

Blg 1/1 Keimel

Abänderungsantrag

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

zum Antrag 579/A der Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

I. ABSCHNITT

Der Bautenausschuß wolle beschließen:

Der Antrag 579/A der Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel, Eder, Dr. Schwimmer (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG) wird samt Titel geändert wie folgt:

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

Der Nationalrat hat beschlossen:

3. als wenn eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte Beulichkeit in normaler Ausgestaltung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die

für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestickte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält."

4. § 3 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

"Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten."

Artikel I

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

I. ABSCHNITT

1. § 2 Z 1 zweiter Halbsatz lautet:

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

2. Dem § 2 Z 2 wird angefügt:

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

3. § 2 Z 3 lautet:

" 3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die Heimeinrichtungen sowie mit Sanierungen größeren Umfanges im Inland zu

für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält."

4. § 3 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

" Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten."

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

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

7. § 6 Abs. 2 erster Satz lautet:

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

8. § 7 Abs. 1 lautet:

"(1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfanges im Inland zu

befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorgenommen werden. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die Verbesserung mit ein."

2. das Gewerbe eines Immobiliensmaklers, der

9. Nach § 7 Abs. 3 Z 4 wird folgende Z 4a eingefügt: *mittlung in*
"4a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als solche gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen *ten* stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;" *leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind, oder*
10. § 7 Abs. 3 Z 9 lautet:
"9. die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei nicht auf Gewinn ausgerichteten Vereinen, deren Tätigkeit die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens zum Ziel hat."
(2) Überwiegender Einfluß liegt insbesondere vor,
11. Dem § 8 wird folgender Abs. 3 angefügt: *er General- oder*
"(3) Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen."
12. § 9 und die danach einzufügenden §§ 9 a und 9 b samt Überschriften lauten:

Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes

- § 9. (1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, die
1. ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienerzeugung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben,
 2. das Gewerbe eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1973 ausüben,
 3. an solchen Unternehmen oder Gewerben allein oder zusammen mit Personen, die ihnen gemäß § 9 a Abs. 4 gleichzuhalten sind, zu mehr als einem Viertel beteiligt sind, mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind, oder

(3) Mit gleicher Stimmenmehrheit kann der Aufsichtshauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechniker-gesetzes, BGBl.Nr. 146/1957, ausüben.

- (2) Überwiegender Einfluß liegt insbesondere vor, falls Personen im Sinne des Abs. 1 in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.
- Verwandte oder in gerader Linie Verschwägerter sowie Personen gleichzuhalten, die zu ihr in Verhältnis der Wahlkindechaft stehen oder mit ihr in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

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

wirksam.
(2) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung gemäß Abs. 1
1. mit anderen Mitgliedern ihres Vorstandes

(Geschäftsführung) oder ihres Aufsichtsrates sowie

13. 2. mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand
(Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat nicht angehören,
14. aber an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt
sind,

dürfen, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluß mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

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

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

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

(2) Einer Zustimmung **Ausnahmeregelung** bedarf es nicht, falls der Erwerb eines Anteils aus dem Wert

15. § 9 b. Die Bestimmungen der §§ 9 und 9 a gelten nicht für Bauvereinigungen von Unternehmen im Sinne des § 9 Abs. 1, die ihre Tätigkeit auf die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer des eigenen Unternehmens beschränken. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gebietskörperschaften und juristische Personen, deren sich Gebietskörperschaften zur Verwaltung ihrer Beteiligungen bedienen, zählen nicht zum Personenkreis gemäß § 9 Abs. 1."

16. § 13 Abs. 2 lautet:

13. § 10 Abs. 1 erster Satz lautet: "Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigt."

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

"Erwerb von Anteilen

10 a. (1) Vereinbarungen über den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung. Einer solchen Zustimmung bedarf es auch, wenn eine Bauvereinigung oder ein Teil davon mit einer anderen Bauvereinigung fusioniert oder als Sacheinlage in eine andere Bauvereinigung eingebracht wird. Die Zustimmung ist jedenfalls zu versagen, wenn der Kaufpreis oder - bei Einbringung als Sacheinlage - die Bewertung den Nennwert des Anteils übersteigt.

17. (2) Einer Zustimmung nach Abs. 1 erster Satz bedarf es nicht, falls der Erwerb eines Anteils zum Nennwert Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist."
15. Dem § 11 wird folgender Abs. 4 angefügt:
"(4) Artikel I des Gesellschaftsrechtsänderungsgesetzes 1993, BGBl. Nr. 458, ist auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht anzuwenden."

16. § 13 Abs. 2 lautet:
"(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen; das sind
1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen,
2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und
3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

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

18. Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums."

17. Nach § 13 Abs. 2 werden folgende Abs. 2 a, 2 b und 2 c eingefügt:
- (2 a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen von der Bauvereinigung bestimmbaren Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts hinsichtlich der Entgeltsbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 8 die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.
- (2 b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen die Grundkosten, nicht nur auf die Abnutzungsdauer, sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren eingesetzt werden. Ist im Falle eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-) Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart, können anstelle des entsprechenden Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 (Absetzung für Abnutzung beim Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung von Baukosten) die Tilgungsraten bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.
- (2 c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Verkäufer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat.
18. § 13 Abs. 3 erster Satz lautet:
- " Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14,

15 und 15 a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben."

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

"(5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen

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

(6) Bei der Überlassung von Wohnungen kann abweichend von Abs. 1 und 2 anstelle

1. der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und

2. des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 14

des Abs. 1 Z 5, dieser jedoch nur bis zum Ausmaß des Betrages gemäß § 14 d Abs. 2 Z 3,

je nach Ausstattungskategorie, der sich jeweils aus § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr.

xxx/1993 ergebende höhere Betrag im Entgelt vereinbart werden.

(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungs-

gegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Auf-

schließungskosten unter Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15 b

4. im Falle der Einräumung eines Bezugsrechtes, das jeweils zu entrichtende Bezugspreis

4. im Falle der Einräumung eines Bezugsrechtes, das jeweils zu entrichtende Bezugspreis

4. im Falle der Einräumung eines Bezugsrechtes, das jeweils zu entrichtende Bezugspreis

als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3 a als Baukosten."

20. § 14 Abs. 1 lautet:

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

21. 1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;

23. 5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 d;
 6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
 7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
 8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 4 sowie von 2 vH des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß Z 5, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14 d Abs. 2 Z 3, und Abs. 2 Z 1 ausgeschöpft
 9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.
21. § 14 Abs. 2 erster Satz lautet: "Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren."
22. Im § 14 Abs. 3 werden die Worte "die dafür erforderlichen Kosten aus der Rückstellung (Abs. 1 Z 5) zu decken sind" durch die Worte "die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind" ersetzt.

23. Im § 14 wird folgender Abs. 3 a eingefügt: *h aushaftenden*
"(3a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 7 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die somit verbleibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Dabei darf unabhängig vom Baualter der gesetzliche Höchstbetrag gemäß § 14 d Abs. 2 Z 1 ausgeschöpft werden." *Nutzungsgegenstände zugerechnet wurden,*
2. zur Deckung der Betriebskosten für diese Baulichkeit,
24. § 14 Abs. 5 lautet: *Verwaltungskosten im in der Verordnung ge-*
"(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind ferner die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde." *ungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,*
25. § 14 Abs. 7 zweiter Satz lautet: *es sich um Geschäftsräume*
" Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6 1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,

28. 2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden, gemäß §
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
29. 4. danach den Rücklagen zuzuführen."
- "(1) Die Bauvereinigung hat nützliche Verbesserungen der
26. § 14 Abs. 8 lautet:
- "(8) Das gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt ist
1. zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs.2 für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet wurden, und soweit
30. 2. zur Deckung der Betriebskosten für diese Baulichkeit,
3. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgesetzten Ausmaß zu verwenden und nicht
- danach
4. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.
31. In allen im dritten Satz die Worte "und
- Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Festsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten."
27. § 14 Abs. 9 lautet:
- "(9) Mehrerträge, die keiner sonstigen Verwendungsregel mehr unterliegen, sind bei einer Entgeltsberechnung auf Grund
1. des § 13 Abs. 6 und des § 39 Abs. 18 Z 2 für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,
2. des § 13 Abs. 4 und - soweit es sich um Geschäftsräume handelt - des § 13 Abs. 5 den Rücklagen
- zuzuführen."

28. § 14 a Abs. 3 erster Satz lautet:

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

29. § 14 b Abs. 1 lautet:

"(1) Die Bauvereinigung hat nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzungsgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist."

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

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

32. § 14 d Abs. 1 erster Satz lautet:

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

33. § 14 d Abs. 2 lautet:
- " (2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat
1. sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt,
 2. sofern die Baubewilligung weniger als 20, mindestens aber zehn Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und
 3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages nicht übersteigen.
- Diese Beträge sind entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. xxx/1993 und wertgesichert."
34. § 14 d Abs. 3 lautet:
- " (3) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten zur Fernwärmeversorgung gemäß § 14 b Abs. 2 Z 3a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist."
35. § 14 d Abs. 4 lautet:
- "(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird."

36. Im § 14 d Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitats "§ 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes" das Zitat "§ 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. xxx/1993", an die Stelle der Worte "des Verbraucherpreisindex 1976" die Worte "des Verbraucherpreisindex 1986"; der Klammerausdruck "(§ 16 Abs. 4 dritter Satz MRG)" entfällt.

37. § 14 d Abs. 7 lautet:

"(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung insoweit zurückzuerstatten, als diese die nach Abs. 2 Z 3 errechneten Beträge übersteigen."

38. Im § 14 d entfällt der Abs. 9.

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

"Fixpreis

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

Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum
wertbildenden Umstand versichten. Die Erklärung des Verzichtes

§ 15 b. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat.

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkaufspreis ist ein Jahr vor

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen. Wird der Antrag von der Bauvereinigung innerhalb dieser Frist nicht gestellt, kann auch der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die gerichtliche Festsetzung beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten Preis unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen, erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBI.Nr. 417.

§ 23 Abs. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

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

eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses als wertbildenden Umstand verzichten. Die Erklärung des Verzichtes ist gemeinsam mit der Bekanntgabe, die Wohnung oder den Geschäftsraum erwerben zu wollen (Abs. 2 dritter Satz), abzugeben. Diesfalls kann abweichend vom § 20 Abs. 1 Z 2 zweiter Satz und Z 3 die Mietzinsbildung bei Vermietung auch dann unter Anwendung des § 16 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes erfolgen, wenn der bereits im Wohnungseigentum stehende Nutzungsgegenstand später veräußert wird.

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.

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

(6) Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist neben der Übernahme des bestehenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 16 zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf

Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbücherlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

Aufteilungsgeschäftsregel

(7) Als Weiterveräußerung gemäß Abs. 6 gilt nur ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Anteiles am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten sowie die Übertragung von Miteigentumsgegenständen zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige teilen bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten. ten ist, außer Betracht bleiben.

Sonstige nachträgliche Übertragung in das Eigentum

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, § 15 c. (1) Beabsichtigt eine Bauvereinigung die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Eigentum (Miteigentum) oder die Einräumung des Wohnungseigentums, kann sie nach insgesamt zehnjähriger Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung ohne das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 15 b Abs. 1 die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Setzung einer Frist von sechs Monaten zur Antragstellung einladen. weigentumsgesetzes 1975 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlich (2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in des Wohnungseigentum zu beantragen. Sagt die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung schriftlich die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an seiner Wohnung (Geschäftsraum) zu und nimmt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte diese Zusage binnen weiterer drei Monate schriftlich an, wird er zu diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

(3) Im übrigen gilt § 15 b Abs. 3 bis 7." Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder

40. § 16 samt Überschrift lautet: Sinne des § 14 Abs. 1, aber

auch an den neben dem Entgelt vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten "Aufteilungsschlüssel

(§ 14 Abs. 1 dritter Satz) kann von der Bauvereinbarung abweichend von der

§ 16. (1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hierzu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses, wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen können. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder mehreren Entgeltsbestandteilen im Sinne des § 14 Abs. 1, aber auch an den neben dem Entgelt vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu erbringenden Beträgen (§ 14 Abs. 1 dritter Satz) kann von der Bauvereinigung abweichend von der Regelung des Abs. 1 auch im Verhältnis des Nutzwertes im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 des Miet- oder Nutzungsgegenstandes zur Summe der Nutzwerte aller Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände festgelegt werden.

(4) Der Nutzwert ist auf Antrag der Bauvereinigung vom Gericht festzusetzen. Die §§ 1, 3 bis 5 und 12 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sind anzuwenden.

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

1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
2. hinsichtlich des nach Abs. 3 festgelegten Anteils auch durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

(6) Bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, kann die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen

Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen."

41. Im § 17 Abs. 4 tritt an die Stelle des Ausdruckes "Verbraucherpreisindex ' 1976" der Ausdruck "Verbraucherpreisindex 1986" und werden der vorletzte und letzte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

" Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Beträge, für die ein Eigenmitteldarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gewährt wurden, außer Betracht zu bleiben."

42. § 17 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

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

43. § 18 Abs. 1 erster und zweiter Satz lautet:

43. § 18 samt Überschrift lautet:

"Zwingende Vertragsbestimmungen"

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

45. Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes als Grund- und Baukostenbeiträge zu leisten waren oder sind.

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

die (3) Einwendungen gegen die Höhe

1. der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) oder
 2. eines offenkundig unangemessenen Fixpreises
- sind binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich im Falle der Z 1 jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekanntgegeben hat."

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

46. "Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine

47. Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beträge auszuweisen."

45. § 20 Abs. 1 Z 1 lautet: "1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen, wird folgender Abs. 4 angefügt:
- (4) Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die in Zusammenhang
- a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 18 b, § 18 c Abs. 1, 3 und 4, §§ 19 und 20, § 21 Abs. 1 Z 7, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43, 45 und 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;
- b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 18 c Abs. 2, § 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 - und die §§ 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 -, die §§ 25 bis 42 a, 46 - dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 bis 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes - und 46 a bis 46 c, des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt."
46. Im § 20 Abs. 2 Z 1 und 2 treten jeweils an die Stelle der Worte "des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes" die Worte "dieses Bundesgesetzes".
47. § 20 Abs. 5 Z 3 lautet: "3. Ein Anspruch auf Ersatz besteht nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder andere zu tun."

48. Im § 21 Abs. 1 Z 1 tritt an die Stelle des Zitats "§§ 14 bis 20 und 22" das Zitat "§§ 13 bis 20 und 22". Höhe des Fixpreises geltend gemacht werden, gilt § 18 Abs. 3."
49. Dem § 21 wird folgender Abs. 4 angefügt:
57. "(4) Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, sind insoweit rechtsunwirksam, als sie die gemeinnützige Bauvereinigung verpflichten, von den Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages - insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 - abzuweichen."
58. Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalpreises, sind insoweit rechtsunwirksam, als sie die gemeinnützige Bauvereinigung verpflichten, von den Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages - insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 - abzuweichen."
50. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 2 folgende Z 2 a eingefügt:
"2 a. Festsetzung des Preises (§§ 15 b und 15 c);"
51. Im § 22 Abs. 1 Z 6 tritt an die Stelle des Klammersausdruckes "(§ 13 Abs. 4 und § 14)" der Klammersausdruck "(§ 13 Abs. 4 bis 6 und § 14)".
52. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 6 folgende Z 6 a eingefügt:
"6 a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15 a);"
50. § 26 neue Überschrift lautet:
53. Im § 22 Abs. 1 Z 7 tritt an die Stelle des Klammersausdruckes "(§ 14 Abs. 1)" der Klammersausdruck "(§ 14 Abs. 1 und § 16);"
54. Im § 22 Abs. 1 Z 10 tritt an die Stelle des Klammersausdruckes "(§ 14 Abs. 1; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz)" der Klammersausdruck "(§ 14 Abs. 1 und § 16; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz);"
55. Im § 22 Abs. 1 wird nach der Z 11 folgende Z 11 a eingefügt:
"11 a. Feststellung des Deckungsbetrages (§ 14 Abs. 3 a);"
56. Im § 22 Abs. 2 wird folgender Satz als erster Satz vorangestellt:
"Bei Anträgen nach Abs. 1 Z 6 und 6 a, womit Einwendungen"

gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten oder gegen die Höhe des Fixpreises geltend gemacht werden, gilt § 18 Abs. 3."

57. Im § 22 entfällt der Abs. 3.

58. Im § 23 wird nach dem Abs. 4 folgender Abs. 4 a eingefügt:
"(4 a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15 a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentümers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben."

59. Im § 23 Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitats "Abs. 3 und 4" das Zitat "Abs. 3, 4 und 4 a".

60. § 26 samt Überschrift lautet:

**"Bezüge von Vorstandsmitgliedern,
Geschäftsführern und Angestellten"**

§ 26. (1) Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß mit Mitgliedern des Vorstandes, mit Geschäftsführern oder mit Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen.

(2) Soweit in Abs. 1 angeführte Personen hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, dürfen ihre monatlichen Bezüge

65. (Reisegebühren) bis zur Höhe des Endbruttobezuges (des Höchstsatzes) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der Allgemeinen Verwaltung vereinbart werden. Nachträgliche Anpassungen sind nur auf Grund kollektivvertraglicher Regelungen oder entsprechend den für solche Bundesbeamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig.
66. § 39 Abs. 8 Z 1 lautet:
- (3) Der Ruhegenuß von Personen gemäß Abs. 1 darf unter Anrechnung der Bezüge aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung 80 vH des letzten Aktivbezuges nicht übersteigen.
- (4) Bezüge eines Mitgliedes des Vorstandes oder eines Geschäftsführers aus zwei oder mehreren Vereinbarungen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen dürfen insgesamt den in Abs. 2 bestimmten Endbruttobezug um nicht mehr als 25 vH überschreiten. Eine Überschreitung bis zu 50 vH ist zulässig, wenn dies auf Grund des besonderen Umfangs der Bau- und Verwaltungstätigkeit und der sich daraus ergebenden Arbeitsbelastung gerechtfertigt erscheint.
67. Im § 28 Abs. 8 entfällt die Z 6.
68. Im § 29 Abs. 5 treten an die Stelle der Worte "Bundesminister für Bauten und Technik" die Worte "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten".
69. Im § 33 Abs. 2 wird nach dem Zitat "§§ 7 Abs.4," das Zitat "10 a Abs. 1," und folgender neuer zweiter Satz eingefügt: "Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben."
70. Im § 36 a entfallen die Worte "dieses Bundesgesetzes"; er erhält die Überschrift "Verwendung des Steueraufkommens".

65. Nach § 39 Abs. 4 wird folgender Abs. 4 a eingefügt:
"(4 a) Verträge mit Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten über Bezüge, Gebühren und Ruhegehälter, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden sind, werden durch § 26 in der Fassung BGBl. Nr. xxx/1993 nicht berührt."
xxx/1993 ergebende höhere Betrag im Entgelt vereinbart
66. § 39 Abs. 8 Z 1 lautet:
"1. auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume finden § 14 Abs. 1 Z 1, 2 und 8 und § 16 Abs. 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen keine Anwendung;" 1 bis 3 und 5 hinaus ergeben".
67. Im § 39 Abs. 9 tritt an die Stelle des Zitats "§ 14 Abs. 8" das Zitat "§ 13 Abs. 5". Durch die Z 2 dieses Absatzes unberührt."
68. § 39 Abs. 10 lautet:
"(10) Erfolgte der Erwerb des Grundstückes vor dem 1. Juli 1979, ist § 13 Abs. 2 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 2 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes." 1993 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 1 und 2
69. § 39 Abs. 14 lautet:
"(14) § 14 Abs. 1 Z 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1993 gilt auch dann, wenn der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258 (1. Juli 1990) abgeschlossen wurde."
70. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:
"2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, kann anstelle
a) der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie
Art Z 1 dieses Absatzes und

b) des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 5, dieser jedoch nur im Ausmaß des Betrages gemäß § 14 d Abs. 2 Z 3, an 31. März 1979 in Kraft.
je nach Ausstattungskategorie, der sich jeweils aus § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 139/1979 ergebende höhere Betrag im Entgelt vereinbart werden." an 1. Jänner 1980 in Kraft.

71. Im § 39 Abs. 18 Z 3 entfällt die Wortfolge "sowie Beträge, die gemäß Z 2 dieses Absatzes sich über die Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 hinaus ergeben". 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 520/1981 treten mit

72. § 39 Abs. 18 Z 4 lautet:

"4. § 13 Abs. 4 bleibt durch die Z 2 dieses Absatzes unberührt." 2 Z 1 bis 3, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 5, § 13 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 14d, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 4, § 19

73. Dem § 39 werden folgende Abs. 19 und 20 angefügt: § 29

"(19) Die bis zum 31. Dezember 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene, aber nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 d.

(20) Für Bauvereinigungen, die am 31. Dezember 1993 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 1 und 2 in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung (BGBl. Nr. 139/1979)." an 1. Jänner 1994 in Kraft.

74. In der Überschrift zu § 40 entfallen die Worte

"Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und". § 5, § 13 Abs. 1, § 14 Abs. 1, § 20, § 22 Abs. 1 und 2, § 23 Abs. 1 Z 1 und 2 sowie Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 340/1987 treten an 1. Jänner 1988 in Kraft.

II. ABSCHNITT

75. Art. II und III entfallen.

76. Art. IV Abs. 1 lautet:

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

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

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

4. § 2 Z 1 bis 3, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 5, § 13 Abs. 2, § 14 Abs. 2, § 14d, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 4, § 19 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Z 6 und 7, § 28 Abs. 8 und 9, § 29 Abs. 6, § 30 Abs. 3 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 treten mit 1. Jänner 1985 in Kraft. § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und 2, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 4a und 2 9, § 8 Abs. 3, § 9, § 9a, § 9 5. § 14 Abs. 1 Z 7, § 14 Abs. 3 bis 8, § 14a Abs. 3, Abs. § 14b Z 3a, § 14c Abs. 2 und 4, § 14d, § 19, § 20, § 22 Abs. 1 Z 2 und 7 und § 39 Abs. 3 und 9 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 559/1985 treten mit 1. Jänner 1986 in Kraft. § 15 a, § 15 b, § 15 c, § 16, § 17 Abs. 4 und 6, § 18, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 Z 1 und 2, Abs. 3 Z 3, § 21 Abs. 6, § 13 Abs. 4, § 14 Abs. 2, 7 und 9, § 15 Abs. 1, § 19 Abs. 1, § 20, § 22 Abs. 1 und 5, § 28 Abs. 8 Z 5 und 6 sowie Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 340/1987 treten mit 25. Juli 1987 in Kraft.

§ 19 und 20, § 40, Art. II, III und IV Abs. 2 Z 1 und 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

77. Art. 7. § 20, § 22 Abs. 1 Z 4, 11 bis 13 und Abs. 2, § 23, § 27 Z 1, § 28 Abs. 3, § 39 Abs. 18 und Art. IV Abs. 2 und 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 68/1991 treten mit 1. März 1991 in Kraft. Abs. 4, 5 und 6, des § 14 Abs. 1 bis 6, der §§ 14a, 14b, 14c und 14d, des § 15 Abs. 8. § 14 Abs. 1 in der Fassung BGBl. Nr. 606/1991 tritt mit Ablauf des 30. September 1992 in Kraft. § 39 Abs. 4, 8 bis 13, 16, 18 Z 1 bis 4 und 10 sowie Abs. 19;

2. 9. § 14 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit 1. Oktober 1992, § 30 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.

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

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

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

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

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

2. § 1 Abs. 2 Z 3 lautet:

" 3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 16 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 § 60 UN besteht."

4. Dem § 1 wird folgender Abs. 6 angefügt:

"(6) 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 Handlungswörter im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden."

5. § 2 lautet:

" § 2 (1) Hauptstunde liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder abgaberecht berechtigten Grundstückbesitzer, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Hauptstunde mit dem Eigentümer der Liegenschaft liegt auch dann vor, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung im Sinne des § 16 a Abs. 1 Z 4 ist oder der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht veräußert 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 kennt oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in das Hauptmietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein."

Artikel II

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

I. Abschnitt

1. § 1 Abs. 2 Z 1 lautet:

"1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hiefür 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."

(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 lit. c befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze untervermietet -, so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen."

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.

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.

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:

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."

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 Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der

Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die 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:

"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 (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

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

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

(3) 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) Vereinbarungen 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 Mietgegenstandes 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.

(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.

(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.

(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.

(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.

(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.

(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.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt."

16. Der § 16 a samt Überschrift lautet:

**"Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln
und Mietzinsvereinbarungen"**

§ 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 Hauptmietzinses, 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 Hauptmietzinses 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:

"Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen"

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

"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. Bei befristeten Untermietverträgen wird diese Frist bis zum Ablauf eines Zeitraumes von sechs Monaten ab Beendigung des Untermietverhältnisses erstreckt."

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.

27. In § 27 Abs. 4 bis 7 folgende Absätze 4 bis 7 eingefügt:

(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,

b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt; ungeachtet einer derartigen Vereinbarung hat der Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,

c) in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit 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.

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

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

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.

(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) Wohnraumbesteller 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) Wohnraumbesteller 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) Wohnraumbesteller 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 Hauptmietzins (§§ 12a, 16, 43, 44, 46, 46a, 46c), Untermietzins (§ 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 Pauschalmietzins (§ 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."

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 Fünftel des bis zum angemessenen Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 fehlenden Betrages angehoben wird, wobei eine Valorisierung dieses Betrages entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 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 § 12 a 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

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

(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 Hauptmietzins 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.

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

Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens

§ 46 b. In allen Fällen, in denen der Vermieter nach § 46 und 46 a die Anhebung des Hauptmietzins 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 ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie B, C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorien B, C oder D oder sonst unter Aufwendungen erheblicher Mittel angehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 1. 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 Standardhebung 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:

"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.

H März

(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."

(§ 18 und § 20)

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."

H März

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

8. § 20 Abs. 1 Z 1 B. 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

II. Abschnitt

Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt der I. Abschnitt auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.
2. 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 rückerstattungsberechtigten 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 rückerstattungsberechtigt 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. 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 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.

Das Bundesgesetz vom 1. März 1994 über die Umwandlung von Wohnungen oder sonstigen selbständigen Wohnstätten in andere Teile der Liegenschaft verbunden mit, wie besonders eine Garage, Terrasse, Keller- oder Dachbodenfläche, Freizeitanlagen, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaft getrennt, dem eigentlichen Teil der Liegenschaft nicht angeschlossen oder der Verbindung oder dem sonstigen Miteigentümer aus rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht angeschlossen sind, ist ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Gesetzes für die Umwandlung von Wohnungen oder sonstigen selbständigen Wohnstätten in andere Teile der Liegenschaft verbunden mit, wie besonders eine Garage, Terrasse, Keller- oder Dachbodenfläche, Freizeitanlagen, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaft getrennt, dem eigentlichen Teil der Liegenschaft nicht angeschlossen oder der Verbindung oder dem sonstigen Miteigentümer aus rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht angeschlossen sind, 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.

Bestimmungen der Bundesminister für Justiz betraut

H. M.

"(4) An Teilen der Liegenschaft, die der eigentlichen Bestimmung dieses oder dem Zweckbestimmung einer selbständigen Bestimmung angepasst, wie besonders eine Hausbesitzerwohnung oder gemeinsame Wohnungsverhältnisse, kein Wohnungseigentum nicht bestehen."

3. § 2 Abs. 2 lautet:

"(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingerichtet werden:

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

2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentümergemeinschaft, sofern der Beteiligte dies im Verfahren begehrt hat, sowie

3. durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Getrauchsvermögens und der ehelichen Gemeinschaft (§§ 65 bis 66 Ehegesetz)."

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

Artikel III

I. Abschnitt

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

1. § 1 Abs. 2 und 3 lauten:

"(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; mehr als ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge je Wohnung oder sonstiger selbständiger Räumlichkeit bei der erstmaligen Begründung des Wohnungseigentums jedoch nur dann, wenn für die Wohnungen, die über keinen Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Wohnungseigentum - sei es in einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder mit ihrer Wohnung verbunden - verfügen, noch mindestens je ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge verbleibt.

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

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

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

3. § 2 Abs. 2 lautet:

"(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:

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

2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft, sofern der Beteiligte dies im Verfahren begehrt hat, sowie

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

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

5. § 5 Abs. 1 erster Satz lautet:

"§ 5. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind."

6. § 5 Abs. 2 lautet:

"(2) Zuschläge, die sich aus werterhöhenden Unterschieden auf Grund der Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs 2) ergeben, sind nach Maßgabe des Abs. 1 erster Satz in ganzen Zahlen auszudrücken. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 v.H. der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen."

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

"(4) Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 1 Abs. 2, der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl Eins nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl Eins anzusetzen."

8. In § 10 Abs. 2 werden die Worte "die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils" durch die Worte "die Hälfte des Verkehrswertes (§ 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des Mindestanteils" ersetzt.

9. § 12 Abs. 2 Z 1 u 2 lauten:

"1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 2 Z 2 oder § 2 Z 3;

2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei gesondert zu bezeichnen sind:

a) jene Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 oder 4),

b) die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Diese Bescheinigung darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; hat ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker ein solches Gutachten erstellt, hat er die zuständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständigen;"

10. Nach § 13 werden folgende §§ 13a, 13 b und 13 c samt Überschriften eingefügt:

"Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung

§ 13a. (1) Jeder Miteigentümer kann sich an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,

1. daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,
2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,

3. daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,

5. daß ein vorläufiger (§ 17 Abs. 5) oder gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter,

der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 18 Abs. 1 Z 3 zweiter Fall),

6. daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und

7. daß der nach § 14 Abs. 1 Z 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz geschlossene Mietvertrag wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfes aufgekündigt wird.

(2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen (vorläufigen) Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse

§ 13b. (1) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) sind persönlich auszuüben und können Dritten durch eine auf die Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse gerichtete Vollmacht übertragen werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnisse für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten steht diesen nur gemeinsam zu.

(2) Soweit es zur Willensbildung nur der Mehrstimmigkeit bedarf, richtet sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach den Personen, sondern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 833 ABGB). Eine Stimmenmehrheit kommt erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Solange diese noch einem Miteigentümer offensteht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Bei Stimmengleichheit ist nach § 835 ABGB zu entscheiden.

(3) Die Verständigung der Miteigentümer vom beabsichtigten Beschlußgegenstand erfolgt durch Zusendung an die zuletzt angegebene inländische Anschrift oder an einen namhaft gemachten inländischen Zustellbevollmächtigten, ansonsten an die Anschrift der entsprechenden im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit. Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß.

(4) Jeder Miteigentümer kann die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft binnen drei Monaten ab Zustandekommen des Beschlusses bei Gericht anfechten; im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Verständigung des Miteigentümers verlängert sich die Frist auf sechs Monate. Die Pflicht des Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten wird dadurch nicht berührt.

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

Wohnungseigentümergeinschaft

§ 13c. (1) Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese kann in Angelegenheit der Liegenschaft als solche Rechte und Verbindlichkeiten erwerben, klagen und geklagt werden; sie ist am Ort der gelegenen Sache zu klagen.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobene Vorauszahlung der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine

ausreichende Deckung bieten, haften die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, sofern sich aus dem Exekutionstitel nichts anderes ergibt."

11. § 14 Abs. 1 erster Satz und Einleitungssatz lauten:

"In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Minderheitsrechte nach § 13a - die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören im besonderen:"

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

13. § 14 Abs. 2 und 3 lauten:

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

(3) Beschließt die Mehrheit der Miteigentümer eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in Abs. 1 angeführten Angelegenheiten hinausgeht, so kann jeder der Überstimmten dagegen binnen drei Monaten (bei nicht gehöriger Verständigung binnen sechs Monaten) das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschluß nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den (die) Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen wird und überdies

1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder
2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder
3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht."

14. Dem § 14 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Soweit die Beeinträchtigung finanziell ausgeglichen werden kann, hat das Gericht auszusprechen, daß die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzulegenden Entschädigung (§ 8 Abs 3 des Mietrechtsgesetzes) vorgenommen werden darf. Im übrigen ist § 13 Abs 2 sinngemäß anzuwenden."

15. § 15 samt Überschrift lautet:

"Benützungsregelung

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

16. § 16 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Die Miteigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (§ 19) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (§ 17 Abs. 1 Z 2) Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen (§ 19) zu verwenden."

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

"(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 19 Abs. 3 Z 2)

können gesonderte Rücklagen gebildet werden."

18. § 17 Abs. 1 und 2 lauten:

"§ 17. (1) Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) ist insbesondere

1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren; im Falle einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;

2. spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres (einer Abrechnungsperiode) im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind,

3. für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen.

(2) Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller Miteigentümer (als Miteigentümergeinschaft) zu wahren, die Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben nach Abs. 1 zu erfüllen.

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

19. Der bisherige Absatz 3 erhält die Bezeichnung Abs. 6

20. Dem § 17 werden folgende Abs. 3 bis 5 angefügt:

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

(4) Soweit nicht durch Gesetz anderes bestimmt ist, kann eine von Abs. 1 Z 1 erster Fall abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:

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

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

(5) Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden. Bis dahin gilt der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter."

21. § 19 lautet:

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

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

(3) Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen:
1. den Aufteilungsschlüssel bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit oder
2. eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnenden Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden sind.

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

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

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

22. § 22 Abs. 1 Einleitungssatz lautet:

"§ 22. (1) Ein Wohnungseigentümer oder, falls wenigstens an einem Mindestanteil Wohnungseigentum einverleibt ist, auch ein anderer Miteigentümer, ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen,"

23. § 22 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Ausschlußklage ist im Grundbuch anzumerken (§ 61 GBG 1955). Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Miteigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des allenfalls damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden. § 184 Abs. 1 Z 3 EO findet dabei keine Anwendung."

24. Die zweite Überschrift zu § 23 "Vertragliche Schutzbestimmungen" entfällt.

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

Die organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung in Gebäuden, die vor Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden, ist der Abwicklung des Bauvorhabens - jedoch ohne die Rechtsfolge des § 24 Abs 1 Z 1 - gleichzuhalten; abweichend von der Regelung des § 24 Abs 1 Z 2 sind Vereinbarungen über anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten rechtswirksam. Wird die Einräumung des Wohnungseigentums einem Mieter einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu einem Kaufpreis zugesagt, der ausgehend von gesetzlichen Vorschriften zur Liegenschaftsverwertung nicht mit dem vollen Verkehrswert bemessen wird, treten die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 1 nicht ein."

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

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

ten Leistungen nicht übernehmen."

27. § 24 Abs. 2 erster Satz lautet:

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

28. § 24a Abs. 3 Z 1 lautet:

"1. Veräußerungsverbote gemäß § 22 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, oder § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung;"

29. Dem § 24a wird als Abs. 5 angefügt:

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

30. § 26 Abs. 1 und 2 lauten:

"§ 26 (1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist:

1. Festsetzung der Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3);
2. Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 13 Abs. 2);
3. Beteiligung eines Minderheitseigentümers an der Verwaltung (§ 13a) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist;
4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (§§ 13b, 14 Abs. 3);
5. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und 2);
6. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 17 Abs. 4);
7. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 17 Abs. 5), Abberufung des Verwalters und Ersetzung durch einen anderen (§ 13a Abs 1 Z 5, § 18 Abs 1 Z 3), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung des Verwalters (§ 18);
8. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit (§ 19 Abs. 2 und 3);
9. Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen (§ 24b);
10. Zustimmung zur Sanierung (§ 25a).

(2) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z. 6, 8 bis 21 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. In den Verfahren nach Abs. 1 kommt den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.
3. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt geworden sind, Parteistellung zu.
4. Für die Beiziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Miteigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
5. Zustellungen an mehr als sechs Miteigentümern, die auch Wohnungseigentümer sind, können durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser umfaßt, in jedem Stiegenhaus, anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen mit dem Anschlag, als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde. Der das Verfahren einleitende Antrag ist überdies einem

Wohnungseigentümer, der vom Gericht zu bestimmen ist, zu eigenen Händen zuzustellen.
 6. Den Anträgen auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 3) sind beizufügen
 a) die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für die Baulichkeit gültigen Bau- und Änderungspläne,
 b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 und 4), sowie die Nutzfläche der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze und
 c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Ziviltechnikers."

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

II. Abschnitt

Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, ist der I. Abschnitt auch für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden.
2. Wurde an einer Wohnung im Sinn des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes vor dem 1. Oktober 1993 Wohnungseigentum begründet, bleibt dieses mit der Maßgabe bestehen, daß die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einem beabsichtigten Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren nur gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 verweigert werden darf.
3. Schriftlich vor dem 1. Oktober 1993 geschlossene Verträge zur Begründung von Wohnungseigentum an einer Wohnung im Sinn des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes sind noch verbücherbar.
4. Vor dem Inkrafttreten des § 1 Abs. 2 zweiter Satz in der Fassung des I. Abschnittes zugesagte Verbindungen von einem zweiten Abstellplatz je selbständiger Wohnung oder sonstige selbständiger Räumlichkeit bleiben unberührt.
5. Wird in einem vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes anhängigen Verfahren von einem Beklagten das Begehren auf Wohnungseigentumsbegründung nach § 2 Abs. 2 Z 2 WEG gestellt, so sind für den Verfahrensabschnitt bis zum Erheben des Begehrens die Kosten des nur zufolge dieses Begehrens unterliegenden Klägers nach § 43 ZPO so zu bestimmen, als ob beide Teile zu gleichen Teilen obsiegt hätten.
6. Wurde ein Antrag auf erstmalige Festsetzung des Nutzwertes vor dem 1. Oktober 1993 gestellt, sind die Bestimmungen des § 1 Abs. 2, § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung des 1. Abschnittes nicht anzuwenden, sofern der Antrag nicht vor dem 1. Jänner 1994 zurückgezogen wird.

III. Abschnitt

- (1) Der I. und II. Abschnitt treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft; auf die Regelung der Z 2, Z 3 und Z 6 ist Bedacht zu nehmen.
- (2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

3. Im § 6 Abs. 2 wird nach **Artikel IV** "Gas-, Heiz- und Feuerungs-
Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, wird wie
folgt geändert:

1. § 2 Z 5 und 6 lauten:

"5. Nutzungsobjekte:

die mit Wärme versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständi-
gen Räumlichkeiten (wie Geschäftsräumlichkeiten) im Sinn des §
12 Abs. 2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr.
417, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung
dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließli-
chen Benützung entgegensteht (wie Hausbesorgerwohnung, Hobby-
raum und Sauna);

6. beheizbare Nutzfläche:

- a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinn des § 6 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes 1975, ausgenommen jener offener Loggien
und
- b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinn der Z 5 sowie von
Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen, Garagen und Saunen;
diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Wär-
meversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden;"

2. § 4 Abs. 2 lautet:

"(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Wärme
versorgt, die

1. nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt
wird oder
2. von einem gewerbsmäßigen Wärmeerzeuger mit Zustimmung der
Wärmeabnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit)
erzeugt wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame
Wärmeversorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen
in den Wärmelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen
nicht vor, ist § 7 anzuwenden."

3. Im § 6 Abs. 2 wird nach den Worten "Gas-, Heiz- und Feuerungs-technik" die Wortfolge "oder von einem einschlägigen Technischen Büro im Sinne der Gewerbeordnung 1973" eingefügt.

4. § 25 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

"In den Verfahren nach Abs. 1 sind auch der Verwalter des Gebäudes und das mit der Wärmeabrechnung beauftragte Unternehmen, in den Verfahren nach Abs. 1 Z 1, 4 und 5 auch ein gewerbsmäßiger Wärmeerzeuger im Sinn des § 4 Abs. 2 Z 2 von Amts wegen beizuziehen."

5. § 29 Abs. 1 und ein einzufügender Abs. 1a lauten:

"(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme des § 26, der mit 30. Dezember 1992 in Kraft tritt, und des § 27 Z 2, dessen Inkrafttreten sich nach seiner Z 3 richtet, mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

(1a) § 2 Z 5 und 6, § 4 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft."

6. § 29 Abs. 8 lautet:

"(8) Im Falle einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes - auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 7 - nach Maßgabe der Abs. 3 und 4 anzuwenden."

Artikel V

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

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

" § 5a. Von einer Einstellung der Zuschußauszahlung und einer

Rückforderung geleisteter Zuschüsse im Fall einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten (§ 2 Z 1)

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

2. Nach § 10 wird folgender § 11 angefügt:

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

Artikel VI

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

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

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

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

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

"Inkrafttreten

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

Artikel VII

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

1. Im § 22 Abs. 2 zweiter Satz entfällt die Wortfolge "und der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt".

2. Nach § 38 wird folgender § 38 a eingefügt:

" § 38 a. § 22 Abs. 2 zweiter Satz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft."

Artikel VIII

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

1. § 28 samt Überschrift lautet:

"Kündigung des Mietvertrages

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

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

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

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

2. § 49 Abs. 4 Z 1 lautet:

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

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

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

§ 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 zünftigen Hauptmietzinses gegeben ist.

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

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 gültigen Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Sofern solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungsbeziehungen 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 ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem 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.

(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. 3 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.

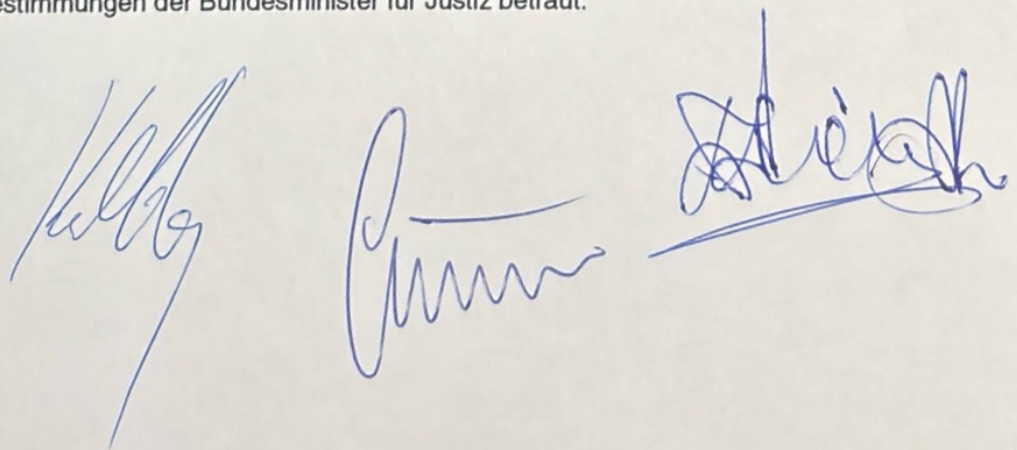
Mitwirkungspflichten und Amtshilfe

- § 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.

Three handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. The signatures are stylized and appear to be in cursive. The first signature on the left is the most vertical, the middle one is more horizontal, and the one on the right is the most horizontal and has a long underline.