



# Wohnungsrecht

**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

GZ 7.131/11-I.7/1998

Museumstraße 7  
A-1070 Wien

Briefanschrift  
A-1016 Wien, Postfach 63

An das  
Präsidium des Nationalrats

Telefon  
0222/52 1 52-0\*

Telefax  
0222/52 1 52/2727

Parlament  
1010 Wien

Fernschreiber  
131264 jusmi a

Teletex  
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter Dr. Johannes Stabentheiner

Klappe 2731 (DW)

<b>Gesetzentwurf</b>	
71	122 - GE/19 C8
Datum	4.12.1998
Verteilt	3.12.98

Betreff: Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 1999;  
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beeht sich, den Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 1999 samt Erläuterungen mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden. Die im Begutachtungsverfahren befaßten Stellen wurden um Stellungnahme bis 29. Jänner 1999 ersucht.

1. Dezember 1998

Für den Bundesminister:

Dr. Gerhard Hopf

Beilagen: 25 Ausf.

F.d.R.d.A.



**Entwurf eines Bundesgesetzes,  
mit dem das Mietrechtsgesetz,  
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,  
das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und  
das Heizkostenabrechnungsgesetz  
geändert werden  
(Wohnrechtsnovelle 1999 - WRN 1999)**

**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 die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, 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 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, sofern nicht die dafür insgesamt

erforderlichen Kosten in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den zu erwartenden Einsparungen stehen. 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 Berechnung nach dem behördlich genehmigten Bauplan nicht möglich ist oder eine Abweichung desselben 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 von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;";

*b) in Abs. 3 lauten der dritte und der vierte 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. In § 23 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 und mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils allgemein geltenden Zinsfuß zu verzinsen; 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."

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

"(2a) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benutzern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten von den Benutzern 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."

*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 Berechnung nach dem behördlich genehmigten Bauplan nicht möglich ist oder eine Abweichung desselben 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 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, sofern nicht die dafür insgesamt erforderlichen Kosten in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den zu erwartenden Einsparungen stehen. 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) anzufertigen zu lassen."

### **Artikel III Änderung 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:

#### **§ 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;"

## **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; Übergangsbestimmung**

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.

## V o r b l a t t

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. Inhalt**

Die Schwerpunkte des Gesetzesentwurfs 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 und
5. die Ermöglichung unmittelbarer Einhebung der Energiekosten bei der Benützung von Gemeinschaftsanlagen.

#### **4. 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.

#### **5. Kosten**

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

#### **6. EU-Konformität**

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

## Erläuterungen

### Allgemeiner Teil

#### I. Ausgangslage

Die Regelungen des Mietrechtsgesetzes über die Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten und ihre Aufteilung sind in seinem Vollanwendungsbereich 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 mehrerlei 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 Benutzers 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.

## **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 Miatern, 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. Grundlegende Arbeitsprämissen war dabei stets, daß die Neuregelungen bereits mit Jahresbeginn 1999 in Kraft treten sollten, um sie bereits für die Bewirtschaftungskosten des Jahres 1999 nutzbar machen zu können. Deshalb wurden einerseits die Beratungen in der Arbeitsgruppe forciert vorangetrieben und wurde andererseits davon ausgegangen, daß die Gesetzwerdung wegen dieser ambitionierten zeitlichen Zielvorstellung nicht den gängigen Weg über ein allgemeines Begutachtungsverfahren und eine Regierungsvorlage, sondern den beschleunigten

Lauf über einen Initiativantrag nehmen sollte. Die auf Grund der Beratungsergebnisse letztlich erstellte Textfassung fand in ihren einzelnen Teilen durchwegs breite Zustimmung in der Arbeitsgruppe.

Zu einer Einbringung dieses Gesetzesvorschlags in das parlamentarische Geschehen im Wege eines Initiativantrags kam es in der Folge jedoch nicht, weil befunden wurde, 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 unter Reduktion der Novelle um den eigenständig zu verwirklichenden verfahrensrechtlichen Teil (s. dazu die Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt) der vorliegende Ministerialentwurf verfaßt.

### **III. Schwerpunkte des Gesetzesvorhabens**

**1.** Durch einige ineinandergreifende Ergänzungsregelungen im Miet- und im Wohnungsgemeinnützigeitsrecht 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 und über die Durchsetzung dieser Installation flankiert 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. Durch eine ergänzende Regelung für die Aufwendungen von Gemeinschaftsanlagen soll 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.

#### **IV. Eingrenzung des Gesetzesvorhabens**

Der mit der Arbeitsgruppe erstellte Textvorschlag hatte auch noch verschiedene Regelungen über das Schlichtungsstellenverfahren enthalten, die auf Grund des § 82 Abs. 7 AVG i.d.F. BGBl. I Nr. 158/1998 notwendig geworden waren. Nach dieser Gesetzesstelle treten alle in Vorschriften des Bundes und der Länder enthaltenen Bestimmungen, die von im einzelnen angeführten Regelungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 abweichen, mit Ablauf des 31.12.1998 außer Kraft. Davon wäre das Verfahren vor den Schlichtungsstellen der Gemeinden weitreichend betroffen gewesen. Dieses Verfahren richtet sich zwar gemäß § 39 Abs. 3 MRG grundsätzlich nach den Vorschriften des AVG, doch ist nach dem letzten Satz leg. cit. § 37 Abs. 2, Abs. 3 Z 1 bis 14 und 19 sowie Abs. 4 MRG sinngemäß anzuwenden. Im Effekt bedeutet die letztgenannte Verweisung eine sehr weitgehende Anwendbarkeit zivilprozessualer Regelungen im Schlichtungsstellenverfahren. Diese Konzeption hätte jedoch - ohne Abhilfemaßnahme des Gesetzgebers - durch den genannten § 82 Abs. 7 AVG ein jähes Ende gefunden, weil viele Einzelemente dieser Verweisung von den in § 82 Abs. 7 AVG zitierten Bestimmungen abweichen und daher mit Jahresende 1998 außer Kraft getreten wären. Mit dem genannten Textvorschlag sollte einer von zwei möglichen Auswegen zur Aufrechterhaltung des Schlichtungsstellenverfahrens in der bisher bekannten Gestalt auch über den 31.12.1998 hinweg beschritten werden, nämlich durch Nutzbarmachung von § 82 Abs. 7 zweiter Satz AVG, wonach diese Derogationsregelung nicht gilt, wenn die abweichenden Bestimmungen nach dem 30.6.1998 kundgemacht worden sind. Im Hinblick darauf wurden einige schon im geltenden Recht existente Regelungen über das Schlichtungsstellenverfahren in diesen Textvorschlag aufgenommen, um solcherart die spezifische Verfahrensart des Schlichtungsstellenverfahrens vor den Derogationswirkungen des § 82 Abs. 7 AVG zu bewahren. Dies bot auch Gelegenheit zu einigen Klarstellungen und Änderungen gegenüber dem geltenden Recht, deren wichtigste die Verlängerung der Frist zur Anrufung des Gerichts gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle auf vier Wochen darstellt.

Diese Abwehr der durch § 82 Abs. 7 AVG drohenden Derogationswirkungen duldet aber keinen Aufschub über den Jahreswechsel 1998/99 hinaus, weshalb für diese verfahrensrechtlichen Regelungen ein eigenständiger legislativer Weg

gefunden wurde, mit Hilfe dessen sie am 1.1.1999 in Kraft treten können. Der vorliegende Ministerialentwurf enthält deshalb diese Regelungen zum Schlichtungsstellenverfahren nicht mehr.

Im übrigen beschränkt sich das Gesetzesvorhaben 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.

## **V. 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. Gleichermaßen 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.

## **VI. 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 verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung bei gesamthafter 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.

#### 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 Mietern 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 Mietern 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 Ablesung der Meßvorrichtungen ist mit Aufwand verbunden. Angesichts der damit einhergehenden Mehrkosten läßt sich eine verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen nur dann rechtfertigen, wenn bei langfristiger Betrachtung der daraus gezogene Nutzen in Gestalt von entsprechenden Einsparungen diese Mehrkosten nach Erfahrungswerten voraussichtlich übersteigen wird. Daher wird im letzten Halbsatz des § 17 Abs. 1a erster Satz MRG die Zulässigkeit einer Aufteilungsvereinbarung an einen solchen Kosten-Nutzen-Vergleich geknüpft. Anders als im geltenden § 3 Abs. 2 Z 5 MRG, der für die Textierung des Wirtschaftlichkeitskriteriums Pate stand, wird hier aber negativ formuliert: Eine Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung kann dann nicht wirksam geschlossen werden, wenn die Wirtschaftlichkeit zu verneinen ist. Mit dieser negativen Aussage soll zum Ausdruck gebracht werden, daß nicht etwa die sich auf eine solche Vereinbarung Berufenden die Wirtschaftlichkeit einer verbrauchsabhängigen Kostenaufteilung zu beweisen haben. Vielmehr tragen jene Mieter, die gegen eine solche Vereinbarung opponieren, die Beweislast dafür, daß

die vereinbarte Kostenaufteilung nach gemessenem Verbrauch insgesamt gesehen unwirtschaftlich wäre. Bei einer solchen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind den nach Erfahrungswerten zu erwartenden Einsparungen sämtliche Kosten der Verbrauchsmessung gegenüberzustellen (arg. "insgesamt erforderlichen Kosten"), also sowohl die Installations- als auch die Wartungs- und Ablesekosten.

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 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 rechnerische 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, BGBI.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 (z.B. 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 Wohnrecht<sup>20</sup> 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.

### **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 Meßungenauigkeiten. Im Zusammenwirken mit der (zweitinstanzlichen) Judikatur, wonach eine Rundung bei der Nutzflächenermittlung nicht zulässig ist (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 § 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 1.1.1985 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.

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 1.1.2000 gefällt wurden.

#### **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 begehrn.

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 Einstellen 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. Die für Eichung, Wartung und Ablesung 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 Abs. 1 Z 4 MRG)**

Um einen gegenüber der geltenden Regelung des § 23 Abs. 1 Z 4 MRG (Einführung 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.

### 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*<sup>20</sup> 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 einzuhoben, 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. Der zweite Satz des § 24 Abs. 2a MRG befaßt sich mit der abrechnungstechnischen Behandlung dieser vereinnahmten Entgelte.

**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 Wohnungsgemeinnützigergesetz auch zu den in diesem Entwurf vorgeschlagenen Neuregelungen in § 21 Abs. 1 und 3, § 23 Abs. 1 Z 4, § 24 Abs. 2a und § 38 MRG ist entbehrlich, weil diese Regelungen im Wohnungsgemeinnützigerrecht 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)**

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 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.

