

Wohnungsgesetz

65/ME/XX/GZ Ministerialentwurf (gescanntes Original)

Gesetzentwurf

1 von 26  
65/ME



REPUBLIK ÖSTERREICH  
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

Zl. 65-GE/1996

Datum 16.8.1996

Verteilt

Dr. Bauer

GZ 7.129/24-I.7/1996

An das  
Präsidium des Nationalrats

Parlament  
1010 Wien

Museumstraße 7  
A-1070 Wien

Briefanschrift  
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon  
0222/52 1 52-0\*

Telefax  
0222/52 1 52/2727

Fernschreiber  
131264 jusmi a

Teletex  
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Klappe

(DW)

**Betrifft:** Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden; Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, gemäß einer Entschließung des Nationalrates den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden samt Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden.

Die im Begutachtungsverfahren befaßten Stellen wurden um Stellungnahme bis

30. September 1996

ersucht.

26. Juli 1996  
Für den Bundesminister:

REINDL

Beilagen: 25 Ausf.

F.d.B.d.A.:

*Ladner*

## **E n t w u r f**

### **Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### **Artikel I**

#### **Änderungen des Mietrechtsgesetzes**

Das Mietrechtsgesetz, BGBl.Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

*1. § 17 wird wie folgt geändert:*

Im Abs. 3 wird der dort angeführte Hundertsatz "2 vH" durch den Hundertsatz "3 vH" ersetzt.

*2. Dem § 21 wird folgender Abs. 6 angefügt:*

"(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen."

*3. § 37 wird wie folgt geändert:*

*a) Im Abs. 1*

*aa) lautet die Z 12:*

"12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);" und

*bb) wird nach der Z 12 folgende Z 12a eingefügt:*

"12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);"

*b) Nach dem Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:*

"(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 und 12 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu."

*c) Abs. 3 Z 2 erster Satz lautet:*

"Von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die in Abs. 1 Z 12 angeführten Angelegenheiten."

*d) Im Abs. 3 wird nach der Z 20 folgende Z 20a eingefügt:*

"20a. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 zu verständigen sind."

4. Im § 59 Z 2 wird das Zitat "§ 27 Abs. 4" durch das Zitat "§ 27 Abs. 5" ersetzt.

## **Artikel II**

### **Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl.Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

*1. Im § 16 wird nach dem Abs. 5 folgender Abs. 5a eingefügt:*

"(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 1 WEG 1975), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der

Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses, sofern für sie dieser Verteilungsschlüssel gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 maßgeblich ist."

*2. Dem § 19 wird folgender Abs. 3 angefügt:*

"(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Abs. 1 festzustellen."

*3. § 22 wird wie folgt geändert:*

*a) Nach dem Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:*

"(3) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 7 und 10 angeführten Angelegenheiten die in Abs. 4 und 5 eingeräumten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter oder Nutzungsberechtigten zu.";

*b) Abs. 4 Z 2 erster Satz lautet:*

"Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 10 angeführten Angelegenheiten.";

*c) Im Abs. 4 wird nach der Z 6 folgende Z 7 angefügt:*

"7. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 zu verständigen sind."

*4. Art. IV Abs. 3 lautet:*

"(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen - ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 - und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die

Verordnungen gemäß § 19 Abs. 3 und § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen sind."

### **Artikel III**

#### **Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

*1. Im § 17 wird nach dem Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:*

"(6a) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach § 17 Abs. 1 Z 1 festzustellen."

*2. § 19 wird wie folgt geändert:*

*a) Abs. 1 lautet:*

"(1) Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist und sofern an keinem Miet- oder Nutzungsobjekt ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) weiterbesteht, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen, die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft sind jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu verteilen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist."

*b) Nach dem Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:*

"(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 der Beiträge zur Rücklage und der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung), seines Anteils sowie der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der Auslagen für die Verwaltung, des Beitrags für die Hausbesorgerarbeiten und der besonderen Aufwendungen (§§ 21 bis 24 MRG) gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen."

#### **Artikel IV**

#### **Übergangsbestimmungen**

(1) Insoweit im besonderen nichts anderes bestimmt ist, ist dieses Bundesgesetz für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1996 beginnen.

(2) Die für die Verteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes maßgebenden Verteilungsschlüssel sind bis 31. Dezember 1998 weiter anzuwenden, sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren.

#### **Artikel V**

#### **Inkrafttreten; Vollzugsklausel**

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 19 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes,

2. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

## Vorblatt

### 1. Problem

Die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in "Mischhäusern", in denen zum Teil Wohnungseigentumsobjekte und zum Teil nicht im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstände vorhanden sind, ist mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, da die unterschiedlichen Verrechnungssysteme des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einerseits sowie des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 andererseits einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand bewirken..

### 2. Ziel

Die Aufteilungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten sollen in "Mischhäusern" vereinheitlicht werden.

### 3. Inhalt

Einigen sich die Nutzer (siehe dazu Seite 9) eines "Mischhauses" nicht auf einen einheitlichen Aufteilungsschlüssel für die Betriebskosten, so soll nach den Regelungen des vorliegenden Gesetzesentwurfes der für die Miet- und Nutzungsverhältnisse maßgebliche Aufteilungsschlüssel für die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten in Wohnungseigentumsobjekten weiterhin auch dann angewendet werden, so lange noch zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Miet- oder Nutzungsverhältnis weiter besteht. Dessen ungeachtet soll es den Wohnungseigentümern möglich bleiben, sich schriftlich einstimmig für einen anderen Verteilungsschlüssel und damit für unterschiedliche Aufteilungssysteme (unter Inkaufnahme des erhöhten Verwaltungsaufwandes) zu entscheiden.

Weiters soll eine Verordnungsermächtigung erlauben, mittels ÖNORM bestimmte Abrechnungskriterien vorzugeben, bei deren Einhaltung jedenfalls die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung anzunehmen sind.

Feststellungsentscheidungen, die Anträgen auf Überprüfung von Betriebskostenpositionen stattgeben, sollen auch zugunsten derjenigen Nutzer im Haus wirken, die sich nicht aktiv am Verfahren beteiligt haben.

#### **4. Auswirkungen auf den Bundeshaushalt**

Keine greifbaren.

#### **5. Konformität mit EU-Recht**

Durch diesen Gesetzesentwurf werden keine EU-Kompetenzen berührt.



## ERLÄUTERUNGEN

### Allgemeiner Teil

Im Koalitionsübereinkommen vom 11.3.1996 vereinbarten die beiden Regierungsparteien, im Wohnrecht die Reformüberlegungen auf Basis der seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere zur Befristung von Mietverträgen und zur Abrechnung der Bewirtschaftungskosten, fortzuführen. Infolge der durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 erfolgten Änderung der Bestimmungen des Einkommensteuerrechts über die Mietzinsrücklage stellt sich weiters die auch in der EntschlieÙung des Nationalrats vom 17.4.1996 (EntschlieÙung Nr. 5) angesprochene Frage einer Harmonisierung des Mietrechtsgesetzes mit dem Steuerrecht.

Im Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien für die XX. Gesetzgebungsperiode wurde zum Thema Wohnrecht unter anderem folgendes vereinbart:

"Ein erhebliches, für die Praxis oft kaum lösbares Problem stellt die Verwaltung sogenannter 'Mischhäuser' dar, also von Gebäuden, in denen sich zum Teil Wohnungseigentumsobjekte und zum Teil nicht im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstände befinden, weil das Wohnungseigentumsgesetz einerseits und das Mietrechtsgesetz andererseits völlig unterschiedliche Regeln über die Bewirtschaftungskosten und ihre Aufteilung enthalten. Dies soll durch eine Harmonisierung der maßgeblichen Bestimmungen einer praktikablen Lösung zugeführt werden.

Überdies soll die Abrechnung der Bewirtschaftskosten für alle Rechtsformen des Wohnens dadurch erleichtert werden, daß eine eigens dafür ausgearbeitete ÖNORM als Standard der Abrechnung nach den jeweiligen Vorschriften vorgesehen wird. Schließlich soll gesetzlich verankert werden, daß im Fall der Anfechtung einer Betriebskostenposition durch einen Mieter eine darüber ergehende Feststellungsentscheidung des Gerichts auch für die übrigen Mieter, die nicht aktiv am Verfahren mitgewirkt haben, Wirksamkeit entfaltet. Damit soll die Geltendmachung von Einwendungen gegen die Betriebskosten erleichtert und unredlichen Praktiken bei der Betriebskostenabrechnung effektiv begegnet werden."

Zur Vorbereitung eines Gesetzesentwurfs, der der Realisierung dieses Vorhabens dienen soll, wurde im Bundesministerium für Justiz eine Arbeitsgruppe eingerichtet, an der Vertreter der Vereinigung der österreichischen Richter, der Rechtsanwaltschaft, der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, Mietervertreter sowie Vertreter des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder, des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband, der Bundesinnung der Immobilientreuhänder, des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten und des Bundesministeriums für Gesundheit und Konsumentenschutz teilgenommen haben.

Nach eingehenden Beratungen in der Arbeitsgruppe kam man zum Ergebnis, daß (jedenfalls zunächst) nur die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in "Mischhäusern" harmonisiert werden sollte. Ein weiteres konsensuales Resultat der Beratungen bestand darin, daß nur dann gesetzlich ein einheitlicher Abrechnungsschlüssel in "Mischhäusern" vorgesehen werden soll, wenn die betroffenen Nutzer - damit sind in den Erläuterungen Hauptmieter, Nutzungsberechtigte und Liegenschaftseigentümer gemeint - weder einen gemeinsamen Verteilungsschlüssel vereinbart noch sich ausdrücklich für unterschiedliche Abrechnungskreise für Mieter oder Nutzungsberechtigte einerseits und Liegenschaftseigentümer andererseits (unter bewußter Inkaufnahme von allfälligen Abrechnungsdifferenzen zu Lasten der Miteigentümer) entschieden haben. In diesem Sinn soll der für die Miet- oder Nutzungsverhältnisse nach § 17 MRG oder § 16 WGG maßgebliche Verteilungsschlüssel auch die Objekte im Wohnungseigentum erfassen und § 19 Abs. 1 WEG 1975 entsprechend geändert werden. In der Regel soll damit die Nutzfläche auch nach Wohnungseigentumsbegründung solange Grundlage für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten bleiben, solange noch zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Mietverhältnis aufrecht ist. Dieser Verteilungsschlüssel soll von den Nutzern jederzeit einvernehmlich geändert werden können. Nach Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses sollen dann auch die Bewirtschaftungskosten im Wohnungseigentum wieder nach dem Verhältnis der Nutzwerte abgerechnet werden. Wie bisher soll es aber den Wohnungs- und Miteigentümern unbenommen bleiben, jederzeit einvernehmlich schriftlich einen abweichenden Aufteilungsschlüssel - und damit gegebenenfalls ein unterschiedliches Verteilungssystem im

Verhältnis zu den übrigen Nutzern - zu vereinbaren, wenn sie allfällige Abrechnungsdifferenzen zu ihren Lasten in Kauf nehmen wollen.

Des weiteren wird eine dem Heizkostenabrechnungsgesetz nachgebildete Verordnungsermächtigung für die Bezeichnung einer ÖNORM vorgeschlagen, die die Abrechnung von Bewirtschaftungskosten erleichtern soll; andere Verrechnungsmethoden sollen aber, so sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, auch weiterhin zulässig sein.

Eine Vereinheitlichung aller Abrechnungsvorschriften für die Bewirtschaftungskosten in MRG, WGG und WEG 1975 wird - auch dies war einhellige Auffassung der Arbeitsgruppe - jedenfalls derzeit aus Kostengründen nicht für erstrebenswert gehalten, weil die Rechtspositionen der Mieter und Nutzungsberechtigten denen der Wohnungseigentümer angeglichen werden müßten, was einen höheren Verwaltungsaufwand erfordern und zu einer Erhöhung der ohnehin schon in den letzten Jahren stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten führen würde. Die theoretisch mögliche Alternative, die Rechtsstellung der Eigentümer der Mieter und Nutzungsberechtigten anzupassen, kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil dies im Wohnungseigentum eine weitgehende Verschlechterung der Kontrollmöglichkeiten der Eigentümer in Ansehung der Verwaltung mit sich brächte.

Schließlich soll eine gesetzliche Bestimmung geschaffen werden, die etwa im Fall der Anfechtung einer Betriebskostenposition auch nur durch einen Nutzer sicherstellen soll, daß eine dem Antrag stattgebende Entscheidung auch feststellende (Rechtskraft-)Wirkung zugunsten der übrigen Nutzer, die nicht aktiv am Verfahren mitgewirkt haben, entfaltet. Darüber hinausgehende (Anfechtungs-)Ansprüche der übrigen Nutzer bleiben davon jedoch unberührt.

Da die Verhandlungen über Maßnahmen im Zusammenhang mit dem baldigen Auslaufen der auf drei Jahre befristeten Mietverträge (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG) sowie über die Harmonisierung des § 20 MRG mit den einkommensteuerrechtlichen Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes 1996 noch nicht abgeschlossen sind, wurde davon abgesehen, diesbezügliche Regelungen in den vorliegenden Gesetzesentwurf aufzunehmen.

## **Besonderer Teil**

### **Zum Artikel I (Änderungen des Mietrechtsgesetzes)**

#### **Zum § 17:**

Im § 17 Abs. 3 wird gegenüber dem bisherigen Recht die "Bagatellgrenze" von derzeit 2 vH auf 3 vH angehoben. Durch die vorgeschlagene Änderung soll eine Harmonisierung mit den sonst gleichlautenden Bestimmungen des WEG 1975 (§ 6 Abs. 3) und des WGG (§ 16 Abs. 2) bewirkt werden. Bis zum Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes sahen diese Bestimmungen bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, nur dann eine Berechnung der Nutzfläche nach Naturmaß vor, wenn eine Abweichung der Naturmaße vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 2 vH erwiesen wird. Aufgrund der Erfahrungen der Praxis wurde durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz dieser Hundertsatz für die Rechtsbereiche des WEG 1975 und des WGG von früher 2 vH mit Wirksamkeit vom 1.1.1994 auf 3 vH angehoben; die bis dahin gleichlautende Bestimmung des § 17 Abs. 3 MRG wurde damals jedoch nicht entsprechend modifiziert. Dies soll nun mit der vorliegenden neuen Regelung nachgeholt werden.

#### **Zum § 21:**

Mit dem neu angefügten Abs. 6 soll eine inhaltlich dem § 25 Abs. 5 HeizKG entsprechende Bestimmung zur Erleichterung der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten im MRG geschaffen werden, die besagt, daß der Bundesminister für Justiz durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen kann, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung festzustellen. Hiedurch soll eine einheitliche (schematisierte) Abrechnung erleichtert werden. Gleichartige Regelungen sind auch für die Rechtsbereiche des WGG und des WEG 1975 vorgesehen. Eine Pflicht zur Anwendung der ÖNORMEN wird durch eine solche Verordnung nicht begründet.

#### **Zum § 37:**

Die bisher im Abs. 1 Z 12 zusammengefaßten Tatbestände werden derart aufgeteilt, daß die ersten vier Tatbestände (Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung und Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten) in der ursprünglichen Z 12 verbleiben, während das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige

Leistungen nunmehr in einer neuen Z 12a enthalten ist. Dementsprechend waren die Paragraphenzitate in der Z 12 (§§ 21 bis 24) und der Z 12a (§ 25) anzupassen. Zur Vereinfachung des Textes konnte im Abs. 1 Z 12 auch die Anführung der Wendung "Anteil an den" entfallen, weil die Verteilung der Gesamtkosten und die Überprüfung des Anteils eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17) bereits in der Z 9 dieses Absatzes erfaßt sind. Eine Änderung der Rechtslage wird dadurch nicht bewirkt.

Der neu eingefügte Abs. 2a soll dem Umstand Rechnung tragen, daß infolge der vorgeschlagenen Änderung des § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 der Verteilungsschlüssel des MRG (§ 17) während der in der neuen Regelung angeführten Übergangszeit (mangels abweichender Vereinbarung) auch für die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten der Wohnungseigentümer weiterhin wirksam ist. Eine gemeinsame Abrechnung der Betriebskosten nach §§ 21 bis 24 MRG für Mieter und Wohnungseigentümer ist jedoch nur dann möglich, wenn sie von Wohnungseigentümern und Mietern in einem gemeinsamen Verfahren - in dem sowohl den Mietern als auch den Wohnungseigentümern Antragslegitimation zukommt - inhaltlich geprüft werden kann. Da die Interessen der Mieter und der einzelnen Wohnungseigentümer bei inhaltlicher Prüfung der Abrechnung in der Regel gleichartig sind, ist es zweckmäßig, den einzelnen Wohnungseigentümern, die sich als Antragsteller im Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 9 und 12 MRG beteiligen können, eine den Hauptmietern gleichartige verfahrensrechtliche Stellung einzuräumen. Ihnen kommt demnach in "Mischhäusern" die gleiche Antragslegitimation wie den Hauptmietern zu; sie sind auch in Ansehung aller in § 37 Abs. 3 und 4 MRG genannten Rechte und Pflichten wie Hauptmieter zu behandeln.

Die Ergänzung in § 37 Abs. 3 Z 2 MRG am Ende des ersten Satzes dient lediglich der Klarstellung, daß Anträge, die die Überprüfung der Bewirtschaftungskosten nach § 37 Abs. 1 Z 12 MRG zum Gegenstand haben, jedenfalls solche sind, die die Interessen der übrigen Hauptmieter (und Wohnungseigentümer) berühren und zu der in diesem Satz festgelegten Verständigungspflicht des Gerichtes führen.

Durch die neue Z 20a des Abs. 3, die in der Arbeitsgruppe Zustimmung fand, wird sichergestellt, daß sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen (bei teilweiser Stattgebung nur des stattgebenden Teils) über Feststellungsbegehren auch auf alle Hauptmieter (und Wohnungseigentümer) erstreckt, die vom Gericht zu verständigen waren (da sich diese Bindungswirkung nur zum Vorteil dieser Beteiligten auswirken kann, besteht

keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, falls die Verständigung von Beteiligten unterlassen worden sein sollte). Allen Hauptmietern (und Wohnungseigentümern) bleibt es aber unbenommen, darüber hinausgehende Ansprüche (die nicht mit dem entschiedenen Anspruch identisch sind, zum Beispiel - im Einzelfall abhängig von der Formulierung des Spruchs im Vorverfahren - die ziffernmäßig weitergehende Anfechtung einer Betriebskostenposition) nachträglich - innerhalb allenfalls gegebener Präklusivfristen - gesondert geltend zu machen.

**Zum § 59:**

Die Anpassung des Zitats trägt einer Änderung der Absatzbezeichnung im § 27 durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz nachträglich Rechnung (die Verwaltungsübertretung, die das in Abs. 1 angeführte Verhalten pönalisiert, ist nunmehr im Abs. 5 geregelt).

**Zum Artikel II (Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)**

**Zum § 16:**

Die neu eingefügte Regelung des Abs. 5a, die sich auf Vereinbarungen bezieht, die nach Wohnungseigentumsbegründung erfolgen, ist infolge der Änderung des § 19 Abs. 1 WEG 1975 geboten, die besagt, daß sich während der in dieser Bestimmung angeführten Übergangszeit die Wirkung solcher Vereinbarungen auch auf den für die Wohnungseigentümer maßgeblichen Verteilungsschlüssel erstreckt. Da deren Interessen somit durch solche Vereinbarungen unmittelbar berührt werden, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümer zu einer Änderung des bisher für Mieter und Nutzungsberechtigte sowie Liegenschaftseigentümer geltenden Aufteilungsschlüssels erforderlich. Dieses Zustimmungserfordernis entfällt jedoch, sofern die Liegenschaftseigentümer einvernehmlich einen abweichenden Verteilungsschlüssel gewählt haben, sodaß in diesem Fall § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 für sie nicht anwendbar ist.

**Zum § 19:**

Hiezu gilt das zu § 21 Abs. 6 MRG (Art. I Z 2 des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte analog.

**Zum § 22:**

Der neu eingefügte Abs. 3 räumt den Wohnungseigentümern bei der Überprüfung des Abrechnungsschlüssels und einzelner Abrechnungspositionen in gleicher Weise wie den Hauptmietern oder Nutzungsberechtigten die Antragslegitimation und Beteiligung im Außerstreitverfahren unter der Voraussetzung ein, daß sich der Abrechnungsschlüssel gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch auf die Miteigentümer der Liegenschaft erstreckt, also eine gemeinsame Abrechnung und Verteilung der Betriebskosten im Sinne der §§ 21 bis 24 MRG in Ansehung der Hauptmieter und Nutzungsberechtigten sowie der einzelnen Liegenschaftseigentümer erfolgt. Durch die Beteiligung der einzelnen Liegenschaftseigentümer gleich den Hauptmietern oder Nutzungsberechtigten sollen die Einheitlichkeit der Überprüfung der gemeinsamen Abrechnung in einem Verfahren gesichert sowie widerstreitende Entscheidungen in getrennten Verfahren vermieden werden. Darüberhinaus kann hiedurch die Anzahl der Verfahren gesenkt und eine Doppelgleisigkeit in unterschiedlichen Verfahrensarten hintangehalten werden; durch die Bindungswirkung derartiger Entscheidungen für alle Beteiligten, die ordnungsgemäß verständigt worden sind, wird eine Konzentration des Verfahrens erreicht und der Verfahrensökonomie Rechnung getragen. Dementsprechend wird am Ende des ersten Satzes im Abs. 4 Z 2 besonders auf die Verständigungspflicht des Gerichts in derartigen Angelegenheiten hingewiesen.

Zu § 22 Abs. 4 Z 7 WGG gilt das zu § 37 Abs. 3 Z 20a MRG (Art. I Z 3 lit. d des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte in gleicher Weise. Feststellungsentscheidungen, die in einem Verfahren zur Überprüfung von Betriebskosten getroffen werden, können in der Folge als Grundlage eines Leistungsbegehrens herangezogen werden, ohne daß die festgestellte Rechtsverletzung noch einmal überprüft werden müßte.

**Zum Artikel IV:**

Die Änderung des Art. IV ist Folge der neuen Regelung des § 19 Abs. 3 WEG 1975 Im übrigen gilt hiezu das zu § 21 Abs. 6 MRG (Art. I Z 2 des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte in gleicher Weise.

### **Zum Artikel III (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975)**

#### **Zum § 17:**

Hiezu gilt das zu § 21 Abs. 6 MRG (Art. I Z 2 des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte in gleicher Weise.

#### **Zum § 19:**

Die vorgeschlagene Bestimmung geht auf eine Empfehlung der Arbeitsgruppe im Bundesministerium für Justiz zurück und soll einen einheitlichen Abrechnungsschlüssel in "Mischhäusern" herbeiführen, also in Gebäuden, in denen bereits Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung begründete Hauptmietverhältnisse oder Nutzungsverhältnisse weiter bestehen, die zur Gänze dem Mietrechtsgesetz oder dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG).

Nach der derzeit geltenden Rechtslage erfolgt die Verteilung der Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG) für die Altmiet- oder Nutzungsverhältnisse nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel - also im Verhältnis der Nutzflächen - solange nicht eine abweichende Vereinbarung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem Vermieter zustandekommt (§ 17 Abs. 1 MRG, § 16 Abs. 5 Z 1 WGG). Derartige Vereinbarungen haben in der Praxis bei Altbauten nur geringe Bedeutung erlangt, weil die erforderliche schriftliche Zustimmung aller Hauptmieter sehr schwer zu erreichen ist. Nach Wohnungseigentumsbegründung kommt es daher - sofern nicht alle Miteigentümer die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß § 19 Abs. 2 vereinbaren - in "Mischhäusern" zu unterschiedlichen Verteilungsschlüsseln für Altmietler und Nutzungsberechtigte einerseits sowie Miteigentümer andererseits. Für Hauptmieter und Nutzungsberechtigte richtet sich die Aufteilung der Betriebskosten im Vollenwendungsbereich des MRG und des WGG nach dem Verhältnis der Nutzflächen, für die Wohnungseigentümer hingegen ebenso wie für die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage sowie der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung) nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode, also nach Nutzwerten.

Im Bereich des WEG 1975 soll den Miteigentümern auch weiterhin die freie Wahl des Verteilungsschlüssels nach § 19 Abs. 2 leg. cit. zustehen, es sollen also sämtliche



Miteigentümer einvernehmlich schriftlich einen von der gesetzlichen Regel abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen können. Eine solche Vereinbarung soll dem gesetzlichen Abrechnungsschlüssel jedenfalls vorgehen. Kommt eine solche Einigung aber nicht zustande, so soll der gesetzliche Aufteilungsschlüssel im Gegensatz zur bisherigen Regelung dann eine einheitliche Abrechnung mit den Hauptmietern und Nutzungsberechtigten im Haus ermöglichen, wenn vor Wohnungseigentumsbegründung begründete Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnisse im Vollanwendungsbereich des MRG oder WGG weiterbestehen.

Um nun eine einheitliche Abrechnung in solchen "Mischhäusern" zu erreichen, muß der gesetzliche Aufteilungsschlüssel der Miteigentümer dem Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten der weiterbestehenden Altmiet- und Nutzungsverhältnisse angepaßt werden. Dadurch sollen der Verwaltungsaufwand im Haus vermindert und die bei unterschiedlichen Aufteilungsschlüsseln immer wieder auftretenden Abrechnungsdifferenzen vermieden sowie eine Harmonisierung der Abrechnung erreicht werden.

Mit dem Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses im Haus sollen alle Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage, der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung sowie der Betriebskosten) wieder von den Miteigentümern ausschließlich im Verhältnis ihrer Anteile - also nach Nutzwerten - getragen werden. Im Gegensatz zur bisher geltenden Rechtslage wird dieser Zustand nicht schon mit Wohnungseigentumsbegründung, sondern erst später, mit dem Erlöschen des letzten Altmietverhältnisses, erreicht. Dies hat den Vorteil, daß der einheitliche Abrechnungsschlüssel im Haus für die bereits bestehenden Hauptmiet- und Nutzungsverhältnisse keine Änderung erfährt und somit keine Akzeptanzprobleme mit den bisherigen Hauptmietern und Nutzungsberechtigten schafft; es steht aber den Wohnungseigentümern frei, bei Bedarf eine - im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrages auch in der Praxis mögliche - abweichende schriftliche Vereinbarung über den Abrechnungsschlüssel zu treffen; andernfalls sind die Wohnungseigentümer, die unter Umständen vorher bereits Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte waren, an den bisherigen Abrechnungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten weiter gebunden.

Für einen nach Wohnungseigentumsbegründung vom Wohnungseigentümer abgeschlossenen Mietvertrag kann schon nach der geltenden Rechtslage zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Mieter seines Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 17 Abs. 1 MRG ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart werden (vgl. OGH 21.12.1993, 7 Ob

594/93, SZ 66/182). Gleiches gilt für Bestandverhältnisse, die auf Grund einer Ausnahmebestimmung (§§ 1 Abs. 2 und Abs. 4 MRG) weder dem Betriebskostenschlüssel nach § 17 MRG unterliegen, noch Nutzungsverhältnisse nach WGG darstellen, sodaß der Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten nach ABGB frei vereinbar ist. Das Vorhandensein einer vor Wohnungseigentumsbegründung vermieteten Dienstwohnung führt daher nicht dazu, daß nach Wohnungseigentumsbegründung die Verteilung der Betriebskosten für die Miteigentümer nach dem für dieses Mietverhältnis vereinbarten Verteilungsschlüssel zu erfolgen hätte. In gleicher Weise führt auch ein vor Wohnungseigentumsbegründung entstandenes und weiter bestehendes Hauptmietverhältnis für einen Mietgegenstand, der entweder in einem Gebäude liegt, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, oder der sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus befindet, nicht dazu, daß die Abrechnung der Wohnungseigentümer nach dem für diese Mietverhältnisse maßgeblichen Verteilungsschlüssel zu erfolgen hätte, weil deren Verteilungsschlüssel schon bisher der freien Vereinbarung unterlag und sohin für einzelne Mietverhältnisse nach geltendem Recht bereits unterschiedliche Verteilungsschlüssel bestehen konnten. Die vorgeschlagene Bestimmung bringt nur dann eine Abweichung von der bisherigen Rechtslage, wenn die Liegenschaftseigentümer für ein nach Wohnungseigentumsbegründung weiterbestehendes Mietverhältnis den Verteilungsschlüssel nicht frei vereinbaren konnten.

Die in Aussicht genommene neue Regelung erlaubt nunmehr bei nach Wohnungseigentumsbegründung neu abgeschlossenen Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnissen - auch für nicht im Wohnungseigentum stehende Bestandobjekte - jeweils den für die Abrechnung der Betriebskosten im Wohnungseigentum maßgeblichen Aufteilungsschlüssel zu vereinbaren, weil dieser, solange noch Altmiet- oder Altnutzungsverhältnisse bestehen, mit dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel im vollen Anwendungsbereich des MRG oder WGG identisch ist und bei Wegfall des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses für das nach Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis über die Hausbesorgerwohnung, den Hobbyraum oder eine zu Geschäftszwecken vermietete Garage auch im Vollenwendungsbereich des MRG oder WGG die Abrechnung nach Nutzwerten gemäß § 17 Abs. 1 MRG - wenn mit allen noch verbleibenden Mietern schriftlich vereinbart - wirksam werden kann.

Um nun auch eine einheitliche Überprüfung der gemeinsamen Betriebskostenabrechnung für Mieter und Wohnungseigentümer zu erreichen, wird in den Fällen, in denen sich dieser Aufteilungsschlüssel auch für Miteigentümer nach dem für die Altmietverhältnisse maßgeblichen Verteilungsschlüssel richtet, eine Überprüfung dieses Verteilungsschlüssels und der einzelnen Abrechnungspositionen nur in Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 9 und 12 MRG oder gemäß § 22 Abs. 1 Z 7 und 10 WGG vorgesehen und den einzelnen Wohnungseigentümern durch Gleichstellung mit den Hauptmietern und Nutzungsberechtigten die Antragslegitimation im jeweiligen außerstreitigen Überprüfungsverfahren eingeräumt. Der Verteilungsschlüssel und die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung können sohin in diesen Fällen nicht mehr im Streitverfahren, sondern ausschließlich in dem für die Mieter oder Nutzungsberechtigten vorgesehenen außerstreitigen Verfahren überprüft werden. Damit sollen widersprüchliche Entscheidungen über den Abrechnungsschlüssel oder einzelne Abrechnungspositionen vermieden werden; bei getrennten Überprüfungsverfahren mit unterschiedlichen Parteistellungen könnte andernfalls die Einheitlichkeit der Abrechnung nicht gewährleistet werden.

#### **Zum Artikel IV (Übergangsbestimmungen)**

Abs. 1 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes für die Abrechnungsperioden, die nach dem 31. Dezember 1996 beginnen; für die davor liegenden Abrechnungsperioden sind die neuen Regelungen nicht anzuwenden.

Abs. 2 bestimmt die Weitergeltung des bisherigen Verteilungsschlüssels bis zum 31. Dezember 1998 für "Mischhäuser", in denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits Wohnungseigentum begründet ist. Dort soll es während einer zweijährigen Übergangszeit - sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel, etwa die Rückkehr zur Nutzfläche, beschließen - bei verschiedenen gesetzlichen Aufteilungsschlüsseln für Betriebskosten im Wohnungseigentum einerseits und im Vollanwendungsbereich des MRG oder des WGG andererseits bleiben, um die notwendigen Vorbereitungen für die Umstellung der Abrechnung zu ermöglichen. Wird Wohnungseigentum jedoch erst nach dem 31. Dezember 1996 begründet, so kommt die Neuregelung des § 19 Abs. 1 WEG 1975 sofort zur Anwendung. Der Verteilungsschlüssel für die

Betriebskosten der Miteigentümer folgt dann dem für die Altmietverhältnisse und Altnutzungsverhältnisse maßgeblichen Aufteilungsschlüssel.

**Zum Artikel V (Inkrafttreten: Vollzugsklausel)**

Die Vollziehungsklausel entspricht dem Bundesministeriengesetz 1986.

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

**Mietrechtsgesetz**

§ 17. (1) ...

(2) ...

(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 aufgrund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 2 vH erwiesen wird.

**Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben**

§ 21. (1) ...

(2) ...

(3) ...

(4) ...

(5) ...

**Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen**

§ 37. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

§ 17. (1) unverändert

(2) unverändert

(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 aufgrund 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.

**Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben**

§ 21. (1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) unverändert

(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen.

**Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen**

§ 37. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

1. unverändert

2. unverändert

3. unverändert

4. unverändert

5. unverändert

6. unverändert

7. unverändert

8. unverändert

9. unverändert

## Geltende Fassung

10. ...
11. ...
12. Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, Anteil an besonderen Aufwendungen, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§§ 21 bis 25);
13. ...
14. ...
- (2) ...
  
- (3) ...
1. ...
2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen. Auch diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...

## Entwurf

10. unverändert
11. unverändert
12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);  
12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);
13. unverändert
14. unverändert
- (2) unverändert  
(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 und 12 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.
- (3) unverändert
1. unverändert
2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die in Abs. 1 Z 12 angeführten Angelegenheiten. Auch diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
  
3. unverändert
4. unverändert
5. unverändert
6. unverändert
7. unverändert
8. unverändert
9. unverändert
10. unverändert
11. unverändert
12. unverändert
13. unverändert
14. unverändert

## Geltende Fassung

## Entwurf

17. ...  
18. ...  
19. ...  
20. ...

15. unverändert  
16. unverändert  
17. unverändert  
18. unverändert  
19. unverändert  
20. unverändert

20a. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 zu verständigen sind.

§ 59. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. ...
2. der Bundesminister für Inneres hinsichtlich der im § 30 Abs. 2 Z 15 geregelten Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde, der § 27 Abs. 4, § 38, § 39 Abs. 3 und 4 sowie § 40 Abs. 3;

§ 59. unverändert

1. unverändert
2. der Bundesminister für Inneres hinsichtlich der im § 30 Abs. 2 Z 15 geregelten Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde, der § 27 Abs. 5, § 38, § 39 Abs. 3 und 4 sowie § 40 Abs. 3;

### Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

§ 16. (1) ...  
(2) ...  
(3) ...  
(4) ...  
(5) Der gemäß Abs. 1 und 3 ermittelte (festgelegte) Anteil kann geändert werden  
1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,  
2. ...

§ 16. (1) unverändert  
(2) unverändert  
(3) unverändert  
(4) unverändert  
(5) Der gemäß Abs. 1 und 3 ermittelte (festgelegte) Anteil kann geändert werden  
1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,  
2. unverändert  
(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 1 WEG 1975), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses.

(6) ...

(6) unverändert

§ 19. (1) ...

§ 19. (1) unverändert

## Geltende Fassung

## E n t w u r f

(2) ...

§ 22. (1) ...

(2) ...

(3) aufgehoben

(4) ...

1. ...

2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen. Auch diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

(5) ...

Artikel IV (1) ...

(2) unverändert

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Abs. 1 festzustellen.

§ 22. (1) unverändert

(2) unverändert

(3) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 7 und 10 angeführten Angelegenheiten die in Abs. 4 und 5 eingeräumten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter oder Nutzungsberechtigten zu.

(4) unverändert

1. unverändert

2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 10 angeführten Angelegenheiten. Auch diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.

3. unverändert

4. unverändert

5. unverändert

6. unverändert

7. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 zu verständigen sind.

(5) unverändert

Artikel IV (1) unverändert



(2) ...

(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen - ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 - und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen ist.

(2) unverändert

(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen - ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 - und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die Verordnungen gemäß § 19 Abs. 3 und § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen sind.

### Wohnungseigentumsgesetz 1975

§ 17. (1) ...

(2) ...

(3) ...

(4) ...

(5) ...

(6) ...

(7) ...

§ 19. (1) Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen.

(2) ...

§ 17. (1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) unverändert

(6) unverändert

(6a) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach § 17 Abs. 1 Z 1 festzustellen.

(7) unverändert

§ 19. (1) Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist und sofern an keinem Miet- oder Nutzungsobjekt ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) weiterbesteht, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen, die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft sind jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu verteilen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist.

(2) unverändert

(3) ...

(4) ...

(5) ...

(6) ...

(7) ...

(3) unverändert

(4) unverändert

(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 der Beiträge zur Rücklage und der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung), seines Anteils sowie der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der Auslagen für die Verwaltung, des Beitrags für die Hausbesorgerarbeiten und der besonderen Aufwendungen (§§ 21 bis 24 MRG) gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.

(5) unverändert

(6) unverändert

(7) unverändert

#### Übergangsbestimmungen

(1) Insoweit im besonderen nichts anderes bestimmt ist, ist dieses Bundesgesetz für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1996 beginnen.

(2) Die für die Verteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes maßgebenden Verteilungsschlüssel sind bis 31. Dezember 1998 weiter anzuwenden, sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren.

#### Inkrafttreten; Vollzugsklausel

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 19 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes,
2. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.