der in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Nutzungsberechtigte die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht überschreiten. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung

entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen.

Jährliche Abrechnungen

§ 19. (1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beiträge auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist beim Hausbesorger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen nicht binnen vier Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

Jährliche Abrechnungen

§ 19. (1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beiträge auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist beim Hausbesorger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen nicht binnen vier Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

Wohnungseigentumsgesetz 1975

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 17. (1) ...

anzufertigen; im Falle einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;

Aufwendungen

§ 19. (1) ...

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 17. (1) unverändert.

1. und Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege oder der Abrechnung gegen Kosteneratz anzufertigen; im Fall einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;

Aufwendungen

§ 19. (1) unverändert.

(2) unverändert.

- (3) ...
 (4) ...
 (4a) In den Fällen, in denen die Regelung des Abs. 1 zweiter Satz anzuwenden ist, kann jeder Miteigentümer eine Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen – ausgenommen Beiträge zur Rücklage und Kosten für die Erhaltung und Verbesserung – gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.
- (3) unverändert.
 (4) unverändert.
- (4a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Maßvorrichtungen ermittelt werden können, können die Miteigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Miteigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seiner Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu dulden. Kommen trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfäßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Anteile im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen.
- (4b) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, kann die Mehrheit der Miteigentümer festlegen, daß diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.
- (4c) In den Fällen, in denen die Regelung des Abs. 1 zweiter Satz anzuwenden ist, kann jeder Miteigentümer eine Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen – ausgenommen Beiträge zur Rücklage und Kosten für die Erhaltung und Verbesserung – gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.
- Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen**
- § 26. (1) unverändert.**
 1.
 2.
 3.
 4.
- Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen**
- § 26. (1) unverändert.**
 1.
 2.
 3.
 4.

- 5.
 - 6.
 - 7.
 - 8.
- Gemeinschaftsanlagen (§ 19 Abs. 4b);

Heizkostenabrechnungsgesetz

Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 19. (1) Der Wärmeabgeber hat die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so zu sammeln, daß sie den Kostengruppen (§ 18 Abs. 1 Z 2) eindeutig zugeordnet werden können; im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrucke der Belege anzufertigen.

(2) ...

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften oder Ablichtungen für ihn anzufertigen.

Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 19. (1) Der Wärmeabgeber hat die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so zu sammeln, daß sie den Kostengruppen (§ 18 Abs. 1 Z 2) eindeutig zugeordnet werden können; im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrucke der Belege anzufertigen.

(2) unverändert.

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrucke für ihn anzufertigen.

Inkrafttreten; Übergangsbestimmungen

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 2000 in Kraft.
2. Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 Z 9 MRG oder § 22 Abs. 1 Z 7 WGG sind § 17 Abs. 2 und 3 MRG, § 24 Abs. 2a MRG und § 16 Abs. 2 WGG jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht ergangen ist. Wenn in einem solchen Verfahren ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nur wegen der durch Art. I Z 3 lit. b und c, Art. I Z 7 oder Art. II Z 3 lit. a dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Änderungen unterliegt, hat der Vermieter beziehungswise die Bauvereinigung den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ungeachtet dieses Verfahrensausgangs die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung zu ersetzen.

177 der Beilagen

27

3. Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens
Verfahren gemäß § 26 Abs. 1 Z 8 WEG 1975
in der Fassung dieses Bundesgesetzes
Entscheidung erster Instanz zum Zeitpunkt
Bundesgesetzes noch nicht ergangen ist.