

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist. Wird das Benützungrecht des Untervermieters aufgelöst, so hat der Untervermieter den Untermieter hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund zu zweifeln, daß ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung in der Umgehung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter anzuerkennen.

Artikel II

(und IX?)

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 lautet:

"3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15 a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,"

3. In § 1 Abs. 2 Z 4 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Satz angefügt:

"eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht."

4. Dem § 1 wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden."

5. § 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. Hauptmiete mit dem Eigentümer der Liegenschaft liegt auch dann vor, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung im Sinne des § 15 a Abs. 1 Z 4 ist oder der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht verbüchert ist. 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. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein."

Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insofern als

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person, geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters aufgelöst, so hat der Untervermieter den Untermieter hievon 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 Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Bundesgesetz 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 ur lit. c befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze untervermietet - so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen."

11. In § 12 entfallen die Abs 3 und 4.

6. Im § 4 Abs. 4 wird das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 15a Abs. 3 Z 3" ersetzt.

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

7. Im § 5 Abs. 2 und 3 wird jeweils das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 15a Abs. 3 Z 3" ersetzt.

§ 12 a. (1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftstätigkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der

8. § 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:

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der neue Hauptmietzins nach

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 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 Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist."

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

9. § 10 Abs 6 lautet:

"(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzins 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 abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt."

10. § 12 Abs 2 lautet:

"(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Abtretung herbeigeführten Eintritts des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend machen. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig."

11. In § 12 entfallen die Abs 3 und 4.

12. 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. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen.

(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.

(3) Ist eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und ändern sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so ist Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechtes auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Die Anhebung ist entsprechend der Anhebungsregel des § 46a Abs. 2 vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder 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. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen der Verpachtung ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin geltend machen. 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.

(6) Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs. 5 für diesen Zeitraum nicht statt.

(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzinses sind im Fall des Abs. 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs. 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

(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 oder den Pächter 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."

13. 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 aufgegliederter Mietzins 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, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war, § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden."

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

2. der Mietgegenstand "Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge

§ 15a (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 (Baderraum 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 (Baderraum 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) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 29,60 S,

2. B mit 22,20 S,

3. C mit 14,80 S,

4. D mit 7,40 S festgesetzt

und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

(4) Der Bundesminister für Justiz hat diese Beträge sowie alle ab 1.1.1982 wirksam gewordenen Kategoriebeträge samt ihrer jeweiligen Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat auch einen Hinweis auf die in § 16 Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten."

15. § 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 im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages 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 unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist; 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, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist auf ein Jahr,

5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(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 (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) 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 im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages 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 (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 5 RichtWG 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. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C 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 (§ 3 Abs. 3 und 6 und § 6 RichtWG) 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 (§ 2 Abs. 3 RichtWG), 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.

16. Der § 18 a samt Überschrift lautet:

(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 Indexzahl ergibt, die die letzte Änderung der Kategoriebeträge bewirkt hat, 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.

17. § 18 Abs. 1 Z 6 lautet:

(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. Wurde der befristete Hauptmietvertrag durch ausdrückliche Vereinbarung oder stillschweigende Erneuerung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Hauptmietzinses nach dem ersten und zweiten Satz ab dem Zeitpunkt dieser Umwandlung nicht mehr.

18. Der § 18 Abs. 1 Z 7 lautet:

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen 3 Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietverhältnisses um sechs Monate.

19. Nachträgliche Neuermittlung von Mietgegenständen

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins, als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt 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.

20. Nachträgliche Neuermittlung von Mietgegenständen

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

21. Nachträgliche Neuermittlung von Mietgegenständen

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

22. Nachträgliche Neuermittlung von Mietgegenständen

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

16. Der § 16 a samt Überschrift lautet:

"1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:
a) die dem Vermieter für "Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungs- und Mietzinsvereinbarungen) entrichteten Beträge;

§ 16a. (1) Vereinbarungen, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, sind rechtsunwirksam. Darunter sind auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat.

(2) Ist oder war das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel im Sinn des Abs. 1 Beweggrund für den Abschluß einer Mietzinsvereinbarung, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter."

17. § 18 Abs. 1 Z 6 lautet:

"6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d errechnen;"

18. Dem § 18 wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine 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:

e) 25 vH der vom Vermieter für die nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen (z. B. Dach- oder Fassadenflächen des Hauses) zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;

§ 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 Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

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

(3) Die Kosten von Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung weiterer Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau können, soweit diese Baumaßnahmen in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen sind, in der Hauptmietzinsabrechnung nach Maßgabe des § 4 als Ausgaben ausgewiesen werden.

(4) Werden Baumaßnahmen nach Abs. 1 durchgeführt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten gemäß Abs. 3 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 der §§ 18, 18a, 18b und 19 zu decken."

20. § 20 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:

- a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entrichteten Beträge;
- b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat:
 - aa) den jeweiligen Richtwert (§ 3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatliche Hauptmietzins übersteigt, der nach § 16 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins,

24. § 27

bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,

25. § 27

cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und

dd) 7,40 S valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt:

- c) für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet die Kategoriebeiträge gemäß § 15 a Abs. 3 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;
- d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;
- e) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;
- f) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;
- g) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge."

21. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e lautet:

"e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge."

22. Im § 22 Abs. 1 wird das Zitat "§ 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 4" durch das Zitat "§ 15a Abs. 3 Z 1" ersetzt.

23. § 26 samt Überschrift lautet:

26. § 26 Abs. 1 Z 1 lautet:

"Untermietzins

§ 26. (1) Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins, abgesehen von der Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 bis 4 und der Umsatzsteuer, den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüberhinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses die vom Untervermieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. § 25 gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und

Untermieter sinngemäß.

(2) Bei nur teilweiser Untervermietung des Mietgegenstandes darf der Untermietzins einen dem untervermieteten Teil entsprechenden angemessenen Betrag im Sinne des Abs. 1 nicht übersteigen.

(3) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 und 2 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen 3 Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen."

24. § 27 Abs. 3 dritter Satz lautet:

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

25. § 27 Abs. 4 bis 7 lauten:

"(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 lit. g auszuweisen.

(5) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen läßt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs. 1 Z 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 200.000 S zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, daß sie den Wert der nach Abs. 1 unzulässig vereinbarten Leistung, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt; reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

(6) 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.

(7) 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."

26. § 29 Abs. 1 Z 3 lautet:

"3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn

a) in einem Hauptmietvertrag über einen Wirtschaftspark (§ 1 Abs. 5) oder einen Teil desselben oder 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 worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt,

30. 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,
31. c) in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, und die Vertragsdauer 3 Jahre beträgt; der Mieter hat aber nach Ablauf einer einjährigen 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.
32. 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,
33. 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."
27. In § 29 werden folgende Absätze 4 bis 6 angefügt:
 "(4) Nach Abs. 1 Z 3 lit. a und d befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede Vertragsdauer erneuert werden.
34. Nach § 42 wird folgender § 42 a samt Überschrift angefügt:
 (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."
28. Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:
 "§ 29a. (1) Auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 29 Abs. 1 und 2 kann in einem mit einem institutionellen (mildtätigen) Wohnraumbeisteller als Mieter abgeschlossenen Hauptmietvertrag über eine Wohnung eine Vertragsdauer von fünf Jahren schriftlich vereinbart werden, wenn sich der Mieter verpflichtet, die Wohnung an Wohnraumsuchende weiterzugeben. Eine einmalige schriftliche Verlängerung um weitere fünf Jahre ist zulässig.
 (2) Institutionelle (mildtätige) Wohnraumbeisteller im Sinne dieser Bestimmung sind Körperschaften, Religionsgemeinschaften oder sonstige Personengemeinschaften, die gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen und die auf ihren Antrag von der Landesregierung mit Bescheid als institutioneller (mildtätiger) Wohnraumbeisteller anerkannt wurden; eine solche Anerkennung hat zu ergehen, wenn der Antragsteller die ausreichende Gewähr dafür bietet, gemeinnützige, mildtätige Zwecke zur Hilfe von Wohnraumsuchenden zu erfüllen.
29. § 37 Abs. 1 Z 5 lautet:
 "Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 und § 18 c Abs. 2);"

30. § 37 Abs. 1 Z 8 lautet:
"8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12a, 16, 43, 44, 46, 46a, 46c), Untermietzinses (§ 26) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28)"

31. In § 37 Abs. 1 wird nach Z 8 folgende Z 8a eingefügt:
"8a. 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. 4);"

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 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 der in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen, die aus der Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern diese nach Erlassung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 37 Abs. 3 Z 22 durchgeführt wurden.

(2) Diese einstweilige Verfügung ist von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(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."

37. § 46 Abs. 1 u. 2 lautet:

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 Erhaltungsarbeiten 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 RichtWG. 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. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) 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 Eintretenden 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. März 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 Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 29,60 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 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 Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses - für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist."

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. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit ist § 12 a Abs. 3 mit der Maßgabe anzuwenden, daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1. Oktober 1993 eingetreten sind..

(2) Im Fall eines am 1. März 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 Hauptmietzinses 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 Fünfzehntel 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 zu erfolgen hat, ein Überschreiten der Indexschwelle aber erst ab dem jeweils folgenden Kalenderjahr zu berücksichtigen ist.. Solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung der Art der Geschäftstätigkeit fortführt, ist bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 angemessenen Hauptmietzinses die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

(3) § 12 a Abs. 5 ist anzuwenden, wenn der Pachtvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen wurde. Wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen vor dem 1. März 1994 verpachtet hat und das Pachtverhältnis nach dem 28. Februar 1994 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 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. Das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzinses zu verlangen, besteht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses.

(4) Hat eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1. Jänner 1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter gemietet und war bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich, darf der Vermieter ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist und 1. eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs. 3 erfolgt ist und 2. keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 7 in der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes oder anderer gleichartiger (z. B. § 38 WSG, § 16 Abs. 1 Z 4 MG) mietrechtlicher Regelungen erfolgte oder

39. N 3. keine Vereinbarung im Sinne der Z 2 geschlossen wurde, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre.

Wirksamkeit früherer Befristungen

(5) Entstand durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber des Unternehmens die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, 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 folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt. Mit dieser Anerkennung erlischt das Hauptmietverhältnis zum Veräußerer.

40. Nach § 52 wird folgendes § 52 a neu überarbeitet:

(6) Im übrigen ist § 12 a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden.

Planmäßige Umgestaltungen

Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens

§ 52 a. Ein vor dem 1. Jänner 1994 zugunsten eines Darlehens oder Kredits zur Finanzierung von

§ 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; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach § 46a Abs. 2 bis 4 bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechts für das gesamte Kalenderjahr. 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 4 und 6 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 ordnungsgemäßigem 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 ordnungsgemäßigem 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. Oktober 1993 tatsächlich begonnen hat. Die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 werden jedoch sowohl für bestehende, nach dem 28. Februar 1994 geschlossene als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald nach dem Abschluß der Arbeiten zur Standardanhebung ein Zeitraum von zwanzig Jahren verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses zwanzigjährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrunde zu legen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind."

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

II. Abschnitt
"Wirksamkeit früherer Befristungen"

§ 49 a. (1) Eine vor dem 1. Jänner 1994 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(2) Wird ein vor dem 1. März 1994 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z 3 oder des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c rechtswirksam befristeter Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 erneuert, so gilt diese Erneuerung als Abschluß eines neuen Mietvertrages."

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

"Pfandrechtliche Übergangsregelungen"

§ 52 a. Ein vor dem 1. Jänner 1994 zugunsten eines Darlehens oder Kredits zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten an einer Liegenschaft begründetes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 42a im Rang vor, soweit der Darlehens- oder Kreditbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde."

41. In § 59 Z 4 wird nach den Worten "die Landesregierungen hinsichtlich des" die Wendung "§ 29a und des" eingefügt.

5. Eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach § 46 Abs. 2 in der bisherigen Fassung und deren Wertsicherung behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt rechtsunwirksam.

6. § 18 Abs. 5 MRG gilt nicht für solche Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden.

7. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d MRG in der Fassung des I. Abschnittes ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnittes gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

8. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g und § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der Fassung des I. Abschnittes sind auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, nicht anzuwenden. Auf Leistungen, die

vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, ist § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnitts in Geltung gebliebenen Fassung anzuwenden.

II. Abschnitt

9. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der Fassung des I. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für

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. Bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (§ 15a Abs. 1 Z 4) richtet sich die Auflösung des Mietvertrages nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 29 bis 36. Gleiches gilt für die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses (§ 18 und § 20).
3. Ermäßigungen des Hauptmietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen des § 44 Abs. 2 und 3 MRG bleiben aufrecht.
4. Vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind bis zum 31. Mai 1994 jedenfalls nicht zurückzuerstatten. Sie sind auch nach diesem Zeitpunkt nicht zurückzuerstatten, wenn sich der Vermieter gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis spätestens 31. Mai 1994 durch Anschlag im Haus 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. März 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. März 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 und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten 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. Mai 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 derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist.
5. Eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach § 46 Abs. 2 in der bisherigen Fassung und deren Wertsicherung behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt rechtsunwirksam.
6. § 18 Abs. 5 MRG gilt nicht für solche Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden.
7. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d MRG in der Fassung des I. Abschnittes ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.
8. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g und § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der Fassung des I. Abschnitts sind auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, nicht anzuwenden. Auf Leistungen, die

vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, ist § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnitts in Geltung gestandenen Fassung anzuwenden.

9. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der Fassung des I. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

10. 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.

11. § 16 Abs. 6 MRG in der Fassung des I. Abschnittes ist erst ab dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die nach § 16 Abs. 4 MRG in der bisherigen Fassung vorgesehene Änderung der Beträge gemäß § 16 Abs. 2 MRG in der bisherigen Fassung nach dem 31. Dezember 1993 wirksam geworden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt ist § 16 Abs. 4 MRG in der bisherigen Fassung auch für die nach § 16 Abs. 6 in der Fassung des I. Abschnittes zu valorisierenden Beträge anzuwenden."

III. Abschnitt

Inkrafttreten; Vollzugsklausel

(1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. März 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 10 und Z 11 des II. Abschnittes ist Bedacht zu nehmen.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Ermittlung des Richtwertes

§ 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 5 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsgewichtige Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzins gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszuweisungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszuweisungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

Artikel IX

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)

I. Abschnitt

Richtwert

- § 1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.
- (2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Schillingbeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

- § 2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.
- (2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.
- (3) 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.

Ermittlung des Richtwertes

- § 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.
- (2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.
- (3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

Die Richtwerte werden mit dem der Kundmachung folgenden 3. ermittelten Kostensatz

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31.12.1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes 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 bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in Bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

Kundmachung der Richtwerte

§ 4. (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist erstmals bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

Wertsicherung der Richtwerte

§ 5. 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 Festsetzung 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 geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, sowie die früheren Richtwerte und deren Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

Neufestsetzung des Richtwertes

§ 6. Wenn die Veränderung des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index seit der letztmaligen Festsetzung des Richtwertes insgesamt um mehr als 10 vH abweicht, hat der Bundesminister für Justiz nach Einholung eines Gutachtens des Beirates (§ 7) die Richtwerte neu festzusetzen. Dabei sind die §§ 3, 4, 7 und 9 mit der Maßgabe anzuwenden, daß bei der Ermittlung des Grundkostenanteils und der Baukosten von den Förderungszusicherungen des Kalenderjahres auszugehen ist, das dem Zeitpunkt der Abweichung vorangegangen ist.

Die Richtwerte werden mit dem der Kundmachung folgenden übernächsten Monatsersten wirksam. § 5 letzter Satz ist anzuwenden.

Beirat zur Ermittlung der Richtwerte

§ 7. (1) Zur Erstattung von Gutachten zur Ermittlung der Richtwerte und den Empfehlungen betreffend Zuschläge und Abstriche im Sinne des § 16 Abs. 2 MRG ist beim Bundesministerium für Justiz ein Beirat einzurichten.

(2) 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 MRG für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter.

(3) 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 dessen Bereich ein Gutachten zu erstatten ist auf Grund einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Wenn nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ab Aufforderung durch den Bundesminister für Justiz die vorgesehene Anzahl von Vertretern schriftlich namhaft gemacht wird, hat der Bundesminister für Justiz sachkundige unabhängige Personen als stimmberechtigte Mitglieder des Beirats für eine Funktionsdauer von fünf Jahren zu bestellen.

(4) Der Beirat wird vom Bundesminister für Justiz einberufen. Einzuberufen und stimmberechtigt sind die Vertreter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Vertreter der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellten und die Vertreter des jeweiligen Bundeslands, für dessen Bereich ein Gutachten zu erstatten ist.

(5) Der Vorsitz im Beirat wird vom Bundesminister für Justiz oder von dessen Vertreter geführt.

(6) Der Beirat hat zu seinen Sitzungen einen sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns des Bundeslands, für dessen Bereich ein Gutachten zu erstatten ist, einzuladen. Dieser Vertreter ist anzuhören; er ist - abgesehen vom Fall des Abs. 7 - nicht stimmberechtigt.

(7) Der Beirat ist bei Anwesenheit von mindestens sieben stimmberechtigten Mitgliedern beschlußfähig. Für die Beschlußfassung über ein Gutachten zur Ermittlung der Richtwerte ist die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich. Kommt bei Stimmgleichheit ein gültiger Beschluß über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, entscheidet der für diesen Fall stimmberechtigte Vertreter des Landeshauptmanns. Vertreten mindestens zwei Mitglieder übereinstimmend eine von der Mehrheit abweichende Meinung, so ist diese im Gutachten zum Ausdruck zu bringen.

(8) Die Mitglieder des Beirats sind zur gewissenhaften und unparteiischen Ausübung ihres Amtes und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Jene Mitglieder des Beirats, die der Bundesminister für Justiz mangels Namhaftmachung bestellt hat (Abs. 2 dritter Satz), haben Anspruch auf Ersatz der Reisekosten nach der Reisegebührevorschrift 1955. Die Kosten des Beirats trägt der Bund.

(9) Die Geschäftsführung des Beirates obliegt dem Bundesminister für Justiz.

(10) Der Bundesminister für Justiz kann die näheren Bestimmungen über die Geschäftsordnung des Beirates mit Verordnung erlassen.

Allgemeine Beiratsempfehlungen

§ 8. Der Beirat kann für Zuschläge und Abstriche im Sinn des § 16 Abs. 2 MRG, 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. Für die Beschlußfassung gelten die Bestimmungen des § 7 sinngemäß.

Der Bundesminister für Justiz hat diese allgemeinen Empfehlungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen.

Mitwirkungspflichten und Amtshilfe

§ 9. (1) Der jeweilige Landeshauptmann hat dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben über den gewichteten Durchschnitt des Grundkostenanteils gemäß § 3 Abs. 2 und 5, über die gewichteten durchschnittlichen Baukosten gemäß § 3 Abs. 3 und 5 und über die abzuziehenden Baukostenanteile gemäß § 3 Abs. 4 in seinem Bundesland innerhalb von zwei Monaten - jedenfalls auch in zahlenmäßig zusammengefaßter Form - vorzulegen.

(2) Die Behörden des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer sowie die Vereine im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 MRG sind verpflichtet, dem Bundesminister für Justiz (dem Beirat) auf dessen Verlangen alle ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen, die zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Bundesgesetz erforderlich sind, vorzulegen.

II. Abschnitt

Inkrafttreten, Vollzugsklausel

(1) Der I. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 7 Abs. 8 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen und hinsichtlich aller übrigen Bestimmungen der Bundesminister für Justiz betraut.