

129/A XXI.GP

ANTRAG

der Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger, Dr. Ofner, Dr. Fekter betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden und das Hausbesorgergesetz aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 - WRN 2000)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden und das Hausbesorgergesetz aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 - WRN 2000)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 7 Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) Im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung (Abs. 1 vierter Satz) erbrachte wohnungsbezogene Dienstleistungen, die vorwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung verwalteten Wohnungen dienen, bedürfen nicht der Zustimmung der Landesregierung.“

2. Nach § 14 Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt

„(5a) Von der Bestimmung des Abs. 1 zweiter Satz kann abgewichen werden, wenn aus Entgeltsbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt werden sollen. Diesfalls darf eine Abnahme der diesen Entgeltsbestandteilen zugrunde liegenden Kosten so lange, höchstens jedoch für 15 Jahre, unberücksichtigt bleiben, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist. Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes können berücksichtigt werden.“

3. In § 14a Abs. 2 Z 1 entfällt die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

4. In § 14a Abs. 2 wird folgende Z 7 angefügt:

- „7. unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie insbesondere bei Gewährung einer öffentlichen Förderung, die Durchführung:
- a) behinderten-, alten- und kindergerechter Maßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik,
 - b) von Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Miet - und Nutzungsgegenständen herbeiführen.“

5. § 15b Abs. 1 lautet

„(1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet - oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden gesamten Herstellungskosten auch durch neben dem Entgelt eingehobene Grund - und Baukostenbeiträge im Ausmaß von mehr als 688,02 S (50 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche des Miet - oder sonstigen Nutzungsgegenstandes finanziert hat. Dieser Satz vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“

6. In § 16 Abs. 1 entfällt der Gliedsatz „, wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben“.

7. In § 16 Abs. 7 entfällt im vierten Satz die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

8. § 17 Abs. 1 und 2 lauten;

„(1) Im Falle der Auflösung eines Miet - oder sonstigen Nutzungsvertrages hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung - im gemäß Abs. 4 festgesetzten Ausmaß - der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Grund - und Baukostenbeiträge.

(2) Wird der nachfolgende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte - neben dem Entgelt - zur Leistung von Grund - und Baukosten im Ausmaß nach § 15b Abs. 1 verpflichtet, erwirbt er unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15b einen Übertragungsanspruch.“

9. In § 17 Abs. 3 entfallen der zweite bis vierte Satz.

10. § 17 Abs. 4 erster Satz lautet:

„Die neben dem Entgelt geleisteten Grund - und Baukostenbeiträge sind mit 2 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben.“

11. Nach § 17 wird folgender § 1 7a eingefügt:

„§ 17a.(1) Abweichend von § 13 Abs. 2 können vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt geleistete Grund - und Baukostenbeiträge nachträglich bis zum Ausmaß gemäß § 17 Abs. 4 durch Eigen - oder Fremdmittel ersetzt werden.

(2) Im Falle einer Umfinanzierung gemäß Abs. 1 hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte - unabhängig von der Auflösung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages - binnen acht Wochen einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

(3) Verzichtet der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schriftlich auf die Rückzahlung gemäß Abs. 2 erwirbt er unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15b Abs. 1 einen Übertragungsanspruch.“

12. In § 19 Abs. 1 lautet der vierte Satz:

„Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen.“

13. In § 22 Abs. 1 Z 10 wird die Wendung „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“, durch die Wendung „Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Haus - betreuung“ ersetzt.

14. Nach § 39 Abs. 23 werden folgender Abs. 24 und 25 angefügt:

„(24) Für nach dem 31. Dezember 1993 und vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) gilt hinsichtlich des Anspruches auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum § 15b Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147.

(25) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorger - gesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 1 und des § 16 Abs. 7 vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 16 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben.“

15. In Artikel IV Abs. 1 wird folgende Z 12 angefügt:

„12. § 7 Abs. 4a, § 14 Abs. 5a, § 14a Abs. 2 Z 1 und 7, § 1 Sb Abs. 1, § 16 Abs. 1 und 7, § 17 Abs. 1 bis 4, § 17a, § 19 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Z 10 und § 39 Abs. 24 und 25 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2000 treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.“

16. In Artikel IV Abs. 2 Z 1 wird die Wortgruppe „§39 Abs. 4,8 bis 13, 16,18 Z 1 bis 4 und 10 sowie Abs. 19“ durch die Wortgruppe „§ 39 Abs. 4, 8 bis 13, 16, 18 Z 1 bis 4 und 10, Abs. 19 sowie Abs. 24 und 25“ ersetzt.

Artikel 2 **Änderungen des Mietrechtsgesetzes**

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 Z 1 entfällt die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienst - wohnung“.

2. § 16 Abs. 7 lautet:

„(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzins ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzins schriftlich ausgewiesen wurde.“

3. In § 16 entfallen die Absätze 7a und 7b.

4. In § 16 Abs. 8 lauten die ersten drei Sätze:

„Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“

5. In § 17 Abs. 1 entfällt der Gliedsatz „, wobei die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt“.

6. In § 17 Abs. 1a entfällt im vierten Satz die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

7. In § 18 Abs. 5 lautet die Z 2:

„2. wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag (§ 29 Abs. 1 Z 3) die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt.“

8. In § 20 Abs. 3 lautet der erste Satz:

„Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer 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.“

9. § 21 Abs. 1 Z 8 lautet:

„8. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.“

10. In § 21 Abs. 3 lautet der zweite 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 an einer 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.“

11. § 23 samt Überschrift lautet:

„Aufwendungen für die Hausbetreuung

§ 23. (1) Die Hausbetreuung umfaßt die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

(2) Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

- a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,
- b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,
- c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit. a.

(3) Solange ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist, gilt anstelle von Abs. 2 der § 23 Abs. 1 in seiner vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, geltenden Fassung.“

12. § 26 Abs. 3 lautet:

„(3) Der nach Abs. 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Untermietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Untermietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Untermietzins ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Untermietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Untermietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.“

13. § 26 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“

14. In § 29 Abs. 1 lautet die Z 3:

- „3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn
- a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und
 - b) die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt.“

15. § 29 Abs. 2 lautet:

„(2) In den Fällen des Abs. 1 Z 3 hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsietzen gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.“

16. § 29 Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede drei Jahre jeweils nicht unterschreitende Vertragsdauer erneuert werden.“

17. In § 29 entfallen die Absätze 4a, 4b und 4c.

18. § 29a entfällt

19. § 34 Abs. 3 lautet:

„(3) Hat der Mieter selbst den Mietgegenstand gekündigt, sind die Abs. 1 und 2 nicht anzuwenden.“

20. In § 34 entfallen die Absätze 4 und 5.

21. In § 37 Abs. 1 Z 12 wird die Wendung „Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten,“ durch die Wendung „Aufwendungen für die Hausbetreuung,“ ersetzt.

22. In § 44 wird das Zitat „§ 26 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 26 Abs. 4“ ersetzt.

23. In § 45 Abs. 3 lautet der erste Halbsatz des vierten Satzes;

„Sie hat durch Auflage an einer geeigneten Stelle im Haus zu geschehen;“

24. In § 49 Abs. 2 wird nach dem Zitat „§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. a“ die Wendung „in der Stammfassung dieses Gesetzes“ eingefügt.

25. Nach § 49b wird folgender § 49c samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000

§ 49c. (1) Die Änderungen der §§ 3, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 29, 34, 37, 44, 45 und 49 sowie die Aufhebung des § 29a durch die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/ 2000, treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.

(2) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 1 und des § 17 Abs. 1 a vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 17 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben.

(3) § 16 Abs. 7 und § 26 Abs. 3 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, gelten für Mietverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 beginnen, sowie für die Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 30. Juni 2000 beginnenden Zeitraum. Bei einem befristeten Mietverhältnis, das vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat, gilt die Verminderung des Mietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, ohne daß dies von

einer schriftlichen Ausweisung der Verminderung im ursprünglichen Mietvertrag oder in einer Verlängerungsvereinbarung abhängig wäre.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/ 2000, ist auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(5) Eine vor dem 1. Juli 2000 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses - einschließlich einer befristeten Erneuerung - bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(6) § 29 Abs. 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, ist auch auf vor dem 1. Juli 2000 geschlossene, nach § 29 Abs. 1 Z 3 oder § 29 Abs. 2 jeweils in der damaligen Fassung befristete Mietverträge anzuwenden.

(7) § 29 Abs. 4a, 4b und 4c und § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, sind auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(8) Im übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, ab dem 1. Juli 2000 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Artikel 3 **Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, wird wie folgt geändert:

1. *In § 1 Abs. 4 entfällt die Wortfolge „wie besonders eine Hausbesorgerwohnung oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlage,“*
2. *In § 19 Abs. 4a entfällt im letzten Satz die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerwohnung“.*
3. *Dem § 29 wird folgender Abs. 5 angefügt:*
„(5) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung als Hausbesorgerwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bzw. des Hauses im Sinn des § 1 Abs. 4 bzw. des § 19 Abs. 4a letzter Satz.“

Artikel 4 **Änderung des Richtwertgesetzes**

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr.800/1993 Art. IX, wird wie folgt geändert:

In § 6 wird die Zahl „10“ durch die Zahl „25“ ersetzt.

Artikel 5
Änderungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr.147/1999, wird wie folgt geändert:

1. *In § 2 Z 5 entfällt im Klammerausdruck die Wendung „Hausbesorgerwohnung“.*
2. *In § 19 Abs.3 lautet der erste Satz:
„Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur
Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen.“*

Artikel 6
Änderung des Hausbesorgergesetzes

Das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, zuletzt geändert mit dem Bundesgesetz BGBl. Nr.833/1992, wird wie folgt geändert:

Dem § 31 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Dieses Bundesgesetz ist auf Dienstverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen werden, nicht mehr anzuwenden. Es ist jedoch einschließlich künftiger Änderungen weiterhin auf Dienstverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden.“

Vorblatt

Der vorliegende Antrag ist ein Teil der Gesetzesänderungen, die innerhalb der ersten hundert Tage der Amtszeit der neuen österreichischen Bundesregierung erfolgen sollen. Um diesen Zeitplan sicherzustellen, wird die Form eines Initiativantrags gewählt. Alle betroffenen Stellen sollen aber Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten, weshalb die Antragsteller bei der Behandlung des vorliegenden Antrags im Ausschuß gemäß § 40 Abs. 1 NRGO den Antrag auf Durchführung einer Begutachtung stellen werden. Im Rahmen dieser Ausschußbegutachtung sollen folgende Stellen zu einer Stellungnahme eingeladen werden:

Präsidium des Nationalrates
Bundeskanzleramt - Verfassungsdienst
Büro des Datenschutzrates
Volksanwaltschaft
Finanzprokuratur
Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten
Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Bundesministerium für Finanzen
Bundesministerium für Inneres
Bundesministerium für Justiz
Bundesministerium für Justiz - Konsumentenschutz
Bundesministerium für Landesverteidigung
Bundesministerium für Land - und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
Bundesministerium für öffentliche Leistung und Sport
Bundesministerium für soziale Sicherheit und Generationen
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
Amt der Wiener Landesregierung
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
Amt der Salzburger Landesregierung
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Amt der Tiroler Landesregierung
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Amt der Kärntner Landesregierung
Amt der Burgenländischen Landesregierung
Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der Niederösterreich. Landesregierung
Bundesarbeitskammer
Österreichischer Gewerkschaftsbund
Freie Gewerkschaft Österreichs
Wirtschaftskammer Österreich
Industriellenvereinigung
Kammer der Wirtschaftstreuhänder
Österreichischer Rechtsanwaltskammertag
Österreichische Notariatskammer
Bundeskomitee Freie Berufe Österreichs
Österreichischer Wirtschaftsbund
Freier Wirtschaftsverband Österreichs
Bund freier Wirtschaftstreibender
Wirtschaftsforum der Führungskräfte
Österreichischer Bundesjugendring

Österreichischer Städtebund
Österreichischer Gemeindebund
Zentralausschuß der Österreichischen Hochschülerschaft
Handelsverband, Verband österreichischer Mittel - und Großbetriebe des Einzelhandels
ARGE Daten
Bundeskonferenz der Universitäts - und Hochschulprofessoren
Büro der Seniorenkurie des Bundesseniorenbeirates beim Bundeskanzleramt
Österreichischer Gewerbeverein
Verband der Öffentlichen Wirtschaft und Gemeinwirtschaft Österreichs
Verband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen - Revisionsverband
Univ.Prof. Call, Universität Innsbruck
Univ.Prof. Raschauer, Universität Wien
Univ.Prof. Aicher, Universität Wien
Univ. Prof. Schauer, Wirtschaftsuniversität Wien
Hon.Prof. Würth
Dr. Margarete Czerny, WIFO
Ing. Erwin Fleger (Mieter informieren Mieter)
Österreichischer Haus - und Grundbesitzerbund
Bundesinnung der Immobilien - und Vermögenstreuhänder
Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
Österreichischer Mieter -, Siedler - und Wohnungseigentümerbund
Vereinigung der österreichischen Richter

Begründung:

Allgemeines

Einer der wichtigsten Schwerpunkte des Regierungsprogramms auf dem Gebiet des Zivilrechts ist die Erneuerung des Wohnrechts. Einige sehr vordringliche Anliegen sollen auf Basis dieses Gesetzesentwurfs in kurzer Zeit realisiert werden. Dies bezieht sich einmal auf eine Neuordnung der Regelungen über die zulässige Befristung von Mietverträgen, die liberalisiert, zugleich aber auch vereinheitlicht und vereinfacht werden sollen. Künftig soll es generell einen einheitlichen Befristungsabschluss geben, wodurch sämtliche Mieter in zinsregulierten Objekten bei einem nur auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag in den Genuss eines Befristungsabschlags kommen werden. Schließlich wird das mittlerweile anachronistisch gewordene Hausbesorgergesetz aufgehoben; an seine Stelle treten die allgemeinen arbeitsrechtlichen Vorschriften.

Nach Abschluss dieser vordringlichsten Gesetzgebungsschritte soll das für diese Legislaturperiode geplante Projekt „Erneuerung des Wohnrechts“ umgesetzt werden. Dabei sollen alle Wohnrechtsmaterien auf Grund einer eingehenden Diskussion mit Experten und Interessenvertretern einer grundsätzlichen Neuordnung unterzogen werden. Im Rahmen dieses Projekts sollen die weiteren wohnrechtlichen Elemente des Regierungsprogramms verwirklicht werden.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Artikel 1 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

Zu Z 1 (§ 7 Abs. 4a):

Maßnahmen der Gebäudebewirtschaft zählen seit der Wohnrechtsnovelle 1999 zu den zulässigen Hauptgeschäften einer Bauvereinigung; darüberhinausgehende wohnungsbezogene Dienstleistungen (von der Kinder-, Senioren-, Behindertenbetreuung bis zu diversen Zustelldiensten, Öko-Consulting, im Bereich Teleworking etc. etc.) durch gemeinnützige Bauvereinigungen für überwiegend die Bewohner des eigenen Verwaltungsbestandes, sollen nunmehr administrativ erleichtert durchführbar, aber steuerpflichtig sein.

Um nicht unbeschränkt steuerpflichtig zu werden, hat die gemeinnützige Bauvereinigung - wie schon bisher bei Geschäften nach § 7 Abs. 4 - einen Antrag nach § 6a Abs. 2 Körperschaftsteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 401, bei der zuständigen Finanzlandesdirektion zu stellen.

Zu Z 2 (§ 14 Abs. 5a):

Kostenneutral für die Wohnungsnutzer werden sogenannte „Contracting - Modelle“ wohnzivilrechtlich ermöglicht, die zusätzliche Impulse zur Durchführung beschäftigungsintensiver und ressourcensparender Maßnahmen (vor allem im Bereich Energie, aber auch Wasser, Müll etc.) durch die Bauvereinigung oder Dritte bringen sollen.

Die Refinanzierung (über einen Zeitraum von höchstens 15 Jahren) kann dabei aus dem (valorisierten) Einsparungspotential bzw. in Kombination mit notwendigen Erhaltungsarbeiten und/oder Förderungen erfolgen: Maximal in Höhe der Einsparung gelten die Refinanzierungskosten - befristet - als Betriebskosten gemäß § 21 oder 24 MRG. Darüberhinaus - und unbeschadet der Valorisierungsmöglichkeit - gilt aber das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 Abs. 1. Nach Abschluß der Refinanzierungsphase volles Durchschlagen der Kostenreduktion im Entgelt. Eine allfällige verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten bleibt jedenfalls unberührt.

Zu Z 3, 6, 7, 12 und 13 (§ 14a Abs. 2 Z 1, § 16 Abs. 1, § 16 Abs. 7, § 19 Abs. 1 und § 22 Abs. 7 Z 10):

Adaptionen auf Grund der Neuregelung des Hausbesorgerrechtes.

Zu Z 4 (§ 14a Abs. 2 Z 7):

Über Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches bzw. die Installation (Miete) von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung (§ 14a Abs. 2 Z 5 und 6) hinaus sollen auch andere Maßnahmen zur Herstellung einer bewohnergerechten Ausstattung der Baulichkeit als fiktive Erhaltungsmaßnahmen gelten. Ein dergestalt erweiterter Erhaltungsbegriff erscheint gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung (zunehmende „Überalterung“ der Wohnbevölkerung; z.B. vielfach genanntes Hauptproblem von Senioren im städtischen Bereich: Mangel an Aufzügen) angezeigt. Darüberhinaus aber auch ganz allgemein - nach Maßgabe der sozialen Leistbarkeit - für Maßnahmen zur Befriedigung „zeitgemäßer Wohnbedürfnisse“ iS einer „normalen Ausstattung“ gemäß § 2 Z 2.

Zu Z 5 (§ 15b Abs. 1):

Erleichtertes Entstehen einer Wohnungseigentums - Option zugunsten der Mieter bei zukünftig geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen: Anstelle einer vereinbarten Einhebung von mehr als 50% der Grundkosten, in Form eines Einmalbetrages binnen drei Jahren, gilt nunmehr, daß jeder Einmalbetrag (Grund - und/oder Baukosten) über 50 Euro/m² zu einer Option führt.

Zu Z 8 (§ 17 Abs. 1 und 2).

§ 17 Abs. 1: Anstelle der bisherigen Rechtslage gilt, daß der ausscheidende Mieter (unabhängig von der allfälligen Leistung des Nachfolgemieters) unmittelbar Anspruch auf volle Rückzahlung der von ihm geleisteten (abgeschrieben und valorisiert gemäß § 17 Abs. 4) Grund - und Baukostenbeiträge hat.

§ 17 Abs. 2: Durch diese Bestimmung wird auch Mietern im Altbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ein Rechtsanspruch auf Wohnungseigentums - Begründung eingeräumt, sofern sie als „Nachfolgemietter“ Einmalbeträge (Grund - und/oder Baukostenbeiträge) im Ausmaß von mehr als 50 Euro/m² zu leisten haben.

Zu Z 9 und 10 (§ 17 Abs. 3 und 4):

Legistische Adaptionen.

Zu Z 11 (§ 77a):

§ 17a Abs. 1:

1. Nach dem Ausscheiden eines Mieters und zwingender Rückzahlung der Einmalbeträge gemäß § 17 Abs. 1 kann die Bauvereinigung - wie bisher - die Einhebung dieser Beträge mit den „Nachfolgemietern“ vereinbaren, je nach Höhe der Grund- und/oder Baukostenbeiträge aber allenfalls verbunden mit dem Entstehen einer Wohnungseigentums - Option gemäß § 17 Abs. 2.
2. Die gemeinnützige Bauvereinigung hat aufgrund § 17a Abs. 1 nunmehr aber auch die Möglichkeit, die an den ausscheidenden Mieter geleisteten Beträge gemäß § 17 Abs. 1 durch den Einsatz von Eigen- und/oder Fremdmittel umzufinanzieren, wodurch der „Eintrittspreis“ (= in Form von Einmalbeträgen) für „Nachfolgemietern“ entfällt, je nach Art der Umfinanzierung aber ein erhöhtes laufendes Entgelt die Folge sein kann.
3. Die gemeinnützige Bauvereinigung kann aufgrund § 17a Abs. 1 aber nicht nur im Fall eines Mieterwechsels sondern auch bei aufrechter Mietverhältnis eine Umfinanzierung der Einmalbeträge „anbieten“ - mit den in § 17a Abs. 2 und 3 geregelten Rechtsfolgen.
4. Sowohl im Fall eines Mieterwechsels als auch im Fall einer Umfinanzierung bei aufrechter Mietverhältnis soll auch die Möglichkeit eines nur teilweisen Ersatzes bestehen.

§ 17a Abs. 2: Stimmt der Mieter einer von der Bauvereinigung vorgeschlagenen Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 zu (entspricht einer einvernehmlichen Änderung der zwingenden Vertragsbestimmungen gemäß § 18 Abs.1, die jedenfalls mit einer umfassenden Information über die Auswirkungen der Umfinanzierung für das laufende Entgelt einhergehen muß), hat er binnen acht Wochen nach erfolgter Umfinanzierung der auf seine Wohnung entfallenden Grund- und Baukostenbeiträge einen Rückzahlungsanspruch wie ein ausscheidender Mieter gemäß § 17 Abs.1.

§ 17a Abs. 3: Verzichtet der Mieter - ohne Schmälerung seiner späteren Ansprüche im Fall seines Ausscheidens - ausdrücklich und schriftlich auf die unmittelbare Rückzahlung (und verhindert somit auch die Umfinanzierung der auf seine Wohnung entfallenden Einmalbeträge durch die Bauvereinigung) erwirbt er unter sinngemäßer Anwendung der in § 15b Abs. 1 geregelten Voraussetzungen (insbesondere betreffend die Höhe seines fiktiven Rückzahlungsanspruches) eine Wohnungseigentums - Option.

Artikel 2 (Mietrechtsgesetz)

Zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 Z 1):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes, auf die auch im Zusammenhang mit der Hausbesorgerdienstwohnung Bedacht genommen werden muss. Zu beachten ist freilich die Übergangsbestimmung in § 49c Abs. 2.

Zu Z 2 bis 4 (§ 16 Abs. 7, 7a, 7b und 8):

Wie schon erwähnt, soll es künftig nicht mehr einen nach Befristungsdauer differenzierten, sondern einen einheitlichen Befristungsabschlag von 25% geben. Dies ist ein sehr wesentlicher Schritt zur Vereinheitlichung und damit zur Vereinfachung des Befristungsrechts.

Anders als nach der bisherigen Rechtslage kommt der Befristungsabschlag nicht nur bei Wohnungen, die dem Richtwertsystem unterliegen, und Kategorie D-Wohnungen zum Tragen, sondern bei sämtlichen Mietobjekten, für die das Mietrechtsgesetz eine Reglementierung des Hauptmietzinses vorsieht. Damit werden auch die in § 16 Abs. 1 angeführten Mietgegenstände und -verträge in die Regelung über den Befristungsabschlag einbezogen, und insofern erbringt diese Neuerung in diesem Segment eine Mietzinssenkung von 25% für Fristverträge. Dies bezieht sich insbesondere auch auf Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, die nach der Neuregelung des § 29 Abs. 1 Z 3 - dazu sogleich im Folgenden - künftig auch außerhalb des Wohnungseigentums befristet werden können.

Ausgenommen von der Regelung über den Befristungsabschlag bleiben jedoch die Objekte des § 1 Abs. 4 und 5 MRG, zumal es für sie keine spezifisch mietrechtliche Begrenzung der Mietzinshöhe gibt und daher bei ihnen ein Befristungsabschlag schon mangels einer Bezugsgröße nicht sinnvoll vorgenommen werden kann.

Bei Umwandlung eines befristeten Hauptmietvertrags in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gilt ab dem Zeitpunkt der Umwandlung die Reduktion der gesetzlichen Zinsgrenze nicht mehr. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass seinerzeit bei Vertragsabschluss der Befristungsabschlag durch ziffernmäßige Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen höheren Hauptmietzinses einerseits und des tatsächlich in entsprechend (25%) geringerer Höhe vereinbarten Mietzinses andererseits im Mietvertrag schriftlich angeführt worden war.

Infolge der Vereinheitlichung des Befristungsrechts kann die differenzierende Regelung des Abs. 7a für im Wohnungseigentum stehende Mietobjekte entfallen. Die Regelungen des Abs. 7b über die Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag wurden in den neuen Abs. 7 überstellt, soweit sie für das vereinheitlichte Befristungsrecht ohne zeitliche Höchstgrenze - dazu sogleich im Folgenden - noch passend sind.

Die Änderungen in Abs. 8 sind lediglich textliche Anpassungen und keine inhaltlichen Änderungen.

Zu Z 5 und 6 (§ 17 Abs. 1 und 1a):

Dabei handelt es sich um Anpassungen an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes, auf die auch im Zusammenhang mit der Hausbesorgerdienstwohnung Bedacht genommen werden muss. Künftig wird also die bisherige Hausbesorgerwohnung beim Aufteilungsschlüssel wie jedes andere Mietobjekt auch zu behandeln sein. Zu beachten sind freilich die Übergangsbestimmungen in § 49c Abs. 2; dadurch wird eine schlagartig mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eintretende Unwirksamkeit der Nutzflächenschlüssel in Häusern mit Hausbesorgerwohnung vermieden; stattdessen kommt es diesbezüglich zu einem sukzessiven Übergang im Lauf der nächsten Jahre jeweils mit Beendigung des jeweiligen Hausbesorgerdienstverhältnisses.

Freilich steht es dem Vermieter auch künftig frei, einem mit der Hausbetreuung befassten Dienstnehmer (vgl. § 23 Abs. 2 lit. a) eine Wohnung im Haus - entgeltlich oder unentgeltlich - zur Verfügung zu stellen. Eine solche (Dienst-) Wohnung zählt künftig nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses (der Liegenschaft) und ist daher insbesondere bei der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten entsprechend zu berücksichtigen.

Zu Z 7 (§ 18 Abs. 5):

Dabei handelt es sich nur um eine textliche Anpassung an die übrigen Neuerungen, die keine inhaltliche Änderung enthält.

Zu Z 8 und 10 (§ 20 Abs. 3 und § 21 Abs. 3):

Dabei handelt es sich um Anpassungen an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes. Eine „geeignete Stelle“ zur Auflage der Abrechnung kann auch ein mit der Hausbetreuung betrauter Dienstnehmer des Vermieters sein, der eine Dienstwohnung im Haus hat.

Zu Z 9 und 11 (§ 21 Abs. 1 Z 8 und § 23):

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes wird der bisherige „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ durch die „angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung“ ersetzt. Das geltende Recht kennt den Begriff des „Hausbetreuers“ bereits in § 134b Abs. 1 ArbVG. Der Begriff der „Hausbetreuung“ wird in § 23 Abs. 1 im Wesentlichen anhand der bisherigen Definition des Hausbesorgers und seines Aufgabenkreises (in der durch die Judikatur entwickelten Ausprägung) umschrieben.

In § 23 Abs. 2 wird auf die verschiedenen Formen der Hausbetreuung (durch einen Dienstnehmer des Vermieters, durch einen vom Vermieter beauftragten Werkunternehmer oder durch den Vermieter selbst) Bedacht genommen und die dazu jeweils zulässige Betriebskostenposition festgelegt. Durch das Wort „soweit“ in der Einleitungspassage des Abs. 2 wird zum Ausdruck gebracht, dass auch Mischformen der Hausbetreuung möglich sind; diesfalls setzt sich die Betriebskostenposition für Hausbetreuung eben aus mehreren unterschiedlichen Komponenten zusammen.

Im Rahmen der Betriebskosten sind nur jene Hausbetreuungsaufwendungen auf die Mieter überwälzbar, die „angemessen“ sind (vgl. § 21 Abs. 1 Z 8, § 23 Abs. 2 lit. a und b). Die Angemessenheit ist jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen. Eine Höchstgrenze für angemessene Hausbetreuungsaufwendungen ergibt sich aber schon aus dem telos dieser Wohnrechtsnovelle: Ausdrücklicher Zweck dieses Gesetzes ist es, die Entgelte für Hausbesorgung bzw. Hausbetreuung zu senken, weswegen von einer Angemessenheit der dafür getätigten Aufwendungen jedenfalls dann nicht mehr gesprochen werden kann, wenn diese den Betrag, der sich nach bisherigem Recht als „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ nach § 21 Abs. 1 Z 8 und § 23 MRG in der bisherigen Fassung im Zusammenhalt mit dem Hausbesorgergesetz ergäbe, übersteigen.

Nach der Übergangsregelung des § 23 Abs. 3 ist der bisherige § 23 Abs. 1 noch solange anzuwenden, als noch ein vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingegangenes Hausbesorgerdienstverhältnis bisheriger Prägung existiert.

Zu Z 12 und 13 (§ 26 Abs. 3 und Abs. 4).

In konsequenter Verfolgung einer grundlegenden Vereinheitlichung des Befristungsrechts werden auch Untermietverträge in diese Gesamtregelung einbezogen. Demgemäß gilt auch für auf bestimmte Zeit abgeschlossene Untermietverträge ein Befristungsabschlag von 25%. In diese Richtung wurde § 26 geändert.

Bei Umwandlung eines befristeten Untermietvertrags in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gilt ab dem Zeitpunkt der Umwandlung die Reduktion der gesetzlichen Zinsgrenze nicht mehr. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass seinerzeit bei Vertragsabschluss der Befristungsabschlag durch ziffernmäßige Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen höheren Untermietzinses einerseits und des tatsächlich in entsprechend (25%) geringerer Höhe vereinbarten Mietzinses andererseits im Mietvertrag schriftlich angeführt worden war.

Zu Z 14 bis 17 (§ 29 Abs. 1 Z 3, Abs. 2 Abs. 4, Abs. 4a bis 4c):

Dabei handelt es sich um das Kernstück der Neuregelung über die Fristverträge. Die zum Teil sehr komplexen Bestimmungen über die rechtswirksame Befristung von Mietverträgen werden geradezu radikal vereinheitlicht und vereinfacht. Der neue Fristvertragstypus gilt für sämtliche dem Mietrechtsgesetz unterliegende Mietverträge und -objekte in gleicher Weise; Differenzierungen und Sondertypen werden eliminiert. Dieser generelle Fristvertragstyp zeichnet sich durch eine gesetzlich vorgegebene Mindestdauer von drei Jahren einerseits und das Fehlen einer Höchstdauer andererseits aus. Der Vertrag kann beliebig oft befristet verlängert werden, dies aber ebenfalls jeweils auf mindestens drei Jahre. Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit der Befristung ist schon wie im bisherigen Recht, dass im Vertrag schriftlich vereinbart wird, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt. Dies gilt auch für eine befristete Verlängerungsvereinbarung.

Der Mieter hat nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine vorzeitige Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Dieses bisher nur in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c vorgesehene Auflösungsrecht wird also ebenfalls generell eingeräumt.

Diese Regelungen gelten künftig für sämtliche dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Verträge und Objekte, also insbesondere auch für Geschäftsräumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht besteht, für nach 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Mietgegenstände, für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Untermietverträge.

Als Konsequenz dieser grundlegenden Harmonisierung des Befristungsrechts werden verschiedene Sonderregelungen obsolet und können daher aufgehoben werden. Dies gilt für den Vertragstypus des Studentenmietvertrags (bisheriger § 29 Abs. 2) ebenso wie etwa für die Verlängerungsoption des Mieters oder für das sehr komplizierte Zusammenspiel von einjähriger stillschweigender Verlängerung und Erlassung eines Übergabsauftrags.

Zu Z 18 (§ 29a):

Dieser besondere Fristvertragstyp ist im Hinblick auf die allgemeine Befristungsmöglichkeit entbehrlich; § 29a wird daher aufgehoben. An dieser Stelle sei angemerkt, dass auch das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz zwei besondere Fristvertragstypen geschaffen hat, bei denen jedoch aus unterschiedlichen Gründen eine Aufhebung auch aus dem Aspekt der Rechtsbereinigung nicht erforderlich ist. Die einmalig erweiterte Befristungsmöglichkeit bei Vermietung unvermietet leerstehender Wohnungen nach Art. IV Abschnitt II des genannten Gesetzes ist mittlerweile bereits zeitlich überholt. Hingegen bezieht sich die Regelung des Art. IV Abschnitt I dieses Gesetzes über die

Zwischennutzung bis zur geförderten Sanierung auf sehr kurzfristige Mietverhältnisse in einer sehr spezifischen Konstellation mit einer zeitlichen Höchstgrenze von drei Jahren, die somit nicht im neuen generellen Fristvertragstyp mit einer Untergrenze von drei Jahren aufgehen kann. Nur am Rande sei bemerkt, dass durch das neue Befristungsrecht selbstverständlich auch nichts an der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 3 MRG geändert wird.

Zu Z 19 und 20 (§ 34 Abs. 3 bis 5):

Der bisherige § 34 Abs. 5 kann im Zusammenhang mit der Aufhebung des § 29 Abs. 4b entfallen. Der bisherige § 34 Abs. 4 wird in den bisher „leerstehenden“ Abs. 3 übernommen.

Zu Z 21 (§ 37 Abs. 1 Z 12):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes und die damit zusammenhängenden Änderungen in § 21 Abs. 1 Z 8 und § 23 MRG.

Zu Z 22 (§ 44):

Dabei handelt es sich um die Anpassung eines Zitats an den veränderten § 26.

Zu Z 23 (§ 45 Abs. 3):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes.

Zu Z 24 (§ 49 Abs. 2):

Dabei handelt es sich nur um eine Zitatänderung im Hinblick darauf, dass § 29 Abs. 1 Z 3 einen gänzlich anderen Inhalt erhält.

Zu Z 25 (§ 49c):

Entsprechend dem Vorbild der Wohnrechtsnovelle 1 997 wird auch für diese Novelle ein eigener Paragraph mit Übergangsregelungen geschaffen. Dabei geht es durchwegs um Übergangsregelungen zur Neuordnung des Befristungsrechts sowie zu den mietrechtlichen Flankierungen zur Aufhebung des Hausbesorgergesetzes. Im erstgenannten Bereich gilt der Grundsatz, dass das neue Recht durchwegs - also grundsätzlich in all seinen Facetten - nur entweder für ab dem Inkrafttreten der Novelle beginnende Mietverhältnisse oder aber bei Mietverhältnissen, die früher begonnen haben, nur für nach dem Inkrafttreten beginnende Verlängerungszeiträume gilt. Umgekehrt ist also das bisherige Recht auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der Novelle begonnen haben oder verlängert wurden, im Fall einer Verlängerung aber nur auf solche Verlängerungszeiträume, die vor dem Inkrafttreten begonnen haben. Dies gilt mit einer Ausnahme, nämlich jener des vorzeitigen Auflösungsrechts des Mieters, das auch auf früher abgeschlossene Fristverträge nach § 29 Abs. 1 Z 3 sowie auf früher abgeschlossene Ausbildungsmietverträge (nicht aber auf frühere Fristverträge nach § 29a, bei denen ein Bedürfnis nach vorzeitiger Auflösbarkeit nicht erkennbar ist) Anwendung findet. Früher rechtswirksame Vereinbarungen über die Befristungen des Mietverhältnisses bleiben rechtswirksam; früher rechtsunwirksame Befristungen bleiben rechtsunwirksam.

Im zweitgenannten Bereich soll hinsichtlich des Umfangs der allgemeinen Teile des Hauses und hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels solange noch das bisherige Recht gelten, als ein Hausbesorgerdienstverhältnis alter Prägung noch aufrecht ist und der Hausbesorger die Hausbesorgerdienstwohnung noch benützt.

Artikel 3 (Wohnungseigentumsgesetz 1975)

Zu Z 1 (§ 1 Abs. 4).

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes, auf die auch im Zusammenhang mit der Hausbesorgerdienstwohnung Bedacht genommen werden muss. Zu beachten ist freilich die Übergangsbestimmung in § 29 Abs. 5. Aus der Formulierung des § 1 Abs. 4 wurde die gesamte - ohnedies nur zweigliedrige - demonstrative Aufzählung herausgenommen, weil die Nennung nur der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage als Beispielfall hier nicht adäquat gewesen wäre.

Künftig können also die Wohnungseigentümer über eine nach Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses frei werdende Hausbesorgerwohnung nach ihrem Belieben verfügen, so zum Beispiel durch gemeinsame Vermietung oder aber auch durch die - dann mögliche - Einbeziehung dieser Wohnung in den Kreis der wohnungseigentumsfähigen Objekte (mittels gerichtlicher Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 WEG 1975) und nachfolgenden gemeinsamen Verkauf der Wohnung.

Zu Z 2 (§ 19 Abs. 4a und 5):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes, auf die auch im Zusammenhang mit der Hausbesorgerdienstwohnung Bedacht genommen werden muss. Zu beachten ist freilich die Übergangsbestimmung in § 29 Abs. 5. Hier kommt es überdies zu einer Änderung nur im Fall einer Einbeziehung der freigewordenen Hausbesorgerwohnung in den Kreis der wohnungseigentumsfähigen Objekte und entsprechender Veränderung der Miteigentumsanteile.

Artikel 4 (Richtwertgesetz)

Ohne gesetzgeberisches Einschreiten könnte allenfalls - abhängig von den Indexentwicklungen - schon in Bälde eine Neufestsetzung der Richtwerte notwendig werden. Dies wäre mit erheblichem Aufwand verbunden, und zwar einerseits mit administrativem Aufwand beim Bundesministerium für Justiz und in allen Landesregierungen, andererseits mit personellem Aufwand aus der Bildung und Tätigkeit des Beirates und schließlich mit finanziellem Aufwand aus den Kosten des Beirats, die gemäß § 7 Abs. 8 RichtWG der Bund zu tragen hat. Mit der vorgesehenen Änderung soll diese Kostenbelastung zumindest bis auf weiteres vermieden werden. Zudem ist für diese Legislaturperiode - wie einleitend erwähnt - ohnehin eine grundlegende Diskussion über eine weitergehende Reform des Mietrechts vorgesehen; im Rahmen dieser Arbeiten werden auch Änderungs- und Ergänzungsbedürfnisse im Zusammenhang mit dem Richtwertsystem zu diskutieren sein. Im Hinblick darauf wäre eine von diesem Reformbemühen isolierte Neufestsetzung der Richtwerte nicht sinnvoll.

An der jährlichen Valorisierung der Richtwerte gemäß § 5 RichtWG wird hiedurch freilich nichts geändert.

Artikel 5 (Heizkostenabrechnungsgesetz)

Zu Z 1 (§ 2 Z 5):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes, auf die auch im Zusammenhang mit der Hausbesorgerdienstwohnung Bedacht genommen werden muss.

Zu Z 2 (§ 19 Abs. 3):

Dabei handelt es sich um Anpassungen an die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes. Eine „geeignete Stelle“ zur Auflage der Abrechnung samt Belegsammlung kann auch ein mit der Hausbetreuung betrauter Dienstnehmer des Wärmeabgebers sein, der eine Dienstwohnung im Haus hat.

Artikel 6 (Hausbesorgergesetz)

Das geltende Hausbesorgergesetz verursacht nach Ansicht von Hauseigentümern und Mieterverbänden vor allem auf Grund des Entlohnungssystems und des Kündigungsschutzes bei Dienstwohnungen zu hohe Betriebskosten. Eine sofortige gänzliche Abschaffung dieses Gesetzes würde jedoch zu großen sozialen Benachteiligungen für die derzeit beschäftigten Hausbesorger führen. Um eine Senkung der Betriebskosten bei gleichzeitiger Wahrung wohlerworbener Rechte zu erreichen, wird die Anwendung des Gesetzes auf jene Verträge beschränkt, die vor dem 1. 7. 2000 abgeschlossen wurden. Damit sind jene bestehenden Verträge nach wie vor vom HBG erfasst, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden, und zwar auch dann, wenn sie nach diesem Datum verlängert wurden. Nur Verträge, die nach dem 30.6.2000 neu abgeschlossen wurden, sind vom HBG nicht mehr erfasst.

Die materiell - rechtlichen Konsequenzen dieser Regelung bestehen darin, daß für die nach diesem Datum abgeschlossenen Dienstverträge, die die Verrichtung von Hausbesorger Tätigkeiten zum Gegenstand haben, die allgemeinen arbeitsrechtlichen Vorschriften im Rahmen ihres jeweiligen persönlichen und sachlichen Anwendungsbereichs maßgeblich sind. Im Regelfall wird es sich dabei um Arbeitsverträge gemäß § 1151 ABGB handeln, auf die in Ausnahmefällen (etwa bei Arbeitsverträgen zu Genossenschaften) die arbeitsrechtlichen Bestimmungen der GewO 1859 Anwendung finden. Mangels Änderung der einschlägigen Ausnahmebestimmungen, die nicht auf die Hausbesorger Tätigkeit abstellen, sondern auf die Anwendung des Hausbesorgergesetzes, sind auf diese Verträge insbesondere auch das EFZG, das AZG und ARG, das FrNAG usw. anzuwenden. Das bedeutet künftig ein Nachtarbeitsverbot für Frauen und die Verpflichtung zur Wochen(end)ruhe im Ausmaß von 36 Stunden.

Hinsichtlich Dienstwohnungen und Kündigungsschutz sollen jene Hausbesorger, auf die das HBG nicht mehr anzuwenden ist, nicht anders gestellt sein als andere Arbeitnehmer, weil besondere Gesichtspunkte der Schutzbedürftigkeit der Hausbesorger im Vergleich mit anderen Arbeitnehmern nicht ersichtlich sind.

Die Anwendung des ArbVG folgt im Teil I (kollektive Rechtsgestaltung) den allgemeinen Regeln, im Teil II (Betriebsverfassung) nach Maßgaben von § 134b ArbVG.

Die Antragsteller gehen davon aus, daß die nähere Ausgestaltung der Rechte und Pflichten von Hausbesorgern, insbesondere im Bereich der Arbeitszeit aber auch der Dienstpflichten wie bei anderen Dienstverhältnissen durch Arbeitsvertrag oder Kollektivvertrag erfolgt.

Soweit derzeit keine Kollektivverträge möglich sind, steht die Bildung von freiwilligen Arbeitgebervereinigungen offen, denen bei Erfüllung der Voraussetzungen des ArbVG Kollektivvertragsfähigkeit zuerkannt werden kann. Bis zum allfälligen Abschluß derartiger Kollektivverträge sind jedoch sämtliche Regelungen der Arbeitsbedingungen nur auf einzelvertraglicher Basis möglich.

Dies bedeutet aber auch, daß vorläufig im Bereich der Arbeitszeiten Flexibilisierungsmaßnahmen nur in sehr eingeschränkter Form möglich sind, nämlich im Bereich des § 134b ArbVG durch Betriebsvereinbarung, soweit dies nach dem Arbeitszeitgesetz zulässig ist. Nur wenige Abweichungen können auch im Dienstvertrag vereinbart werden. Das Tätigkeitsbild des Hausbesorgers war aber schon bisher durch ein großes Maß an Flexibilität geprägt. Da dies auch in Zukunft der Fall sein wird und diese Flexibilität auch im Interesse der Arbeitgeber liegt, ist die Bildung von freiwilligen Arbeitgebervereinigungen durchaus wahrscheinlich.

Der Kollektivvertrag kann lediglich im Bereich des Entgelts durch einen Mindestlohtarif ersetzt werden. Ein Mindestlohtarif für neue Dienstverhältnisse kann durch die Nichtanwendung des § 22 Abs. 2 ArbVG alle Entgeltbestandteile regeln. Durch die Nichtanwendung der Landeshauptmann-Verordnung und des geltenden Mindestlohntarifs auf neue Dienstverhältnisse kann jedoch bis zum Inkrafttreten eines allfälligen neuen Mindestlohntarifs auch das Entgelt nur durch Einzelvereinbarung festgesetzt werden.

Die Gebietskörperschaften sind durch die Neuregelung nur insoweit betroffen, als sie Hausbesorger beschäftigen. Ob sich für diese Gebietskörperschaften finanzielle Veränderungen ergeben, kann derzeit nicht beurteilt werden, da die künftige Lohnentwicklung in diesem Sektor nicht abschätzbar ist.

Die EU - Konformität ist gegeben, weil die Neuregelung keine über das allgemeine Arbeitsrecht hinausgehenden Bestimmungen enthält und die EU - Regelungen keine Sonderbestimmungen für Hausbesorger vorschreiben.

In formeller Hinsicht wird unter Verzicht auf die erste Lesung die Zuweisung an den Bautenausschuß beantragt.