

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1 Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 1983/135, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2018, wird wie folgt geändert:

1. *Im § 1 Abs. 2 entfällt die Z 5.*
2. *Im § 1 Abs. 4 Z 2 wird nach dem Wort „Aufbau“ die Wortfolge „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel“ eingefügt.*
3. *Im § 1 Abs. 4 Z 2a wird nach dem Wort „Zubau“ die Wortfolge „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel“ eingefügt.*
4. *Im § 1 Abs. 4 Z 3 wird nach dem Wort „das“ die Wortfolge „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel“ eingefügt.*
5. *Im § 1 Abs. 4 Z 3 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und danach folgende Z 4 eingefügt:*

„4. Mietgegenstände in einem Gebäude, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden ist, mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“
6. *Im § 16 Abs. 3 wird die Wortfolge „von 0,33 vH“ durch die Wortfolge „von 0,1 vH“ ersetzt.*
7. *Im § 21 Abs. 1 entfallen die Z 5, die Z 6 und die Z 7.*
8. *Im § 21 entfällt der Abs. 2.*
9. *§ 22 wird aufgehoben.*
10. *§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b) lautet:*

„b) bei Wohnungen eine bestimmte Vertragsdauer wegen eines qualifizierten Grundes im Sinne des Abs. 2a schriftlich vereinbart worden ist,“
11. *§ 29 Abs. 1 Z 3a entfällt.*
12. *Im § 29 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:*

„(2a) Bei Wohnungen ist die Vereinbarung einer bestimmten Vertragsdauer nur zulässig, wenn
a) der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie unmittelbar nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer nutzen will oder

- b) die Wohnung unmittelbar nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer (alleine oder gemeinsam mit anderen Räumlichkeiten) durchgreifend erneuert oder das Gebäude abgebrochen werden soll.“

13. § 29 Abs. 4 lautet:

„(4) Tritt der Grund der Befristung erst später als vereinbart ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.“

14. Am Ende des § 36 wird folgender Satz angefügt:

„Dasselbe gilt, wenn der Vermieter im Falle einer Befristung gem. § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b für die Rückstellung des Mietgegenstandes einen gerichtlichen Exekutionstitel erwirkt und den Mietgegenstand nach Räumung anderweitig verwertet.“

15. Nach § 49h wird folgender § 49i samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zum BGBl. I Nr. xx/xxxx

§ 49i. (1) Die Änderungen der §§ 1, 16, 21, 22, 29 und 36 durch BGBl. I Nr. xx/xxxx treten mit 1. Oktober 2019 in Kraft.

(2) Eine vor dem 1. Oktober 2019 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(3) Die Neuregelung der Bestimmungen der §§ 21 und 22 sind erstmals für Abrechnungszeiträume, die nach dem 31. Dezember 2019 beginnen, anzuwenden.“

Artikel 2

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. I Nr. 70/2002, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2018, wird wie folgt geändert:

1. Im § 4 entfällt Abs. 3.

2. Nach § 4 wird § 4a samt Überschrift eingefügt:

„Rechte des Mieters eines Wohnungseigentümers

§ 4a. Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen. Dasselbe gilt für mietrechtliche Ansprüche, die sich auf das Innere des Wohnungseigentumsobjektes beziehen, sofern die Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs. 1 zu deren Erfüllung verpflichtet ist.“

3. Nach § 58e wird folgender § 58f samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zum BGBl. I Nr. xx/xxxx

§ 58f. (1) Die Änderungen der §§ 4 und 4a durch BGBl. I Nr. xx/xxxx treten mit 1. Oktober 2019 in Kraft.“

