

A u s s c h u ß b e r i c h t

der Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer

zum Antrag 579/A (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

§ 1

(Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

ALLGEMEINER TEIL

Die ca. 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen spielen bei der Wohnraumversorgung in Österreich eine unbestritten bedeutende Rolle. Seit 1945 haben gemeinnützige Bauvereinigungen mehr als 500.000 Wohnungen errichtet, mehr als 500.000 Wohnungen werden heute von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwaltet. Über 80 % der jährlichen Neubauleistung im schulpflichtigen Wohnbau werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbracht.

Allin diese Zahlen zeigen, daß die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Neubaun einen breiten, in der "sozialen Mitte" liegenden und über alle Gesellschaftsschichten reichenden Anteil an Wohnungsnachfragern bedient.

Luxuswohnungen und andere hochpreisige Wohnformen finden dagegen in der verfassungsmäßigen Kapazitätsbestand "Volkswohnungsformen" basierendes Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und seiner einschränkenden Regelungen hinsichtlich des Ausmaßes der Wohnnutzfläche, der normalen Ausstattung etc. keine Deckung.

Die funktionale Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des Gemeinwohls zeigt sich - grundsätzlich unabhängig von forderungsrechtlichen Verpflichtungen - allein aufgrund der

in WOG verankerten Grundsätze (Prinzip der Gewinnneutralität und
Gewinnumschüttungsbegrenzung etc.).

Der vorliegende Entwurf soll es der gemeinnützigen Wohnungswirt-
schaft auch weiterhin ermöglichen, unter Inanspruchnahme der lan-
desrechtlich normierten Wohnförderung, deren Mittelaufkommen
weitens überwiegend vom Bund gestellt wird (1993: 23 Mrd. S),

in ausreichender Zahl und Zu Art. I der Qualität, für breite
Bevölkerungsschichten (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) den Markt zu
bringen.

ALLGEMEINER TEIL

Schon heute werden die Bauvereinigungen bei ins-
gesamt 17.000 Fertigstellungen von ca. 2.000 Wohnungen mehr auf
Die ca. 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen spielen bei der
Wohnraumversorgung in Österreich eine unbestritten bedeutende
Rolle. Seit 1945 haben gemeinnützige Bauvereinigungen mehr als
500.000 Wohnungen errichtet, mehr als 600.000 Wohnungen werden
heute von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwaltet. Über
80 % der jährlichen Neubauleistung im mehrgeschoßigen Wohnbau
werden von gemeinnützigen Bauträgern erbracht.

Allein diese Zahlen dokumentieren, daß die gemeinnützige Woh-
nungswirtschaft im Neubau einen breiten, in der "sozialen Mitte"
liegenden und über alle Gesellschaftsschichten reichenden Anteil
an Wohnungsnachfragern bedient.

Luxuswohnungen und andere hochpreisige Marktsegmente finden da-
gegen im auf dem verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand
"Volkswohnungswesen" basierenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
und seiner einschränkenden Regelungen hinsichtlich des Ausmaßes
der Wohnnutzfläche, der normalen Ausstattung etc. keine Deckung.

Die funktionale Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen
für Zwecke des Gemeinwohls zeigt sich - grundsätzlich unabhängig
von förderungsrechtlichen Verpflichtungen - allein aufgrund der

im WGG verankerten Grundsätze (Prinzip der Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbegrenzung etc.).

Der vorliegende Entwurf soll es der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch weiterhin ermöglichen, unter Inanspruchnahme der landesrechtlich normierten Wohnbauförderung, deren Mittelaufkommen weitaus überwiegend vom Bund gestellt wird (1993: 23 Mrd. S), in ausreichender Zahl und entsprechender Qualität, für breite Bevölkerungsschichten leistbare Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Schon heuer werden die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei insgesamt 17.000 Fertigstellungen um ca. 2.000 Wohnungen mehr auf den Markt bringen als noch im Jahr 1992. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag zu den prognostizierten 5,4 Wohnungs-Neuerichtungen je 1.000 Einwohnern dar, wodurch Österreich z.T. weit vor einer Reihe wichtiger EG-Staaten (BRD, Frankreich, GB) liegt.

Die vorgeschlagenen Änderungen und Neuregelungen der gegenständlichen WGG-Novelle fallen einerseits unter den verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG andererseits unter "Zivilrechtswesen" nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG; je nach dem liegt die Zuständigkeit in der Vollziehung bei den Ländern oder dem Bund, die Gesetzgebungskompetenz beim Bund.

Der vorliegende Initiativantrag zur Novellierung des WGG, der auf einem vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zur Begutachtung versendeten Entwurf basiert, beschränkt sich auf Änderungsvorschläge im Regelwerk des WGG. Die vereinheitlichende Zusammenführung verschiedener wohnzivilrechtlicher Teile des WGG mit vergleichbaren Normen des MRG und WEG 1975 soll, ebenso wie eine formale Neugestaltung der dann noch im WGG

2. Ermöglichen einer effizienteren Bestandabwirtschaftung

verbleibenden organisationsrechtlichen Vorschriften zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Vorab wichtiger ist es jedoch, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Arbeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft möglichst rasch inhaltlich neu zu strukturieren.

Die gegenständliche Novelle ist in zwei Abschnitte gegliedert, wobei der erste Abschnitt die eigentlichen inhaltlichen Änderungsvorschläge, und der zweite Abschnitt die Regelungen über das In- und Außerkrafttreten sowie über die Vollziehung enthält.

Hauptgesichtspunkte der Novelle

1. Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips

In Ergänzung zu den mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 am 21. April 1993 in Kraft getretenen gesetzlichen Änderungen (u.a. Pflicht zum Einsatz gemeinnützigen Eigenkapitals für Wohnbauzwecke binnen fünf Jahren bei sonstiger Steuerpflicht, Fusionsverbot mit nicht gemeinnützigen Bauvereinigungen etc.) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beteiligung gemeinnütziger Bauvereinigungen an nicht gemeinnützigen Unternehmen grundsätzlich nur mit behördlicher Zustimmung (§ 7 Abs. 3 Z 9)
- Inhaltlich praxisgerechtere und formale Neufassung der Unvereinbarkeitsbestimmungen (§§ 9, 9 a und 9 b)
- Kein Abfließen gemeinnützig gebildeten Kapitals im Weg von Anteilsveräußerungen (§ 10 a)
- Konkretisierung und Anpassung der Obergrenzen für Funktionsbezüge, volle Ausschöpfung nur bei hauptberuflicher Tätigkeit (§ 26).

2. Ermöglichen einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung

- "Nachverdichtung" durch Ein-, Um-, Zubau etc. von Wohnungen (Dachgeschoßausbau etc.) in bestehender Altsubstanz (§ 13 Abs. 7)
- Vereinheitlichung der Erhaltungskostenkomponenten im Entgelt (§ 14 Abs. 1 Z 5 iVm § 14 d)
- Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwert auch im Mietbereich (§ 16 Abs. 1 und 3)
- Möglichkeit der (Neu-)Vermietung von Geschäftsräumen, Ein- und Abstellplätzen etc. zu einem angemessenen Entgelt (§ 13 Abs. 5, § 14 Abs. 8)
- Anhebungsmöglichkeit von Entgelten im Neuvermietungsfall auf das Kategorieniveau nach dem MRG (§ 13 Abs. 6)
- Unter Wahrung von Mieterinteressen Praeklusivfrist für Einwendungen gegen die Preisbasis, ab tatsächlichem Bezug der Wohnung (§ 18 Abs. 3)

3. Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

- Ermöglichen der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum, im Neubaubereich mit grundsätzlichem Rechtsanspruch des Mieters (§§ 15 b und 15 c)
- Zur Substanzerhaltung des Objekts nicht mehr benötigte Einkünfte sind in den wohnungswirtschaftlichen Kreislauf einzubringen (§ 14 Abs. 9)
- Berechnung der Grundkosten auf Basis des Verkehrswertes im Erwerbszeitpunkt (§ 13 Abs. 2 iVm § 13 Abs. 2c)
- Für "alte" Grundstücke Verkehrswert im Zeitpunkt der Überlassung (§ 39 Abs. 10)

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

- Möglichkeit öffentlich geförderte Wohnumfeldmaßnahmen durchzuführen (§ 7 Abs. 3 Z 4 a)
- Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen, die eine gemeinnützige Bauvereinigung zwingen, von ihrem gesetzlichen Auftrag abzuweichen (§ 21 Abs. 4)
- Die Eigen- und Mindestkapitalausstattung einer gemeinnützigen Bauvereinigung soll dem berechtigten Schutzinteresse von Wohnungswerbern entsprechen (§ 3 Abs. 2, § 6 iVm § 39 Abs. 20)
- Eigenkapital soll variabler einsetzbar sein (§ 13 Abs. 2 a und 2 b, § 14 Abs. 1 letzter Satz)
- Möglichkeit von Fixpreisvereinbarungen bei Wohnungseigentumsverträgen (§ 15 iVm § 23 Abs. 4 a)
- Klarstellung, daß auch eine behindertengerechte Gestaltung unter die "normale Ausstattung" fällt (§ 2 Z 2)
- Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit bei der Wohnungsvergabe (§ 8 Abs. 3)

5. Förderungsrechtlich und legistisch bedingte Anpassungen

- Keine dynamische Verweisungen auf förderungsrechtliche Tatbestände, sondern auf objektive Umstände (§ 2 Z 1 und 3, § 14 Abs. 5, § 17 Abs. 4)
- Entflechtung der Entgelts- und der Verteilungsbestimmung (§ 14 Abs. 1, § 16 Abs. 4)
- Legistische Adaption (z.B. iVm der Neuregelung des § 14 Abs. 1 Z 5 : § 14 Abs. 2, 3 und 5, § 14 d etc.) und Folge-regelungen (z.B. § 10 Abs. 1, § 14 Abs. 1 Z 3 und § 17 Abs. 6)

- Verfahrensrechtliche Vorschriften (z.B. § 22), Übergangsrecht (z.B. § 39 Abs. 19), Inkrafttretens- und Außerkrafttretensbestimmungen (z.B. Art. IV Abs. 1)

Das Wohnungswesen fällt nicht in den allgemeinen Zuständigkeitsbereich der Europäischen Gemeinschaften. Einschlägige gemeinschaftsrechtliche Regelungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bestehen nicht. Nach allgemeiner Prüfung des Gemeinschaftsrechts, insbesondere des EWGV, wird davon ausgegangen, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowohl nach der geltenden Rechtslage, ausgenommen § 30 Abs. 3 im Hinblick auf die Privilegierung von Inländern bei der Gerichtsgebührenbefreiung, dessen EWR-rechtliche Anpassung aber mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992 bereits erfolgte (Zeitpunkt des Inkrafttretens gleichzeitig mit dem EWR-Abkommen), als auch in der vorliegenden Entwurfsfassung mit dem (EWR- bzw.) EG-Recht vereinbar ist.

Zu Art. I 2 2 (§ 2 2 WGG)

Die Ergänzung schließt eine freiwillig vorgenommene Planung und Ausführung nach den Grundsätzen barrierefreien Bauens (vor allem niveaugleicher Zugang, Türbreiten und Wendekreis) nicht aus. Eine solche Gestaltung kommt nicht nur Behinderten und betagten Personen, sondern auch Familien mit Kindern zugute.

Zu Art. I 2 3 (§ 2 3 WGG)

Die neue Definition ist förderungsrechtlich bedingt; sie stellt ohne Verweisung auf Förderrecht auf objektive Voraussetzungen ab.

Zu Art. I 2 4 (§ 2 Abs. 2 WGG)

Der Hinweis auf die Eigenkapitalausstattung - ein wichtiges Indiz für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Unternehmens - stellt eine programmatische Ergänzung dar, die u.a. durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 konkretisiert wird.

Zu Art. I Z 7 (§ 6 Abs. 2 WGG)

Die Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung für gemeinnützige Kapitalgesellschaften gilt gem. § 39 Abs. 20 nur für "neue" gemeinnützige Bauvereinigungen. Die Höhe des Betrages orientiert sich in entsprechender Anpassung an der Regelung des § 3 WGG 1940.

Zu Art. I Z 8 (§ 7 Abs. 1 WGG)

Zu Art. I Z 1 (§ 2 Z 1 WGG)

Da § 11 WGG nach seiner Transformation in Landesrecht durch die B-VG Novelle BGBl.Nr. 640/1987 nicht mehr als Bundesnorm in Kraft steht, muß die entsprechende Verweisung entfallen. Ansonsten berücksichtigt die Neufassung Erfordernisse der Praxis, insbesondere aufgrund von Erfahrungen im Bereich der "sanften Stadterneuerung".

Zu Art. I Z 2 (§ 2 Z 2 WGG)

Die Ergänzung schließt eine freiwillig vorgenommene Planung und Ausführung nach den Grundsätzen barrierefreien Bauens (vor allem niveaugleicher Zugang, Türbreiten und Wendekreis) nicht aus. Eine solche Gestaltung kommt nicht nur Behinderten und betagten Personen, sondern auch Familien mit Kindern zugute.

Zu Art. I Z 3 (§ 2 Z 3 WGG)

Die neue Definition ist förderungsrechtlich bedingt; sie stellt ohne Verweisung auf Förderrecht auf objektive Voraussetzungen ab.

Zu Art. I Z 4 (§ 3 Abs. 2 WGG)

Der Hinweis auf die Eigenkapitalausstattung - ein wichtiges Indiz für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Unternehmens - stellt eine programmatische Ergänzung dar, die u.a. durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 konkretisiert wird.

Zu Art. I Z 7 (§ 6 Abs. 2 WGG)

Die Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung für gemeinnützige Kapitalgesellschaften gilt gem. § 39 Abs. 20 nur für "neue" gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Höhe des Betrages orientiert sich in entsprechender Anpassung an der Regelung des § 3 WGG 1940.

Zu Art. I Z 8 (§ 7 Abs. 1 WGG)

Dadurch wird entgegen einer vereinzeltten Meinung klargestellt, daß die Hauptgeschäfte gemeinnütziger Bauvereinigungen jedenfalls im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erfolgen.

Zu Art. I Z 9 (§ 7 Abs. 3 Z 4a WGG)

Diese Geschäftskreiserweiterung ist eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung, da auch nach "Verlängerung" der Wohnbauförderung eine gesamthafte Abwicklung des Förderungsprojektes (Wohnobjekt und Wohnumfeld) durchführbar bleiben soll. Die Formulierung lehnt sich an den Text des § 2 Z 7 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBI.Nr. 18/1989, an.

Zu Art. I Z 10 (§ 7 Abs. 3 Z 9 WGG)

Die vorgesehene Neufassung stellt in sachlich gerechtfertigter Weise klar, daß Beteiligungen gemeinnütziger Bauvereinigungen im Rahmen des Abs. 3 Z 9 nur an nicht gewinnorientierten Einrichtungen ("Idealvereine") möglich sind; alle sonstigen zulässigen - aber voll steuerpflichtigen - Beteiligungen bedürfen der Zustimmung der Landesregierung gemäß Abs. 4.

Zu Art. I Z 11 (§ 8 Abs. 3 WGG)

Diese Regelung ist wie § 1 Abs. 2 Ausfluß des in Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG verankerten Kompetenztatbestandes "Volkswohnungswesen". Daraus ergibt sich insbesondere die Verpflichtung, auf einkommensschwache Wohnungswerber Rücksicht zu nehmen. Anders als § 39 Abs. 18 richtet sich der gesetzliche Auftrag unmittelbar an die Bauvereinigung.

Zu Art. I Z 12 (§§ 9, 9 a und 9 b WGG)

Auf Grund der Erfahrungen aus der Praxis soll entgegen der bisherigen Rechtslage die bloße Angehörigeneigenschaft für sich alleine noch keine Rechtsfolgen nach sich ziehen. Gesetzliche Beschränkungen sind erst dann vorgesehen, wenn es zu konkreten Geschäften der Bauvereinigung mit solchen "nahestehenden Personen" kommt.

Zu Art. I Z 14 (§ 10 a WGG)

Durch die Novellierung des § 10 mit dem Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 erfolgte eine Ausdehnung der bis dahin in ihrer Reichweite umstrittenen Beschränkungen für den Fall des Eigentümerwechsels auch auf gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Eine solche Regelung war bereits im Ministerialentwurf 1977 für ein WGG (§ 8 Abs. 4) enthalten, ist aber nicht in den Gesetzestext des WGG 1979 übernommen worden. Durch die oben angeführte Novelle wurde damit ab 21.4.1993 auch die Veräußerung von Anteilen (Stammanteilen, Aktien) an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften einer Beschränkung des Veräußerungspreises unterworfen. Zum Ausschluß allfälliger Umgehungsmöglichkeiten sollen nunmehr die diesbezüglichen Erwerbsvorgänge (einschließlich durch Fusion und Sacheinlage) auch der aufsichtsbehördlichen Genehmigung unterworfen werden. Der aufsichtsbehördlichen Genehmigung nicht entsprechende Erwerbsvorgänge sind nichtig. Die Einschränkung des Abs. 2 nimmt aus verfahrensökonomischen Gründen auf jene Fälle Bedacht, in denen nicht der Erwerb eines Unternehmensanteils, sondern die damit verbundene Nutzung einer Wohnung (eines Geschäftsraumes) im Vordergrund steht.

Zu Art. I Z 15 (§ 11 Abs. 4 WGG)

Der Ausschluß der Anwendung des Spaltungsgesetzes ist im Zusammenhang mit der Sicherung gemeinnützigen Vermögens zu sehen.

Zu Art. I Z 16 (§ 13 Abs. 2 WGG)

Die Überwälzbaren Grundkosten sind wie bisher mit dem Verkehrswert im Zeitpunkt der ersten Überlassung bzw. Übertragung begrenzt. Allerdings ist bei Berechnung der Grundkosten nicht mehr vom tatsächlich Geleisteten, sondern vom objektiven Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs auszugehen, sofern nicht der Veräußerer aus sozialen Erwägungen unter dem Verkehrswert verkauft hat (Abs. 2 c). Im Hinblick auf den letzten Satz dieses Absatzes hat die vorgesehene Neuregelung auf bestehende Verträge keinen Einfluß.

Zu Art. I Z 17 (§ 13 Abs. 2 a und 2 b WGG)

Mit Einführung des Abs. 2 a soll auch eine "dynamische Kostendeckung" in der Form ermöglicht werden, als zunächst unterkostendeckende, aber dafür wertgesicherte Entgelte vereinbart werden dürfen, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, in dem die anfängliche Unterkostendeckung aufgeholt und damit die objektbezogene Kostendeckung erreicht ist. Dieses Modell einer dynamischen Kostendeckung dient u.a. - wie auch die Möglichkeit des flexiblen Eigenmitteleinsatzes gemäß § 13 Abs. 2 b - der Senkung der anfänglich insbesondere für Jungfamilien oft recht hohen Wohnungsaufwandsbelastung.

Die Bemessung des Zeitraumes von fünf bis zwanzig Jahren beruht einerseits auf den Erfahrungen der Praxis und andererseits auf der Tatsache, daß längere Fristen betriebswirtschaftlich nur schwer zu vertreten wären.

Es soll ausdrücklich hervorgehoben werden (arg. § 13 Abs. 2 zweiter Halbsatz in der geltenden Fassung), daß jedenfalls von der Bauvereinigung gemäß § 13 Abs. 2 b befristet eingesetzte Eigenmittel auch (teil-)rückzahlbar sein können und diesfalls die Anrechnung der Tilgungsraten (über eine "Laufzeit" zwischen fünf und höchstens zwanzig Jahren) für den Eigenmittelbetrag im Entgelt vereinbart werden darf. Insgesamt wird dadurch der Finanzierungspielraum vergrößert und eine notwendige Voraussetzung für manche (Landes-) Förderungsmodelle geschaffen.

Es ergeben sich somit folgende Möglichkeiten für den Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung:

1. Einsatz über die Abnutzungsdauer (schon bisher § 14 Abs. 1 Z 1 und 3)
2. befristeter Einsatz:
 - a) Ersatz durch Fremdmittel (Konversionsdarlehen)
 - b) Ersatz durch Beiträge der Mieter im Sinne des § 17
 - c) Vereinbarung über laufende Tilgung im Rahmen des Entgelts (schon bisher als "Vermieterdarlehen" gem. § 32 WFG 1968 und § 46 WFG 1984)
 - d) gemischte Varianten aus a) bis c)
3. gemischte Varianten aus 1. und 2.

Zu Art. I Z 19 (§ 13 Abs. 5, 6 und 7 WGG)

~~Hinsichtlich der Bemessung des Entgelts für Geschäftsräume erfolgt eine Rückkehr zur Rechtslage des WGG 1940; anstelle frei zu vereinbarenden Entgelte darf allerdings nur ein angemessenes Entgelt im Fall des Neuabschlusses von Verträgen verlangt werden. Die neue Regelung trifft somit nur die rund 600 unter dem Regime des geltenden WGG überlassenen Geschäftsräume, während für die zuvor errichteten rund 2.500 Geschäftsräume schon bisher das Kostendeckungsprinzip nicht galt. § 13 Abs. 5 tritt hinsichtlich der Entgeltsregelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze an die Stelle des geltenden § 14 Abs. 8 und unterwirft diese dem angemessenen Entgelt statt einem ortsüblichen.~~

Insgesamt greifen für nach Abs. 5 eingehobene Entgelte die strengen Verwendungsregeln nach § 14 Abs. 8 und 9.

Die Möglichkeit einer Anhebung des Entgelts auf "MRG-Kategorie-niveau" nach Abs. 6 im Neuvermietungsfall bedeutet eine Ausdehnung des mit dem 2. WÄG, BGBl.Nr. 68/1991, in § 39 Abs. 18 Z 2 eingeführten Modells.

Von dieser Regelung werden grundsätzlich weitere rund 100.000 Wohnungen mit einem Baualter von mehr als 20 Jahren und einem oftmals nicht einmal die Erhaltungskosten deckenden Entgelt erfaßt.

Nach der bisherigen Rechtslage ist die kostengünstigere und daher wohnungspolitisch erwünschte "Nachverdichtung" (Ein-, Um-, Zu-, Aufbau etc. in bestehender Altsubstanz) zur Schaffung neuen Wohnraums aufgrund fehlender ausdrücklicher Regelungen nur schwer möglich. Aufgrund der neuen Bestimmung des Abs. 7 soll die Herstellungs- und die Bewirtschaftungsphase streng getrennt werden, wobei die bestehende Grundkostenaufteilung nicht berührt wird, insbesondere weil dies in Ansprüche der bisherigen Mieter gemäß § 17 eingreifen würde. Die den aufgrund der Nachverdichtung neu hinzutretenden Mietern als Äquivalent zu den eigentlichen Grundkosten verrechneten Beträge sind ebenfalls als dem § 17 unterliegende Einmalbeträge zu werten. Der Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15 b (Anspruch auf Eigentumsbegründung) ist demgemäß sachgerecht.

Zu Art. I Z 20 (§ 14 Abs. 1 WGG)

Die Verteilungsregeln des geltenden § 14 Abs. 1 werden in den neu gefaßten § 16 übernommen. § 14 Abs. 1 soll dadurch ausschließlich Entgeltbildungsnorm werden.

Im Hinblick auf das neue Bankwesengesetz mußte in Z 3 ein neuer Parameter vorgesehen werden (vergl. auch § 10 Abs. 1 und § 17 Abs. 6).

Die Änderung in Z 4 (und die Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 14, die an die Stelle der obsolet gewordenen Regelung über die Anrechnung von Kosten auf Grund von Versicherungsverträgen im Entgelt tritt) nimmt darauf Bedacht, daß Art. III der Baurechtsgesetznovelle 1990 die Erhöhung des Bauzinses bei bestehenden Verträgen gestattet.

Anstelle der bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsrückstellung (Z 5) und der zusätzlichen Möglichkeit eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 d soll nunmehr nur die bau- altersbezogene Entgeltskomponente des neu gefaßten § 14 d treten. Neben mehr Transparenz ist auch ein Zurückdrängen der gerichtlichen Erhöhungsverfahren nach § 14 Abs. 2 zu erwarten.

(Ausgenommen für Geschäftsräume) vorab zur Deckung der gesamten Herstellungskosten heranzuziehen sind, insoweit der Herstellungsaufwand derartiger Miet- und Nutzungsobjekte nicht über die Entgelte nach § 14 Abs. 1 verrechnet wird.

Zu Art. I Z 21 (§ 14 Abs. 2 erster Satz WGG)

Wie bei den entsprechenden Änderungen in den §§ 14 Abs. 3, 5 und 7, 14 a Abs. 3, 14 b Abs. 3, 14 d Abs. 3, 4, 7 und 9 sowie bei der Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 19 handelt es sich um eine formale Adaption bzw. inhaltlich erforderliche Folgeregelungen aufgrund der Einführung eines einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. Hat eine Bauvereinigung in der Vergangenheit den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht im vollen gesetzlichen Ausmaß eingehoben, so hindert dies die Einleitung eines Erhöhungsverfahrens nicht.

entsprechenden Fall die Verweisung des Abs. 7 gilt, unberührt.

Zu Art. I Z 24 (§ 14 Abs. 5 WGG)

Wie bei den Änderungen in § 14 c Abs. 2 und § 17 Abs. 4 handelt es sich auch um eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung.

Zu Art. I Z 22, 23, 24 und 27 ist § 14 Abs. 1 erster Satz.

Zu Art. I Z 25 (§ 14 Abs. 7 WGG)

Einer Verweisung auf § 13 Abs. 2 a bedarf es im Zusammenhang mit der Verwendungsregel des Abs. 7 nicht, da die "Mehrerträge" in der "Aufholphase" der Deckung früherer Mindererträge dienen. Die "nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge" nach Z 3 werden in der Regel bilanzmäßig als Rückstellung auszuweisen sein.

Kann ein weiterer Vorteil liegt im Beifall der Eigentümer.

Zu Art. I Z 26 (§ 14 Abs. 8 WGG)

Die bisherige Regelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze wird zu einer bloßen Verwendungsregel. Vergleiche die Ausführungen zu § 13 Abs. 5. Zur Z 1 ist zu bemerken, daß entgegen der bisherigen Rechtslage, insbesondere für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze, die nach § 13 Abs. 5 eingehobenen Entgelte (ausgenommen für Geschäftsräume) vorab zur Deckung der gesamten Herstellungskosten heranzuziehen sind, insoweit der Herstellungsaufwand derartiger Miet- und Nutzungsobjekte nicht über die Entgelte nach § 14 Abs. 1 verrechnet wird.

Zu Art. I Z 27 (§ 14 Abs. 9 WGG)

Durch die Neufassung wird eine Anpassung der abschließenden Verwendungsregel hinsichtlich der neu eröffneten Entgeltbildungsmöglichkeiten nach § 13 Abs. 5 und 6 vorgenommen. Die Verwendungsregel der Z 2 betrifft nur neu entstehende Mehrerträge auf Grund des 2. WÄG und des gegenständlichen Entwurfs einer WGG-Novelle.

Bei Entgelten gemäß § 13 Abs. 6 (und § 39 Abs. 18 Z 2) ergibt sich die Notwendigkeit einer Aufspaltung hinsichtlich ihrer Verwendung. Während für den, den "Kostendeckungskomponenten" entsprechenden Teil die Verwendungsregel des Abs. 7 gilt, unterliegt der übersteigende Teil dem Abs. 9. § 14 Abs. 6 als "sonstige Verwendungsregel" geht dem Abs. 9 vor.

Zu Art. I Z 32, 33, 35 und 37 (§ 14 d Abs. 1 erster Satz, Abs. 2, 4 und 7 WGG)

Der bisher neben dem Entgelt oder erhöhten Entgelt zu begehrende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird durch die vorgeschlagene Regelung in § 14 Abs. 1 Z 5 zu einem festen Entgeltsbestandteil, auf dessen Einhebung - zum Unterschied zur Verpflichtung, die Bauerneuerungsrückstellung jedenfalls einzuheben - in den ersten Jahren nach Neuerrichtung zunächst auch verzichtet werden kann. Ein weiterer Vorteil liegt im Wegfall der schwierigen

Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Anstelle der bisherigen Beträge für die Bauerneuerungsrückstellung soll in Zukunft der Betrag nach Abs. 2 Z 3, das ist ein Viertel des zulässigen Höchstbetrages der gesamten Erhaltungs- und Verbesserungskomponente, nicht rückzahlbar, aber streng verrechenbar sein.

Die 14,80 S entsprechen dem im MRG vorgesehenen Betrag für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (nach geltendem Recht ist Berechnungsgröße der Kategorie B-Satz).

Eine Gegenüberstellung der Beträge aufgrund der geltenden Rechtslage zu den Höchstbeträgen (in Schilling pro m² und Monat) der vorgeschlagenen Neuregelung ergibt folgendes Bild:

	Seit 1.1.1980 BER alt	derzeit EVB alt	Summe alt	EVB neu
Bezug bis 10 Jahre nach Baubewilligung	2,08	---	2,08	3,70
10 bis 20 Jahre	2,08	7,40	9,48	9,90
ab 20 Jahre	2,08	11,10	13,18	14,80

Zu Art. I Z 39 (§ 15 a WGG)

Durch die Einführung des Fixpreismodells soll einerseits dem Konsumenten eine erhöhte Kalkulationssicherheit verschafft und andererseits den gemeinnützigen Bauvereinigungen als Wohnungseigentumsorganisatoren ein marktgerichtetes Anbieten der Eigentumswohnungen ermöglicht werden. Die Höhe des Fixpreises orientiert sich am Kostendeckungsgrundsatz unter Einräumung einer Risikokomponente, deren Zweck es ist, in manchen Fällen möglicherweise unterkostendeckende Fixpreise auszugleichen.

Zu Art. I Z 39 (§ 15 b WGG)

Entsprechend dem Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien soll dem Mieter einer künftig zu errichtenden geförderten Wohnung nach

zehn Jahren ein Rechtsanspruch auf Einräumung des Wohnungseigentums gegeben werden, falls die gemeinnützige Bauvereinigung binnen drei Jahren ab Bezug den Grundkostenbeitrag zum überwiegenden Teil eingehoben hat.

Die vorgeschlagene Regelung ermöglicht es dem nachträglich auf Wohnungseigentum Optierenden erst dann über den Wohnungseigentumserwerb zu entscheiden, wenn auf Grund der Ermittlungsvorschriften der Preis gerichtlich festgesetzt ist. Eine - wenn auch gesetzliche - Option auf die Einräumung von Wohnungseigentum bewirkt für sich alleine nicht schon eine Lieferung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Option alleine führt daher nicht zum Ausschluß des Vorsteuerabzugs bei jenen Leistungen, die von anderen Unternehmern an die Vermieter der Wohnungen erbracht werden.

Die Konstruktion des Abs. 2 verdeutlicht im Interesse der Rechtssicherheit, daß der Wohnungsinhaber als Voraussetzung für den Eigentumserwerb jedenfalls die Darlehensverpflichtungen des Bauträgers zu übernehmen hat.

Grundlage für die Preisermittlung ist der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Berücksichtigung der Sonderregelung des Abs. 3 und der Zu- und Abschläge gemäß Abs. 4.

Zu Art. I Z 39 (§ 15 c WGG)

Es ist davon auszugehen, daß eine Bauvereinigung in der Regel nur dann zur Antragstellung einladen wird, wenn zumindest ein Mieter den Wunsch nach Eigentumsübertragung äußert oder sogar ein entsprechendes konkretes Angebot macht. Jede diesbezügliche Willensäußerung wird daher im Sinne eines Initiativrechtes des Mieters oder Nutzungsberechtigten gesehen und ausdrücklich als zulässig und vereinbar mit § 15 c angesehen.

Zu Art. I Z 40 (§ 16 WGG)

Im neuen § 16 werden alle Aufteilungsregeln zusammengefaßt; insbesondere wurde die Sonderverteilungsregelung des geltenden

§ 14 Abs. 1 systemgerecht eingebaut.

Primärer Aufteilungsschlüssel soll nach wie vor das Verhältnis nach Nutzflächen sein. Die Bestimmungen über ihre Ermittlung entsprechen dem § 6 WEG 1975.

Daneben soll die Aufteilung nach Nutzwerten unter Zugrundelegung der in § 5 WEG 1975 festgelegten Regelungen möglich sein. Diese Möglichkeit zur Nutzwertfeststellung im Mietwohnungsbereich ist bereits teilweise im Förderungsrecht der Länder vorgezeichnet und wird Grundlage für die Bewirtschaftung der verstärkt zu erwarteten "gemischten Objekte" sein.

Zu Art. I Z 43 (§ 18 Abs. 3 WGG)

Im Einklang mit der zu § 22 Abs. 2 vorgesehenen Neuregelung soll eindeutig festgelegt werden, daß für Einwendungen gegen die Höhe der Herstellungskosten und des Fixpreises jedenfalls eine Präklusivfrist gilt.

Dem Wohnungsinhaber sollte zur Geltendmachung solcher Einwendungen jedenfalls ein Zeitraum von mindestens drei Kalenderjahren zur Verfügung stehen. Die Präklusivfrist soll demgemäß erst mit tatsächlichem Beziehen zu laufen beginnen.

Trotz der einer Fixpreisvereinbarung an sich wesensfremden gerichtlichen Nachprüfung soll zum Schutz der Vertragspartner dennoch der Rechtsweg offenstehen, etwa wenn ein offenkundiges Mißverhältnis zwischen dem vereinbarten Fixpreis und den Preisen für nach Art und Lage vergleichbare Objekte erkennbar ist.

Die Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts bzw. Preises kann auch mit der Jahresabrechnung erfolgen. Ihre Zustellung kann rechtswirksam auch an die Adresse des Miet- oder Nutzungsgegenstandes erfolgen, falls der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte keine andere Adresse bekanntgegeben hat. Der Bauvereinbarung bleibt es unbenommen, die Bekanntgabe einer Zustelladresse vertraglich zu bedingen.

Zu Art. I Z 45 (§ 20 Abs. 1 WGG)

Durch die vorgesehene Geltung des § 46 MRG auch im Bereich des WGG soll entsprechend der Absichtserklärung des Arbeitsübereinkommens eine dem MRG grundsätzlich analoge Entgeltsregelung für den Fall des Eintritts in bestehende Miet- oder Nutzungsverhältnisse erreicht werden.

Zu Art. I Z 49 (§ 21 Abs. 4 WGG)

Durch die im Abs. 4 vorgesehene Teilnichtigkeit soll verdeutlicht werden, daß es gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht erlaubt ist, Verpflichtungen in Verträgen im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten einzugehen, die sie an der Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages hindern. Dies bedeutet auch, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung rechtswirksam nicht dazu verhalten werden kann, nach Abs. 1 zwar rechtswirksame, aber mit den Grundsätzen des WGG nicht im Einklang stehende Vereinbarungen zu schließen.

Diese Bestimmung dient somit auch der Sicherung des im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sozialpflichtig gebundenen Vermögens.

Zu Art. I Z 50 bis 57 (§ 22 WGG)

Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen mußten auf Grund der materiellrechtlichen Änderungen (insb. § 13 Abs. 5 und 6, § 14 Abs. 3 a, §§ 15 a, 15 b und 15 c) ergänzt werden.

Der neue erste Satz des Abs. 2 stellt klar, daß in den Fällen der Anfechtung der Preisbasis sowohl im Streit- als auch im Außerstreitverfahren eine Präklusionsfrist von drei Jahren gilt.

Zu Art. I Z 60 (§ 26 WGG)

Neben dem bisherigen Parameter der bloßen finanziellen Leistungskraft soll in Abs. 1 ausdrücklich das aktive Leistungsvolumen einer Bauvereinigung Gradmesser für die Bezugsobergrenzen sein. Mit dem Entfall der Worte "in Dienstverträgen" in Abs. 1 wird

darauf Bedacht genommen, daß nach der Judikatur der Anstellungsvertrag von Vorstandsmitgliedern bzw. Geschäftsführern von Kapitalgesellschaften nicht unbedingt als Dienstvertrag zu werten ist.

Schon nach geltender Rechtslage ist Abs. 2 im Lichte des § 23 so zu interpretieren, daß die an die Bezüge von Bundesbeamten der Dienstklasse IX anknüpfenden Obergrenzen nur dann ausgeschöpft werden dürfen, wenn dies bei Würdigung aller Umstände des Einzelfalles gerechtfertigt erscheint. Im Interesse der Klarstellung soll nunmehr in Abs. 2 ausdrücklich normiert werden, daß ein Bezug im Höchstausmaß jedenfalls eine hauptberufliche Tätigkeit für die Bauvereinigung voraussetzt. Der Begriff "hauptberuflich" ist durch einschlägige Entscheidungen, insbesondere im Bereich des ASVG, hinreichend bestimmt. Danach ist eine hauptberufliche Beschäftigung dann gegeben, wenn sie den größeren Teil der Arbeitstätigkeit beansprucht, die ein vollbeschäftigter Dienstnehmer der betreffenden Kategorie normalerweise leistet (siehe Entscheidung des BMSV v.9.11.1981, SV Slg. 26.899). Liegt keine hauptberufliche Tätigkeit vor, werden entsprechend reduzierte Bezüge zu vereinbaren sein.

Eine Überschreitung der Obergrenze bei Mehrfach­tätigkeit soll nur mehr bei Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern, nicht aber bei sonstigen Angestellten zulässig sein.

Zu Art. I Z 61 (§ 28 Abs. 8)

Durch die mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 in § 7 Abs. 6 geschaffene Verpflichtung, das gesamte "Reservekapital" für die gesetzlich vorgegebenen Aufgaben zu verwenden und damit entsprechend auszuweisen, erübrigt sich die Anordnung, Teile dieses Kapitals festzustellen.

Zu Art. I Z 63 (§ 33 Abs. 2 zweiter Satz)

Da der Revisionsverband durch seine regelmäßigen Prüfungen mit der wirtschaftlichen Lage und der Unternehmensstruktur der ge-

meinnützigen Bauvereinigungen vertraut ist, soll ihm in Verfahren zur Genehmigung von "konnexen Zusatzgeschäften", zur Behebung von Mängeln und zur Entziehung der Gemeinnützigkeit ein Anhörungsrecht zukommen. Ein gleiches Recht soll der Verband auch im Verfahren zur Anerkennung einer Bauvereinigung als gemeinnützig haben, weil von ihm eine sachverständige Beurteilung hinsichtlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen erwartet werden kann.

Zu Art. I Z 65 bis 73 (§ 39 WGG)

Die Änderungen im Übergangsrecht (sowie in § 40 und Art. II und III) stellen überwiegend formale Adaptionen dar, abgesehen von den in Abs. 4 a und 14 vorgesehenen Regelungen und insbesondere von Abs. 10, der zugunsten einer Eigenkapitalstärkung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft den bisherigen "übergangsrechtlichen" Geltungsbereich hinsichtlich sogenannter "alter" Grundstücke erweitert.

A u s s c h u ß b e r i c h t z u A r t i k e l I I

(Mietrechtsgesetz)

Zu Art. II Z 1 (§ 1 Abs. 2 Z 1)

Der Ausschuß geht davon aus, daß durch die Einbeziehung der Flughafenbetriebsunternehmen in den Ausnahmetatbestand sachlich nicht gerechtfertigte Unterscheidungen (etwa zwischen Bahnhöfen und Flughäfen) vermieden werden und damit Mietverhältnisse über Räumlichkeiten, die zur typischen Infrastruktur eines Flughafens gehören, wie z. B. die Gastronomie- und Handelsbetriebe, nicht vom Geltungsbereich des MRG erfaßt sind.

Zu Art. II Z 2 und 3 (§ 1 Abs. 2 Z 3 und § 1 Abs. 2 Z 4)

Beseitigung sozial unerwünschter Kurzzeitverträge, die zu Mißständen geführt haben und Klarstellung des Zweitwohnungsbegriffes. Zulässig bleibt weiterhin ein Halbjahresvertrag über Geschäftsräumlichkeiten sowie für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, allerdings nur unter gesetzlich sehr eingeschränkten Bedingungen. Die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b soll die vorübergehende Unterbringung bestimmter Personengruppen, die eine Wohnung an ihrem Hauptwohn- und Arbeitsort haben, erleichtern. Es wird sich dabei insbesondere um Personen aus dem Bereich internationaler Organisationen und aus dem Kulturbetrieb handeln.

Zu Art. II Z 4 (§ 1 Abs. 5):

Die wirtschaftliche Entwicklung und raumordnerische Maßnahmen der Gebietskörperschaften haben dazu geführt, daß unter Aufwendung öffentlicher Mittel verschiedene Gewerbe auf einem bestimmten Areal konzentriert wurden und werden, das auch vor dem 1. Juli 1953 errichtete Gebäude umfassen kann. Bei der Mischung gewerblicher Tätigkeiten auf diesen Arealen wird häufig auf ein übergeordnetes Produktions- oder Versorgungsziel sowie auf wirtschaftliche Interessen der fördernden Gebietskörperschaften Bedacht genommen. Zur Sicherstellung dieser übergeordneten wirtschaftlichen Interessen sind auch für die sonst dem MRG voll unterliegenden Gebäude, die vor dem 1. Juli 1953 oder danach unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sind, Ausnahmen vom Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes, insbesondere zusätzliche Befristungsmöglichkeiten (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. a), deshalb erforderlich, weil sonst diesen übergeordneten Zielsetzungen durch rechtlich verfestigte Nutzerstrukturen nicht entsprochen werden kann. Aus der Formulierung des § 1 Abs. 5 geht darüber hinaus eindeutig hervor, daß unter einem Wirtschaftspark eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Gebäuden oder Liegenschaften zu verstehen ist.

Zu Art. II Z 5 (§ 2)

Mit der Neuregelung wird eine Verbesserung der Rechtsstellung der Untermieter, wie sie im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom Dezember 1990 vorgesehen ist, erreicht. Darüber hinaus wird eine sachgerechte, auf einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise basierende Abgrenzung von Hauptmiete und Untermiete vorgenommen. Die weitgehend der Judikatur folgende Klarstellung, daß der obligatorisch berechnete Fruchtnießer ebenso einen Hauptmietvertrag begründet, wie der Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses, soll Umgehungsstrukturen in diesem Bereich wirksamer begegnen.

Die im Abs. 1 neu eingefügte Bestimmung, daß Hauptmiete mit dem Eigentümer der Liegenschaft auch dann vorliegt, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung ist des § 15 a Abs. 1 Z 4 ist (Kategorie D) oder der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dies aber noch nicht verbüchert ist, folgt einer wesentlichen und wohlbegründeten Meinung der Fachliteratur, mit dem Ziel, bestehende Unstimmigkeiten in der Judikatur durch die Neuformulierung des Gesetzestextes eindeutig zu klären. Die Änderung des Abs. 1 vollzieht nunmehr ausdrücklich nach, daß entgegen der Rechtslage bis 1. Jänner 1982 der Vermieter eines Wohnungseigentumsobjektes nicht als Vertreter aller Miteigentümer auftritt (vgl. Würth in Rummel, § 13 WEG Rz4). Durch Z 2 des II. Abschnittes (Übergangsbestimmungen) wird klargestellt, daß sich die Auflösung des Mietvertrages und die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 18, 20 und 29 bis 36 richten.

Die Ergänzungen des § 2 Abs. 3 dienen der Verbesserung des Schutzes des Scheinuntermieters, indem die von der Judikatur entwickelte Beweislastumkehr übernommen und durch Aufnahme zweier häufiger und anschaulicher Beispielfälle konkretisiert wird.

Zu Art. II Z 8 (§ 8 Abs. 2 und 3): Die Änderung des § 8 Abs. 2 verdeutlicht, daß bei Eingriffen in das Mietrecht eine Interessensabwägung zu erfolgen hat. Zur Verstärkung des Prinzips, daß unter möglicher Schonung des Mietrechts vorzugehen ist, wird für grob fahrlässige Verstöße eine Schadenersatzpflicht unter Bedachtnahme auf erlittenes Ungemach neu vorgesehen.

Zu Art. II Z 9 (§ 10 Abs. 6):
Die neue Formulierung beinhaltet keine materielle Änderung gegenüber der derzeitigen Rechtslage, sondern dient ausschließlich zur Verdeutlichung, daß der Vermieter, der einen Investitionsersatzanspruch des Vormieters befriedigt hat, den Hauptmietzins unter Berücksichtigung der abgelösten Investitionen vereinbaren und zusätzlich den abgelösten Betrag auch als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen kann, sofern diese Ausgabe durch die Mietzinsmehreinnahmen über eine Dauer von zehn Jahren gedeckt ist.

Zu Art. II Z 10 (§ 12 Abs. 2):
Mit dieser Änderung wird der deklarative Charakter der Anzeige, die nunmehr unverzüglich zu erfolgen hat, verdeutlicht.

Zu Art. II Z 12 und Z 38 (§§ 12 a und 46 a):
Ausgangspunkt der Neuregelung ist die Willenserklärung der Regierungsparteien im Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990, eine Gleichstellung von Geschäftsraummietsen natürlicher Personen mit Geschäftsraummietsen von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes hinsichtlich der Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn zu erreichen. Dies geschieht, indem gesellschaftsrechtliche Gestaltungen, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt und damit eine Mietzinserhöhung durch den Vermieter bisher ausgeschlossen haben, nunmehr durch eine generelle Regelung, daß entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, wie etwa eine Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, der Veräußerung eines Unternehmens durch eine natürliche Person gleichgestellt werden. Zur Vermeidung sozialer Härten, vor allem im Bereich ertragsarmer Branchen und zur Sicherung der Nahversorgung, ist bei der Festsetzung des angemessenen Mietzinses auf die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit und die damit verbundenen Ertragsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Diese Grundsätze sind auch auf bestehende Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten im Falle des Eintrittes anzuwenden.

Zu § 12 a Abs. 2 zweiter Satz stellt der Ausschuß ausdrücklich fest, daß sich daraus kein gesetzlicher Anspruch auf Änderungen der Art der Geschäftstätigkeit ergibt, sondern daß eine solche Änderung jeweils nur entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zulässig ist und bleibt.
Zu § 12 a Abs. 3 stellt der Ausschuß fest, daß ein bloßer

Organwechsel - etwa die Bestellung eines neuen Vorstandes, Aufsichtsrates oder Geschäftsführers oder neuer Vereinsorgane - für sich allein noch keine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten iS des § 12 a Abs. 3 darstellt.

Zu § 12 a Abs. 4 hält der Ausschuß fest, daß diese Begünstigung nur derjenige Erbe in Anspruch nehmen kann, der im maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich Erbe aufgrund gesetzlicher Erbfolge wäre und nicht bloß zum Kreis der potentiell Erbberechtigten zählt. Er muß nicht Alleinerbe sein.

Zur Anhebungsregel des § 46 a Abs. 2, auf die sowohl im Dauerrecht des § 12 a als auch im Übergangsrecht des § 46 a mehrfach verwiesen wird, wird festgehalten: Der angemessene Mietzins ist im Zeitpunkt des Eintrittes festzusetzen. Dieser Betrag valorisiert sich nach der Regel des § 16 Abs. 6. Die Fünfzehntel-Beträge sind vom jeweils valorisierten Betrag im Zeitverlauf der 15 Jahre zu bemessen.

Zu dem in § 46 a Abs. 4 und 5 enthaltenen Verweis auf den § 46 a Abs. 2 wird festgestellt, daß dieser Verweis die beiden materiellen Inhalte des Abs. 2 umfaßt, nämlich sowohl die Anhebungsregel um jeweils ein Fünfzehntel als auch die Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit bei der Festsetzung des angemessenen Mietzinses.

Zu Art. 2 Z 13 (§ 15 Abs. 4):

Mit der Einfügung eines neuen Absatzes 4 wird eine ausdrückliche Regelung für die rechnerische Aufschlüsselung von Pauschalmietzinsen geschaffen. Damit wird die Verwaltung, vor allem bei der Hauptmietzinsabrechnung, erleichtert und für die Zukunft eine valorisierte Einhebung, jedenfalls der Betriebskosten, ermöglicht.

Zu Art. II Z 14 (§ 15 a):

§ 15 a übernimmt die Definition der Ausstattungskategorien des bisherigen § 16 Abs. 2 Z 1 bis 4 unverändert. Ebenfalls unverändert übernommen werden die Kategoriebeträge, die jedoch im neuen Recht nur mehr eine Funktion als Rechnungsgröße z. B. für das Verfahren nach § 18 haben.

Absatz 4 regelt anders als bisher, daß nicht nur die geltenden Kategoriebeträge, sondern auch die vorher gültigen Kategoriebeträge samt der jeweiligen Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen sind, weil die Kenntnis dieser Tatsachen z. B. im Verfahren nach § 18 eine Rolle spielen und ihre Kundmachung daher der Rechtsklarheit dient.

Wohnnutzfläche auf der jeweiligen Liegenschaft - heranzuziehen. Nach
Zu Art. II Z 15 (§ 16): Zuschlag oder Abstrich von S 3,33 je S
§ 16 ist gemeinsam mit Art. IX (Richtwertgesetz) die zentrale
Bestimmung über die Mietzinsbildung. Diese soll nach den
Ausführungen im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom
Dezember 1990 den Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit
taugliche Begrenzungen entgegensetzen. Die Neudefinition und
Begrenzung der "angemessenen Mietzinse" im Neuvermietungsfall hat
unter Heranziehung von Richtwerten, deren Höhe sich an "gut
ausgestatteten, geförderten Neubauwohnungen" orientiert, zu
erfolgen. Zudem soll zur Sicherung der Erhaltung des
erhaltungswürdigen Bestandes durch Vermeidung von
Mietenerhöhungsverfahren nach den unbefriedigenden § 18-Verfahren
und durch Begrenzung der Kategorie D-Mieten im Neuvermietungsfall
auf einen Betrag, der zur "bloßen Erhaltung" typischerweise nötig
ist ("D-neu", S 14,80 je Quadratmeter Nutzfläche) beigetragen
werden.

Errichtungskosten zugeordnet werden können, wie z. B. die
Für die Ermittlung des angemessenen Richtwertmietzinses wird
weiterhin auch auf die schon bislang maßgebenden
Ausstattungskategorien A bis D und die im § 16 Abs. 1 angeführten
wertbestimmenden Faktoren (Größe, Art, Beschaffenheit, Lage
Ausstattungs- und Erhaltungszustand) zurückgegriffen. Sie erfahren
allerdings eine Ergänzung und Konkretisierung durch den gemäß
Richtwertgesetz zu ermittelnden Richtwert, die Definitionen der
mietrechtlichen Normwohnung in § 15 a Abs. 3 - 5 und dem Zuschlags-
und Abstrichverfahren gemäß § 16 Abs. 2 - 4. Letzteres übernimmt das
für die Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht seit Jahren
funktionierende System der Vornahme von Zuschlägen oder Abstrichen
für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände. Für die Ermittlung
der relativen oder absoluten Höhe der Zuschläge und Abstriche ist in
analoger Form zu § 5 WEG von der allgemeinen Verkehrsauffassung und
der Erfahrung des täglichen Lebens auszugehen. Für bestimmte
Umstände bzw. Ausstattungsunterschiede ist ausdrücklich angeordnet,
daß von den Werten (Kosten der in § 3 Abs 5 RichtWG genannten
Anlagen und Gebäudeteile) auszugehen ist, die auch bei der
Richtwertermittlung gemäß § 3 Abs. 5 RichtWG herangezogen worden
sind. Diese sind gemäß § 4 RichtWG, ausgedrückt in Prozentsätzen vom
Richtwert, kundzumachen.

Für die Ermittlung der Höhe eines Zuschlages oder Abstriches für die
Abweichung von der "durchschnittlichen Lage" ist ausdrücklich die
auch bei der Richtwertermittlung gemäß § 3 Abs. 7 RichtWG
anzuwendende Berechnungsformel - bezogen auf den tatsächlichen
(durchschnittlichen) Grundkostenanteil je Quadratmeter

Wohnnutzfläche auf der jeweiligen Liegenschaft - heranzuziehen. Nach dieser ergibt sich ein Zuschlag oder Abstrich von S 3,33 je S 1.000,-- Abweichung von dem im Richtwert enthaltenen Grundkostenanteil (§ 16 a Abs. 3), der sich aus dem geförderten Wohnungsneubau ergibt.

Für alle übrigen wertbestimmenden Umstände konnte eine ausdrückliche betragliche oder prozentuelle Festlegung unterbleiben, weil durch den Verweis auf § 5 WEG und durch das grundsätzliche Bewertungsschema für die Richtwertermittlung eine ausreichende Determinierung gegeben ist. So kann bei der Ermittlung der absoluten Höhe oder des Verhältnisses zum Richtwert von Kosten der Herstellung (Errichtung) eines (vorhandenen oder fehlenden)

Ausstattungsmerkmals, der durchschnittlichen Lebensdauer und der Ertragskomponente in der Höhe von 4 v.H. ausgegangen werden.

Wertbestimmende Umstände, denen keine Herstellungs- oder Errichtungskosten zugeordnet werden können, wie z. B. die Stockwerkslage, Straßen- oder Hoflage und Grundrißgestaltung werden in Analogie zu § 5 WEG zu beurteilen sein. Dort hat sich eine zum Teil recht einheitliche Sachverständigen- und Gerichtspraxis entwickelt.

Beim Fehlen eines kategoriebestimmenden Merkmales, wie z. B. bei einem Bad oder einer Etagenheizung (gleichwertigen stationären Heizung) kann bei Fehlen einer Empfehlung des Beirates (§ 8 RichtWG) für die Bemessung der Höhe des entsprechenden Abstriches auf ein angemessenes Wertverhältnis zwischen dem Richtwert und dem in § 16 Abs. 5 genannten Betrag für Kategorie D Bezug genommen werden.

§ 16 Abs. 1 listet in den Ziffern 1 bis 5 jene Mietgegenstände bzw. Mietverhältnisse auf, für deren Mietzinsbildung die Regelung des § 16 Abs. 1 in der bisherigen Fassung des MRG weiter Anwendung findet. Die Z 1 und Z 2 entsprechen den Z 1 und Z 2 in der bisherigen Fassung mit der Besonderheit, daß der Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, Überschreitungen des zulässigen Höchstmaßes unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes rügen muß. Die Z 3 in der Fassung dieses Bundesgesetzes ist enger als die entsprechende Bestimmung des MRG in der bisherigen Fassung und enthält jetzt nur mehr die Gebäude, an deren Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht. Die Ziffer 4 ist neu eingefügt und nimmt die sehr großen Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B aus, die in den meisten Fällen dem Begriff "Luxuswohnungen" zuzuordnen sein werden und bei denen daher ein geringeres Schutzbedürfnis des Mieters

besteht. Zur Vermeidung von Leerstehungen wird allerdings eine Wiedervermietung einer derartigen Wohnung innerhalb von sechs Monaten ab Räumung verlangt.

Durch die Z 5, die inhaltlich mit der Z 7 des bisherigen Rechtes vergleichbar ist, wird die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses ermöglicht, sobald der Mieter keiner mit dem Abschluß des Mietvertrages oder der Übergabe des Mietverhältnisses verbundenen Drucksituation mehr ausgesetzt ist. Darüberhinaus ermöglicht diese Bestimmung auch den Abschluß gerichtlicher Vergleiche im Zusammenhang mit Verfahren über die Bestimmung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses.

Zu Art. II Z 18 (§ 18 Abs. 5):

Abs. 5 enthält eine sachlich differenzierende Festsetzung der Mietzinsobergrenzen für brauchbare und unbrauchbare Wohnungen der Ausstattungskategorie D. Zu der dahinter stehenden allgemeinen rechtspolitischen Überlegung wird auf den Ausschlußbericht zu Art. II Z 18 (§ 18 Abs. 5) verwiesen.

Mit § 16 Abs. 6 wird das bisherige System der Wertsicherung (§ 16 Abs. 4 MRG in der bisherigen Fassung) übernommen. Es wird allerdings die Schwellengrenze von zehn Prozent auf fünf Prozent herabgesetzt, um eine kontinuierlichere Anpassung zu ermöglichen. In Verbindung mit Art. II Abschnitt 2 Z 10 wird die Umstellung des Schwellenwertsystems in der Form vorgenommen, daß die nächste Indexierung bei Erreichen des nach der bisherigen Rechtslage vorgesehenen zehnzehnten Schwellenwertes, berechnet ab dem letzten Indexsprung im Dezember 1991, erfolgt. Erst danach gilt § 16 Abs. 6 in der Fassung dieses Bundesgesetzes. Somit wird ein nahtloses Aneinanderschließen der Wertsicherungsregeln sichergestellt.

Der in Abs. 7 für Fristverträge vorgesehene Abschlag von 20 vH gegenüber dem bei unbefristeten Hauptmietverträgen zulässigen Richtwertmietzins ist damit zu begründen, daß ein derart befristetes Mietrecht für den Mieter von geringerem Wert ist, weil er erhöhte Aufwendungen für den Wohnungswechsel hat, beim Vermieter steht aber den verringerten Mietzinseinnahmen der Wert einer erhöhten Verfügbarkeit gegenüber.

Diese Überlegung gilt auch für Eigentumswohnungen im Altbestand. Auf die Erläuterung zu § 29 Abs. 1 Z 3 wird verwiesen.

Zu § 16 Abs. 8 hält der Ausschluß fest, daß die neu vorgesehene Präklusionsfrist von drei Jahren der Tatsache Rechnung trägt, daß

Z
Bei in den §§ 18 ff angeführten Mietverträgen mit
jedenfalls sechs Jahren, um eine Abwägung des Art. 4
zu berücksichtigen

die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen würde. Die Absätze 10 und 11 übernehmen in modifizierter Form die nachträgliche Mietzinsvereinbarung, wie sie schon bisher in § 4 Abs. 3 Z 2 MRG und § 38 WSG vorgesehen war. Zum Schutz des Mieters wird aber für die Vereinbarung des Ausmaßes der Erhöhung und des Erhöhungszeitraumes Schriftform verlangt.

Zu Art. II Z 17 (§ 18 Abs. 1 Z 6):
Auf die Ausführungen zu Z 20 (§ 20 Abs. 1 Z 1) wird verwiesen.

Zu Art. II Z 18 (§ 18 Abs. 5):
Zu dieser Bestimmung verweist der Ausschuß auf die Zielsetzung des Arbeitsübereinkommens vom Dezember 1990, nach dem "zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mietenerhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren" die Mietzinse bei Neuvermietung von Kategorie D Wohnungen auf "D-neu", S 14,80, anzuheben sind. Damit wird die seit langem allgemein anerkannte Zielsetzung, den noch vorhandenen Anteil an Substandardwohnungen weiter zu verringern, für die Zwischenzeit aber einen im Verhältnis zum Standard der Wohnung zumutbaren Beitrag zur Hauserhaltung zu leisten, weiter verfolgt. Diesem Leitgedanken folgen auch die neuen Bestimmungen des § 1 Abs. 3 und des § 29 Abs. 4 WEG.

Der Ausschuß hält dazu noch ergänzend fest, daß durch § 18 Abs. 5 die Durchführung eines § 18 MRG-Erhöungsverfahren für das Haus, in dem eine entsprechende Wohnung liegt, nicht ausgeschlossen wird, die Überwälzung des auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrages aber nicht zulässig ist.

Zu Art. II Z 19 (§ 18 c MRG):
Der Ausschuß verweist auf den Bericht zu Art. I Z 19 (§ 13 Abs. 5, 6 und 7 WGG). Die gegenüber der entsprechenden Bestimmung des WGG vorgenommenen Abweichungen erklären sich aus den im MRG grundsätzlich anders gestalteten Kostentragungsregeln. § 18 c ist in engem inhaltlichen Zusammenhang mit § 8 Abs. 2 in der Fassung dieses Bundesgesetzes zu sehen, mit dem auch die erforderlichen Duldungspflichten verankert werden. Damit wird die in der Literatur (Würth in WoBl 1993, S. 148) als beispielhaft bezeichnete Regelung für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auch modifiziert in das Mietrechtsgesetz aufgenommen. ~~Für Wahrung der Rechtssicherheit wurde im Abs. 4 eine verfahrensrechtliche Regelung getroffen, die sich an der Systematik der Verfahren nach den §§ 18 ff orientiert.~~

Z Die in den §§ 18 ff angeführten Voraussetzungen müssen jedenfalls gegeben sein, um eine Anwendung des Abs. 4 zu rechtfertigen.

Zu Art. II Z 20 (§ 20 Abs. 1 Z 1):

Die Änderungen bei den Verrechnungsvorschriften ergeben sich aus dem geänderten Mietzinsbildungssystem. An die Stelle der bisherigen Anknüpfung an die Kategoriebeträge tritt nunmehr eine Anknüpfung an den jeweiligen Richtwert, womit die Wertunterschiede der jeweiligen Ausstattungskategorien angemessen berücksichtigt werden.

Bei den nunmehr ausdrücklich erwähnten Objekten, die ein ihr hat Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, wurde eine Anknüpfung an das bisherige System der Kategoriebeträge beibehalten.

Zu Art. II Z 23 (§ 26):

Die Neuregelung des Untermietzins nimmt eine in der bisherigen Regelung fehlende sachliche Differenzierung zwischen einer gänzlichen und einer teilweisen Untervermietung vor. Darüber hinaus wird einer sich in der Judikatur abzeichnenden Tendenz folgend eine Rechtssicherheit schaffende Begrenzung in Form eines 50 %igen Zuschlages zum Hauptmietzins des Untervermieters vorgesehen.

Zur Bestimmung über den zulässigen Untermietzins bei nur teilweiser Untervermietung hält der Ausschuß fest, daß die Beurteilung der Angemessenheit auch auf die Qualität des zu benützenden Teiles des Mietgegenstandes und der allenfalls mitzubeneützenden gemeinsamen Einrichtungen der Wohnung zu erfolgen hat.

Zu Abs. 3 wird bemerkt, daß die Rechtsfolge unwirksamer Untermietzinsvereinbarungen der Rechtsfolge beim Hauptmietverhältnis angeglichen wurde.

Zu Art. II Z 24 (§ 27 Abs. 3 dritter Satz) und Z 25 (§ 27 Abs. 4 bis 7):

Die Neuerungen in den Abs. 3, 4 und 5 (Verlängerung der Verjährungsfrist für verbotene Ablösen auf 10 Jahre, Verrechnung der verbotenen Ablösen in der Hauptmietzinsreserve auch bei Rückforderung durch den Mieter und Verwaltungsstrafe unter Berücksichtigung der nach Abs. 4 vorgesehenen Verrechnungspflicht) bringen den Willen des Gesetzgebers zum Ausdruck, daß gegen verbotene Ablösen wirksame gesetzliche Mittel einzusetzen sind. Die in den Abs. 6 und 7 neugeschaffenen gerichtlichen Straftatbestände sollen eine ordentliche Verwaltung und Erhaltung des Althausbestandes sichern und ein deutliches generalpräventives Signal gegen die schikanöse und exzessive Beeinträchtigung von Mietrechten setzen.

Zu Art. II Z 26 (§ 29 Abs. 1 Z 3):

Hinsichtlich der Einfügung der Gewerbeparks (§ 1 Abs. 5) in den Befristungstatbestand der lit. a wird auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen. Der in Z 3 lit. c der bisherigen Fassung des MRG enthaltene Befristungstatbestand, der eine Vertragsdauer bis zu einem Jahr ermöglicht hat, wird durch einen befristeten Hauptmietvertrag auf die fixe Zeitdauer von drei Jahren ersetzt. Die Vermietung auf eine Zeitdauer von nicht mehr als einem Jahr hat sowohl für Mieter als auch für Vermieter erhebliche wirtschaftliche Nachteile, weil den Mieter öfter Kosten einer Übersiedlung und den Vermieter öfter Kosten für die Neuvermietung (Suche eines neuen Mieters, Verschönerungsarbeiten im Mietgegenstand) treffen. Mit dem neu geschaffenen Fristvertrag sollen diese Nachteile vermieden werden.

Der Mieter soll aber über die Dauer eines Jahres hinaus nicht ohne Aufkündigungsmöglichkeit sein, weil dies im Einzelfall problematische Auswirkungen, etwa bei einem Arbeitsplatzwechsel, hätte.

Zu Art. II Z 27 (§ 29 Abs. 4 bis 6):

Zu Abs. 4 hält der Ausschuß fest, daß für die in Z 3 lit. a und d genannten Mietgegenstände (Gewerbeparks, Mietgegenstand, der nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, im Wohnungseigentum stehende Geschäftsräumlichkeit) auch mehrmalig ausdrücklich oder konkludent erneuert werden können. Die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechtes bleiben unberührt. Zu den Abs. 5 und 6 wird festgehalten, daß jene Fälle, wo der Alleineigentümer des Hauses oder wenige Miteigentümer Wohnungseigentum begründen und dann als Wohnungseigentümer die dominierende Mehrheit der nach Nutzwerten bemessenen Miteigentumsanteile halten, eine Privilegierung hinsichtlich der Befristungsmöglichkeiten nicht rechtfertigen. Eine Befristung soll daher, so wie im Miethaus, nur auf die Dauer von drei Jahren zulässig sein. Damit wird verhindert, daß die Wohnungseigentumsbegründung zum Zweck der Umgehung der Einschränkungen bei Abschluß von befristeten Mietverhältnissen erfolgt und nicht zur Bildung von Wohnungseigentum im eigentlichen Sinne. Die Ausnahmebestimmung ist daher bei Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet werden, nicht erforderlich.

Die Regelung der Beweislastumkehr in Abs. 6 ist der entsprechenden Bestimmung in § 2 Abs. 3 nachgebildet.

Zu Art. II Z 28 (§ 29 a):
Mit dieser Bestimmung wird der von Art. IV Abschnitt I des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 68/1991 (2. WÄG), eingeschlagene Weg, Maßnahmen zur Hilfe Wohnungssuchender zu setzen, weiter beschränkt.

Zu Art. II Z 33 und 34 (§ 37 Abs. 3 Z 22 und § 42 a):

Durch die Ermöglichung einer einstweiligen Verfügung ohne Sicherheitsleistung wird für den Mieter die Durchsetzung dringlicher Erhaltungsarbeiten erleichtert. Dem selben Zweck dient die Schaffung eines gesetzlichen Vorzugspfandrechtes für besonders dringliche Erhaltungsarbeiten, das an die Erwirkung einer einstweiligen Verfügung durch die in § 6 Abs. 1 Z 1 oder Abs. 2 genannten Personen geknüpft wird. Diese ist von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen und gewährleistet dadurch den Schutz anderer Gläubiger.

Zu Art. II Z 36 (§ 45):

Zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mietenerhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren wird die Bestimmung über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in einigen Punkten modifiziert. Das Berechnungssystem wird im grundsätzlichen beibehalten, aber durch die Nennung der für die jeweiligen Ausstattungskategorien maßgeblichen Beträge legislativ vereinfacht. Darüberhinaus wird bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand von zwei Drittel des Kategoriebetrages für die Kategorie D (und C), bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die nicht in brauchbarem Zustand sind, vom Kategoriebetrag für die Ausstattungskategorie D ausgegangen. Durch die gemeinsame Verrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge mit den zu verrechnenden Hauptmietzinseinnahmen tritt eine Verwaltungsvereinfachung ein. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des Arbeitsübereinkommens folgend die schon bisher geltende Verwendungspflicht aufrecht erhalten.

Zu Art. II Z 37 (§ 46 Abs. 1 und 2):

In Abs. 1 wird der Kreis der begünstigt eintrittsberechtigten Personen auf Ehegatten, Lebensgefährten und minderjährige Kinder des § 42 ABGB eingeschränkt. Nur für diese erfolgt der Eintritt ohne Änderung des Hauptmietzinses.

Für die in Abs. 1 nicht genannten eintrittsberechtigten Personen ist, anders als bisher, vom Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts auszugehen. Der sich danach ergebende

Hauptmietzins ist allerdings mit S 29,60 begrenzt. Zudem ist die Anhebung solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter Ersatzansprüche nach § 10 zustünden.

Die geänderten zinsrechtlichen Folgen gelangen nur in den Fällen zur Anwendung, in denen der zur Hauptmietzinserhöhung berechtigende Eintrittsfall nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eingetreten ist.

Zu Art. II Z 38 (§ 46 a, 46 b und 46 c):

Zu § 46 a wird auf die Ausschlußbemerkungen zu § 12 a verwiesen.

§ 46 b regelt die formale Vorgangsweise bei Anhebung des Hauptmietzinses nach § 46 und 46 a.

§ 46 c enthält eine durch die Umstellung der Mietzinsbildungsvorschriften notwendige Übergangsbestimmung, die sicherstellt, daß mit den Hauptmietzinseinnahmen die Finanzierung von Standardanhebungen, die vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen wurden, für den restlichen Finanzierungszeitraum gewährleistet ist, da für die so im Standard angehobenen Wohnungen sonst keine Ausnahme vom Richtwertmietzins im Falle der Neuvermietung her gegeben ist.

Zu Art. II Z 39 (§ 49 a):

Zu Abs. 2 wird festgehalten, daß diese Übergangsbestimmung eine nahtlose Fortsetzung eines gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 oder § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG in der bisherigen Fassung rechtswirksam befristeten Mietvertrages auch im Fall des Abschlusses eines auf drei Jahre befristeten Hauptmietvertrages gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c in der Fassung dieses Bundesgesetzes ermöglicht.

Eine Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts, geführt von a.o. Univ.-Prof. Dr. Call, richtete sich am 23. August 1993 insbesondere an alle Abgeordneten zum Nationalrat mit Vorschlägen zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Ausschußbericht zu Art. III

Das 1975 beschlossene Wohnungseigentumsgesetz war schon am Juristentag 1976 Ziel umfangreicher Verbesserungsvorschläge, etwa in der Frage der Garagen, Abstellplätze und Tiefgaragen (vgl. ÖJT 1976, Band II, zweiter Teil, Seite 41 f, Dr. Hans Georg Brunner). 1989 legten die Universitätsprofessoren Barta, Call und Faistenberger in WoBl 1989, Seite 57 ff "Gedanken zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 1975" dar. Als Reformpunkte wurden ausgeführt:

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als juristische Person
2. Der verfehlte Liegenschaftsbegriff des WEG 1975
3. Schaffen von Wohnungseigentum durch richterliche Realteilung
4. Begründungs- oder doch Vorbereitungsmöglichkeit von WE auch durch den Alleineigentümer
5. Verdinglichung von Benützungsregelungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft
6. "Entsprechende" Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG bei Problemen von WE im Althaus; Vorstadiumsproblem; weiters schlugen sie eine "Sanierung" der Heizkostenverteilungsvorschrift des § 19 Abs. 1 Z 1 2. Satz WEG vor.

Letzteres ist bereits durch das im Jahre 1992 beschlossene Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992 erledigt worden. Mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz wurde auch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 zuletzt geändert, ohne allerdings die übrigen Fragen sonst zu lösen und Hinweise auf Regelungslücken zu berücksichtigen.

Der Österreichische Juristentag 1991 stand im Zeichen eines Referates von HR Dr. Würth, der in seinen "Thesen zur Reform des Wohnungseigentumsrechts" diese Reformnotwendigkeiten bestätigte und breite Unterstützung in der Debatte fand (ÖJT 1991, Band II, Zivilrecht). Im März 1993 stellte das BMJ Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes in einem III. Abschnitt des Bundeswohnrechtsgesetzes vor. Die eingelangten Stimmen der Begutachtung mündeten u. a. in Aufsätzen von Würth, Call und Hanel (WoBl 1993, 146 ff, insbesondere 162 ff), in denen neuerlich zu Fragen der Abstellflächen, (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge, der Lagerplätze, der WE-Begründung durch Gerichtsentscheidung Stellung bezogen wurde und Lösungsvorschläge für andere Problempunkte gemacht wurden.

Eine Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts, geführt von a.o. Univ. Prof. Dr. Call, richtete sich am 23. August 1993 insbesondere an alle Abgeordneten zum Nationalrat mit Vorschlägen zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Die wesentlichsten Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes, die durch Art. III des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes vorgenommen werden, sind:

1. Stellplatzregelung (§ 1 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 12 Abs. 2 Z 2 lit b, § 26 Abs. 2 Z 6 lit b, Abschnitt II Z 4)

2. Substandardwohnung im Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 3 und 4, § 12 Abs. 2 Z 2 lit a, Abschnitt II Z 2)

3. Schaffung von Wohnungseigentum durch richterliche Realteilung (§ 2 Abs. 2 Z 2, § 12 Abs. 2 Z 1 Abschnitt II Z 5)

4. Praxisorientierte Änderungen des Nutzwertverfahrens (§ 3 Abs. 2 Z 1, § 5 Abs. 1, 2 und 4, § 12 Abs. 2 letzter Satz, § 26 Abs. 2 Z 6 lit b)

5. Willensbildung und Rechte der Wohnungseigentümer durch ausdrückliche Übernahme der Regelungsinhalte des ABGB in das WE sowie Verdinglichung von Benützungsvereinbarungen (§ 13 b, § 15 neu)

6. Einführung einer Wohnungseigentümergeinschaft mit beschränkter Rechtspersönlichkeit (§ 13 c, § 16 Abs. 2)

7. Ermöglichung der Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten (§ 16 Abs. 4 und § 19 Abs. 3 Z 2)

8. Ausdehnung der Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG auf die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus.

Zur Stellplatzregelung (Z 1 und 9 des I. Abschnittes sowie Z 4 des II. Abschnittes; § 1 Abs. 3 und 4, § 12 Abs. 2 Z 2 lit b)

Die Neuregelung geht von der starren Obergrenze von zwei Stellplätzen pro Wohnungseigentumsobjekt ab und ermöglicht es, daß mehr Flexibilität für die Stellplatzzuordnung verbleibt. Dazu sieht die Novelle vor, daß es genügt, wenn ein Stellplatz pro Wohnung oder sonstige Räumlichkeit "verbleibt". Damit wird ausgedrückt, daß die Zuordnung auch später erfolgen kann und zum anderen für die Verbücherung des Wohnungseigentums eine verbücherungsfähige Urkunde das "Verbleiben" von Stellplätzen belegt.

Darüber hinaus ist die Zuschlagsbemessung so vorzunehmen, daß sie mindestens eins betragen muß und daher Zubehör wie die Stellplätze auch zwischen Wohnungseigentümern künftig übertragen werden können.

Die nicht verbücherten Stellplätze bleiben "allgemeine Teile der Liegenschaft" und damit im gemeinschaftlichen Eigentum bis allenfalls eine spätere einvernehmliche Zuordnung erfolgt.

Zur Substandardwohnung im Wohnungseigentum (Z 1 und Z 9 des I. Abschnittes sowie Z 2 und 3 des II. Abschnittes, § 1 Abs. 3 sowie § 12 Abs. 2 Z 2 lit a WEG).

Substandardwohnungen waren nie "selbständige Wohnungen" im Sinne des WEG 1948 und des WEG 1975. Vielfach wurde in der Praxis Wohnungseigentum an einer Substandardwohnung als einer "sonstigen selbständigen Räumlichkeit", die zu Wohnzwecken genutzt werden sollte, eingeräumt und auch verbüchert. Dazu wird jetzt eine entsprechende Klarstellung mit einer Übergangsregelung getroffen. Auf die damit im Zusammenhang stehenden Änderungen im MRG, insbesondere § 2 Abs.1, wird verwiesen.

Zur Schaffung von Wohnungseigentum durch richterliche Realteilung (Z 3 und 9 des I. Abschnittes und Z 5 des II. Abschnittes; § 2 Abs.2 Z 2 und 3 sowie § 12 Abs.2 Z 1 WEG).

Diesem wiederholt geäußerten Wunsch von Lehre und Praxis wurde dahingehend Rechnung getragen, daß nunmehr eine Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch erfolgen kann, wenn der einer Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft Entgegentretende statt der Aufhebung eine Wohnungseigentumsbegründung begehrt. Das setzt voraus, daß sonst die nach dem ABGB vorgesehenen Voraussetzungen für eine "Naturalteilung" in Form des Wohnungseigentums erfüllt sind. Die übrigen Bestimmungen des ABGB zur Teilungsklage bleiben aufrecht.

Zur paraxisorientierten Änderung des Nutzwertverfahrens (Z 4, 5, 6 und 7 des I. Abschnittes und Z 6 des II. Abschnittes; § 3 Abs. 2 Z 1, § 6 Abs. 3, § 5 Abs. 1, 2 und 4 WEG)

Es wird zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, nicht nur auf eine

Bescheinigung der zuständigen Baubehörde, sondern auch auf ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers zurückzugreifen.

Zur Willensbildung und den Rechten der Wohnungseigentümer (Z 10 und 15 des I. Abschnittes, § 13 a, 13 b und § 15 neu WEG)

Hier werden die von der Rechtsprechung zu den §§ 833 ff ABGB entwickelten Grundsätze für die Willensbildung bei Miteigentum in das WEG ausdrücklich übernommen und gleichzeitig ein Übervorteilungsschutz einzelner Miteigentümer verankert.

Zur Einführung einer Wohnungseigentümergeinschaft (Z 10 und 16 des I. Abschnittes, § 13 c und § 16 Abs. 2 WEG)

In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft sollen Wohnungseigentümer nur mehr als Wohnungseigentümergeinschaft geklagt werden. Diese hat damit jene (beschränkte) Rechtspersönlichkeit, die ihr schon bisher durch das Abgaben- und Sozialversicherungsrecht zuerkannt wurde. Eine Solidarhaftung, selbst wenn sie vertraglich vereinbart wäre, trifft den Wohnungseigentümer in Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr unmittelbar, sondern nur mehr für den Fall, daß die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen für Aufwendungen (§ 19) nicht ausreichen.

Zur Ermöglichung der Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten (Z 17 und 21 des I. Abschnittes § 16 Abs. 4 und § 19 Abs. 3 Z 2 WEG).

Zumindest für die Bewirtschaftung der Liegenschaft ist im Innenverhältnis damit die Schaffung kleinerer Einheiten ermöglicht. Damit sind die bei Großanlagen aufgetretenen Probleme leichter beherrschbar.

Zur Ausdehnung der Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG auf die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus (Z 24, 25 und 26 sowie 29 des I. Abschnittes; § 23, 24a WEG).

Dem allgemeinen Bedürfnis nach einem verbesserten Schutz bei einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung ohne Durchführung von Baumaßnahmen wird mit den vorgesehenen Änderungen Rechnung getragen.

Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen die §§ 23 bis 25 WEG. In § 23 Abs. 1 wird die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus durch die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus ersetzt. In § 24 Abs. 1 wird die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus durch die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus ersetzt. In § 25 Abs. 1 wird die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus durch die Begründung von Wohnungseigentum im Althaus ersetzt.

Der Begriff "gewerblich" bedeutet nicht nur ein auf Dauer angelegtes und auf die Erzielung von Einnahmen gerichtetes Vorhaben, sondern es soll damit sowohl die der Gewerbeordnung 1975 unterliegende Wärmeversorgungsstätigkeit als auch jene der gemeinsamen Baurvereinigungen erfasst sein, die gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 3 z 4 WEG zur Errichtung und zum Betrieb von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Gewerbeordnung befugt sind.

Ausschußbericht zu Art. IV bis VIII

Zu Art. IV Z 2 (§ 4 Abs. 2 HeizKG)

Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes ist es, für die verschiedenen Arten der Wärmeversorgung und die verschiedenen Gebäudetypen möglichst einheitliche Vorschriften für die verbrauchsabhängige und damit energiesparende Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zu schaffen. Für den Bereich der Fernwärme wurden in Berücksichtigung ihrer Besonderheiten im erforderlichen Ausmaß Sonderregelungen getroffen (§ 2 Z 8, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10 Abs. 2 und § 29 Abs. 8).

Es gibt jedoch auch bestimmte, in der Praxis bewährte "fernwärmeähnliche" Formen der Wärmeversorgung (Betrieb einer Heizzentrale, an die mehrere wirtschaftliche Einheiten angeschlossen sind, mit denen besondere Wärmelieferungsverträge abgeschlossen wurden), die eine spezifische Regelung rechtfertigen, und zwar nicht nur für die angeschlossenen wirtschaftlichen Einheiten, sondern auch für die Einheit, auf der sich die Heizzentrale befindet. Eine solche Regelung soll durch den vorgeschlagenen § 4 Abs. 2 Z 2 (in Verbindung mit § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8) geschaffen werden. Im Interesse der Wärmeabnehmer wird diese Versorgungs- und Abrechnungsform von ihrer Zustimmung abhängig gemacht. An den Rechten und Pflichten des Wärmeabgebers soll sich durch die Neuregelung nichts ändern.

Der Begriff "gewerbsmäßig" bedeutet nicht nur ein auf Dauer ausgelegtes und auf die Erzielung von Einnahmen gerichtetes Tätigwerden, sondern es soll damit sowohl die der Gewerbeordnung 1973 unterliegende Wärmeversorgungstätigkeit als auch jene der gemeinnützigen Bauvereinigungen erfaßt sein, die gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Z 4 WGG zur Errichtung und zum Betrieb von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Gewerbeordnung befugt sind.

weiterentwickelt werden. Die Neufassung sieht vor, daß nicht nur die Unterlassung der Aufgabe der bisherigen Wohnung, sondern auch ein späteres vertragswidriges Sich-Verschaffen einer weiteren geförderten Wohnung den Vermieter der (ersten) geförderten Wohnung zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

Zu Art. IV Z 3 (§ 6 Abs. 2 HeizKG)

Die Technischen Büros - Ingenieurbüros einschlägiger Fachrichtung sind auf Grund ihrer Zulassungsvoraussetzungen, insbesondere der geforderten Ausbildung, des Berechtigungsumfanges und des Berufsbildes geeignet, den Kosten-Nutzen-Vergleich zu erstellen.

Zu Art. V und VI

In der Vollziehungspraxis der Bundes-Sonderwohnbaugesetze hat sich gezeigt, daß es in einzelnen Fällen zu einer Überschreitung der im Förderungsrecht der Länder festgelegten angemessenen Gesamtbaukosten kommt, deren Einhaltung eine Förderungsvoraussetzung nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen ist. Da die in diesen Gesetzen in solchen Fällen vorgesehene Einstellung bzw. Rückforderung der Zuschüsse aus Bundes- und Landesmitteln eine drastische Mehrbelastung für die Wohnungsinhaber mit sich bringen kann, soll dem Land die Möglichkeit eröffnet werden, unter bestimmten Voraussetzungen von dieser Sanktion abzusehen.

Zu Art. VII und VIII

Zu § 22 Abs. 2 zweiter Satz WFG 1968 und § 49 Abs. 4 Z 1 WFG 1984

Nach der geltenden Rechtslage bedarf bei einer geförderten Eigentumswohnung die Übertragung des Anteils am Mindestanteil gemäß § 9 Abs. 1 WEG 1975 an den Ehegatten (zwecks Schaffung gemeinsamen Wohnungseigentums) nur dann nicht der Zustimmung des Landes, wenn der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gleichgestellt ist. Dieses Erfordernis soll im Zuge der EWR-Rechtsanpassung entfallen.

Zu § 28 WFG 1984

Ausgehend von der Maxime, daß öffentlich geförderte Wohnungen der Befriedigung des primären Wohnbedürfnisses dienen und nicht etwa als Zweitwohnungen Verwendung finden sollen, soll der - ebenso wie § 21 Abs. 3 WFG 1984 auch nach der Verlängerung der Wohnbauförderung als Bundesrecht in Geltung belassene - § 28 WFG 1984 weiterentwickelt werden. Die Neufassung sieht vor, daß nicht nur die Unterlassung der Aufgabe der bisherigen Wohnung, sondern auch ein späteres vertragswidriges Sich-Verschaffen einer weiteren geförderten Wohnung den Vermieter der (ersten) geförderten Wohnung zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

A u s s c h u ß b e r i c h t

zu Art. IX (Richtwertgesetz)

Zu § 1: Funktion und Ermittlung der Höhe des Richtwertes:

Der Richtwert stellt das Bindeglied zwischen der Mietzinsbildung im Altbestand und der Mietzinsgestaltung im geförderten Wohnungsneubau dar. Die Ausgangsbasis bilden die im geförderten Neubau anfallenden Grundkosten und Baukosten, wobei nur jene geförderten Bauvorhaben einbezogen werden, für die in den jeweiligen landesgesetzlichen Förderungsvorschriften Mietzinsobergrenzen oder Bau- und Grundkostenbeschränkungen vorgesehen sind. Damit wird sichergestellt, daß für die Mietzinsbildung im Althausbestand von Bau- und Grundkosten ausgegangen wird, die sich im Bereich der Förderungsvorhaben ergeben, die bis 1987/88 unter dem Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" (Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG) geregelt waren.

Ausgehend von diesen tatsächlichen Kostenanteilen wird gesetzlich ein 4 %iger Ertragsanteil und ein 1,5 %iger Erhaltungsanteil (Abschreibung für Abnutzung) angesetzt.

Auf Basis dieser Berechnungsgrundsätze erfolgt die Ermittlung und Festsetzung der Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz, der sich dazu eines Beirates zu bedienen hat, der aus sachkundigen Vertretern von Mieter- und Vermieterinteressengruppen besetzt wird.

Durch die Ansiedelung dieses Beirates beim Bundesminister für Justiz wird sichergestellt, daß die Länder (Landeshauptmänner) im Wege der Ausübung des Weisungsrechtes des Bundesministers angehalten werden können, die für die Richtwertermittlung erforderlichen Daten in entsprechend aufbereiteter Form zeitgerecht zur Verfügung zu stellen.

Zu § 2: Mietrechtliche Normwohnung:

Die Definition der "mietrechtlichen Normwohnung" knüpft an einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, wie sie bislang in § 16 Abs. 2 Z 1 MRG und nunmehr in § 15 a Abs. 1 Z 1 MRG definiert wird, an. Für die Zuordnung einer Wohnung zu dieser Ausstattungskategorie genügt neben dem Vorliegen der Ausstattungserfordernisse ein brauchbarer Zustand der Wohnung und ihrer Ausstattung (Anlagen), die kategoriebestimmend sind. Die von der Wohnungsausstattung und dem

Wohnungszustand unabhängige Beschreibung der Normwohnung fordert einen "ordnungsgemäßen Erhaltungszustand" des Gebäudes, der in Abs. 2 näher definiert wird und eine "durchschnittliche Lage (Wohnumgebung)", deren Definition durch Abs. 3 erfolgt.

Eine ausstattungsbezogene Abweichung gegenüber einer Kategorie A Wohnung ergibt sich im Bereich der Beheizung, weil als "Normbeheizung" eine Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und nicht eine Beheizung über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage des Hauses definiert wird. Diese weiter konkretisierende Definition der mietrechtlichen Normwohnung ist mit den unterschiedlichen heizungstechnischen Gegebenheiten im Altbwohnungsbestand, auf den die mietrechtliche Normwohnung Bezug nimmt und im geförderten Neubau, der Ausgangsbasis für die Ermittlung des Richtwertes ist, zu begründen.

Bei der Ermittlung des Richtwertes sind nämlich die tatsächlichen Kosten für die Errichtung einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und die fiktiven Kosten des Erhaltungsaufwandes für eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage in der Höhe von 5 vH der Errichtungskosten nicht zu berücksichtigen.

Während für die wohnungsseitige Beurteilung der mietrechtlichen Normwohnung ein bloß brauchbarer Erhaltungszustand ausreicht, wird für den Zustand des Gebäudes, in dem die mietrechtliche Normwohnung liegt, ein "ordnungsgemäßer" Zustand gefordert, der den ordentlichen Gebrauch der Wohnung nicht bloß vorübergehend gewährleistet. Die Ordnungsgemäßheit des Erhaltungszustandes ist jedenfalls für die allgemeinen Teile des Gebäudes erforderlich, die für den ordentlichen Gebrauch der Wohnung unverzichtbar sind, wie etwa die Außenfenster, das Dach, die Kamine und die Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Ordnungsgemäßheit des Erhaltungszustandes ist aber jedenfalls zu verneinen, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 MRG, das sind die sogenannten privilegierten, besonders dringlichen Erhaltungsarbeiten anstehen. Der Begriff "anstehen" soll verdeutlichen, daß die Notwendigkeit dieser Arbeiten bekannt oder offenkundig ist und nicht durch ein plötzlich hereinbrechendes Ereignis verursacht wird oder worden ist.

Die Bewertung der Lage (Wohnumgebung) ist grundsätzlich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen. Es sind dabei die für eine Wohnnutzung maßgeblichen wertbildenden Umstände, die nicht schon durch den Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Hauses und des Gebäudes sowie die Lage der Wohnung im Gebäude erfaßt sind, zu berücksichtigen.

Unter einem "überwiegenden Gebäudebestand" ist ein solcher zu verstehen, der einen Anteil von 50 % übersteigt. Maßgeblich ist auch in diesem Fall die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung, wobei nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile sondern auf ein Gebiet abgestellt wird, werden mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen sein, für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann.

Mit dem letzten Satz wird klargestellt, daß Gebiete mit einer typisch gründerzeitlichen, dichten Bebauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend, also zu mehr als 50 vH, kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen (sog. Substandardwohnungen) aufgewiesen haben, nicht besser als durchschnittlich eingestuft werden und daher keinen Lagezuschlag erhalten können. Daran ändert sich auch nichts, wenn diese Gebäude zwischenzeitlich im Standard angehoben wurden oder im Gebiet nunmehr auch neuere Bauten mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden. Gebiete mit einem in der Zeit von 1870 bis 1917 errichteten Gebäudebestand, der seinerzeit überwiegend große und besser ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, sind aber damit nicht erfaßt.

Die Beschreibung und Definition einer "durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung)" durch einen bestimmten Gebäudetypus oder eine bestimmte Art der Bebauung darf aber nicht als Vermengung verschiedener Zuschlags(Abstrichs)kriterien, wie etwa Ausstattung der Wohnung oder des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG) oder Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 5 MRG), verstanden werden. Die jeweilige Beurteilung und Bewertung einzelner Zuschläge oder Abstriche hat immer gesondert zu erfolgen.

Beim Lagekriterium kann aber nicht nur auf die für eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens wesentlichen Grundpreisverhältnisse sondern auch auf typische Bebauungsmerkmale, wie eben eine "gründerzeitliche" Bebauung, abgestellt werden.

Dies deshalb, weil diese Art der Bebauung - sowohl in Wien und anderen Landeshauptstädten als auch in kleineren Städten - in nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens gleichartig bewerteten Lagen (Wohngebieten) anzutreffen ist.

Für Wien sind somit diejenigen sogenannten "Gründerzeitviertel", wie etwa die nahe des Gürtels gelegenen Wohngebietes der Bezirke 5., 15., 16., 17. und 18. sowie weite Teile der Bezirke 2., 12., und 20. vom Begriff der "Durchschnittslage" erfaßt.

In kleineren Städten und Gemeinden ist die in Abs. 3 beschriebene Art der gründerzeitlichen Bebauung und die damit verbundene Bewertung der Lage (Wohnumgebung) als durchschnittlich vor allem bei Siedlungsgebieten im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungen im selben Zeitraum anzutreffen.

Zu § 3

Die Vorschriften über die Richtwertermittlung knüpfen an Begriffen und Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung des Wohnbaues an. Damit wird eine länderweise differenzierende Richtwertfestsetzung ermöglicht, bei der auf die unterschiedlichen Grundpreis- und Baukostenniveaus Bedacht genommen werden kann. Bei den Ausgangsdaten für die Komponenten "Grundkostenanteil" und "Baukosten" ist vom Basisjahr 1992 auszugehen, indem primär die am 31. 12. 1992 in Kraft stehenden Förderungsvorschriften des jeweiligen Landes und subsidiär die Förderungszusicherungen während des Kalenderjahres 1992 heranzuziehen sind.

Soweit sich aus den Förderungsvorschriften oder -zusicherungen die Baukostenanteile gemäß Abs. 4 nicht errechnen oder sonst ermitteln lassen, ist auf Erfahrungswerte aus dem jeweiligen Land zurückzugreifen.

Zur Durchführung einer gewichteten Durchschnittsermittlung ist zu bemerken, daß diese sowohl bei den Grundkostenanteilen als auch den Baukosten je m² Nutzfläche nach den Wohnnutzflächen der Förderungsobjekte, die in die Berechnung einbezogen worden sind, zu erfolgen hat.

Die betragliche bzw. prozentuelle Festlegung in Abs. 7 geht von einer allgemein üblichen Abschreibungsdauer für Gebäude von 66,6 Jahren und einer daraus abgeleiteten "Erhaltungskomponente" von 1,5 % je Jahr - berechnet von den Baukosten - sowie von einer Verzinsung ("Ertragskomponente") von 4 % je Jahr - berechnet vom Herstellungswert (Grundkostenanteil und Baukosten) aus. Der Abzug des fiktiven Erhaltungsaufwandes für Aufzugs- und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen ergibt sich aus der Definition der mietrechtlichen Normwohnung in § 2.

Zu § 6

Um eine "schleichende" Entwertung des Richtwertes und der "Richtwertmietzinse" bei Neuabschluß zu vermeiden, wurde eine Mitberücksichtigung der Entwicklung des für die Erhaltungskosten im Althausbestand bedeutenderen Baupreisindex für den Wohnhaus- und

Siedlungsbau vorgesehen. Nach der "Abweichungsregel" des § 6 ist eine Neufestsetzung der Richtwerte in analoger Anwendung der §§ 3 und 4 vorzunehmen, wenn die Differenz der Abweichungen der beiden Indices gegenüber dem Basismonat zehn Prozent des weniger stark gestiegenen (gefallenen) Index im Zeitpunkt des Vergleichs übersteigt.

Bei der Neufestsetzung ist ausschließlich von Daten aus den Förderungszusicherungen auszugehen, weil der Verweis auf eine später in Geltung gesetzte Förderungsvorschrift eines Landes eine verfassungsrechtlich bedenkliche dynamische Verweisung darstellen würde.

Zu § 7

Zur Versachlichung und zur verfahrensmäßigen Determinierung der Richtwertfestsetzung wurde die zwingende Einbindung eines Beirates vorgesehen, der paritätisch aus sachkundigen Anbieter- und Nachfragervertretern aus dem jeweiligen Bundesland zusammengesetzt wird und ein Gutachten zur Richtwertermittlung zu erstatten hat. Dieses wird - ohne rechtlich für den Bundesminister bindend zu sein - eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Verordnungserlassung bilden.

Um eine Beschlußunfähigkeit infolge eines Nichterreichens des Quorums oder Stimmgleichheit zu vermeiden, wird der sonst ohne Stimmrecht an den Beiratssitzungen mitwirkende Vertreter des jeweiligen Landes mit einem Dirimierungsrecht ausgestattet.

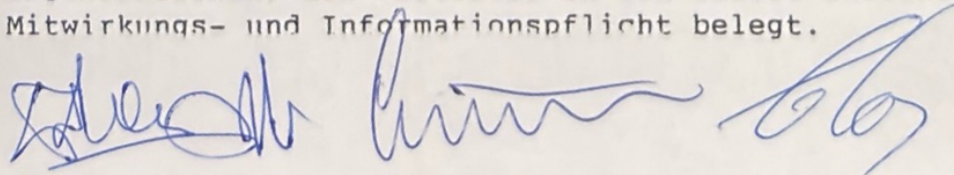
Zu § 8

Um sowohl den normunterworfenen Nachfragern und Anbietern als auch Gerichten und Schlichtungsstellen bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nach dem Richtwertverfahren eine Orientierung zu geben, kann der Beirat für bestimmte Umstände eine allgemein anwendbare Empfehlung für die Ermittlung der Höhe von Zuschlägen oder Abstrichen abgeben. Die entsprechenden Gutachten sind im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen, um ihnen die entsprechende Publizität zu verschaffen.

Zu § 9

Der jeweilige Landeshauptmann hat als Organ der mittelbaren Bundesverwaltung durch Beistellung der erforderlichen Daten aus dem Bereich der Wohnbauförderung der Länder mitzuwirken. Für die Beschaffung der Daten kann auch auf die verfassungsgesetzliche Verpflichtung zur Amtshilfe (Art. 22 B-VG) verwiesen werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Datenbasis werden auch die Organisationen, die Vertreter in den Beirat entsenden, mit einer Mitwirkungs- und Informationspflicht belegt.



Ausschlußbericht
des Hbg. Dr. Schrammer, Eder
zum Antrag 328/A

Bg 1/3

Der Ausschuß geht unliebsam der
Beschlußfassung zum 3. WKAG
davon aus, daß eine umfangreiche
Neuregelung wichtiger, viele betreffender,
Rechtsmaterien, jedenfalls in der
Übergangszeit, ~~also~~ einen erhöhten
Anspruch von Verfehrern und einen
vermehrten Bedarf an gerichtlicher
Bekämpfung (auch vor Schlichtungsstellen)
mit sich bringen kann und daß dafür
sowohl personell als auch sachlich
Personen zu treffen sein wird.

