

Dr. Schweinler

Antrag der Abgeordneten Dipl. Kfm. Dr. Keimel, Eder und Kollegen,
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das
Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das
Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-
Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das
Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden
(3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das
Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-
Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das
Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert
werden (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

Artikel I

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das
Bundesgesetz BGBl. Nr. 253 /1993, wird wie folgt geändert:

I. Abschnitt

1. § 2 Z 1 zweiter Halbsatz lautet:

"der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfanges durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs-
und Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile
der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;"

2. Dem § 2 Z 2 wird angefügt:

"sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen
barrierefreien Bauens;"

3. § 2 Z 3 lautet:

"3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte
Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung
und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen,
Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte
Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält."

4. § 3 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

"Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen
Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, eine

entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten."

5. Im § 5 Abs. 2 treten an die Stelle der Worte "Bundesminister für Bauten und Technik" die Worte "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten".

6. Im § 6 Abs. 1 wird der Betrag "300 S" durch den Betrag "3000 S" ersetzt.

7. § 6 Abs. 2 erster Satz lautet:

"Das Mindeststammkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie das Mindestgrundkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft hat jeweils zehn Millionen Schilling zu betragen und muß voll eingezahlt sein."

8. Nach § 7 Abs. 3 Z 4 wird folgende Z 4 a eingefügt:

"4 a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als Verbesserung des Wohnumfeldes gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;"

9. Dem § 8 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen."

10. § 9 und die danach einzufügenden §§ 9 a und 9 b samt Überschriften lauten:

"Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes

§ 9. (1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, die

1. ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienerzeugung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben,
 2. das Gewerbe eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1973 ausüben,
 3. an solchen Unternehmen oder Gewerben allein oder zusammen mit Personen, die ihnen gemäß § 9 a Abs. 4 gleichzuhaltend sind, zu mehr als einem Viertel beteiligt sind,
 4. Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind, oder
 5. hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechnikergesetzes, BGBl.Nr. 146/1957, ausüben.
- (2) Überwiegender Einfluß liegt insbesondere vor, falls Personen im Sinne des Abs. 1 in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

§ 9 a. (1) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung im Rahmen der Vermögensverwaltung und gemäß § 7 mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand (Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat der Bauvereinigung angehören, sind rechtsunwirksam.

(2) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung gemäß Abs. 1

1. mit anderen Mitgliedern ihres Vorstandes (Geschäftsführung) oder ihres Aufsichtsrates sowie

2. mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand (Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat nicht angehören, aber an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind, dürfen, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluß mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

(3) Mit gleicher Stimmenmehrheit kann der Aufsichtsrat den Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigen, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes summenmäßig begrenzte Geschäfte nach Abs. 2 abzuschließen. Der Beschluß ist nur so lange wirksam, als in den Aufsichtsrat kein neues Mitglied eintritt.

(4) In Anwendung der vorstehenden Absätze sind einer natürlichen Person gemäß § 9 Abs. 1 ihr Ehegatte sowie mit ihr in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandte oder in gerader Linie Verschwägerter sowie Personen gleichzuhalten, die zu ihr im Verhältnis der Wahlkindschaft stehen oder mit ihr in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Ausnahmeregelung

§ 9 b. Die Bestimmungen der §§ 9 und 9 a gelten nicht für Bauvereinigungen von Unternehmen im Sinne des § 9 Abs. 1, die ihre Tätigkeit auf die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer des eigenen Unternehmens beschränken. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gebietskörperschaften und juristische Personen, deren sich Gebietskörperschaften zur Verwaltung ihrer Beteiligungen bedienen, zählen nicht zum Personenkreis gemäß § 9 Abs. 1."

11. § 10 Abs. 1 erster Satz lautet:

"Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkendarlehens nicht übersteigt."

12. Nach § 10 ist folgender § 10 a samt Überschrift einzufügen:

"Erwerb von Anteilen"

§ 10 a. (1) Vereinbarungen über den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung; diese ist jedenfalls zu versagen, wenn der Kaufpreis den Nennwert des Anteils übersteigt.

(2) Einer Zustimmung nach Abs. 1 bedarf es nicht, falls der Erwerb eines Anteils zum Nennwert Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist."

13. § 13 Abs. 2 lautet:

"(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen; das sind

1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich

notwendiger Rückstellungen,

2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und

3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums."

14. Nach § 13 Abs. 2 werden folgende Abs. 2 a, 2 b und 2 c eingefügt:

"(2 a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen bestimmbaren Zeitraum (Abs. 2 b) erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

(2 b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung von Baulichkeiten nicht nur auf die Abnutzungsdauer, sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren eingesetzt werden.

(2 c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat."

15. § 13 Abs. 3 erster Satz lautet:

"Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14, 15 und 15 a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben."

16. Dem § 13 werden folgende Abs. 5, 6, und 7 angefügt:

"(5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) die Grundsätze des Abs. 4 auch angewendet werden, wenn keine begünstigte Rückzahlung erfolgt ist.

(6) Bei der Überlassung von Wohnungen können abweichend von Abs. 1 und 2 anstelle der aus § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Z 5 bis zur Höhe des Betrages nach § 14 d Abs. 2 Z 3 sich ergebenden niedrigeren Beträge die sich aus § 18 Abs. 1 Z 6 und § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes jeweils ergebenden Beträge im Entgelt vereinbart werden.

(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach

Maßgabe des § 14 Abs. 3 a als Baukosten."

17. § 14 Abs. 1 lautet:

"(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrundezulegenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach Maßgabe des § 14 d;
6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 4 sowie Z 5 bis zur Höhe des Betrages nach § 14 d Abs. 2 Z 3 und
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Wird das Entgelt unter Anwendung des § 13 Abs. 2 a berechnet, darf hinsichtlich der Z 1 bis 4 und 8 auch die Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden, wobei sich daraus ergebende Mehrerträge nach Abzug von allfälligen Mindererträgen gemäß Abs. 7 verwendet werden müssen."

18. § 14 Abs. 2 erster Satz lautet:

"Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren."

19. Im § 14 Abs. 3 werden die Worte "die dafür erforderlichen Kosten aus der Rückstellung (Abs. 1 Z 5) zu decken sind" durch die Worte "die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind" ersetzt.

20. Im § 14 wird folgender Abs. 3 a eingefügt:

"(3 a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 7 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit

notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung des § 14 d Abs. 2 Z 1 aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken."

21. § 14 Abs. 5 lautet:

"(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde."

22. § 14 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

"Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6

1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
4. danach den Rücklagen zuzuführen."

23. § 14 Abs. 8 lautet:

"(8) Das gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt ist

1. zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs. 2 für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet wurden,
2. zur Deckung der Betriebskosten für diese Baulichkeit,
3. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgesetzten Ausmaß zu verwenden und danach
4. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.

Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Festsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten."

24. § 14 Abs. 9 lautet:

"(9) Mehrerträge, die sich über das in Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Z 5 bis zur Höhe des Betrages nach § 14 d Abs. 2 Z 3 genannte Ausmaß hinaus ergeben, sind unbeschadet des Abs. 6 bei einer Entgeltberechnung nach

1. § 13 Abs. 6 und § 39 Abs. 18 Z 2 nach Abs. 7 Z 3 und 4,
2. § 13 Abs. 4 und 5 für Geschäftsräume nach Abs. 7 Z 4 zu verwenden."

25. § 14 a Abs. 3 erster Satz lautet:

"Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge zu decken."

26. § 14 b Abs. 1 lautet:

"(1) Die Bauvereinigung hat nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzungsgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten

und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist."

27. Im § 14 b Abs. 3 entfallen in der Z 1 die Worte "und soweit die Kosten aus der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) gedeckt werden können und" sowie in der Z 2 die Worte "und die Finanzierung des durch die Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) nicht gedeckten Teiles der Kosten".

28. In § 14 c Abs. 2 entfallen im dritten Satz die Worte "und Abtretung der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5)" sowie die Worte "zu Bedingungen, die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen," und der vierte Satz.

29. § 14 d Abs. 1 erster Satz lautet:

"Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat."

30. § 14 d Abs. 2 lautet:

- "(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat
1. sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, den nach den §§ 18 Abs. 1 Z 6 lit. c und 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrag,
 2. sofern die Baubewilligung weniger als 20, mindestens aber zehn Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und
 3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages nicht übersteigen."

31. § 14 d Abs. 3 lautet:

"(3) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten nach § 14 b Abs. 2 Z 3 a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist."

32. § 14 d Abs. 4 lautet:

"(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird."

33. Im § 14 d Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitats "§ 16 Abs. 4" das Zitat "§ 16 Abs. 6", an die Stelle der Worte "des Verbraucherpreisindex 1976" die Worte "des Verbraucherpreisindex 1986" und an die Stelle des Klammersausdrucks " (§ 16 Abs. 4 dritter Satz MRG)" der Klammersausdruck " (§ 16 Abs. 6 dritter Satz MRG)".

34. § 14 d Abs. 7 lautet:

"(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur

Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Ausmaß des Abs. 2 Z 3 übersteigenden Betrages zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzuerstatten."

35. Im § 14 d entfällt der Abs. 9.

36. Nach § 15 werden folgende §§ 15 a, 15 b und 15 c jeweils samt Überschrift eingefügt:

"Fixpreis

§ 15 a. Abweichend von § 13 ist unter Bedachtnahme auf § 23 die Vereinbarung eines Fixpreises zulässig, wenn der Preis innerhalb einer Bandbreite gebildet wird. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemißt sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1, zuzüglich eines Pauschal-satzes zur Risikoabgeltung.

Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15 b. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 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 Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen. Wird der Antrag von der Bauvereinigung innerhalb dieser Frist nicht gestellt, kann auch der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die gerichtliche Festsetzung beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten Preis erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentums-gesetzes 1975, BGBl.Nr. 417.

(3) Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum bestimmt sich unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 abweichend vom § 13 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände, wie insbesondere des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses, im Zeitpunkt des Antrages nach Abs. 2.

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen, ergeben und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an der Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.

(5) Der nach Abs. 4 ermittelte Betrag ist weiters um die im Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach § 17 Abs. 1 für den Fall der Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses zustehenden Rückzahlungsbeträge zu vermindern. Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5, die der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bis zum Zeitpunkt der Übertragung in das Wohnungseigentum geleistet hat oder hätte leisten müssen (insbesondere § 13 Abs. 2 a und 2 b), sind nicht preismindernd zu berücksichtigen.

(6) Im Wohnungseigentumsvertrag ist zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbücherlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

(7) Als Weiterveräußerung gemäß Abs. 6 gilt nur ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Anteiles am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten sowie die Übertragung von Miteigentumsanteilen bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten.

Sonstige nachträgliche Übertragung in das Eigentum

§ 15 c. (1) Beabsichtigt eine Bauvereinigung die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Eigentum (Miteigentum) oder die Einräumung des Wohnungseigentums, kann sie nach insgesamt zehnjähriger Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung ohne das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 15 b Abs. 1 die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Setzung einer Frist von sechs Monaten zur Antragstellung einladen.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in des Wohnungseigentum zu beantragen. Sagt die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung schriftlich die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an seiner Wohnung (Geschäftsraum) zu und nimmt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte diese Zusage binnen weiterer drei Monate schriftlich an, wird er zu diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

(3) Im übrigen gilt § 15 b Abs. 3 bis 7."

37. § 16 erhält die Überschrift "Aufteilungsschlüssel"

38. Dem § 16 Abs. 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Bei der Ermittlung des Anteils können auch entsprechende Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede berücksichtigt werden, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkstage oder der Lage innerhalb eines Stockwerkes, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes ergeben. Als andere Teile der Liegenschaft im Sinne dieser Bestimmung sind insbesondere offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge anzusehen, sofern diese Teile mit dem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand mitvermietet sind und von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder dem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 3 vH der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen."

39. In § 16 Abs. 2 wird der Hundertsatz von "2 vH" durch "3 vH" ersetzt.

40. Dem § 16 werden folgende Absätze 3 und 4 angefügt:

(3) Der gemäß Abs. 1 ermittelte Anteil kann geändert werden

1. durch Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,

2. durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

(4) Bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, kann die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen."

41. Im § 17 Abs. 4 tritt an die Stelle des Ausdruckes "Verbraucherpreisindex ' 1976" der Ausdruck "Verbraucherpreisindex 1986" und werden der vorletzte und letzte Satz durch folgendes Satz ersetzt:
"Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Beträge, für die ein Eigenmitteldarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gewährt wurden, außer Betracht zu bleiben."

42. § 17 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

"Die geleisteten Beträge sind im Falle der Vertragsauflösung vor Baubeginn zurückzuerstatten und mit dem um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens jährlich zu verzinsen."

43. § 18 samt Überschrift lautet:

"Zwingende Vertragsbestimmungen"

§ 18. (1) In Verträgen im Sinne des § 13 Abs. 1 sind die zu erbringenden Grund- und Baukosten getrennt anzuführen und Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) aufzunehmen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegen und die, sofern mit der Bauführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtigt werden. Ferner sind in den Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen der in § 17 Abs. 4 erster Satz angeführte Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes als Grund- und Baukostenbeiträge zu leisten waren oder sind.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15 a nur die diesem Preis zugrundegelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.

(3) Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) oder gegen die Höhe eines offenkundig unangemessenen Fixpreises sind binnen drei Jahren ab baubehördlicher Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt, gerichtlich geltend zu machen."

44. § 19 Abs. 1 erster und zweiter Satz lauten:

"Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Entgeltbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu

Werbezwecken sowie nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beträge einzurechnen."

45. § 20 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,

a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 18 b, § 18 c Abs. 1, 3 bis 5, §§ 19 und 20, § 21 Abs. 1 Z 7, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43, 45 und 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;

b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 18 c Abs. 2, § 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 - und die §§ 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 -, die §§ 25 bis 42 und 46 - dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 bis 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes - des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt."

46. Im § 20 Abs. 2 Z 1 und 2 treten jeweils an die Stelle der Worte "des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes" die Worte "dieses Bundesgesetzes".

47. § 20 Abs. 5 Z 3 lautet:

"3. Ein Anspruch auf Ersatz besteht nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder andere zu tun."

48. Im § 21 Abs. 1 Z 1 tritt an die Stelle des Zitats "§§ 14 bis 20 und 22" das Zitat "§§ 13 bis 20 und 22".

49. Dem § 21 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, sind insoweit rechtsunwirksam, als sie die gemeinnützige Bauvereinigung verpflichten, von den Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages - insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 - abzuweichen."

50. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 2 folgende Z 2 a eingefügt:

"2 a. Festsetzung des Preises (§§ 15 b und 15 c);"

51. Im § 22 Abs. 1 Z 6 tritt an die Stelle des Klammersausdruckes "(§ 13 Abs. 4 und § 14)" der Klammersausdruck "(§ 13 Abs. 4 bis 6 und § 14)".

52. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 6 folgende Z 6 a eingefügt:

"6 a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15 a);"

53. Im § 22 Abs. 1 Z 7 tritt an die Stelle des Klammersausdruckes "(§ 14 Abs. 1)" der Klammersausdruck "(§ 14 Abs. 1 und § 16);"

- ✓ 54. Im § 22 Abs. 1 Z 10 tritt an die Stelle des Klammersausdruckes "(§ 14 Abs. 1; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz)" der Klammersausdruck "(§ 14 Abs. 1 und § 16; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz);"
- ✓ 55. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 11 folgende Z 11 a eingefügt:
"11 a. Feststellung des Deckungsbetrages (§ 14 Abs. 3 a);"
- ✓ 56. Im § 22 Abs. 2 wird folgender Satz als erster Satz vorangestellt:
"Bei Anträgen nach Abs. 1 Z 6 und 6 a, womit Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten oder gegen die Höhe des Fixpreises geltend gemacht werden, gilt § 18 Abs. 3."
- ✓ 57. Im § 22 entfällt der Abs. 3.
- ✓ 58. Im § 23 wird nach dem Abs. 4 folgender Abs. 4 a eingefügt:
"(4 a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15 a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben."
- ✓ 59. Im § 23 Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitats "Abs. 3 und 4" das Zitat "Abs. 3, 4 und 4 a".
- ✓ 60. § 26 Abs. 1 lautet:
"(1) Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß in Dienstverträgen mit Mitgliedern des Vorstandes einer Genossenschaft oder einer Aktiengesellschaft oder mit Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen".
- ✓ 61. Im § 26 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:
"Eine Überschreitung bis zu 50 vH ist zulässig, wenn dies auf Grund des besonderen Umfangs der Bau- und Verwaltungstätigkeit gerechtfertigt erscheint".
- ✓ 62. Im § 28 Abs. 8 entfällt die Z 6.
- ✓ 63. Im § 29 Abs. 5 treten an die Stelle der Worte "Bundesminister für Bauten und Technik" die Worte "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten".
- ✓ 64. Im § 33 Abs. 2 wird nach dem Zitat "§§ 7 Abs.4," das Zitat "10 a Abs. 1," und folgender neuer zweiter Satz eingefügt:
"Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben."

65. Im § 36 a entfallen die Worte "dieses Bundesgesetzes"; er erhält die Überschrift "Verwendung des Steueraufkommens".
66. § 39 Abs. 8 Z 1 lautet:
"1. auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume finden § 14 Abs. 1 Z 1, 2 und 8 und § 16 Abs. 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen keine Anwendung".
67. Im § 39 Abs. 9 tritt an die Stelle des Zitats "§ 14 Abs. 8" das Zitat "§ 13 Abs. 5".
68. § 39 Abs. 10 lautet:
"(10) Erfolgte der Erwerb des Grundstückes vor dem 1. Juli 1979 ist § 13 Abs. 2 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 2 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes."
69. Im § 39 entfällt der Abs. 14.
70. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:
"2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, können anstelle der Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 - diese jedoch nur bis zur Höhe des Betrages nach § 14 d Abs. 2 Z 3 - und Z 1 dieses Absatzes die sich aus den §§ 18 Abs. 1 Z 6 und 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes jeweils ergebenden Beträge vereinbart werden."
71. Im § 39 Abs. 18 Z 3 entfällt die Wortfolge "sowie Beträge, die gemäß Z 2 dieses Absatzes sich über die Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 hinaus ergeben".
72. § 39 Abs. 18 Z 4 lautet:
"4. § 13 Abs. 4 bleibt durch die Z 2 dieses Absatzes unberührt".
73. Dem § 39 werden folgende Abs. 19 und 20 angefügt:
"(19) Die bis zum 31. Dezember 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene, aber nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 d.
(20) Für Bauvereinigungen, die am 31. Dezember 1993 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 1 und 2 in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung (BGBl.Nr. 139/1979)."
74. In der Überschrift zu § 40 entfallen die Worte "Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und".

II. Abschnitt

75. Art. II und III entfallen.

✓ 76. Art. IV Abs. 1 lautet:

"(1)

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme der §§ 13, 14, 15, 18, 19, 21 und 22 sowie des Art. II, die mit 1. Jänner 1980 in Kraft treten, am 31. März 1979 in Kraft.

2. Eine Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 kann nach Kundmachung dieses Bundesgesetzes erlassen werden, tritt aber frühestens am 1. Jänner 1980 in Kraft.

3. § 2 Z 2, § 14 Abs. 1, 2 und 5, §§ 14 a, 14 b und 14 c, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 3, § 22 Abs. 1 Z 2, 5 und 6, § 22 Abs. 4 und 5, § 39 Abs. 9 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 520/1981 treten mit 1. Jänner 1982 in Kraft.

4. § 2 Z 1 bis 3, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 5, § 13 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 14d, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 4, § 19 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Z 6 und 7, § 28 Abs. 8 und 9, § 29 Abs. 6, § 30 Abs. 3 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 treten mit 1. Jänner 1985 in Kraft.

5. § 14 Abs. 1 Z 7, § 14 Abs. 3 bis 8, § 14 a Abs. 3, § 14 b Z 3 a, § 14 c Abs. 2 und 4, § 14 d, § 19, § 20, § 22 Abs. 1 Z 2 und 7 und § 39 Abs. 3 und 9 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 559/1985 treten mit 1. Jänner 1986 in Kraft.

6. § 13 Abs. 4, § 14 Abs. 2, 7 und 9, § 15 Abs. 1, § 19 Abs. 1, § 20, § 22 Abs. 1 und 5, § 28 Abs. 8 Z 5 und 6 sowie Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 340/1987 treten mit 25. Juli 1987 in Kraft.

7. § 20, § 22 Abs. 1 Z 4, 11 bis 13 und Abs. 2, § 23, § 27 Z 1, § 28 Abs. 3, § 39 Abs. 18 und Art. IV Abs. 2 und 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 68/1991 treten mit 1. März 1991 in Kraft.

8. § 14 Abs. 1 in der Fassung BGBl. Nr. 606/1991 tritt mit Ablauf des 30. September 1992 in Kraft.

9. § 14 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit 1. Oktober 1992, § 30 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.

10. § 1, § 7 Abs. 1, Abs. 3 Z 5 und Abs. 6, § 10 Abs. 2 und 3, § 11 Abs. 1 und 3, § 28 Abs. 7 und Abs. 8 Z 6, § 36 Abs. 1, § 36 a und § 39 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 253/1993 treten mit 21. April 1993 in Kraft.

11. § 2 Z 1 bis 3, § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und 2, § 7 Abs. 3 Z 4 a, § 8 Abs. 3, § 9, § 9 a, § 9 b, § 10 Abs. 1, § 10 a, § 13 Abs. 2 und Abs. 2 a bis 2 c, § 13 Abs. 3 und Abs. 5 bis 7, § 14 Abs. 1 bis 3, Abs. 3 a und Abs. 5 sowie Abs. 7 bis 9, § 14 a Abs. 3, § 14 b Abs. 1 und 3, § 14 c Abs. 2, § 14 d Abs. 1 bis 5 sowie Abs. 7 und 9, § 15 a, § 15 b, § 15 c, § 16, § 17 Abs. 4 und 6, § 18, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 Z 1 und 2, Abs. 5 Z 3, § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4, § 22 Abs. 1 Z 2 a, 6, 6 a, 7, 10 und 11 a, § 22 Abs. 2 und 3, § 23 Abs. 4 a und 5, § 26 Abs. 1 und 3, § 28 Abs. 8 Z 6, § 29 Abs. 5, § 33 Abs. 2, § 36 a, § 39 Abs. 8 Z 1, Abs. 9, 10 und 14, § 39 Abs. 18 Z 2 bis 4, § 39 Abs. 19 und 20, § 40, Art. II, III und IV Abs. 2 Z 1 und 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft."

✓ 77. Art. IV Abs. 2 Z 1 und 2 lauten:

"1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 a Abs. 1, des § 10 a, soweit er die Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen betrifft, des § 13 Abs. 4, 5 und 6, des § 14 Abs. 1 bis 6, der §§ 14 a, 14 b, 14 c und 14 d, des § 15 Abs. 1, der §§ 15 a und § 15 b, des § 15 c Abs. 2 und 3, der §§ 16 bis 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 13, 16, 18 Z 1 bis 4 und 10 sowie Abs. 19;

2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 36 a;"

Artikel II

Das Mietrechtsgesetz, BGBl.Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

I. Abschnitt

1. § 1 Abs. 2 Z 1 lautet:

"1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,"

2. § 1 Abs. 2 Z 3 und 3 a lauten:

"3. Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt,

3 a Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnungen zu dem schriftlich vereinbarten Zwecke der vorübergehenden, sechs Monate nicht überschreitenden Unterkunftnahme im Zusammenhang mit saisonalen Beschäftigungsverhältnissen gemietet werden,"

3. § 2 lautet:

§ 2 (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte.

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einem Hauptmieter gemäß Abs. 1 geschlossen wird. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters gekündigt, so hat der Untervermieter den Untermieter hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Hauptstück zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Abschnitt ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor - dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder bei Vorliegen eines gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags zur Gänze untervermietet - so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Der Anspruch auf Anerkennung des Mieters als Hauptmieter nach Abs. 3 kann auch von Vereinen im Sinne des § 37 Abs 3 Z 11 sowie von der Gemeinde, in deren Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich geltend gemacht werden.

4. Im § 4 Abs. 4 wird das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 16 Abs. 2 bis 4" ersetzt.

5. Im § 5 Abs. 2 und 3 wird jeweils das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 16 Abs. 2 bis 4" ersetzt.

6. § 8 Abs. 2 und 3 lauten:

"(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand oder zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinn des § 18 c Abs. 1 notwendig oder zweckmäßig ist;

2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

(3) Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, daß eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist."

7. § 10 Abs 6 lautet:

"(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgeglichene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgeglichene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt."

8. § 12 Abs 2 lautet:

"(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter anzuzeigen. Der durch die Abtretung herbeigeführte Eintritt des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ist ab dem auf die Anzeige folgenden Zinstermin wirksam. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig."

9. In § 12 entfallen die Abs 3 und 4.

10. Nach § 12 wird folgender § 12 a samt Überschrift eingefügt:

"Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

§ 12 a. (1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Der Hauptmieter hat den angehobenen Hauptmietzins jeweils ab dem auf den Zugang des Anhebungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten.

(3) Ist eine Gesellschaft Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, so ist bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die Veräußerung nicht auf einmal geschieht; die vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, Anteilsveräußerungen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Die Anhebung ist entsprechend der Anhebungsregel des § 46 a Abs. 2 vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters ist.

(5) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen verpachten. Sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter sind verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Der Hauptmieter hat den angehobenen Hauptmietzins jeweils ab dem auf den Zugang des Anhebungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten.

(6) Für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren kann aus wichtigen, in der Person des Hauptmieters gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, eine einmalige Verpachtung erfolgen; in diesem Fall ist der Vermieter nicht zu einer Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs. 5 berechtigt.

(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrages sind die Verhältnisse - ausgenommen die Lage des Mietgegenstandes - im Zeitpunkt des seinerzeitigen Vertragsabschlusses zu Grunde zu legen. Zwischenzeitlich vom Vermieter finanzierte Verbesserungen sind aber zu berücksichtigen.

(8) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach § 16 Abs. 1 und § 12 a Abs. 2 und 5 zulässigen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber des Unternehmens bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird."

11. In § 15 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgliederter Mietzins in gleicher Höhe zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden.

12. Nach dem § 15 wird folgender § 15 a samt Überschrift angefügt:

"Ausstattungskategorien; mietrechtliche Normwohnung

§ 15 a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird.

(3) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung), wobei diese Wohnung zwar nicht über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, wohl aber über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt.

(4) Als ordnungsgemäßer Erhaltungszustand gilt ein Zustand der allgemeinen Teile eines Gebäudes, (Außenfenster, Ver- und Entsorgungsleitungen), der einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung auf Dauer gewährleistet. Jedenfalls dürfen im Zeitpunkt der Vermietung privilegierte Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 nicht anstehen.

(5) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist."

✓ 13. § 16 samt Überschrift lautet:

"Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags gerügt hat;

2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurde; dies gilt insbesondere auch für die Neuschaffung des Mietgegenstands durch den Ausbau eines Dachbodens;

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt;

✓ (2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Der Richtwert ist jener Zinsbetrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 15 a Abs. 3) ermittelt wurde (§ 16 a). Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung mit den in § 16 a Abs. 4 dritter Satz angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,

4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

5. der Erhaltungszustand des Hauses

6. bei Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung fehlenden Ausstattungsmerkmale jedenfalls durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil für den geförderten, mehrgeschoßigen Wohnbau (§ 16 a Abs. 3) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 15 a Abs. 5), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 7,40 S nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Juli 1991 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH des bisher maßgebenden Betrags, der jedoch ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die Änderungen der in Abs. 5 bestimmten Beträge und den Zeitpunkt, ab dem die Indexveränderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags um 20 vH. Im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b befristeten Hauptmietvertrags vermindert sich der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins nur dann um 20 vH, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 und § 16 a Abs. 8 und 9 zulässigen Höchstbetrag überschreitet.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins, als nach Abs. 1 bis 7 zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der

indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten von nützlichen Verbesserungen gemäß § 4 Abs. 3 Z 2 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen nicht. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens nach einem Jahr ab Abschluß des durch Zeitablauf nicht aufzulösenden Mietvertrags rechtswirksam; Ausmaß der Erhöhung und Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Gleiches gilt für befristete Mietverträge, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Endtermin des Mietvertrages endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des durch Zeitablauf nicht aufzulösenden Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt."

14. § 16 a samt Überschrift lautet:

"Ermittlung und Kundmachung des Richtwertes

§ 16 a. (1) Als Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 ist für jedes Bundesland ein Richtwert in Schillingbeträgen pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung zu ermitteln.

(2) Der jeweilige Richtwert ergibt sich, indem aus der Summe von 4vH des Grundkostenanteils (Ertragsanteil) und 5,5 vH der Baukosten (Ertrags- und Erhaltungsanteil) abzüglich 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) ein Zwölftel ermittelt wird.

(3) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche im Sinn des Abs. 2 errechnet sich aus dem gewichteten Durchschnitt der Grundkosten für den geförderten, mehrgeschossigen Wohnbau, die während des letzten Kalenderjahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwerts den Förderungszusicherungen zugrunde gelegt wurden.

(4) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche im Sinn des Abs. 2 ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnung auszugehen. Dabei sind die von den Ländern erlassenen Verordnungen über die förderbaren Baukosten oder mangels solcher Verordnungen der Durchschnitt der Baukosten zugrunde zu legen, die während des letzten Kalenderjahres vor der jeweiligen Ermittlung des Richtwerts zur Errichtung geförderter Wohnbauten tatsächlich aufgewendet und abgerechnet wurden. Davon sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile anfallen, die nach den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen der Länder zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnische Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Der jeweilige Landeshauptmann hat dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung der Richtwerte erforderlichen Unterlagen über die Baukosten gemäß Abs. 4, über die durchschnittlichen gewichteten Grundkostenanteile im geförderten, mehrgeschossigen Wohnungsneubau (Abs. 3) und über die durchschnittlichen gewichteten Baukostenanteile im Sinn des Abs. 4 dritter Satz in seinem Bundesland bis spätestens 31. Oktober jeden Jahres und erstmals bis 31. Oktober 1993 vorzulegen.

(6) Die Richtwerte und ihre zur Ermittlung herangezogenen Kostenanteile, ausgedrückt in

Prozentsätzen vom Richtwert, sind vom Bundesminister für Justiz im Bundesgesetzblatt kundzumachen und gelten ab ihrer Kundmachung als offenkundige Tatsachen im Sinn des § 269 ZPO.

(7) Die Richtwerte sind erstmals bis spätestens 31. Dezember 1993 für jedes Bundesland zu ermitteln und werden mit 1. Jänner 1994 wirksam.

(8) Die Richtwerte vermindern oder erhöhen sich jährlich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index im Jahresabstand gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung oder gegenüber dem Zeitpunkt der neuerlichen Ermittlung der Richtwerte ergibt. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Richtwerte sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die Änderung der Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(9) Wenn die Veränderung des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index um mehr als 10 vH abweicht, hat der Beirat auf Verlangen des Bundesministers für Justiz die Richtwerte neu zu ermitteln. Die Richtwerte werden mit dem der Ermittlung folgenden übernächsten Monatsersten wirksam. Abs. 8 letzter Satz ist anzuwenden."

15. Nach § 16 a wird folgender § 16 b samt Überschrift angefügt:

"Beirat zur Ermittlung der Richtwerte

§ 16 b. (1) Zur Ermittlung der Richtwerte ist beim Bundesministerium für Justiz ein Beirat einzurichten. Der Beirat besteht aus zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, drei sachkundigen Nachfragervertretern und drei sachkundigen Anbietervertretern jeweils aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter.

(2) Der jeweilige Landeshauptmann hat die Nachfrager- und Anbietervertreter für das Bundesland für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen. Ebenso haben die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft und die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte ihre Vertreter für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen; diese Beiratsmitglieder können sich durch sachkundige Personen aus dem Bundesland, für das der Richtwert zu ermitteln ist, auf Grund einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Wenn die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte oder die Landeshauptmänner nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ab Aufforderung durch den Bundesminister für Justiz die vorgesehene Anzahl von Vertretern schriftlich namhaft machen, hat der Bundesminister für Justiz sachkundige unabhängige Personen als stimmberechtigte Mitglieder des Beirats für eine Funktionsdauer von fünf Jahren zu bestellen.

(3) Der Vorsitz im Beirat wird vom Bundesminister für Justiz oder von dessen Vertreter geführt. Stimmberechtigt sind die Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Vertreter der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellten und die Vertreter des jeweiligen Bundeslands, für das ein Richtwert ermittelt werden soll.

(4) Der Beirat hat zu seinen Sitzungen einen sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns des Bundeslands, für das der Richtwert (Richtwerte) zu ermitteln ist, einzuladen. Dieser Vertreter ist anzuhören; er ist jedoch nicht stimmberechtigt.

(5) Der Beirat ist bei Anwesenheit von mindestens acht Mitgliedern beschlußfähig. Für die Ermittlung der Richtwerte ist die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich. Kommt ein gültiger Beschluß über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so sind die Richtwerte vom Vorsitzenden nach den Grundsätzen des § 16 a zu ermitteln. Vertreten mindestens zwei Mitglieder übereinstimmend eine von der Mehrheit abweichende Meinung, so ist diese bei der Kundmachung der Richtwerte zum Ausdruck zu bringen.

(6) Die Mitglieder des Beirats sind zur gewissenhaften und unparteiischen Ausübung ihres Amtes und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Für ihre Tätigkeit können Entschädigungen gewährt werden, deren Höhe der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen festzusetzen hat. Die Kosten des Beirats trägt der Bund.

(7) Der Beirat kann für Zuschläge und Abstriche im Sinn des § 16 Abs. 3, die für häufig wiederkehrende Sachverhalte vorzunehmen sind und gleichartig berechenbar sein müssen, insbesondere für die bei Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C vorzunehmenden Abstriche für die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung fehlenden Ausstattungsmerkmale allgemeine Empfehlungen unter Berücksichtigung der im jeweiligen Bundesland herrschenden Verkehrsauffassung erstatten. Der Bundesminister für Justiz hat diese allgemeine Empfehlungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen."

✓ 16. Der bisherige § 16 a erhält die Paragraphenbezeichnung
"§ 16 c."

✓ 17. § 18 Abs. 1 Z 6 lautet:

"6. die Gesamtsumme der für die Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die zur Vereinheitlichung der Berechnung wie folgt zu ermitteln sind:

a) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie A und für die vermieteten Geschäftsräumlichkeiten mit dem Betrag von 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;

b) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie B mit dem Betrag von 22,20 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;

c) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie C mit dem Betrag von 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;

d) für die vermieteten Wohnungen der Ausstattungskategorie D mit dem Betrag von 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;

e) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt oder die er trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehen läßt, je mit dem nach lit. a, b, c oder d anzusetzenden Betrag;"

✓ 18. Dem § 18 werden folgende Absätze 5 und 6 angefügt:

"(5) Die gemäß Abs. 1 Z 6 lit. a bis d zu valorisierenden Beträge sind vom Bundesminister für Justiz im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(6) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vermietete Wohnung der Ausstattungskategorie D nicht verlangen, wenn für diese Wohnung ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6."

- ✓ 19. Nach § 18 b wird folgender § 18 c samt Überschrift angefügt:

"Nachträgliche Errichtung von Mietgegenständen"

↳ jede Geschäfts-
räume

§ 18 c (1) Werden in einem Haus (auf einer Liegenschaft) oder in Häusern auf einer Liegenschaft, die hinsichtlich der Mietzinsbildung eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachträglich weitere Mietgegenstände durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, sind diese als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

(2) Stünden den Baumaßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- und Kellerräumen zur Lagerung oder zum Aufhängen von Wäsche oder von Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Mieter die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, daß ihnen gleichwertige Nutzungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden, oder daß ihnen der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

(3) Die an die bestehenden Mieter für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte der Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten können den Mietern der neugeschaffenen Mietgegenstände angerechnet werden.

(4) Die Kosten der Baumaßnahmen vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten als Baukosten.

(5) Werden Baumaßnahmen nach Abs. 1 durchgeführt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus der Mietzinsreserve zu decken sind. Reicht die Mietzinsreserve zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung des § 18 zu decken."

- ✓ 20. § 20 Abs. 1 Z 1 lit b und c lauten:

"b) die dem Hauptmietzins (erhöhten Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entsprechenden Beträge für die Mietgegenstände des Hauses, die der Vermieter oder ein Wohnungseigentümer benützt oder die ein Wohnungseigentümer vermietet;

c) den Hauptmietzins für die Mietgegenstände des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§ 4) durchführen ließ; die Hauptmietzinse errechnen sich bei Wohnungen nach § 16 Abs. 2 bis 6 entsprechend dem Ausstattungszustand der Mietgegenstände zum Zeitpunkt der Abrechnung und bei Geschäftsräumlichkeiten nach § 18 Abs. 1 Z 6 lit a; wird aber nachgewiesen, daß dieser Betrag den nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatlichen Hauptmietzins übersteigt, ist dieser Betrag maßgebend;"

- ✓ 21. Im § 20 Abs. 1 Z 1 wird in der lit. e der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit f angefügt:

"f) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge."

- ✓ 22. Im § 22 Abs. 1 wird das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Z 6 lit b" ersetzt.

✓ 23. § 26 samt Überschrift lautet:

"Untermietzins

§ 26. (1) Der Untermietzins darf, abgesehen von gänzlich überwälzbaren Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§ 21), den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen.

(2) Übersteigt der Untermietzins den zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins um mehr als 50 vH, so kann der Untermieter vom Untervermieter verlangen, daß der Untermietzins ab dem folgenden Zinstermin auf die Höhe des zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzinses ermäßigt wird."

✓ 24. § 27 Abs. 3 dritter Satz lautet:

"Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren."

✓ 25. § 27 Abs. 4 lautet:

"(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs. 3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs. 1 an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 auszuweisen."

✓ 26. Dem § 27 werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

"(5) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Mietgegenstands Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§ 6 Abs. 1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen läßt und dadurch den Mieter erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(6) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der - ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung - eine der in § 8 Abs. 2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht."

✓ 27. § 29 Abs. 1 Z 3 lautet:

"3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn

a) in einem Hauptmietvertrag über einen nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand oder über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 1 Abs. 4 Z 2) schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,

b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt; ungeachtet einer derartigen Vereinbarung hat der Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen 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.

c) in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und die Vertragsdauer 3 Jahre beträgt,

d) in einem Hauptmietvertrag über eine sonstige Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,

e) in einem Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt."

28. In § 29 werden folgende Absätze 4 bis 6 angefügt:

"(4) Nach Abs. 1 Z 3 lit. a und d befristete Mietverträge können beliebig oft um jede Vertragsdauer erneuert werden.

(5) Abs. 1. Z 3 lit b ist nicht anzuwenden, wenn der Vermieter einer Wohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Eigentümer der Mehrheit der Miteigentumsanteile oder der Wohnungseigentumsobjekte ist.

(6) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund zu zweifeln, daß eine Übertragung von Miteigentumsanteilen zum Zweck erfolgt ist, Mehrheitseigentum im Sinne des Abs. 5 und damit die Befristung des Mietverhältnisses auf drei Jahre (Abs. 1 Z 3 lit c) zu umgehen, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehung vor, obliegt es dem Vermieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen."

29. § 37 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs. 3 und 4);"

30. § 37 Abs. 1 Z 8 lautet:

"8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12 a, 16 bis 16 b, 43, 44, 46, 46 a, 46 c);"

31. In § 37 Abs. 1 wird nach Z 8 folgende Z 8 a eingefügt:

"8 a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4);"

32. § 37 Abs. 1 Z 10 lautet:

"10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18 a, 18 b, 19) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18 c (§ 18 c Abs. 5);"

33. Im § 37 Abs. 3 wird folgende Z 22 angefügt:

"22. Zur Sicherung von Ansprüchen, die in einem Verfahren nach Abs. 1 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von besonders dringlichen Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen."

34. Nach § 42 wird folgender § 42 a samt Überschrift angefügt:

"Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten

§ 42 a. (1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen, die aus der Gewährung von Darlehen oder Krediten zur Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind.

(2) Dieses Vorzugspfandrecht ist gegenüber Dritten nur dann wirksam, wenn es auf Antrag des Liegenschaftseigentümers oder einer der in § 6 Abs. 2 Z 1 genannten Personen im Grundbuch angemerkt ist. Der Liegenschaftseigentümer ist zum Antrag auf Anmerkung des Pfandrechts erst nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten berechtigt; dieser Umstand ist durch eine Bescheinigung der Baubehörde nachzuweisen.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen."

35. § 44 wird aufgehoben.

36. § 45 samt Überschrift lautet:

"Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

§ 45. (1) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. Jänner 1994 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A sowie bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 19,70 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B niedriger als 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C oder bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand niedriger als 9,90 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand niedriger als 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen diesen Beträgen und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; diese Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der Vermieter darf einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neben dem bisherigen Hauptmietzins aber nur verlangen, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.

(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag dient dem Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden werde; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des für den Mietgegenstand zu entrichtenden Hauptmietzinses, die Nutzfläche und bei Wohnungen auch die Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu enthalten.

(3) Für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, dürfen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten diese den Mietern bekanntgibt. Diese Frist darf unterschritten werden, wenn es sich um besonders dringliche Arbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 handelt. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen Kosten zu umfassen. Sie hat durch Auflage beim Hausbesorger oder an einer

sonst geeigneten Stelle im Haus zu geschehen; ist ein auf Antrag der Mehrheit der Hauptmieter eingeleitetes Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 6 anhängig oder wird ein solches Verfahren innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe anhängig gemacht, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) anordnen, daß mit der Inangriffnahme von Verbesserungsarbeiten bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens zuzuwarten ist.

(4) Im übrigen gelten für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die sonstigen Bestimmungen über die Mietzinse.

(5) Begehrt der Vermieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für einen im § 1 Abs. 4 Z 1 oder 2 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstückes mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach §§ 16 a und 16 b. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind."

37. § 46 Abs. 1 u. 2 lauten:

"(1) Treten in einen am 1. Jänner 1994 (bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes) bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder des bisherigen Hauptmieters, allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen ein (§ 12 Abs. 1 und 2, § 14), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretende weiterhin nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehren dürfte. Das gleiche gilt für den Eintritt auf Grund einer gerichtlichen Anordnung nach § 87 Abs. 2 des Ehegesetzes.

(2) Treten in einen am 1. Jänner 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzins bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 zulässigen Betrag, höchstens aber 29,60 S je m² der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von S 29,60 S valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzins ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. "

38. Nach § 46 werden folgende §§ 46 a, 46 b und 46 c samt Überschriften angefügt:

"Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

§ 46 a (1) Im Fall eines am 1. Jänner 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit ist § 12 a Abs. 4 nur anzuwenden, wenn der Veräußerungsvorgang, der zu einem Wechsel der Mehrheit der Anteile führt, nach dem 31. Dezember 1993 stattfindet.

(2) Im Fall eines am 1. Jänner 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, nach dem Tod des Hauptmieters von dessen Rechtsnachfolgern ab dem auf den Todesfall folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzins bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der Weise verlangen, daß der Hauptmietzins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünftel des bis zum angemessenen Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 fehlenden Betrages angehoben wird, wobei eine Valorisierung dieses Betrages entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 ab dem jeweils folgenden Kalenderjahr zu erfolgen hat. Solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung der Art der Geschäftstätigkeit fortführt, ist bei Ausmittlung des nach § 16 Abs. 1 angemessenen Hauptmietzins die im Mietgegenstand ausgeübte Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

(3) § 12 a Abs. 5 ist nur anzuwenden, wenn der Pachtvertrag nach dem 31. Dezember 1993 abgeschlossen wurde. Wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen vor dem 1. Jänner 1994 verpachtet hat und das Pachtverhältnis noch aufrecht ist, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzins bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen. Das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzins zu verlangen, besteht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses.

(4) Wenn ein Hauptmietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit vor dem 1. Jänner 1968 von einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts abgeschlossen wurde und wenn bei Abschluß des Hauptmietvertrags auf Grund der damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses nicht möglich war, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen.

(5) Wurde durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein gespaltenes Mietverhältnis begründet, so darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgender 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt.

(6) Im übrigen ist § 12 a Abs. 7 auf die in Abs. 2 - 5 enthaltenen Regelungen sinngemäß anzuwenden.

Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens

§ 46 b. In allen Fällen, in denen der Vermieter nach § 46 und 46 a die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, hat der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstands sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zugrunde liegende Berechnung zu enthalten. Ergeben sich bei der Berechnung des angehobenen Hauptmietzinses Beträge von unter 10 Groschen, so sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden."

Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung

§ 46 c. Wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 nicht vorliegen, sind dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis zu dem für die Wohnung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag auch weiterhin zulässig, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie B, C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorien B, C oder D oder sonst unter Aufwendungen erheblicher Mittel angehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst

unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 1. Jänner 1994 in Angriff genommen hat. Dies gilt aber nur solange, als der Vermieter Rückzahlungen auf die zur Finanzierung der Standardanhebung aufgenommenen Darlehen zu leisten hat, oder sonst einen angemessenen, fünf Jahre nicht unterschreitenden und zwanzig Jahre nicht übersteigenden Zeitraum nach Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung."

39. Nach § 49 wird folgender § 49 a samt Überschrift angefügt:

"Wirksamkeit früherer Befristungen

"§ 49 a. Eine vor dem 1. Jänner 1994 geschlossene und nach den damaligen Vorschriften rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Vorschriften rechtsunwirksame Befristung oder Erneuerung wird nicht saniert.

Die Erneuerung eines vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossenen und rechtswirksam befristeten Mietvertrages ist als Neuabschluß zu beurteilen."

40. Nach § 52 wird folgender § 52 a samt Überschrift angefügt:

Pfandrechtliche Übergangsregelungen

"§ 52 a. Ein vor dem 1. Jänner 1994 zugunsten eines Darlehens zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 3 an einer Liegenschaft begründetes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 27 im Rang vor, soweit der Darlehensbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde."

II. Abschnitt

Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt der I. Abschnitt auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.
2. Ermäßigungen des Hauptmietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen des § 44 Abs. 2 und 3 MRG bleiben aufrecht.
3. Vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind bis zum 31. März 1994 jedenfalls nicht zurückzuerstatten. Sie sind auch nach diesem Zeitpunkt nicht zurückzuerstatten, wenn sich der Vermieter gegenüber den Mietern bis spätestens 31. März 1994 schriftlich dazu verpflichtet, sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einschließlich jener, die nach den Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung am 1. Jänner 1994 noch nicht zur Rückzahlung fällig waren, bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kommt der Vermieter dieser Verwendungspflicht nach, so darf er die zwischen 1. Jänner 1994 und 31. Dezember 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt wären. Kommt er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. Dezember 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge - ungeachtet der bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen über deren Rückzahlung - bis spätestens 31. Jänner 1997 zurückzuerstatten. Wenn der Vermieter

bis spätestens 31. März 1994 keine Verpflichtungserklärung im Sinn des zweiten Satzes abgibt, gelten für die Verwendung, Verrechnung und Rückerstattung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung weiter. In allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ist rückforderungsberechtigt derjenige, der die jeweiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Hauptmieter entrichtet hat, und rückzahlungspflichtig der Vermieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft ist.

4. Eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes geschlossene und nach den bisherigen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses und dessen Wertsicherung oder die Befristung eines Mietvertrags bleibt weiterhin gültig.
5. Ist eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder die Befristung eines Mietvertrages nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen rechtsunwirksam, so sind diesbezüglich die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiter anzuwenden.
6. § 20 Abs. 1 Z 1 lit f und § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der Fassung des I. Abschnittes sind auf Leistungen, die vor dem 1. Jänner 1994 erbracht wurden, nicht anzuwenden.
7. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnittes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) anhängigen Verfahren - ausgenommen Verfahren nach Maßgabe der Z 3 - sind nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen. Die Regelung der Z 3 ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnittes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden, sofern das Verfahren nach dem 30. Juni 1993 anhängig gemacht wurde.

III. Abschnitt

Inkrafttreten; Vollzugsklausel

- (1) Der I. Abschnitt tritt hinsichtlich der Z 13 und 14 (§§ 16 a und 16 b MRG) mit 1. Oktober 1993, hinsichtlich seiner übrigen Bestimmungen mit 1. Jänner 1994 in Kraft. Der II. Abschnitt tritt mit 1. Jänner 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 7 des II. Abschnittes ist Bedacht zu nehmen.
- (2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 16 b Abs. 11 der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Finanzen und hinsichtlich aller übrigen Bestimmungen der Bundesminister für Justiz betraut.

Artikel III

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 und 3 lauten:

"(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; an Abstellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb in sich geschlossener Räume jedoch nur, sofern mit jeder Wohnung mindestens ein Abstellplatz verbunden ist.

(3) An selbständigen Wohnungen kann Wohnungseigentum nur dann bestehen, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen."

2. Dem § 1 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung (Hausbesorgerwohnung, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage usw) einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht bestehen."

3. § 2 Abs. 2 lautet:

"(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:

1. nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Nutzungsrechte aufgehoben oder eingeschränkt würden;

2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft sowie

3. durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 96 Ehegesetz)."

4. In § 3 Abs. 2 Z 1 und § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 3 ist der Prozentsatz "2 v.H." durch "3 v.H." zu ersetzen.

5. In § 11 Abs. 2 werden die Worte "die Hälfte des gemeinsamen Wertes des Mindestanteils" durch die Worte "die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des gemeinsamen Mindestanteils" ersetzt.

6. § 12 Abs. 2 Z 1 u 2 lauten:

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 2 Abs. 2 Z 2 oder Z 3;
2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei jene Wohnungen gesondert zu bezeichnen sind, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 3 nicht bestehen kann; diese Bescheinigung darf auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; hat ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker ein solches Gutachten erstellt, so hat er die zuständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständigen;"

7. § 14 Abs. 1 erster Satz lautet:

"In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Minderheitsrechte nach § 15 - die Mehrheit der Miteigentümer nach Anteilen."

8. In § 14 Abs. 1 Z 7 wird die Zitierung "(§ 1 Abs. 3)" durch die Zitierung "(§ 1 Abs. 4)" ersetzt.

9. § 14 Abs. 2 lautet:

"(2) Mietverträge mit einem Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge kann die Wohnungseigentümergeinschaft, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers entsteht."

10. Die Überschrift vor § 15 lautet:

"Beteiligung des Einzelnen oder der Minderheit an der ordentlichen Verwaltung"

11. Nach § 15 werden folgende §§ 15 a, 15 b, und 15 c samt Überschriften eingefügt:

"Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft

§ 15 a. Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) dürfen nicht im voraus abbedungen werden. Sachlich mit dem Wesen des Gebrauchs der Liegenschaft oder der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit vereinbarte Einschränkungen der Mitwirkungsbefugnisse, wie Änderung der Verteilungsschlüssel, sind zulässig; dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um Bedingungen für die Erlangung einer Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung handelt.

(2) Die Mitwirkungsbefugnis ist persönlich auszuüben und kann Dritten nur beschränkt unter Vorgabe des Ergebnisses durch Vollmacht übertragen werden. Sonstige durch Machthaber ausgeübte Mitwirkungsbefugnisse bedürfen der schriftlichen nachträglichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnis für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten steht diesen nur gemeinsam zu.

(3) Die Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt, soweit gesetzlich oder vertraglich keine strengeren Gültigkeitsvoraussetzungen bestehen, durch Stimmenmehrheit (§ 833 ABGB), nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Solange noch einem Miteigentümer Gelegenheit zur Äußerung offensteht, so sind die anderen an ihre bereits

abgegebenen Erklärungen nicht gebunden.

(4) Die Verständigung der Miteigentümer vom beabsichtigten Beschlußgegenstand erfolgt durch Zustellung an die Anschrift des Miteigentümers oder des im Wohnungseigentum stehenden Objektes oder durch Anschlag an geeigneter Stelle auf der Liegenschaft, sofern der Mit- oder Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft keinen inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder Zustellbevollmächtigten im Inland bekannt gegeben hat. Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß. Jeder Miteigentümer kann die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft binnen sechs Monaten ab Beschlußfassung bei Gericht anfechten; im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Verständigung des Miteigentümers verlängert sich die Frist auf ein Jahr.

Außerordentliche Verwaltung der Liegenschaft

§ 15 b. (1) Veränderungen an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in § 14 angeführten Angelegenheiten hinausgehen, können die Miteigentümer nur einstimmig beschließen. Stimmt einer solchen Veränderung nur die Mehrheit der Miteigentümer zu, so hat das Gericht auf Antrag der Mehrheit die Zustimmung der übrigen zu ersetzen, wenn

1. die Kosten von der Mehrheit getragen werden oder aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können und

2. die Überstimmten durch die Veränderung nicht übermäßig beeinträchtigt werden und

3. bei Neubegründung von Wohnungseigentum an Dachböden die von der Duldung der Umbauarbeiten betroffenen Miteigentümer für die Dauer der Duldung angemessen entschädigt und unbeschadet abweichender vertraglicher Vereinbarungen alle Miteigentümer am verbleibenden Erlös angemessen beteiligt werden.

(2) Jeder Miteigentümer kann eine gerichtliche Regelung der Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft begehren. Bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über einen solchen Antrag kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden. Benützungsregelungen wirken gegen gutgläubige bürgerliche Erwerber nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Wohnungseigentümergeinschaft

§ 15 c. (1) Die Wohnungseigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Liegenschaft als solche Rechte und Verbindlichkeiten erwerben und am Ort der gelegenen Sache verklagt werden.

(2) Alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist dies zu tun und kann auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht dem Verwalter aufgetragen werden.

(3) Ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit keine ausreichende Rücklage besteht, haften jedoch jene Miteigentümer zur gesamten Hand, die ungeachtet der aufgelegten Vorausschau keine Bildung einer angemessenen Rücklage beantragt haben (§ 15 Abs 1 Z 2).

12. § 16 Abs. 2 erster Satz lautet:

"Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen."

13. Dem § 16 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 19) können gesonderte Rücklagen gebildet werden."

14. § 17 Abs. 1 lautet

"§ 17. (1) Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung aller Miteigentümer sowie der Wohnungseigentümergeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt. Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses."

15. Im § 17 Abs. 2 wird die Wortfolge "besonders hat er":

durch die Wortfolge "besonders hat er namens der Wohnungseigentümergeinschaft:"

16. Dem § 17 werden folgende Abs. 3 u 4 angefügt:

"(3) Soweit nicht durch Gesetz anderes bestimmt ist, kann eine von Abs. 2 abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder
2. durch das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen, wie bei Aus-, Um- Auf- oder Zubauten.

Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens wirksam ab der der Vereinbarung - die gerichtliche ab der der Antragstellung - nachfolgenden Abrechnungsperiode. Sie ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschriften der Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird Abrechnungsperiode nicht berührt.

(4) Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden."

17. § 19 lautet:

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

(2) Die Miteigentümer können einen von der Regel des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine abweichende Abrechnungseinheit festlegen. Vereinbarungen über diese Festlegung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen:

1. den Aufteilungsschlüssel bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Nutzungsunterschiede oder
2. eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbständige Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten oder sonstige gesondert abzurechnenden Anlagen, wie Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen bestehen.

(4) Die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(5) Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt.

(6) Von der Regel des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen."

18. Dem § 23 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Die organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung in Altbauten ist der Abwicklung des Bauvorhabens - jedoch ohne der Rechtsfolge des § 24 Abs. 1 Z 1 - gleichzuhalten."

19. Nach dem § 23 Abs. 1 wird folgender Abs. 1 a eingefügt:

"(1 a) Vor Erwirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24 a Abs. 2) darf der Wohnungseigentumsorganisator - sofern nicht Förderungen aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung gewährt werden - die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen nicht übernehmen."

20. § 24 Abs. 2 erster Satz lautet:

"(2) Der § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dRGBI 1940 I S. 438 und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für den Bereich dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden."

21. § 24 a Abs. 3 Z 1 lautet:

"1. Veräußerungsverbote gemäß § 22 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder;"

22. Dem § 24 a wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung der Anmerkung sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Worte "Wohnungseigentum in Vorbereitung" einzutragen."

23. In § 26 Abs. 1 lauten die Ziffern 4 bis 8:

4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses (§ 15 a Abs. 4);
5. Zustimmung zu Veränderungen (§ 15 b Abs. 1);
6. Benützungsregelung (§ 15 b Abs. 2);
7. Legung der Rechnung oder Vorausschau (§ 17 Abs. 2 Z 1 u 2);
8. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 17 Abs. 3);"

24. Nach Ziffer 8 werden die Ziffern folgenden 9 bis 13 angefügt:

9. gesonderte Kontoführung (§ 15 c Abs. 1 zweiter Satz);
10. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 17 Abs. 4);
11. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit (§ 19 Abs. 2 und 3);
11. Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen (§ 24 b);
13. Zustimmung zur Sanierung (§ 25 a);"

25. In § 26 Abs. 2 Z 3 wird die Zitierung "Abs. 1 Z 2 bis 4" durch "Abs. 1 Z 2 bis 12" ersetzt.

26. In § 26 Abs. 2 Z 4 wird die Zitierung "Abs. 1 Z 4" durch "Abs. 1 Z 7 und 8" ersetzt.

27. § 26 Abs. 2 Z 8 lit b und c lauten:

"b) einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Wohnungen und Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 und 4) und

c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Ziviltechnikers."

28. In § 30 werden die Worte "Bundesminister für Bauten und Technik" durch "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten" ersetzt.

Artikel IV

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Z 5 und 6 lauten:
"5. Nutzungsobjekte:
die mit Wärme versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (wie Geschäftsräumlichkeiten) im Sinn des § 12 Abs. 2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, oder jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hausbesorgerwohnung, Hobbyraum und Sauna);
6. beheizbare Nutzfläche:
a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinn des § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, ausgenommen jener offener Loggien und
b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinn der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen, Garagen und Saunen; diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden;"
2. § 4 Abs. 2 lautet:
"(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Wärme versorgt, die
1. nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder
2. von einem gewerbsmäßigen Wärmeerzeuger, der nicht Wärmeabgeber im Sinn des § 2 Z 3 ist, mit Zustimmung der Wärmeabnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird, richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärmelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden."
3. § 25 Abs. 3 zweiter Satz lautet:
"In den Verfahren nach Abs. 1 sind auch der Verwalter des Gebäudes und das gemäß § 8 Abs. 2 beauftragte Unternehmen, in den Verfahren nach Abs. 1 Z 1, 4 und 5 auch ein gewerbsmäßiger Wärmeerzeuger im Sinn des § 4 Abs. 2 Z 2 von Amts wegen beizuziehen."
4. § 29 Abs. 1 und einzufügender Abs. 1 a lauten:
"(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme des § 26, der mit 30. Dezember 1992 in Kraft tritt, und § 27 Z 2, dessen Inkrafttreten sich nach Art. IV. Abs. 1 Z 9 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes BGBl. Nr. xxx richtet, mit 1. Oktober 1992 in Kraft.
(1 a) § 2 Z 5 und 6, § 4 Abs. 2, § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8 in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. xxx treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft."
5. § 29 Abs. 8 lautet:
"(8) Im Falle einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes - auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 7 - nach Maßgabe der Abs. 3 und 4 anzuwenden."

Artikel V

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 482/1984, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

"§ 5 a. Von einer Einstellung der Zuschußauszahlung und einer Rückforderung geleisteter Zuschüsse ist im Fall einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten (§ 2 Z 1)

1. ist abzusehen, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil durch eine zusätzliche Förderung des Landes,
2. kann abgesehen werden, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil aus Eigenmitteln des Förderungsnehmers finanziert wird und sichergestellt ist, daß der Förderungszweck trotzdem erreicht wird."

2. Nach § 10 wird folgender § 11 angefügt:

"§ 11. Dieses Bundesgesetz tritt mit 16. April 1982, § 3 und § 10 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 661/1983 treten mit 31. Dezember 1983, § 2 Z 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 tritt mit 1. Jänner 1985, § 5 a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit 1. Juni 1993 in Kraft."

Artikel VI

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung BGBl. Nr. 482/1984 wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

"§ 5 a. Von einer Einstellung der Zuschußauszahlung und einer Rückforderung geleisteter Zuschüsse ist im Fall einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten (§ 2 Z 1)

1. ist abzusehen, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil durch eine zusätzliche Förderung des Landes,
2. kann abgesehen werden, wenn der gesamte überschreitende Baukostenanteil aus Eigenmitteln des Förderungsnehmers finanziert wird und sichergestellt ist, daß der Förderungszweck trotzdem erreicht wird."

2. Nach § 11 wird folgender § 12 samt Überschrift angefügt:

***Inkrafttreten**

§ 12. Dieses Bundesgesetz tritt mit 31. Dezember 1983, § 2 Z 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 tritt mit 1. Jänner 1985, § 5 a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit 1. Juni 1993 in Kraft."

Artikel VII

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988, wird wie folgt geändert:

1. Im § 22 Abs. 2 zweiter Satz entfällt die Wortfolge "und der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt".
2. Nach § 38 wird folgender § 38 a eingefügt:
"§ 38 a. § 22 Abs. 2 zweiter Satz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft".

Artikel VIII

Das Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 829/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 28 samt Überschrift lautet:

"Kündigung des Mietvertrages"

§ 28. (1) Ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz liegt hinsichtlich einer nach bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften geförderten Wohnung vor, wenn der Mieter

1. seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht aufgegeben hat (§ 21 Abs. 3),
2. entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

(2) Die Kündigung nach Abs. 1 Z 1 ist aufzuheben, wenn der Mieter vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Aufgabe eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

(3) In einem Kündigungsverfahren auf Grund Abs. 1 Z 2 hat der Vermieter dem Gericht die Förderungsgeber namhaft zu machen. Diese haben dem Gericht auf dessen Anfrage, auch ohne Zustimmungserklärung des Mieters, bekanntzugeben, ob der gekündigte Mieter zur Nutzung der geförderten Wohnungen als Eigentümer oder Mieter berechtigt ist."

2. § 49 Abs. 4 Z 1 lautet:

"1. der Anteil am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten,"

3. Nach § 60 Abs. 1 a wird folgender Abs. 1 b eingefügt:

"(1 b) § 28 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit 1. Jänner 1994, § 49 Abs. 4 Z 1 in derselben Fassung mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft".

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag dem Bautenausschuß zuzuweisen.

Neugestaltungen, 2. Wohnrechtsänderungsgesetz, Anhebungen der Bemessungsgrundlage für das Bauparcs von 6 9.000,-- auf S 10.000,--. steuerliche Begünstigung des "Wohnsparens" in Form junger Wohnbaubankien und Wandelschuldverschreibungen, Mobilisierung der Eigenmittel der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen) wurden zwischenzeitlich wesentliche Schritte zur Ankurbelung der Wohnbauleistung und zur besseren quantitativen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesetzt. Mit dem nun vorliegenden Antrag sollen insbesondere im Bereich des MRG Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen unter Sicherung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegengesetzt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung bewirkt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Antrages sind:

1. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:

- Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips und Klarstellung von Unvereinbarkeiten sowie verbesserte Kontrolle
- nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung
- Ermöglichung einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung im Bereich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Begründung

Die Regierungsparteien haben im Arbeitsübereinkommen festgehalten, daß es im Bereich Wohnen "nicht nur einen bestehenden qualitativen Bedarf, sondern auch einen bedeutenden differenzierten quantitativen Bedarf zu befriedigen" gilt. Weiters wurden Maßnahmen vereinbart, "die Erschwinglichkeit der Wohnung, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen, zu gewährleisten". Durch eine Reihe von Maßnahmen des Bundes und der Länder (förderungsrechtliche Neugestaltungen, 2. Wohnrechtsänderungsgesetz, Anhebungen der Bemessungsgrundlage für das Bausparen von S 8.000,-- auf S 10.000,--, steuerliche Begünstigung des "Wohnsparens" in Form junger Wohnbauaktien und Wandelschuldverschreibungen, Mobilisierung der Eigenmittel der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen) wurden zwischenzeitlich wesentliche Schritte zur Ankurbelung der Wohnbauleistung und zur besseren quantitativen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesetzt. Mit dem nun vorliegenden Antrag sollen insbesondere im Bereich des MRG Auswüchsen der Mietentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen unter Sicherung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegengesetzt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung bewirkt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Antrages sind:

1. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:

- Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips und Klarstellung von Unvereinbarkeiten sowie verbesserte Kontrolle
- nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung
- Ermöglichung einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung im Bereich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

- Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

- Abrundung des Geschäftskreises und Neudefinition der gesetzlichen Aufgabenstellungen sowie sonstige organisationsrechtliche Änderungen

- förderungsrechtlich und legislativ bedingte Anpassungen

2. Im mietrechtlichen Teil:

- Neuregelung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses ausgehend von einem Richtwert je Bundesland

- Neuregelung der zulässigen Höhe des Untermietzinses und Verbesserung des Umgehungsschutzes

- Verbesserung des Rechts auf ungestörten Gebrauch des Bestandgegenstandes und zusätzliche Sanktionen im Strafrecht

- Entfall der bisherigen Halbjahres- und Jahresfristverträge und Einführung eines 3-Jahresfristvertrages mit 20 %igem Zinsabschlag

- Vereinheitlichung von Regelungen über die Mietzinsbildung bei Geschäftsraummieten nach Unternehmensübertragung, Verpachtung und Eintritt im Todesfall

- verbesserte Rückforderbarkeit verbotener Ablösen

- Schaffung von Bestimmungen zur leichteren Durchsetzung besonders dringlicher Erhaltungsarbeiten durch ein gesetzliches Vorzugspfandrecht

- Übergangsregelungen für bisherige und künftige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

3. Im wohnungseigentumsrechtlichen Teil:

- Ausbau des Kundenschutzes vor allem im Altbau
- Einführung der Möglichkeit, Wohnungseigentum durch gerichtliche Teilung bei Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft zu begründen
- mehr Mitwirkung im Bereich der wohnungseigentumsrechtlichen Verwaltung der Liegenschaft
- Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Rechtspersönlichkeit
- Klarstellung, daß - wie bisher - Substandardwohnungen nicht wohnungseigentumsfähig sind

4. Vorgezogene Harmonisierung:

- Ermöglichung der Schaffung von mehr Wohnraum durch Nachverdichtung (Auf- oder Zubau) in allen drei bestimmenden Wohngesetzen
- stärkere Bedachtnahme auf die Verländerung des Wohnbauförderungsrechtes
- verstärkte Kostengerechtigkeit bei der Tragung von Aufwendungen (insbesondere Betriebskosten) auf Grund der gewonnenen Erfahrungen mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz durch Ermöglichung der Schaffung gesonderter Abrechnungseinheiten auch im Wohnungseigentum und Ausdehnung des Nutzwertgedankens auf alle drei bestimmenden Wohnrechtsgesetze.

Darüber hinaus erfolgen rechtliche Klarstellungen zum Heizkostenabrechnungsgesetz (Fern- und Nahwärme), zum Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, zum Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 und zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 (für die verbliebenen Bestimmungen des Bundesrechtes erfolgt die Sicherstellung der Aufgabe der nicht benutzten weiteren geförderten Wohnung).

Mit dem vorliegenden Initiativantrag werden die bestimmenden Teile des im Arbeitsübereinkommen zum Kapitel Wohnen verankerten Maßnahmenpakets dem Nationalrat zur Behandlung vorgelegt. Der Antrag berücksichtigt die Behandlung des Kapitels Wohnen durch die Österreichischen Juristentage 1976 und 1991, die teilweise bis zu konkreten Textvorschlägen ausgereiften Stellungnahmen der parlamentarischen Enquete 1991 sowie Vorschläge und Kritik aus dem Begutachtungsverfahren zum Bundeswohnrechtsgesetz.

Die im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vereinbarte Zusammenfassung und Harmonisierung des Wohnrechts zu einem zusammenfassenden Bundeswohnrechtsgesetz wird in einem weiteren parlamentarischen Arbeitsschritt erfolgen. Inhaltlich betrifft dies vor allem die Schaffung allgemeiner Bestimmungen über die Erhaltung und über nützliche Verbesserungen, über Aufwendungen und deren Aufteilung, über die Abrechnung und über das Verfahren sowie ergänzende Bestimmungen über das Makler- und Bauträgerwesen.