

122 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP

Bericht des Bautenausschusses

über den Antrag 129/A der Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger und Genossen 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)

Die Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger und Genossen haben am 22. März 2000 den gegenständlichen Antrag im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

“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 Gesetzentwurfs 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 Befristungsabschlag geben, wodurch sämtliche Mieter in zinsregulierten Objekten bei einem nur auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag in den Genuss eines Befristungsabschlages 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 Gebäudebewirtschaftung zählen seit der Wohnrechtsnovelle 1999 zu den zulässigen Hauptgeschäften einer Bauvereinigung; darüber hinausgehende wohnungsbezogene Dienstleistungen (von der Kinder-, Senioren-, Behindertenbetreuung bis zu diversen Zustelldiensten, Öko-Consulting, im Bereich Teleworking usw.) 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 usw.) 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. Darüber hinaus – 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. 1 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; zB vielfach genanntes Hauptproblem von Senioren im städtischen Bereich: Mangel an Aufzügen) angezeigt. Darüber hinaus aber auch ganz allgemein – nach Maßgabe der sozialen Leistbarkeit – für Maßnahmen zur Befriedigung ‚zeitgemäßer Wohnbedürfnisse‘ im Sinne 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 ‚Nachfolgemietern‘ 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 (§ 17a):

§ 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 auf Grund § 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 auf Grund § 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 ziffermäßige 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

Sondervertragstypen 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 Lösungsrecht 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 1997 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 frei gewordenen 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 Beirates, 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 Hausgeigentümern 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 wohlverworbener Rechte zu erreichen, wird die Anwendung des Gesetzes auf jene Verträge beschränkt, die vor dem 1. Juli 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. Juni 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 Hausbesorgertätigkeiten 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 Hausbesorgertätigkeit 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 Dienstplichten, 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 Mindestlohntarif ersetzt werden. Ein Mindestlohntarif 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.“

Der Bautenausschuss hat den Antrag 129/A erstmals in seiner Sitzung am 5. April 2000 in Verhandlung genommen.

Nach der Berichterstattung durch die Abgeordnete Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** sowie Wortmeldungen der Abgeordneten Mag. Reinhard **Firlinger**, Dr. Gabriela **Moser**, Doris **Bures** und Wolfgang **Großbrück** beschloss der Bautenausschuss mit Stimmenmehrheit gemäß § 40 Abs. 1 des Geschäftsordnungsgesetzes 1975 schriftliche Stellungnahmen von folgenden Stellen einzuholen:

Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst
Datenschutzrat
Volksanwaltschaft
Finanzprokuratur
Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten

Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Bundesministerium für Finanzen
Bundesministerium für Inneres
Bundesministerium für Justiz
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 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 Niederösterreichischen 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
Ring Freiheitlicher Wirtschaftstreibender
Wirtschaftsforum der Führungskräfte
Österreichischer Bundesjugendring
Österreichischer Städtebund
Österreichischer Gemeindebund
Zentralausschuss der Österreichischen Hochschülerschaft
Handelsverband, Verband österreichischer Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
ARGE Daten
Bundeskongferenz 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. Dr. Call, Universität Innsbruck
 Univ.-Prof. Dr. Raschauer, Universität Wien
 Univ.-Prof. Dr. Aicher, Universität Wien
 Univ.-Prof. Dr. Schauer, Wirtschaftsuniversität Wien
 Hon.-Prof. Dr. Würth
 Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm, Universität Salzburg
 Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta, Universität Innsbruck
 Herr Martin Gruber
 Dr. Peter Moser
 Dr. Margarete Czerny, WIFO
 Ing. Ewin Fleger (Mieter informieren Mieter)
 Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
 Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhand
 Österreichischer Verband der Immobilientreuhand
 Mietervereinigung
 Mieterschutzverband

Mieterinteressensgemeinschaft
 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Dr. Josef Mentschl
 Verein für Konsumenteninformation
 Stadt- und Regionalforschung GmbH
 Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund
 Vereinigung der österreichischen Richter

Ferner wurde die Abhaltung eines Hearings im Rahmen der Sitzung des Bautenausschusses am 23. Mai 2000 beschlossen.

Daraufhin wurden die Verhandlungen vertagt.

In der Sitzung am 23. Mai 2000 nahm der Bautenausschuss die vertagten Verhandlungen wieder auf. Als Experten wurden zunächst Dr. Johannes Stabentheiner (Bundesministerium für Justiz) und Mag. Dr. Walter Fuchs (Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit), sodann Dr. Wolfgang Amann, Martin Gruber, Dr. Heinz Haselwander, Mag. Franz Köppl, Dr. Klaus Lugger, Dr. Herbert Mayer, Dr. Josef Ostermayer öffentlich angehört.

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Doris **Bures**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter**, Dr. Gabriela **Moser**, Kurt **Eder**, Detlev **Neudeck**, Matthias **Ellmauer**, Mag. Johann **Maier**, Josef **Edler**, Reinhold **Lexner**, Christian **Faul**, der Ausschussobmann Mag. Walter **Tancsits** sowie der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit Dr. Martin **Bartenstein** und der Bundesminister für Justiz Dr. Dieter **Böhmendorfer**.

Die Abgeordneten Mag. Walter **Tancsits**, Mag. Reinhard **Firlinger** und Genossen brachten einen Abänderungsantrag ein, der wie folgt begründet war:

“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 Gesetzentwurfs 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 Befristungsabschlag geben, wodurch sämtliche Mieter in zinsregulierten Objekten bei einem nur auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag in den Genuss eines Befristungsabschlages 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 (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz)

Zu Z 1:

Siehe Begründung zum Initiativantrag. Im Übrigen wird festgehalten, dass durch diese Neuregelung nicht schon bisher gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 zulässige Geschäfte betroffen werden. Die Notwendigkeit einer allfälligen Gewerbeberechtigung bleibt durch die Neuregelung unberührt.

Zu Z 2 (§ 13 Abs. 2b):

Der mit dem 3. WÄG eingeführte befristete Eigenmitteleinsatz (siehe BlgNR 1268 XVIII. GP) soll vor allem im Hinblick auf die nachträgliche Umfinanzierungsmöglichkeit (§ 17a, Entfall der 20-Jahre-Obergrenze) flexibler gestaltet werden können, ua. um die laufende Wohnkostenbelastung durch einen verlängerten Aufteilungszeitraum senken zu können.

Zu Z 3 (§ 14 Abs. 2a):

Maßnahmen gemäß § 14a Abs. 2 Z 7 haben in der Regel eine Bestanddauer von mehr als zehn Jahren. Daher soll einerseits eine Ausdehnung des Refinanzierungszeitraumes erfolgen, aber zur Vermeidung kumulierter Belastungen aus anderen Erhaltungsarbeiten trotzdem eine Limitierung (15 Jahre) eingeführt werden. Letztlich erfolgt damit auch eine Harmonisierung mit § 14 Abs. 5a.

Zu Z 4 und Z 14 (§ 14 Abs. 5a und § 19 Abs. 1 zweiter Satz):

Siehe grundsätzlich Begründung zum Initiativantrag.

Entsprechend den Ergebnissen des Begutachtungsverfahrens soll klargestellt werden, dass eine sachgerechte Festlegung im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung zu erfolgen hat, wobei eine Konkretisierung durch eine Verordnungsbestimmung gemäß § 13 Abs. 3 vorzunehmen sein wird. Weiters werden aufgezeigte Abgrenzungsprobleme zum Heizkostenabrechnungsgesetz berücksichtigt.

Zur rechtlichen Möglichkeit der Durchführung von Contracting-Modellen nach der geltenden Gesetzeslage siehe Tonkli in IMMOLEX 12/99, S 333 ff.

Zu Z 5, 6 und 7:

Siehe Begründung zum Initiativantrag. Im Übrigen wird festgehalten, dass unter ‚Grundkosten‘ – wie schon bisher keinesfalls ein Bauzins zu verstehen ist.

Zu Z 8 (§ 15d):

Gemäß § 15c WGG idF 3. WÄG kann die Bauvereinigung die Mieter einladen, ein Angebot auf Wohnungseigentumsbegründung zu stellen. Es kommt dann zu einer gerichtlichen Preisfestsetzung. Die Bauvereinigung (aus wirtschaftlichen Gründen), aber auch die Mieter können unabhängig voneinander von der Verkaufs- bzw. Kaufabsicht Abstand nehmen.

Alternativ zur Möglichkeit der GBV zur Einladung der Mieter zur Antragstellung gemäß § 15c WGG soll nunmehr ein Mieterantrag auf Wohnungseigentumsbegründung treten. Voraussetzung dafür ist, dass bei einem Mieterwechsel nach Inkrafttreten der WRN 2000 ein Grundkostenbeitrag im Ausmaß von mehr als 50 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und eine vor dem 1. Juli 2000 zugesicherte öffentliche Förderung besteht, das Mietverhältnis seit mindestens zehn Jahren aufrecht und keine Eigentumsoption gemäß § 15b (siehe auch § 39 Abs. 24) entstanden ist.

Zu Z 9 und 10:

Siehe Begründung zum Initiativantrag.

Zu Z 11 (§ 17 Abs. 1 bis 4):

Die drastische Senkung der Einstiegshürde für Mieter durch Begrenzung von Einmalzahlungen bei reinen Mietwohnungen mit 50 Euro je Quadratmeter Nutzfläche (in Bezug auf die Grund- und Baukosten bei Neubau, nur in Bezug auf die Grundkosten im Wohnungsaltbestand) einerseits und die erweiterten Ansprüche des ausscheidenden Mieters (kein Leerstandsrisiko; siehe auch § 39 Abs. 27) andererseits, rechtfertigen eine gänzliche Neuregelung der Behandlung der Einmalbeträge. An Stelle einer 2%igen Verminderung der Ansprüche pro Jahr und eines nicht gesicherten Valorisierungsanspruches tritt nunmehr für den Mieter eine kalkulierbare Abschreibung von 1% pro Jahr.

Zu Z 12 (§ 17a):

Die angestrebte Senkung von Einmalzahlungen der Mieter erfordert das Ermöglichen sozial verträglicher und wirtschaftlich vernünftiger Umfinanzierungsmöglichkeiten. Der gänzliche oder teilweise Ersatz der Einmalbeträge durch Eigen- oder Fremdmittel bei Umfinanzierungen war bei den Entgeltsvorschriften (§ 14 Abs. 1 und 7) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Umfinanzierung bei bestehenden Mietverhältnissen führt zu keiner Erhöhung des zulässig vereinbarten Entgelts und muss daher spätestens im Bereich der Auslaufentgelte sichergestellt werden. Dennoch erhält der Mieter einen sofortigen Rückzahlungsanspruch bezüglich umfinanzierter Beträge.

Bei Entstehen eines Antragsrechtes auf Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß Abs. 3 gelten die gleichen Voraussetzungen wie nach § 15d. Der Beginn der Zehnjahresfrist (Mietvertragsabschluss) kann somit diesfalls auch vor Inkrafttreten der WRN 2000 liegen.

Zu Z 13 und 17 (§ 18 Abs. 5 und § 39 Abs. 26):

Auf Grund einer Entscheidung des OGH im Zusammenhang mit der Vereinbarung der Skontovereinbarung durch gemeinnützige Bauvereinigungen sind in der Praxis eine Reihe von Unklarheiten bezüglich einer allfälligen Rückverrechnung im Lichte der Präklusionsregeln des § 18 WGG idF 3. WÄG aufgetreten. Es sollte nunmehr klargestellt werden, dass Beträge, die auf Grund einer (teil)nichtigen Vereinbarung geleistet wurden, für einen auf die Präklusionsfristen des § 18 WGG ausgedehnten Zeitraum gerichtlich zurückgefordert werden können. In einer Übergangsregelung wird klargestellt, dass diese Neuregelung auch für (teil)nichtige Vereinbarungen gilt, die vor dem 1. Juli 2000 geschlossen wurden.

Zu Z 15 und 16 (§ 19 Abs. 1 vierter Satz und § 22 Abs. 1 Z 10):

Siehe Begründung im Initiativantrag.

Zu Z 17 (§ 39 Abs. 24 bis 28):**Zu Abs. 24:**

§ 15b Abs. 1 in der Fassung der WRN 1999 enthält zwei Tatbestände, die zu einem Anspruch auf nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum führen können, abhängig vom Zeitpunkt der Zusicherung der Förderung. Diese Vertragsverhältnisse sollen durch die Neuregelungen unberührt bleiben. Soweit kein Übereignungsanspruch entstanden ist, gilt § 15d.

Zu Abs. 26:

Siehe Begründung zu Z 13.

Zu Abs. 27:

Die Rückzahlungsansprüche bezüglich Einmalzahlungen der Mieter bei vor dem 1. Juli 2000 begründeten Mietverhältnissen sollen zukünftig den neuen Regelungen des § 17 unterworfen werden. Zu diesem Zweck wird zum Stichtag 31. Dezember 2000 ein fiktiver Rückzahlungsanspruch nach den bisherigen Regelungen ermittelt. Davon ausgehend wird im Falle des Ausscheidens des Mieters ab dem 1. Jänner 2001 der Rückzahlungsbetrag nach dem neuen Berechnungsmodus ermittelt. Den betroffenen Mietern ist damit bis zum 31. Dezember 2000 gegenüber der bisherigen Rechtslage ein Valorisierungsbetrag garantiert.

Zu Abs. 28:

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen mussten bisher nur die (verwohnten) Einmalzahlungen der Mieter in ihren Bilanzen als Verbindlichkeiten ausweisen. Durch den nunmehrigen Anspruch der Mieter auf die Valorisierungsbeträge bis 31. Dezember 2000 sind entsprechende Verbindlichkeiten auszuweisen, für die die Bildung eines Aktivums als Gegenpost erforderlich ist. Aus bewertungsrechtlichen Gründen ergibt sich die Notwendigkeit der Abschreibung dieses Aktivums auf die Restnutzungsdauer des Objektes.

Artikel 2 (Mietrechtsgesetz)**Zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 Z 1):**

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftig geschlossene Dienstverhältnisse, 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 ziffermäßige 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. Der bisherige vierte Satz des Abs. 8 ist durch die Neuregelung obsolet geworden und konnte daher entfallen.

Zu Z 5 und 6 (§ 17 Abs. 1 und 1a):

Dabei handelt es sich um Anpassungen an die Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftig geschlossene Dienstverhältnisse, 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; statt dessen kommt es diesbezüglich zu einem sukzessiven Übergang im Lauf der nächsten Jahre jeweils mit Beendigung des jeweiligen Hausbesorgerdienstverhältnisses. Der letzte Satz dieser Übergangsbestimmung stellt sicher, dass eine in diesem Sinn mit der Hausbesorgerwohnung zusammenhängende Änderung des Nutzflächenschlüssels nicht ‚unterjährig‘, sondern erst mit Beginn der nachfolgenden Abrechnungsperiode eintritt, um solcherart eine zweimalige Berechnung in jener Abrechnungsperiode, in die die Änderung fällt, zu vermeiden.

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 den Wechsel des gesetzlichen Systems vom Hausbesorger zur Hausbetreuung. 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 Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftig geschlossene Dienstverhältnisse 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. Hinzuweisen ist darauf, dass der Fall des § 23 Abs. 2 lit. c nur bei tatsächlich selbsttätigem Handeln des Vermieters vorliegt, nicht etwa auch bei der Beauftragung eines Reinigungsunternehmens durch diesen; letzteres wäre ein Fall der lit. b und damit keiner fiktiven Kostenverrechnung zugänglich.

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 die Gesamtsumme, die 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 § 49c Abs. 5 ist der bisherige § 23 Abs. 1 noch so lange anzuwenden, als noch ein vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingegangenes Hausbesorgerdienstverhältnis bisheriger Prägung existiert. Zu beachten sind auch die weiteren Übergangsregelungen in § 49c Abs. 5, die freilich eher formalen Charakter haben.

Zu Z 12 und 13 (§ 26 Abs. 3 und 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. Dabei war jedoch darauf Bedacht zu nehmen, dass die in § 26 Abs. 1 vorgesehene Höchstgrenze für den Untermietzins nicht nur an den zulässigen Hauptmietzins, sondern auch an die Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 bis 4 und der Umsatzsteuer anknüpft. Nun wäre es hinsichtlich der überwälzten Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 und 3 (also hinsichtlich der ‚Bewirtschaftungskosten‘) nicht gerechtfertigt gewesen, auch dafür eine Reduktion des Untermietzinses aus dem Grunde einer Befristung vorzusehen, weil die Höhe der auf ein Mietobjekt entfallenden Bewirtschaftungskosten gänzlich unabhängig davon ist, ob es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis oder um ein solches auf bestimmte Zeit handelt. Bei der Regelung des Befristungsabschlags für befristete Untermietverträge waren daher die Mietzinsbestandteile nach § 15 Abs. 1 Z 2 und 3 MRG aus der Anknüpfung auszunehmen.

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 ziffermäßige 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 18 (§ 29 Abs. 1 Z 3, Abs. 2, Abs. 3, 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 grundsätzlich für sämtliche dem Mietrechtsgesetz unterliegende Mietverträge und -objekte in gleicher Weise; Differenzierungen und Sondertypen werden mit einer einzigen Ausnahme eliminiert. Dieser generelle Fristvertragstypus 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 Auf Lösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Dieses bisher nur in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c vorgesehene Auf Lösungsrecht wird also ebenfalls generell eingeräumt.

Diese Regelungen gelten künftig für sämtliche dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Verträge und Objekte, also insbesondere etwa für nach 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Mietgegenstände, für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Untermietverträge. Die Einheitlichkeit der Befristungsregeln wurde als Ergebnis der Ausschussbegutachtung nur in einem einzigen Punkt durchbrochen, nämlich für Geschäftsräumlichkeiten. Dieser Sonderregelung liegt die Erwägung zugrunde, dass Geschäftsraummieter hinsichtlich der Vertragsgestaltung über die Dauer der von ihnen abgeschlossenen Mietverträge kein über das allgemeine Vertragsrecht hinausgehender gesetzlicher Schutz zuteil werden muss. Wenn Unternehmer Geschäftslokale zur Ausübung ihrer unternehmerischen Tätigkeit anmieten, kann dies nach heutigem Verständnis zumindest hinsichtlich der Fragen um die Befristung und die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses durchaus der Privatautonomie der Vertragsparteien überlassen werden, ohne dass dies an gesetzliche Schranken geknüpft werden müsste oder einer Vertragspartei von Gesetzes wegen bestimmte Gestaltungsrechte eingeräumt werden sollten. Dem Geschäftsraummieter kommt in diesen Fragen gegenüber dem Vermieter keineswegs typischerweise Schutzwürdigkeit zu; keineswegs liegt diesbezüglich typischerweise ein Überhang an ‚Vertragsmacht‘ beim Vermieter. Auf Grund dieser Erwägungen ist in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG eine dreijährige Mindestdauer für ein befristetes Mietverhältnis oder für eine befristete Vertragsverlängerung nur für Wohnungen, nicht aber auch für Geschäftsräumlichkeiten vorgesehen. Geschäftsräumlichkeiten können daher ohne gesetzliche Beschränkung auch für jede unter drei Jahren liegende Vertragsdauer wirksam befristet vermietet werden; und auch die Verlängerung eines Geschäftsraummietvertrags auf bestimmte Zeit kann wirksam auf jede beliebige Dauer geschehen (vgl. auch § 29 Abs. 4 MRG, der eine dreijährige Untergrenze ausdrücklich nur bei Wohnungen vorsieht). Das in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG vorgesehene Schriftformerfordernis sowie der 25%ige Befristungsabschlag des § 16 Abs. 7 MRG gelten freilich auch für befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten. Hingegen besteht das vorzeitige Auf Lösungsrecht des Mieters gemäß § 29 Abs. 2 MRG wiederum nur bei befristeten Mietverträgen über eine Wohnung, nicht auch bei der Geschäftsraummiete.

Als Konsequenz dieser grundlegenden – nur hinsichtlich der Geschäftsräumlichkeiten partiell durchbrochenen – 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.

Die Neuformulierung des § 29 Abs. 3 erbringt keine inhaltliche Neuerung, sondern versteht sich nur als eine Korrektur der nach einhelliger Meinung ‚verunglückten‘ Fassung dieser Gesetzesstelle im Sinn der dazu von Lehre und Rechtsprechung völlig unbestritten entwickelten Auffassung.

Zu Z 19 (§ 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 20 und 21 (§ 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 22 (§ 37 Abs. 1 Z 12):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an den Wechsel des gesetzlichen Systems vom Hausbesorger zur Hausbetreuung und die damit zusammenhängenden Änderungen in § 21 Abs. 1 Z 8 und § 23 MRG.

Zu Z 23 (§ 44):

Der erst mit der Wohnrechtsnovelle 1999 neu eingeführte § 44 MRG wird wegen der ihm innewohnenden Unsachlichkeit (vgl. auch die massive Kritik, die in der Lehre – nicht zuletzt bei dem vom Bundesministerium für Justiz veranstalteten Symposium ‚Erneuerung des Wohnrechts‘ – gegen diese Bestimmung erhoben wurde) aufgehoben. Zu beachten ist freilich die Übergangsbestimmung in § 49c Abs. 8 MRG.

Zu Z 24 (§ 45 Abs. 3):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an den Wechsel des gesetzlichen Systems vom Hausbesorger zur Hausbetreuung.

Zu Z 25 (§ 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 26 (§ 49c):

Entsprechend dem Vorbild der Wohnrechtsnovelle 1997 wird auch für diese Novelle ein eigener Paragraph mit Übergangsregelungen geschaffen. Dabei geht es großteils um Übergangsregelungen zur Neuordnung des Befristungsrechts sowie zu den mietrechtlichen Flankierungen zur Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftige Dienstverhältnisse und damit zum Wechsel vom Hausbesorger zur Hausbetreuung. Im erstgenannten Bereich gilt der Grundsatz, dass das neue Recht durchwegs – also grundsätzlich in all seinen Fassetten – 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. 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 so lange noch das bisherige Recht gelten, als ein Hausbesorgerdienstverhältnis alter Prägung noch aufrecht ist und der Hausbesorger die Hausbesorgerdienstwohnung noch benützt.

Der Abs. 8 enthält eine Übergangsregelung zur Aufhebung des § 44 MRG. Es geht dabei um Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden. Wenn eine solche Mietzinsvereinbarung vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht oder der Schlichtungsstelle als unwirksam angefochten wurde, kommt der Präklusionsausschluss für ein solches Verfahren noch zum Tragen.

Artikel 3 (Wohnungseigentumsgesetz 1975)**Zu Z 1 (§ 1 Abs. 4):**

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftige Dienstverhältnisse, 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.

Eine nach Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses frei werdende Hausbesorgerwohnung bleibt zunächst allgemeiner Teil der Liegenschaft (siehe dazu § 29 Abs. 5). Die Wohnungseigentümer können darüber nach ihrem Belieben verfügen, so zum Beispiel durch gemeinsame Vermietung oder aber auch durch deren Nutzung für Zwecke der Hausbetreuung (etwa dadurch, dass sie einem mit der Hausbetreuung befassten Dienstnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung gestellt wird). Sie haben aber auch die Möglichkeit, die Wohnung durch gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte gemäß

§ 3 Abs. 2 in den Kreis der wohnungseigentumsfähigen Objekte einzubeziehen und sodann gemeinsam zu verkaufen; da es sich dabei nicht um einen Akt der Verwaltung, sondern um einen Verfügungsakt handelt, ist dafür Einstimmigkeit erforderlich.

Zu Z 2 (§ 19 Abs. 4a):

Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftige Dienstverhältnisse, auf die auch im Zusammenhang mit der Hausbesorgerdienstwohnung Bedacht genommen werden muss. Für schon bisher vorhandene Hausbesorgerdienstwohnungen ist die Übergangsbestimmung in § 29 Abs. 5 zu beachten; zu einer Änderung kommt es also nur im Fall einer Einbeziehung der frei gewordenen Hausbesorgerwohnung in den Kreis der wohnungseigentumsfähigen Objekte und entsprechender Veränderung der Miteigentumsanteile.

Zu Z 3 (§ 19 Abs. 8):

Im Gefolge der Einführung des wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrechts durch die Wohnrechtsnovelle 1999 wurde von der Lehre darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des § 13c Abs. 4 gesetzlich geregelt werden sollte, wann die Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft auf Leistung der Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer für die Aufwendungen fällig wird. Diesem Erfordernis wurde mit dem neuen § 19 Abs. 8 Rechnung getragen.

Zu Z 4 (§ 28 Abs. 4):

Dabei handelt es sich um die Regelung über das Inkrafttreten der wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000.

Zu Z 5 (§ 29 Abs. 5):

Dabei handelt es sich um die Übergangsbestimmung zu den Änderungen in § 1 Abs. 4 und § 19 Abs. 4a, die im Einklang mit den Grundsätzen des Wohnungseigentumsrechts lediglich verdeutlicht, dass eine bisher als Hausbesorgerwohnung gewidmete Wohnung auch dann, wenn sie nach Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses frei wird, zunächst weiterhin zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählt. Daran tritt erst durch eine Nutzwertfestsetzung durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle eine Änderung ein, die gemäß § 3 Abs. 4 erst ab der auf die Rechtskraft der Nutzwertfestsetzung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam wird.

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 Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes für künftige Dienstverhältnisse, 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 Umstellung des gesetzlichen Systems vom Hausbesorger auf die Hausbetreuung. 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 (Änderung des Hausbesorgergesetzes):

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. Juli 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. Juni 2000 neu abgeschlossen wurden, sind vom HBG nicht mehr erfasst. Für diese gilt in Hinkunft das allgemeine Arbeitsrecht.

Die materiellrechtlichen Konsequenzen dieser Regelung bestehen darin, dass für die nach diesem Datum abgeschlossenen Dienstverträge, die die Verrichtung von Hausbesorgertätigkeiten 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 Hausbesorgertätigkeit abstellen, sondern auf die Anwendung des Hausbesorgergesetzes, sind auf diese Verträge insbesondere auch das EFZG und das ARG usw. anzuwenden. Das bedeutet künftig 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 Maßgabe 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 Dienstplichten 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.

Der Kollektivvertrag kann lediglich im Bereich des Entgelts durch einen Mindestlohntarif ersetzt werden. Ein Mindestlohntarif 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.“

Bei der Abstimmung wurde der vorliegende Initiativantrag unter Berücksichtigung des erwähnten Abänderungsantrages mit Stimmenmehrheit angenommen. Sechs Abänderungsanträge der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser fanden nicht die Zustimmung der Ausschussmehrheit.

Mit Stimmenmehrheit beschloss der Bautenausschuss folgende Ausschussfeststellungen:

“Zu § 14 (5a) WGG

Festgehalten wird, dass durch § 14 Abs. 5a WGG das neue ‚contracting‘-Modell auch im Anwendungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes ermöglicht wird. § 14 Abs. 5a WGG geht als lex posterior insofern dem § 4 Abs. 1 HeizKG vor.

Zur Änderung des Hausbesorgergesetzes

Es wird festgehalten, dass durch die Nichtanwendung des Hausbesorgergesetzes für Dienstverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen werden, keine Änderung in Haftungsfragen eintritt. § 93 Abs. 5 StVO lässt allgemein eine Übertragung der Verpflichtung der Reinigung des Gehsteiges und der Bestreuung bei Glatteis zu. Nach § 4 Abs. 1 Z 1 lit. e des Hausbesorgergesetzes erfolgt diese Übertragung automatisch. In Zukunft wird diese Verpflichtung dann übertragen, wenn im Arbeitsvertrag die Reinigung der Gehsteige und deren Bestreuung bei Glatteis durch den Dienstnehmer in Erfüllung der dem Liegenschaftseigentümer obliegenden Verpflichtungen vereinbart ist. Voraussetzung ist allerdings, dass der Dienstnehmer eigenverantwortlich und ohne genaue Anweisungen tätig wird.

Schon bisher war es beispielsweise erforderlich, dem Hausbesorger Verpflichtungen nach § 93 StVO ausdrücklich zu übertragen, die in § 4 HBG nicht angeführt sind.

Alle übrigen Fragen der Haftung der Dienstnehmer haben sich bisher nach dem DHG geregelt und werden sich auch in Zukunft nach diesem Gesetz richten.”

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle **dem angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2000 05 23

Mag. Dr. Maria Theresia Fekter

Berichterstatlerin

Mag. Walter Tancsits

Obmann

Anlage**Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz und das Hausbesorgergesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1**Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 26/2000, 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. *§ 13 Abs. 2b erster Satz lautet:*

“(2b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen der Grundkosten, nicht nur auf Abnutzungsdauer sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren eingesetzt werden.”

3. *Im § 14 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:*

“(2a) Zur Finanzierung der Kosten von Maßnahmen im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 7 kann abweichend von Abs. 2 zweiter Satz auch ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren treten, wenn die Bestanddauer der Maßnahmen oder die Dauer einer öffentlichen Förderung einen Zeitraum von zehn Jahren übersteigt.”

4. *Nach § 14 Abs. 5 werden folgende Abs. 5a und 5b eingefügt:*

“(5a) Von den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz in Verbindung mit Z 7 und den entsprechenden Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes 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. Bei der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung können Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes berücksichtigt werden.

(5b) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf Grundlage der §§ 14 Abs. 5a, 19 Abs. 1 und 23 nähere Bestimmungen über den Nachweis

1. für eine sachgerechte Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung,
2. die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und
3. der dadurch zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten zu enthalten hat.

Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.”

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

6. 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.”

7. § 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 verlaublichen Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.”

8. Nach § 15c wird folgender § 15d samt Überschrift eingefügt:

“Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum nach Einhebung von Grundkosten neben dem Entgelt

§ 15d. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung entfallenden Grundkosten im Ausmaß von mehr als 688,02 S (50 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nach dem 30. Juni 2000 neben dem Entgelt eingehoben und nicht gemäß § 17a Abs. 2 zurückgezahlt hat. Dieser Satz vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlaublichen Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

(2) Im übrigen ist § 15c Abs. 2 und 3 sinngemäß anzuwenden.”

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

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

11. § 17 Abs. 1 bis 4 lauten:

“(1) Im Falle der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung im gemäß Abs. 4 festgesetzten Ausmaß.

(2) Vom Nachfolgemmieter darf neben dem Entgelt der Betrag gemäß Abs. 1 verlangt oder unter sinngemäßer Anwendung des § 17a Abs. 1 ganz oder teilweise durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 1 ist binnen acht Wochen nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auszuführen.

(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben.”

12. Nach § 17 wird folgender § 17a 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. 1 unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 2b durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Für die sich daraus ergebende Änderung der Entgeltberechnung ist § 14 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden.

(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 insoweit einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

(3) Verzichtet der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schriftlich auf Rückzahlung gemäß Abs. 2, erwirbt er unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15d ein Antragsrecht auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

(4) Für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel können auch die Beträge gemäß § 14 Abs. 7 Z 1 verwendet werden.”

13. Dem § 18 wird folgender Abs. 5 hinzugefügt:

“(5) Beträge die auf Grund einer unwirksamen (teilunwirksamen) Vereinbarung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 1 geleistet wurden, können innerhalb der Frist des Abs. 3 zurückgefordert werden.”

14. Im § 19 Abs. 1 lautet der zweite Satz:

“Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und Abs. 8 Z 2 bis 4 verwendeten und die nach § 14 Abs. 5a erster und zweiter Satz ermittelten Beträge in der jeweiligen Abrechnung auszuweisen.”

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

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

16. In § 22 Abs. 1 Z 10 wird die Wendung “Beitrag für Hausbesorgerarbeiten,” durch die Wendung “Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung,” ersetzt.

17. Dem § 39 werden folgende Abs. 24 bis 28 hinzugefügt:

“(24) Für nach dem 31. Dezember 1993 und vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) ist § 15b Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147, weiter anzuwenden, soweit ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum entstanden ist. Diesfalls ist § 15d nicht anzuwenden.

(25) 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 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. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(26) § 18 Abs. 5 ist auch auf Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 geschlossen wurden.

(27) Abweichend von § 17 Abs. 1 gilt für den Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses, das vor dem 1. Juli 2000 begründet worden ist:

- a) der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bis 31. Dezember 2000 Anspruch auf Rückzahlung der von ihm neben dem Entgelt geleisteten Beträge im Ausmaß gemäß § 17 Abs. 4 in der bis 30. Juni 2000 geltenden Fassung,
- b) ab dem 1. Jänner 2001 vermindert um eine Abschreibung von 1 vH pro Jahr.

(28) Die buchmäßige Darstellung der sich aus Abs. 27 ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen der Bauvereinigung hat über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der “Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten” zu erfolgen.”

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 Hausbesorgerdienstwohnung”.

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 Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.”

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

4. § 16 Abs. 8 lautet:

“(8) 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 und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben 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.”

12. § 26 Abs. 3 lautet:

“(3) Im Fall eines befristeten Untermietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) vermindert sich der nach Abs. 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins – mit Ausnahme der überwältzten Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 und 3 – um 25 vH. Wird der befristete Untermietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Untermietzinses 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. Dem § 26 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) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt.”

15. § 29 Abs. 2 lautet:

“(2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung 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 Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.”

16. § 29 Abs. 3 lautet:

“(3) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert.”

17. § 29 Abs. 4 lautet:

“(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden.”;

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

19. § 29a wird aufgehoben.

20. § 34 Abs. 3 lautet:

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

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

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

23. § 44 wird aufgehoben.

24. In § 45 Abs. 3 lautet der erste Halbsatz des vierten Satzes:

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

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

26. 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, 45 und 49 sowie die Aufhebung der §§ 29a und 44 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. 1a vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 17 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(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 eine allfällige Verminderung des höchstzulässigen Mietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit 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) Solange ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist, gilt anstelle von § 23 Abs. 2 der § 23 Abs. 1 in seiner vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, geltenden Fassung und sind § 21 Abs. 1 Z 8 und § 37 Abs. 1 Z 12 weiterhin in ihrer vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, geltenden Fassung anzuwenden.

(6) 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.

(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) § 44 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, ist auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) anhängig gemacht worden sind, weiter anzuwenden.

(9) 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 § 19 wird folgender Abs. 8 angefügt:

“(8) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Miteigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig.”

4. Dem § 28 wird folgender Abs. 4 angefügt:

“(4) § 1 Abs. 4 und § 19 Abs. 4a und 8 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. XXX/2000, treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.”

5. Dem § 29 wird folgender Abs. 5 angefügt:

“(5) Eine vor dem 1. Juli 2000 als Hausbesorgerwohnung gewidmete Wohnung zählt bis zum Ablauf der Abrechnungsperiode, in der eine Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (die Gemeinde, § 26 Abs. 3) rechtskräftig geworden ist (§ 3 Abs. 4), 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 durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. XXXXX, wird wie folgt geändert:

Dem § 31 wird folgender Abs. 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."

Artikel 7

Inkrafttreten

Die Artikel 1, 4, 5 und 6 treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.