

2056 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. GP

Bericht und Antrag des Bautenausschusses

über den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, die Exekutionsordnung, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Kleingartengesetz, das Bundessonderwohnbaugesetz 1982 und das Bundessonderwohnbaugesetz 1983 geändert werden (Wohnrechtsnovelle 1999 – WRN 1999)

Im Zuge seiner Beratungen über die Regierungsvorlage 1674 der Beilagen hat der Bautenausschuß am 6. Juli 1999 über Antrag der Abgeordneten Dr. Walter Schwimmer und Kurt Eder mit Stimmenmehrheit beschlossen, dem Nationalrat gemäß § 27 Abs. 1 des Geschäftsordnungsgesetzes einen Selbständigen Antrag vorzulegen, der eine Novelle des Mietrechtsgesetzes, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, der Exekutionsordnung, des Heizkostenabrechnungsgesetzes, des Kleingartengesetzes, des Bundessonderwohnbaugesetzes 1982 und des Bundessonderwohnbaugesetzes 1983 zum Gegenstand hat.

Der Antrag wurde wie folgt erläutert:

“A. Zu Artikel I (Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes):

Zu Z 1 (§ 1 Abs. 2):

Anpassung an die Gewerbeordnungsnovelle 1994

Zu Z 2 (§ 5 Abs. 1):

Auf Grund der gesetzlichen Neuordnung der Genossenschaftsrevision ist nicht nur auf nach dem Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 (neu) ‚anerkannte‘, sondern allgemeiner auf nach dem Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997 (auch bestehende) ‚zulässige‘ Revisionsverbände abzustellen.

Zu Z 3 (§ 5 Abs. 2 letzter Satz):

Siehe Erläuterungen zu § 5 Abs. 1.

Zu Z 4 (§ 7 Abs. 1 vierter Satz):

Es handelt sich um eine zeitgemäße Anpassung. Die Definition der Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung orientiert sich an der ÖNORM A 4000.

Zu Z 5 (§ 7 Abs. 2):

Die Erstreckung der Verwaltung auf Objekte qualifizierter Errichter bzw. Erwerbsvorgänge im gemeinnützigen bzw. öffentlichen Bereich soll auch bei Mehrheitseigentum zum Tragen kommen.

Zu 6 (§ 7 Abs. 3 Z 4):

Anpassung an die Gewerbeordnungsnovelle 1994.

Zu Z 7 (§ 7 Abs. 3 Z 4b):

Diese Erweiterung des Katalogs zulässiger Nebengeschäfte soll – wie auch die Neufassung des § 7 Abs. 2 – den Erfordernissen der Praxis Rechnung tragen, die verstärkt (sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung) sehr unterschiedliche ‚Mischvarianten‘ in einem Objekt hervorbringt (Miete und Wohnungseigentum; Kooperationen mit gewerblichen Bauträgern und/oder privaten Eigentümern; Teilankäufe mit/oder ohne Übernahme von Sanierungsaufträgen usw.).

Zu Z 8 (§ 7 Abs. 7):

Langfristige Verbindlichkeiten gemeinnütziger Bauvereinigungen werden in der Regel über Einmalzahlungen bzw. laufende Entgelte von Mietern (und sonstigen Nutzungsberechtigten) oder Kaufpreiszahlungen von Wohnungseigentumsbewerbern finanziert. Mit Abs. 7 soll klargestellt werden, daß solche Verbindlichkeiten bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs. 1 URG aus Vorsichtsgründen nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben dürfen. Bereits erkennbaren Verwertungsrisiken und Leerständen, zumindest aber einem durchschnittlichen ‚Mietwagnis‘ im Ausmaß der branchenüblichen Fluktuation im Wohnungsbestand soll dadurch Rechnung getragen werden, daß auch gegenständliche langfristige Verbindlichkeiten entsprechend bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer mit einbezogen werden; insofern unterbleibt eine Anpassung des Mittelüberschusses gemäß § 24 Abs. 2 URG.

Zu Z 9 (§ 9 Abs. 1 Z 2):

Anpassung an die Gewerbeordnungsnovelle 1994 und an die Ziviltechnikergesetznovelle 1993

Zu Z 10 (§ 9 Abs. 3):

Wie nach geltender Rechtslage soll es auch zukünftig grundsätzlich möglich sein, daß eine (formal eigentümer- bzw. gesellschafterlose) Privatstiftung Anteile an einer gemeinnützigen Bauvereinigung gestiftet erhält oder erwirbt. Um aber die Ziele des § 9 (‚Vermeidung von Interessenskollisionen und ungerechtfertigter wirtschaftlicher Vorteile‘) zu wahren, sind ‚überwiegende‘ – sowohl rechtliche als auch faktische – Durchgriffsmöglichkeiten von ‚Angehörigen des Baugewerbes‘ innerhalb derartiger Stiftungen auszuschließen.

Zu Z 11 (§ 10 Abs. 1 erster Satz):

Die Gewinnausschüttung wird an die verringerte Eigenmittelverzinsung angepaßt. Dadurch wird sichergestellt, daß trotz geringerer Eigenmittelverzinsung eine ausreichende Eigenkapitalausstattung erhalten bleibt.

Zu Z 12 (§ 10a):

Der Schutz des gemeinnützigen Vermögensbindungsprinzips wird insbesondere für den Bereich der gemeinnützigen Genossenschaften ausgedehnt. Die Einbringung von Vermögensteilen als Sacheinlage soll in jeder Rechtsform – bei sonstiger Rechtswirksamkeit – der Zustimmung der Landesregierung bedürfen. Eine solche Zustimmung ist jedenfalls zu versagen, wenn der Gemeinnützigkeitsstatus der einbringenden Bauvereinigung gefährdet wird.

Zu Z 13 (§ 13 Abs. 2 Z 3 zweiter Satz):

Die Finanzierung vorsorglicher Grundankäufe durch gemeinnützige Bauvereinigungen soll auf der einen Seite weiterhin gesichert sein, andererseits soll die Weitergabe der Kosten an die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten nach dem Kostendeckungsprinzip des WGG erfolgen. Ein Nebeneinander von Wertsicherung und Finanzierungskosten widerspricht diesem Prinzip und soll daher unterbunden werden. Dadurch reduzieren sich die weiterverrechenbaren Grundnebenkosten.

Zu Z 14 (§ 13 Abs. 3 letzter Satz):

Siehe Erläuterungen zu § 5 Abs. 1.

Zu Z 15 (§ 13 Abs. 6):

Bei Wiedervermietung älterer entschuldeter bzw. nur mit geringen Annuitäten belasteter Wohnungen können derzeit bei Wiedervermietung der über der Kostendeckung liegende Kategoriezins und zusätzlich ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von derzeit bis zu 12,90 S/m² und Monat verlangt werden. Dadurch wurde gerade für junge Familien auch der ältere Wohnungsbestand stark verteuert.

Nunmehr ist sichergestellt, daß bei genereller Einhebung eines die Grundstufe übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages dieser aus dem Wiedervermietungsentgelt zu decken ist. Übersteigt das kostendeckende Entgelt der Altmietler diese Obergrenze des Wiedervermietungsentgelts so kann dieser Betrag insoweit und solange darüber hinaus eingehoben werden.

Die Regelung des § 13 Abs. 6 gilt jedenfalls auch für die Fälle des § 14 Abs. 7 und 7a. Außerdem wird klargestellt, daß – wie schon bisher – die gemäß § 17 erbrachten Beiträge durch die Vereinbarung eines Entgeltes gemäß § 13 Abs. 6 nicht berührt werden.

2056 der Beilagen

3

Eine Verzinsung von eingesetzten Eigenmitteln kann nur in der tatsächlichen Höhe des Einsatzes zum Zeitpunkt der Wiedervermietung erfolgen.

Zu Z 16 (§ 13 Abs. 8):

Seit dem WFG 1984 ist im Hinblick auf den sachlichen Geschäftskreis gemeinnütziger Bauvereinigungen die ‚Sanierung größeren Umfanges‘ der Neuerrichtung einer Baulichkeit gleichgestellt. Bis heute besteht jedoch keine ausdrückliche Regelung, von welchen Kostenkomponenten im Fall des Ankaufs von Althäusern zum Zwecke der Sanierung größeren Umfanges auszugehen ist. Nunmehr sollen die im Ankaufspreis enthaltenen Grundkosten, die Kosten der verwertbaren Bausubstanz, die Kosten der ‚Sockelsanierung‘ (Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen), die Kosten wohnungsinnesseitiger Verbesserungen, die Kosten allfälliger Nachverdichtungsmaßnahmen (Dachbodenausbau, Aufstockung usw.) sowie die sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung eines Sanierungskonzeptes (zB Abgeltung für Duldung der Sanierungsmaßnahmen, Absiedlungskosten) als Herstellungskosten auf der Grundlage der sonstigen Regelungen des § 13 Abs. 2 gelten.

Diese Kostenfaktoren können nur geltend gemacht werden, wenn die Sanierung größeren Umfangs auch tatsächlich durchgeführt wird.

Zu Z 17 (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz):

Die Neuregelung zielt darauf ab, nicht nur wie bisher eine unmittelbare Berücksichtigung in der Entgeltskalkulation vorzunehmen, sondern darüber hinaus die Wohnungsnutzer ausdrücklich über die Grundlagen der Änderung zu informieren.

Zu Z 18 (§ 14 Abs. 1 Z 2):

Die Einfügung des Wortes ‚angemessen‘ ist im Zusammenhang mit § 23 Abs. 1a, § 18 Abs. 4 und § 22 Abs. 1 zu sehen.

Zu Z 19 (§ 14 Abs. 1 Z 3):

Durch diese Bestimmung soll eine marktgemäße Begrenzung der Eigenmittelverzinsung erfolgen.

Unter Periodenschnitt ist der durchschnittliche Zinssatz eines Kalenderjahres, wie dieser in den Statistischen Mitteilungen der Oesterreichischen Nationalbank publiziert wird, zu verstehen.

Zu Z 20 (§ 14 Abs. 1 Z 9):

Anpassung an die Umsatzsteuergesetznovelle 1994.

Zu Z 21 (§ 14 Abs. 1a):

Die mit dem 3. WÄG eingeführte und bereits bewährte Fixpreisregelung zur Ermittlung der gesamten Herstellungskosten soll über den Bereich der Wohnungseigentumsbegründung (§ 15a) hinaus für Mietkaufmodelle (§ 15b Abs. 3a neu) als Variante der Entgeltskalkulation eröffnet werden.

Zu Z 22 (§ 14 Abs. 7a):

Durch diese Begrenzung der Mieten nach Entschuldung der Wohnbauten wird sichergestellt, daß die Leistbarkeit der gemeinnützigen Mietwohnungen für die Bewohner auch langfristig durch eine Obergrenze gewährleistet ist. Gleichzeitig wird mit diesem Betrag auch die Erhaltung und ständige Verbesserung der Wohnhäuser gesichert.

Zu Z 23 (§ 14 Abs. 9 Z 1):

Gesetzliche Anpassung an § 14 Abs. 7a.

Zu Z 24 (§ 14a Abs. 2 Z 6):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 3 Abs. 2 Z 6 MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 25 (§ 14c Abs. 1 Z 1):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 6 Abs. 1 Z 1 MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 26 (§ 14d Abs. 2 Z 1 und 2 und Abs. 3):

Da die Baubewilligung sehr unterschiedlich vor Fertigstellung der Baulichkeit zurückliegen kann, wird auf das Erstbezugsdatum, wie dieses in § 17 Abs. 4 als erstes Beziehen der Baulichkeit definiert ist, abgestellt.

Zu Z 27 und 28 (§ 14d Abs. 4 und 4a):

Durch diese Neuregelung werden die Informations- und Überprüfungsrechte für die Wohnungsnutzer ausgeweitet. Über das Überprüfungsbegehren von mindestens einem Viertel der Mieter ist im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Bei der dabei zu beurteilenden Frage der Zweckmäßigkeit und Kostenangemessenheit dieser Verbesserungsarbeiten handelt es sich nämlich um ein Element der Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages im Sinne des § 22 Abs. 1 Z 11. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß das Klammerzitat am Ende der vorerwähnten Gesetzesstelle den gesamten § 14d und damit auch dessen neuen Abs. 4a umfaßt.

Beim letzten Halbsatz des ersten Satzes in Abs. 4 handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 45 Abs. 2 letzter Halbsatz MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 29 (§ 14 d Abs. 9):

Durch die Neuregelung wird sichergestellt, daß über die Grundstufe hinaus eingehobene Erhaltungsbeiträge zugunsten der Wohnungsnutzer verzinst werden. Bezüglich der für den Zinsfuß heranzuziehenden Sekundärmarktrendite wird auf Ziffer 19 verwiesen.

Zu Z 30 (§ 15 b Abs. 1):

Die Neuregelung erschwert es der Bauvereinigung, das Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung zu vermeiden. Auf der anderen Seite erhalten die Wohnungsnutzer, die keinen solchen Anspruch haben, fünf Jahre lang bis zur Hälfte der in Form von Beiträgen zu leistenden Grundkosten zinsenlos gestundet. Damit wird eine Reduktion der Wohnkostenbelastung erreicht.

Zu Z 31, 32 und 33 (§ 15 b Abs. 2, § 15 b Abs. 3a und § 15 b Abs. 4):

Die geltende Regelung des § 15b WGG führt bei echten Mietkaufmodellen zu einer Unkalkulierbarkeit des künftigen Kaufpreises durch die gerichtliche Verkehrswertfestsetzung. Nunmehr soll eine Regelung Platz greifen, wonach der Erwerb einer Mietwohnung im Wohnungseigentum unter den Voraussetzungen des § 15b in einem limitierten Zeitraum (11. bis 15. Jahr) auch zu einem (valorisierten) Fixpreis möglich sein soll. Erwirbt der Mieter erst später, soll wieder die Verkehrswertregel gelten.

Zu Z 34 (§ 16 Abs. 2):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 17 Abs. 2 MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 35 (§ 16 Abs. 5):

Textklarstellung, daß vom Nutzflächen- bzw. Nutzwertschlüssel abweichende schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, insbesondere im Hinblick auf die Verteilung der Refinanzierung der Grundkosten, nicht nur im Wege nachträglicher Änderung möglich sein sollen, sondern vom Anfang an.

Zu Z 36 (§ 16 Abs. 7):

Dabei handelt es sich um eine Parallelbestimmung zu § 17 Abs. 1a MRG; auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen.

Zu Z 37 (§ 17 Abs. 6 letzter Satz):

Anpassung an Eigenmittelzinssatz.

Zu Z 38 (§ 18 Abs. 4):

Damit soll die Verpflichtung der Bauvereinigung nach § 14 Abs. 1 Z 2 und § 23 Abs. 1a gerichtlich nachprüfbar sein.

Zu Z 39 (§ 19 Abs. 1):

Dabei handelt es sich um gleichartige Ergänzungen wie in § 20 Abs. 3 MRG (aber auch wie in § 21 Abs. 3 MRG); auf die Ausführungen zu dieser Entwurfstelle wird verwiesen. Durch die Neufassung des letzten Satzes wird einerseits die Frist für Einwendungen gegen Abrechnungen verlängert und andererseits klargestellt, daß es hinsichtlich der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge keine Präklusion gibt.

Zu Z 40, 43, 44 und 49 (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. b, § 21 Abs. 1 Z 1, § 22 Abs. 1 Z 6b, § 33 Abs. 2):

Beseitigung von Redaktionsversehen im Zuge des 3. WÄG.

Zu Z 41 und 42 (§ 20 Abs. 1 Einleitungssatz und § 20a):

Im 2. WÄG, BGBl. Nr. 68/1991, wurde im Hinblick auf eine schwankende Rechtsprechung zu § 1 Abs. 3 MRG bzw. § 20 WGG normiert, daß die Anwendung des WGG auf Baulichkeiten, die zwar im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen, aber nicht errichtet, sondern ‚bloß saniert‘ wurden, im

wohnzivilrechtlichen Bereich nicht zum Tragen kommt. Nunmehr soll ein Einpendeln von Wohnungen und Geschäftsräumen in Baulichkeiten, die von der Bauvereinigung zum Zwecke der Sanierung größeren Umfanges erworben wurden, in die Vollanwendung des WGG mit entsprechenden Preis- und Entgeltbestimmungen (13 Abs. 8) erfolgen; dies allerdings nur unter der Voraussetzung der Ziffern 1 bis 3, durch die für jeden Fall ein fremdbestimmter Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse hintangehalten ist.

Zu Z 45 (§ 23 Abs. 1a):

Es sollte klargestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch auf laufende Darlehensverträge angewendet werden müssen.

Zu Z 46 (§ 23 Abs. 5):

Siehe Erläuterungen zu § 5 Abs. 1.

Zu Z 47, 48 und 52 (§ 28 Abs. 1, 3 und 4 und § 39 Abs. 22):

Anpassungen an die Regelungen des Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetzes 1997.

Zu Z 50 (§ 36 Abs. 1):

Die derzeitigen Regelungen bezüglich der Entziehung der Gemeinnützigkeit führen dazu, daß der Bauvereinigung bzw. deren Eigentümern 50% des bilanzmäßigen Eigenkapitals sowie die vorhandenen stillen Reserven verbleiben. Diese Regelung ist im Hinblick auf eine allenfalls provozierte Entziehung der Gemeinnützigkeit unbefriedigend. Ausgehend von einem bereits im Zuge des 3. WÄG vorgelegten Vorschlages des Rechnungshofes, als Entziehungsfolge die Liquidation der Bauvereinigung treten zu lassen und die auferlegte Geldleistung auf der Grundlage des Liquidationsergebnisses zu bemessen, wird vorgesehen, daß die Eigentümer im Falle der Entziehung der Gemeinnützigkeit jedenfalls vermögensrechtlich nicht besser gestellt werden sollen als im Falle ihres Ausscheidens (insbesondere Verkauf der Anteile) oder der Liquidation der Bauvereinigung.

Zu Z 51 (§ 39 Abs. 18 Z 2):

Das Entgelt bei der Wiedervermietung von Wohnungen, die dem Schillingeröffnungsbilanzgesetz unterliegen, wird den Bestimmungen des § 13 Abs. 6 angeglichen.

Zu Z 52 (§ 39 Abs. 21 und 23):

Übergangsbestimmungen.

B. Zu Artikel II (Änderungen des Mietrechtsgesetzes):

Zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 Z 6):

Diese Regelung entspricht mit einer Ausnahme der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 9). Die angesprochene Ausnahme besteht darin, daß die Miete von Meßeinrichtungen – anstelle ihrer Aufnahme in den Betriebskostenkatalog – hier mitaufgenommen wird.

Zu Z 2 (§ 6 Abs. 1 Z 1):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 9).

Zu Z 3 lit. a (§ 17 Abs. 1a):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 9 bis 12).

Zu Z 3 lit. b (§ 17 Abs. 2):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 12).

Zu Z 4 und Z 5 lit. b (§ 20 Abs. 3 und § 21 Abs. 3):

Diese Regelungen entsprechen der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesen Regelungsvorschlägen verwiesen werden kann (RV 14).

Zu Z 5 lit. a (§ 21 Abs. 1 Z 1a):

Diese Regelung entspricht mit einer Ausnahme der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 14). Zu dieser Ausnahme wird auf die Ausführungen zu Z 1 verwiesen.

Zu Z 6 lit. a (§ 23 Abs. 1 Z 2):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 15 dritter Absatz).

Zu Z 6 lit. b (§ 23 Abs. 1 Z 4):

Diese Regelung entspricht mit einer Ausnahme der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 14 f.). Die angesprochene Ausnahme liegt darin, daß der Hundertsatz für die Ansparung der Rückstellung auf 2,5 vH reduziert wurde. Entsprechend der bisherigen Judikatur, wonach die Abfertigung für den Hausbesorger kein Bestandteil fiktiver Hausbesorgerkosten im Sinn des § 23 Abs. 2 MRG ist, kann auch die hier vorgesehene Rückstellung nur dann eingehoben werden, wenn ein Hausbesorger tatsächlich beschäftigt ist.

Zu Z 7 (§ 24 Abs. 2a):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 15 f.).

Zu Z 8 und 9 (§ 33a, Aufhebung von § 34 Abs. 3):

Schon bei der Vorbereitung der Regierungsvorlage war überlegt worden, die bisherige Regelung des § 34 Abs. 3 MRG über die Benachrichtigung der Gemeinde von Exekutionstiteln auf Räumung von Wohnräumen dahin zu verändern, daß diese Verständigung bereits zu einem früheren Zeitpunkt, nämlich schon bei Einleitung eines auf die Schaffung eines solchen Räumungstitels gerichteten Verfahrens (also etwa bei Einbringung einer Aufkündigung, eines Übergabtauftrags oder einer Räumungsklage), erfolgen sollte. Damit sollte nicht nur eine verbesserte Ausgangslage für unterstützende und substitutive Maßnahmen bei bereits eingetretenem Verlust der Wohnmöglichkeit geschaffen, sondern auch eine verstärkte Delogierungsprävention ermöglicht werden. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß es den Gemeinden oder von diesen eingeschalteten sozialen Institutionen bei früherer Kenntnis von der jeweiligen Problematik möglich wäre, durch geeignete Hilfeleistungen an die betroffenen Personen den drohenden Wohnungsverlust abzuwenden.

Dieser Vorschlag traf zwar bei den Beratungen der Arbeitsgruppe ‚Wohnrecht‘ auf allgemeine Zustimmung, doch wurde er deshalb nicht in die Regierungsvorlage aufgenommen, weil noch verfahrenstechnische, datenschutzrechtliche und Fragen des Persönlichkeitsschutzes zu klären waren. Hier soll dieser Vorschlag nun jedoch umgesetzt werden.

Die Mitberücksichtigung von datenschutzrechtlichen Überlegungen führt jedoch dazu, daß eine Benachrichtigung der Gemeinde nach der hier vorgeschlagenen Textfassung nur dann in Betracht kommen soll, wenn sich der Mieter nicht dagegen ausspricht. Das Gericht hat dem Mieter in geeigneter Weise Gelegenheit zu geben, sich gegen eine solche Benachrichtigung zu wenden. Dies kann beispielsweise durch ein dem Mieter zu übermittelndes Formular geschehen, in dem der Mieter über die dem Gericht grundsätzlich obliegende Benachrichtigung und deren Sinn informiert und dazu aufgefordert wird, eine allfällige Ablehnung dieser Benachrichtigung dem Gericht innerhalb einer angemessenen Frist bekanntzugeben. Dabei wird der Mieter auch darüber aufzuklären sein, daß bei unterbliebener Ablehnung die Gemeinde berechtigt ist, die Benachrichtigung über die Einleitung eines möglicherweise mit einem Wohnungsverlust verbundenen Verfahrens an eine soziale Institution weiterzuleiten, die sich mit dem Bereich der Delogierungsprävention befaßt.

Da die Benachrichtigung der Gemeinde von einem Räumungs- oder Kündigungsverfahren nun an den Verfahrensbeginn vorverlegt wird, ist die bisherige Regelung des § 34 Abs. 3 MRG über die Verständigung von der Schaffung eines Exekutionstitels obsolet und daher aufzuheben.

Zu Z 10 (§ 38):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 16).

Zu Z 11 (§ 44):

Hier wird der zeitliche Anwendungsbereich der Präklusionsregelungen in § 16 Abs. 8 und § 26 Abs. 3 MRG entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes dahin eingeschränkt, daß diese Regelungen nicht auf – aus der Sicht des 3. WÄG – ‚Altverträge‘ anzuwenden sind. Diese zeitliche Abgrenzung des Anwendungsbereichs wird zwar im Regelfall nur noch bei unbefristeten Verträgen zum Tragen kommen, doch sind Konstellationen, bei denen dies auch für befristete Verträge eine Rolle spielen könnte, nicht ausgeschlossen. Daher wurden in die Abgrenzungsregelung des § 44 MRG auch jene Passagen der Präklusionsregelungen einbezogen, die sich auf Fristverträge beziehen.

Entsprechend allgemeinen Grundsätzen ist diese Regelung auch auf Verfahren über die Zulässigkeit des Mietzinses anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch anhängig sind. Welche Wirkung diese Regelung für Mietverhältnisse hat, bei denen ein solches Überprüfungsverfahren unter Annahme einer Präklusion bereits rechtskräftig abgeschlossen ist, hängt vom Umfang der erfolgten Mietzinsüberprüfung und vom Spruch der rechtskräftig gewordenen Entscheidung ab.

Zu Z 12 (§ 45 Abs. 2):

In seiner Entscheidung vom 26. Mai 1998, 5 Ob 77/98d, befaßte sich der Oberste Gerichtshof mit der Frage, welche Anforderungen mit den Schriftlichkeitsgeboten nach § 14d Abs. 4 WGG und § 45 Abs. 2 MRG (schriftliche Bekanntgabe der Einforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen einschließlich Verpflichtungserklärung) verbunden sind. Das Höchstgericht kam dabei zum Ergebnis, daß bloß hinsichtlich der Bekanntgabe der Einforderung eine eigenhändige Unterfertigung der dem Mieter übermittelten Erklärung durch den Vermieter nicht zu fordern sei, daß es sich aber mit der schriftlich abzugebenden Verpflichtungserklärung, die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bestimmungsgemäß zu verwenden, anders verhalte. Dieses Formgebot solle offenkundig den Mieter schützen, weshalb eine dem § 886 ABGB entsprechende Unterfertigung der dem Mieter auszuhändigenden Urkunde zu Beweissicherungszwecken zu fordern sei. Dazu würde zwar eine Nachbildung der Unterschrift auf mechanischem Weg genügen, doch reiche der Zusatz „e.h.“ neben dem maschineschriebenen oder gedruckten Namen des Erklärenden nicht aus. Daß der Gesetzgeber nach wie vor die Nachbildung der Wesenszüge der Unterschrift verlange, sei nach dem unmißverständlichen Gesetzeswortlaut weiterhin zu beachten, weil mit der teleologischen Reduktion von Formvorschriften äußerst behutsam umgegangen werden müsse.

Dieser Entscheidung ist zwar in dogmatischer Hinsicht vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtslage durchaus zuzustimmen, doch entspricht ihr Ergebnis nicht den heutigen Erfordernissen des praktischen Rechtslebens. Dazu muß man sich vor Augen halten, daß es Vermieter und gemeinnützige Bauvereinigungen gibt, die auf Grund der Größe ihres Mietbestandes hunderte und tausende solcher Erklärungen abzugeben haben. Auch gewährleistet die Einhaltung des § 886 dritter Satz ABGB im Hinblick auf die heutigen technischen Möglichkeiten zur Nachbildung einer Unterschrift ohnedies keinen wesentlichen Schutz des Erklärungsempfängers mehr. Aus diesen beiden Gründen ist es gerechtfertigt, für die Erfüllung des Schriftformerfordernisses bei solchen Erklärungen, die ohnehin automationsunterstützt hergestellt werden, anstelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen ausreichen zu lassen.

C. Zu Artikel III (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975):**Zu Z 1 (§ 13a Abs. 2):**

Mit dieser neuen Schutzbestimmung wird die Rechtsstellung des einzelnen Miteigentümers, der nur die Minderheit der Anteile hat, erheblich gestärkt, und zwar im Verhältnis zu einem Mehrheitseigentümer, der mit dieser Mehrheit die übrigen Rechtsgenossen im Eigentum sehr weitgehend dominieren kann. Dem Fall der Anteilsmehrheit eines einzelnen Miteigentümers wird es gleichgehalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile zwar im Eigentum mehrerer Personen steht, diese jedoch miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind. Das Kriterium des familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses wurde aus § 6 Abs. 4 des Maklergesetzes übernommen, der einer vergleichbaren Fallkonstellation gewidmet ist.

Unter einer Voraussetzung kann in einem solchen Fall einer "dominierten" Wohnungseigentümergeinschaft jeder einzelne Miteigentümer gegen das unmittelbare oder mittelbare (nämlich über den ebenfalls "dominierten" Verwalter vermittelte) Verwaltungshandeln des Mehrheitseigentümers oder auch gegen solche Unterlassungen das Gericht anrufen. Die angesprochene Voraussetzung besteht darin, daß die Handlung oder Unterlassung für den das Gericht anrufenden Minderheitseigentümer einen unverhältnismäßigen Nachteil mit sich brächte oder bereits gebracht hat. Wenn es nicht um eine Unterlassung, sondern um ein aktives Handeln des Mehrheitseigentümers oder des von ihm beauftragten Verwalters geht, hat die Anrufung des Gerichts binnen drei Monaten ab Kenntnis des Anrufenden zu erfolgen, wobei nach allgemeinen Grundsätzen diese Kenntnis als in dem Zeitpunkt erlangt gilt, in dem sie dem betreffenden Minderheitseigentümer bei entsprechender Wahrnehmung seiner Rechte als Wohnungseigentümer – etwa durch das Studium der ihm ordnungsgemäß übermittelten Vorausschau – zuteil geworden wäre.

Der abschließende Gliedsatz in § 13a Abs. 2 erster Satz ("auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt") dient nur zur Klarstellung und als ausdrückliche Abgrenzung zu § 14 Abs. 3 WEG 1975, wonach dem Minderheitseigentümer bei Angelegenheiten außerhalb der ordentlichen Verwaltung ohnedies die Möglichkeit der Anrufung des Gerichts offensteht.

Zu Z 2 lit. a (§ 13b Abs. 1a):

Auch mit dieser Bestimmung soll die rechtliche Position des einzelnen Miteigentümers gestärkt werden. Es ist dies eine spezifische Ausgestaltung des in den §§ 271 und 272 ABGB positivierten Grundgedankens, daß in Fällen einer Interessenskollision einer möglichen Benachteiligung der vom Handeln des Vertreters Betroffenen entgegengewirkt werden soll.

Im Wohnungseigentumsrecht kann eine Benachteiligung eines Miteigentümers auch dadurch eintreten, daß etwa der Mehrheitseigentümer für die Wohnungseigentümergeinschaft beispielsweise ein Rechtsgeschäft mit sich selbst abschließt oder den Verwalter zum Abschluß dieses Rechtsgeschäfts veranlaßt. Dies trifft auch dann zu, wenn der in Aussicht genommene Vertragspartner Wohnungseigentümer ist und ihm zwar nicht die Anteilsmehrheit, aber bei der Beschlußfassung allein durch seine Teilnahme an der Abstimmung dennoch maßgebliches Gewicht zukommt. Hier ist evident, daß die Wahrung der Interessen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft und insbesondere der Minderheitseigentümer wegen der unweigerlich auftretenden Interessenskollision der vertragschließenden Personen zumindest in Frage steht. Gleiches gilt für den Fall, daß Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft nicht ein Miteigentümer selbst, sondern eine mit diesem durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbundene Person ist (wobei auch in diesem Zusammenhang wiederum Anleihen bei § 6 Abs. 4 Maklergesetz gemacht wurden).

Für diese Fälle (und gleichermaßen etwa für die Fälle eines Rechtsstreits zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und einem Miteigentümer) ist also vorgesehen, daß der betreffende Miteigentümer von einer Abstimmung über eine solche Maßnahme (wie etwa den Abschluß eines solchen Rechtsgeschäfts) ausgeschlossen ist, sodaß sich die für die Beschlußfassung erforderliche Anteilsmehrheit aus dem Abzug seiner Miteigentumsquote von der Gesamtheit der Anteile und einer Division durch den Faktor 2 ergibt. Dies bedeutet aber nicht, daß er von der Teilnahme an der Versammlung, die zur Beschlußfassung einberufen wird, ausgeschlossen ist.

Wenn es nach dieser Bestimmung zu einem Ausschluß des Miteigentümers vom Stimmrecht kommt und es durch die im Gefolge dieses Ausschlusses vorzunehmende Neuberechnung der Stimmanteile dazu kommt, daß ein Miteigentümer nun die Stimmenmehrheit hat, so steht der vom Stimmrecht ausgeschlossene Miteigentümer in Ansehung der konkreten Verwaltungsmaßnahme dem neuen "Dominant" der Wohnungseigentümergeinschaft in der gleichen Position gegenüber, wie sonst der Minderheitseigentümer gegenüber dem Mehrheitseigentümer. Daher kommt in diesem Fall die Schutzbestimmung des § 13a Abs. 2 in der neuen Fassung auch dem vom Stimmrecht ausgeschlossenen Miteigentümer zu, sodaß dieser gegen eine für ihn unverhältnismäßig nachteilige Maßnahme des Dominierenden das Gericht anrufen kann.

Zu Z 2 lit. b (§ 13b Abs. 4 erster Satz):

Die geltende Regelung des § 13b Abs. 4 über die Fristen zur Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft ist in mehrfacher Hinsicht unklar, und das nach unterschiedlichen Konstellationen differenzierende Fristensystem ist nicht ausreichend konsistent. Hinzu kommt, daß diese Regelung auch aus der Sicht des Schutzes des einzelnen Wohnungseigentümers verbesserungswürdig ist,

weil sie den Fristenlauf jeweils bereits an das Zustandekommen des Beschlusses knüpft, von dem aber ein Miteigentümer unter Umständen keine Kenntnis erlangt.

Mit der Neufassung dieser Gesetzesbestimmung wird eine – grundsätzlich systemimmanente – Beseitigung zumindest des letztgenannten Mangels bewirkt. Künftig sollen nämlich die Anfechtungsfristen nicht bereits mit dem Zustandekommen des Beschlusses, sondern erst mit dessen Bekanntmachung entweder durch Anschlag an einer für alle Miteigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (unter Umständen auch an mehreren solcher Stellen) oder durch die bereits im geltenden § 13b Abs. 3 geregelte Verständigung an die Anschrift der Wohnungseigentumsobjekte zu laufen beginnen. Dies ist ein weiteres Element zur Verbesserung der Rechtsposition des einzelnen Wohnungseigentümers. Im Gefolge dieser Änderung schien nun auch die bisherige lit. b des § 13b Abs. 4 entbehrlich und wurde daher in den modifizierten Katalog der Anfechtungsfristen nicht mehr aufgenommen. Die bisherige lit. c des § 13b Abs. 4 wurde inhaltlich auf Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung eingeschränkt und überdies systematischer formuliert.

Zu Z 3 (§ 13c Abs. 3 bis 5):

Die Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers kann sowohl für die Wohnungseigentümergeinschaft als auch für den einzelnen Wohnungseigentümer zu erheblichen Problemen führen. Wenn ein Miteigentümer seine Beiträge auf die Aufwendungen für die Liegenschaft nicht entrichtet, können die dadurch entstehenden Fehlbeträge die Fähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zur Begleichung ihrer Verbindlichkeiten gravierend beeinträchtigen. In weiterer Folge kann es zur Inanspruchnahme der subsidiären Ausfallhaftung der einzelnen Miteigentümer nach § 13c Abs. 2 kommen. Aber auch ohne eine klags- und exekutionsweise Geltendmachung von Ausfallforderungen gegen die einzelnen Miteigentümer durch einen Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft sehen sich die zahlungsfähigen Wohnungseigentümer bei Illiquidität eines ihrer Rechtsgenossen unter Umständen (faktisch) dazu gezwungen, die Fehlbeträge in der “Kasse” der Wohnungseigentümergeinschaft durch vermehrte Eigenleistungen auszugleichen. Ein Sonderfall liegt schließlich darin, daß etwa auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften eine Solidarhaftung der Miteigentümer beispielsweise für kommunale Gebühren besteht und eine solche Forderung zur Gänze gegen einen der Miteigentümer geltend gemacht wird (und von diesem wegen der solidarischen Haftung auch zur Gänze beglichen werden muß). Im erstgenannten Fall bleibt eine Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Miteigentümer unbeglichen; in den drei weiteren Konstellationen entstehen nach unterschiedlichen Rechtsnormen Rückgriffsansprüche des oder der in Vorlage getretenen Miteigentümer. Als gesetzliche Grundlage für solche Rückgriffsansprüche kommt im ersten Fall (Inanspruchnahme der subsidiären Ausfallhaftung nach § 13c Abs. 2) die Bestimmung des § 1358 ABGB, im zweiten Fall (“freiwillige” Zahlung) die Bestimmung des § 1042 ABGB und im dritten Fall (Solidarhaftung) die Bestimmung des § 896 ABGB in Betracht.

Um sicherzustellen, daß letztlich sowohl die Wohnungseigentümergeinschaft mit ihren Forderungen gegen den einzelnen Miteigentümer als auch die anderen Miteigentümer mit ihren Rückgriffsforderungen Befriedigung erlangen können, wird ein gesetzliches Vorzugspfandrecht für diese Forderungen auf jedem Miteigentumsanteil einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft vorgesehen. Daß es sich um ein gesetzliches Pfandrecht handelt, bedeutet zweierlei: Zum einen ist es in seinem Bestand nicht von einer vertraglichen Einräumung abhängig; zum anderen besteht es grundsätzlich unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch (dies abgesehen von der hier in Abs. 4 konzipierten Einschränkung); der grundbuchsrechtliche Eintragungsgrundsatz wird also durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht durchbrochen.

Das Vorzugspfandrecht ist in zweifacher Weise beschränkt: Es kommt dem Forderungsberechtigten gemäß § 13c Abs. 4 nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten ab Fälligkeit der Forderung klagsweise geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beantragt; auf die Intention dieser Anordnung wird sogleich zurückzukommen sein. Auf zum Zeitpunkt der Klageeinbringung ältere als sechsmonatige Forderungen bezieht sich das Vorzugspfandrecht nicht. Die zweite Beschränkung ergibt sich durch das in § 216 Abs. 1 Z 3 EO bestimmte Ausmaß der Besicherung durch das Vorzugspfandrecht; darunter fallen nämlich nur jene Forderungen, die in den letzten drei Jahren vor der Zuschlagserteilung rückständig geworden sind.

Wenn auch – wie erwähnt – das Intabulationsprinzip durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht durchbrochen wird, wird doch zumindest in gewissem Maß dem Schutz des Vertrauens in das Grundbuch durch § 13c Abs. 4 Rechnung getragen, weil durch diese Bestimmung mittelbar dem Forderungsberechtigten die Anmerkung seiner Klage innerhalb von sechs Monaten bei sonstigem Verlust der im Vorzugspfandrecht gelegenen Begünstigung auferlegt wird. Durch diese Anmerkung wird der in

das Grundbuch Einsicht Nehmende darauf aufmerksam, daß bei jenem Miteigentumsanteil, bei dem die Leistungsklage angemerkt ist, zumindest eine überprüfungswürdige Situation besteht.

§ 13c Abs. 5 wurde aus § 42a Abs. 3 MRG übernommen.

Zu Z 4 lit. a (§ 14 Abs. 2):

Über die in der geltenden Regelung normierte Kündigungsmöglichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hinaus können künftig unter gewissen Voraussetzungen auch solche Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Kfz-Abstellplätze in dieser Weise begünstigt gekündigt werden, die mit einem Miteigentümer der Liegenschaft geschlossen wurden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Miteigentümer mehr als einen Kfz-Abstellplatz gemietet hat, ihm also selbst bei Kündigung eines Mietvertrags nach dieser geänderten Bestimmung immer noch zumindest ein Kfz-Abstellplatz mietweise zur Verfügung steht. Weiters ist die Kündigung gegen einen Miteigentümer nur dann zulässig, wenn der der Kündigung zugrundeliegende Bedarf eines Wohnungseigentümers an einem Kfz-Abstellplatz bei Abwägung der beiderseitigen Interessen schwerer wiegt als der Bedarf des gekündigten Miteigentümers an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags über den Kfz-Abstellplatz. In der Neufassung dieser Bestimmung wurde das Wort "anderen" im Zusammenhang mit dem bedürftigen Wohnungseigentümer deshalb in Klammern gesetzt, weil der gekündigte Miteigentümer ja nicht notwendigerweise auch Wohnungseigentümer zu sein braucht.

Zu Z 4 lit. b (§ 14 Abs. 3):

Hier wird parallel zu § 13b Abs. 4 der Beginn der Frist für die Anrufung des Gerichts gegen einen Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft an die Bekanntmachung des Beschlusses im Sinn des § 13b Abs. 4 (in Verbindung auch mit § 13b Abs. 3) geknüpft. Auf die Ausführungen zu dieser Gesetzesstelle sei daher verwiesen.

Zu Z 5 lit. a (§ 17 Abs. 1 Z 1):

Zum einen wurden hier in Übernahme der entsprechenden Passagen aus der Regierungsvorlage gleichartige Ergänzungen wie in § 20 Abs. 3 und § 21 Abs. 3 MRG vorgenommen; auf die Ausführungen der Regierungsvorlage zu diesen Änderungen sei verwiesen (RV 14 und 16). Zum anderen wird der Verwalter nunmehr ausdrücklich dazu verpflichtet, nicht nur eine ordentliche, sondern auch eine richtige Abrechnung zu legen. Bei materiellrechtlicher Betrachtung mag dies zwar eine Selbstverständlichkeit sein. In verfahrensrechtlicher Hinsicht bedeutet diese Änderung aber im Zusammenwirken mit der in § 26 Abs. 1 Z 5 genannten Durchsetzung der Pflichten des Verwalters, daß künftig auch die Richtigkeit der vom Verwalter gelegten Abrechnung im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren überprüft werden kann. Es wird nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu beobachten sein, in welchem Ausmaß von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird und inwieweit sich daraus bei den Gerichten eine ins Gewicht fallende Vermehrung des Arbeitsanfalls ergibt. Sollte diese Beobachtung eine spürbare Vermehrung des richterlichen Anfalls aus diesem Grund erweisen, wird allenfalls entsprechende personelle Vorsorge bei den Gerichten zu treffen sein.

Zu Z 5 lit. b (§ 17 Abs. 1 Z 4):

Hier wird ausdrücklich eine zusätzliche Verpflichtung des Verwalters vorgesehen, die vor allem auch im Zusammenhang mit den Neuregelungen über das Vorzugspfandrecht zu verstehen ist. Es geht darum zu vermeiden, daß der Verwalter über längere Zeit hinweg Zahlungsrückstände eines Wohnungseigentümers auflaufen läßt, ohne geeignete Schritte zur Hereinbringung dieser Rückstände zu unternehmen. Mit Blick auf die sechsmonatige Frist zur Erhebung und Anmerkung der Pfandrechtsklage gemäß § 13c Abs. 3 und 4 hat der Verwalter bei Entstehen von Zahlungsrückständen ohne unnötigen Verzug mit der Einmahnung der rückständigen Zahlungen vorzugehen und bei Fruchtlosigkeit dieser Bemühung spätestens nach insgesamt sechs Monaten die Klage einzubringen und anzumerken.

Zu Z 6 lit. a, b und f (§ 19 Abs. 2, 3, 5 und 6):

Mit diesen Änderungen wird dem in der Praxis recht häufig auftretenden Bedürfnis Rechnung getragen, parallel zur Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten auch entsprechende abweichende Abstimmungseinheiten zuzulassen. Der Aufgabenkreis der abweichenden Abstimmungseinheit ist aber mit jenen Angelegenheiten beschränkt, die ausschließlich die – korrespondierende – abweichende Abrechnungseinheit betreffen.

Von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheiten ändern nichts an der Teilrechtsfähigkeit nur der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft nach § 13c WEG und an deren ausschließlicher gesetzlicher Vertretung durch den Verwalter gemäß § 17 Abs. 2 zweiter Satz. Auch bleibt es im

Außenverhältnis uneingeschränkt bei der durch § 13c Abs. 2 gegebenen Haftungslage. Die abweichende Abstimmungseinheit bezieht sich daher ausschließlich auf das "Innenverhältnis".

Zu Z 6 lit. c (§ 19 Abs. 4a):

Diese Regelung entspricht im wesentlichen der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 16 f.). Abgesehen von einigen marginalen Änderungen unterscheidet sich dieser Regelungsvorschlag von der Regierungsvorlage vor allem dadurch, daß hier ebenso wie im Mietrechtsgesetz eine Mehrheit von zwei Dritteln (und nicht von drei Vierteln) für eine Beschlußfassung über die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung ausreicht. Nach Auffassung der Antragsteller wiegt der Gleichklang mit dem Mietrechtsgesetz und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz schwerer als die grundsätzlich durchaus beachtenswerten Argumente der Regierungsvorlage für eine Differenzierung.

Zu Z 6 lit. d (§ 19 Abs. 4b):

Diese Regelung entspricht der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 17).

Zu Z 7 (§ 20):

Durch den neuen Abs. 2 des § 20 soll es ermöglicht werden, im Fall einer vereinbarten Sonderfinanzierung für die Schaffung bestimmter Einrichtungen auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (beispielsweise von Garagen) rechtswirksam auch eine Vereinbarung zu treffen, die Erträge aus dieser Einrichtung entsprechend dem festgelegten Beitragsschlüssel hinsichtlich der Errichtungskosten aufzuteilen. Voraussetzung dafür ist, daß die Festlegung über diese Aufteilung der Erträge sowohl den konkreten Anordnungen als auch den daraus abgeleiteten Grundsätzen des § 24 Abs. 1 nicht widerspricht.

Zu Z 8 lit. a (§ 23 Abs. 2 Z 3):

Mit dieser Neuregelung soll der Schutz von Wohnungseigentumsbewerbern verbessert und ihre Rechtsstellung gestärkt werden. Im Regelfall hat der Wohnungseigentumsbewerber nach Bezug seines Wohnungseigentumsobjekts laufende Akontierungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft zu leisten. Es ist daher sachgerecht, ihm durch eine Anordnung über die Verpflichtung des Verwalters, ihm gegenüber Rechnung zu legen, Kenntnis über die Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten der zurückliegenden Abrechnungsperiode zu verschaffen.

Zu Z 8 lit. b (§ 23 Abs. 4):

Auch bei dieser Bestimmung geht es darum, die Rechtsstellung der Wohnungseigentumsbewerber zu verbessern. Damit wird vor allem klargestellt, daß die Verwaltungsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bereits im Vorstadium der Wohnungseigentumsbegründung gelten. Jenen Miteigentümern, die bereits schlichtes Miteigentum erworben haben, kommen die Rechte aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 über die Verwaltung des Wohnungseigentumsobjekts, über die Verwaltung der Liegenschaft und über die Ausschließung von Miteigentümern zu. Die Zitierung auch von § 26 in § 23 Abs. 4 hat keine eigenständige materielle rechtliche Bedeutung, sondern will nur darauf hinweisen, daß die sonst für die zuvor genannten Regelungsbereiche geltenden Verfahrensanordnungen des § 26 auch bei bloß schlichtem Miteigentum anzuwenden sind.

Zu Z 9 (§ 26 Abs. 1 Z 8):

Diese Regelung entspricht zum einen der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß diesbezüglich auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 17). Zum anderen wurde in der Neufassung dieser Bestimmung auf die nun ermöglichten abweichenden Abstimmungseinheiten Bedacht genommen.

D. Zu Artikel IV (Änderung der Exekutionsordnung):

Zu dieser Neuregelung sei auf die Ausführungen zum Vorzugspfandrecht nach § 13c Abs. 3 bis 5 WEG 1975 (Artikel III Z 3) verwiesen.

E. Zu Artikel V (Änderungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes):**Zu Z 1 (§ 19):**

Die Neuregelungen in § 19 entsprechen der Regierungsvorlage einer Wohnrechtsnovelle 1999, 1674 BlgNR XX. GP, sodaß auf die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu diesem Regelungsvorschlag verwiesen werden kann (RV 17).

Zu Z 2 (§ 24a):

Durch § 24a soll verhindert werden, daß ein Wärmeabnehmer durch die nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung die verbrauchsabhängige Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vereiteln kann. Zwar ist die Benützung einer solchen zusätzlichen Wärmequelle – zumindest nach dem HeizKG – nicht untersagt, doch hat der jeweilige Wärmeabnehmer die daraus für ihn allenfalls nachteiligen Folgen bei der Abrechnung selbst zu tragen.

F. Zu Artikel VI (Änderungen des Kleingartengesetzes):**Zu Z 1, 2, 4 und 5 (§ 3 Abs. 2, § 10, § 14 Abs. 2 und § 15 Abs. 1a):**

Die bisherigen Einschränkungen des Kleingartengesetzes über die Zuweisung der Rechtsposition des Unterpächters oder Einzelpächters ausschließlich an einzelne natürliche Personen sollen insoweit gelockert werden, als künftig auch Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam diese Rechtsstellung bekleiden können. Flankierend dazu muß in § 15 Abs. 1a eine Regelung darüber getroffen werden, was zu geschehen hat, wenn einer der Ehegatten oder Lebensgefährten stirbt. Hinzuweisen ist darauf, daß für das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft im Sinn des § 3 Abs. 2, des § 10 und des § 15 Abs. 1a nicht sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen des § 14 Abs. 3 MRG (der ja auch in einem anderen Kontext steht, nämlich in jenem des Eintrittsrechts an der Wohnung, die "Sitz" der Lebensgemeinschaft ist) erfüllt sein müssen. Im Fall der genannten Bestimmungen des Kleingartengesetzes fehlt nämlich der in § 14 Abs. 3 MRG geforderte Konnex zwischen dem "Sitz" der Lebensgemeinschaft und dem Bestandgegenstand. Deshalb wäre es beispielsweise auch nicht gerechtfertigt, für die genannten Bestimmungen im Kleingartengesetz eine mindestens dreijährige Dauer der Lebensgemeinschaft – die in § 14 Abs. 3 MRG ebenfalls vorgesehene Variante eines gemeinsamen Bezugs kommt hier im Kleingartengesetz kaum in Betracht – zu fordern.

Anderes gilt allerdings für das in § 14 Abs. 2 KIGG geregelte Recht der Abtretung (das ja im Mietrechtsbereich zwischen Lebensgefährten nicht besteht). Hier geht es ja um einen Fall, in dem der Bestandgeber nicht von vornherein mit einem Bestandverhältnis auch mit dem Lebensgefährten einverstanden war, weshalb hier das zumindest sinngemäße Vorliegen der in § 14 Abs. 3 MRG genannten Voraussetzungen durch ein entsprechendes Klammerzitat gefordert wird.

Zu Z 3 und 6 (§ 11a und § 21 Abs. 3):

In § 11a werden Regelungen über die Verpflichtung zur Abrechnung und zur Auflage einer Vorausschau geschaffen; die ersteren entsprechen im wesentlichen den Abrechnungsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes, die letzteren im wesentlichen den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 über die Vorausschau. Damit wird die Rechtsstellung der Unterpächter erheblich verbessert. Parallel dazu werden die Verfahrensbestimmungen nach § 37 Abs. 3 MRG auf die außerstreitigen Verfahren nach dem Kleingartengesetz entsprechend anwendbar erklärt.

G. Zu Artikel VII und Artikel VIII (Änderung des Bundessonderwohnbaugesetzes 1982 und 1983):

Beide Bundeswohnbauförderungsgesetze sahen in ihrem Wohnbauprogramm vor, daß 100% der Baukosten über das Bankdarlehen finanziert werden. Die anfänglich festgelegte Miethöhe steigt im Sinn des Verbraucherpreisindex. Die Differenz zwischen der jeweiligen durch den Verbraucherpreisindex erhöhten Miete und dem effektiven Annuitätendienst an die Bank wird durch einen Jahr für Jahr fallenden Zuschuß wegsuventioniert.

Aus dieser Problematik ergibt sich, daß sich die Senkung von Bankzinsen gegenüber der Vereinbarung im Schuldschein (Höhe, Laufzeit) nur in Form von Verminderungen der Bundes- bzw. Landeszuschüsse auswirkt. Voraussetzung für die seinerzeitige Finanzierung dieser Wohnhäuser war die Zusage der Länder, ebenfalls in gleicher Höhe Zuschüsse zu leisten.

Um im Bereich dieser Wohnanlagen Mietsenkungen zu erreichen, ist also eine Gesetzesänderung notwendig. Damit könnte es möglich gemacht werden, daß sich fallende Bankzinsen unmittelbar auf den Letztverbraucher auswirken.

H. Zu Artikel IX (Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen):**Zu Z 1 und 3:**

Obwohl die Bestimmungen dieses Gesetzes grundsätzlich mit 1. September 1999 in Kraft treten, ist es sachlich notwendig, daß die Bestimmungen, welche sich auf Abrechnungen im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung – in der Regel liegt den Abrechnungen das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode zugrunde – beziehen, mit 1. Jänner 2000 in Kraft treten.

Zu Z 4 und 5:

Die Bestimmungen der §§ 13 Abs. 6 und 39 Abs. 18 Z 2 WGG gelten für Entgeltvereinbarungen bei Wiedervermietungen; weiters sind diese Bestimmungen gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG in Verbindung mit § 46 MRG auch für die Entgeltbildung bei Eintrittsrechten nicht privilegierter Angehöriger heranzuziehen.

Mit Artikel I Ziffer 15 und 51 dieses Bundesgesetzes werden die §§ 13 Abs. 6 und 39 Abs. 18 Z 2 neu gefaßt.

Mit diesen Übergangsbestimmungen soll gewährleistet werden, daß das zulässige Entgelt auch bei allen bestehenden Verträgen, wo bisher der Entgeltbildung die §§ 13 Abs. 6 oder 39 Abs. 18 Z 2 WGG in der bisherigen Fassung zugrunde gelegt wurden, ab Inkrafttreten dieses Gesetzes nach den neuen Bestimmungen begrenzt ist. Auch wenn in diesen Übergangsbestimmungen – entsprechend der Terminologie des § 13 Abs. 6 – das Wort ‚Entgeltvereinbarungen‘ verwendet wird, sind damit auch die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erfolgten Mietzinsanhebungen beim Eintritt nichtprivilegierter Angehöriger in bestehende Mietverhältnisse mitumfaßt.“

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Walter **Schwimmer**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Karl **Smolle**, MMag. Dr. Madeleine **Petrovic**, Kurt **Eder**, Franz **Riepl**, Doris **Bures** sowie der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten Dr. Hannes **Farnleitner**.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde der Abgeordnete Kurt **Eder** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 1999 07 06

Kurt Eder

Berichterstatter

Dr. Walter Schwimmer

Obmann

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, die Exekutionsordnung, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Kleingartengesetz, das Bundessonderwohnbaugesetz 1982 und das Bundessonderwohnbaugesetz 1983 geändert werden (Wohnrechtsnovelle 1999 – WRN 1999)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 2 tritt an die Stelle des Zitates “Gewerbeordnung 1973, BGBl. Nr. 50/1974” das Zitat “Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194”.

2. § 5 Abs. 1 lautet:

“(1) Die Bauvereinigung hat ohne Rücksicht auf die Rechtsform, in der sie errichtet wurde, einem nach dem Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127, zulässigen Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeitsbereich sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt. Unter diesen Voraussetzungen kommt einem Revisionsverband hinsichtlich der Gebühren- und Abgabebefreiung sowie der Bestimmung über die Nichtanwendung der Gewerbeordnung 1994 die Rechtsstellung einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu.”

3. § 5 Abs. 2 letzter Satz lautet:

“Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des Abs. 1 anzuhören.”

4. § 7 Abs. 1 vierter Satz lautet:

“Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die Verbesserung mit ein.”

5. § 7 Abs. 2 lautet:

“(2) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 vH im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder – sei es auch nur als Mehrheitseigentümer – erworben wurden.”

6. In § 7 Abs. 3 Z 4 tritt an die Stelle des Zitates “Gewerbeordnung 1973” das Zitat “Gewerbeordnung 1994.”

7. In § 7 Abs. 3 wird nach der Z 4a folgende Z 4b eingefügt:

“4b. die Verwaltung von Baulichkeiten, die im Miteigentum der verwaltenden Bauvereinigung stehen oder an denen sie eine Sanierung größeren Umfanges durchgeführt hat oder deren Errichtung aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde;”

8. Dem § 7 wird folgender Abs. 7 angefügt:

“(7) Verbindlichkeiten der Bauvereinigung, die der langfristigen Finanzierung von Baulichkeiten dienen und dem Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs (§ 14 Abs. 1 Z 1 und 2) oder dem Preis für die Übertragung ins Eigentum (§§ 15 und 15a) von Wohnungen und Geschäftsräumen zugrunde liegen, sind bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs. 1 des Unternehmensreorganisationsgesetzes, BGBl. I Nr. 114/1997, in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Ausfallsrisiko an Mieten, Nutzungsentgelten oder Kaufpreiszahlungen entspricht.”

9. In § 9 Abs. 1 tritt in der Z 2 an die Stelle des Zitats “Gewerbeordnung 1973” das Zitat “Gewerbeordnung 1994” und in der Z 5 an die Stelle des Zitats “Ziviltechnikergesetzes, BGBl. Nr. 146/1957” das Zitat “Ziviltechnikergesetzes 1993, BGBl. Nr. 156/1994”.

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

“(3) Eine Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß einer Privatstiftung stehen, die auf Grund der dem Stifter eingeräumten Rechte oder der Besetzung des Vorstandes oder Aufsichtsrates oder eines allfälligen Beirates unter dem überwiegenden Einfluß von Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes steht, die gemäß Abs. 1 und Abs. 2 ausgeschlossen sind; dies gilt auch für Personen im Sinne des § 9a Abs. 4 und Arbeitnehmer von Unternehmen des Baugewerbes als Mitglieder von Organen einer Privatstiftung.”

11. § 10 Abs. 1 erster Satz lautet:

“Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den im betroffenen Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nicht übersteigt.”

12. § 10a lautet:

“§ 10a. (1) Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über:

- a) den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft,
- b) die Fusion einer Bauvereinigung, unabhängig von deren Rechtsform, mit einer anderen Bauvereinigung,
- c) die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung in eine andere Bauvereinigung.

(2) Die Zustimmung nach Abs. 1 ist jedenfalls zu versagen, wenn

- a) der Kaufpreis oder – bei Einbringung als Sacheinlage – die Bewertung den Nennwert des Anteiles übersteigt,
- b) durch die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung (§ 34 Abs. 1) nicht mehr gegeben wären oder sich aus der Einbringung Voraussetzungen für die Entziehung der Anerkennung (§ 35 Abs. 2) ergäben.

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

13. § 13 Abs. 2 Z 3 zweiter Satz lautet:

“Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) oder mit einer angemessenen Verzinsung, und zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmitteln unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen.”

14. § 13 Abs. 3 letzter Satz lautet:

“Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.”

15. § 13 Abs. 6 lautet:

“(6) Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 in Summe ein jeweils höherer Betrag im

Entgelt vereinbart werden, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.

16. Dem § 13 wird folgender Abs. 8 angefügt:

“(8) Nach Maßgabe des Abs. 2 gelten bei Baulichkeiten, die zum Zweck der Sanierung größeren Umfanges gemäß § 2 Z 1 erworben worden sind:

- a) die Kosten des Erwerbs, soweit sie die Kosten der erhaltungswürdigen Bausubstanz betreffen, als Baukosten (Abs. 2 Z 1), im übrigen als Grundkosten (Abs. 2 Z 2),
- b) die gesamten Kosten der Sanierung größeren Umfanges (Abs. 7, §§ 14a und 14b) als Baukosten (Abs. 2 Z 1),
- c) die Kosten zur Durchführung von Sanierungskonzepten, insbesondere auf Grund förderungsvertraglicher Verpflichtung, als sonstige Kosten (Abs. 2 Z 3).”

17. § 14 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

“Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben.”

18. § 14 Abs. 1 Z 2 lautet:

“2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,”

19. § 14 Abs. 1 Z 3 lautet:

“3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;”

20. In § 14 Abs. 1 Z 9 wird das Zitat “Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223,” durch das Zitat “Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663,” ersetzt.

21. Nach § 14 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

“(1a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder aus diesem Anlaß zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beiträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15b auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a von der Bauvereinigung vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltsbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.”

22. In § 14 wird nach Abs. 7 folgender Abs. 7a eingefügt:

“(7a) Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 ergebenden Entgeltsbestandteile nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.”

23. § 14 Abs. 9 Z 1 lautet:

“1. des § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a und des § 39 Abs. 18 Z 2 für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,”

24. In § 14 a Abs. 2 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 6 angefügt:

“6. bei Vorliegen einer nach § 16 Abs. 7 zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.”

25. In § 14c Abs. 1 Z 1 lautet das Klammerzitat “(§ 14a Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6)”.

26. In § 14d Abs. 2 Z 1 und 2 und Abs. 3 wird die Wortfolge “die Baubewilligung” jeweils durch die Wortfolge “das Erstbezugsdatum” ersetzt.

27. § 14d Abs. 4 lautet:

“(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate 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; zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus. Mit dem schriftlichen Verlangen eines den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sind auch Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben.”

28. In § 14d wird nach Abs. 4 folgender Abs. 4a eingefügt:

“(4a) Wird von der Bauvereinigung die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 1 für die Durchführung von Verbesserungsarbeiten, die über die normale Ausstattung gemäß § 2 Z 2 hinausgehen, begehrt, kann mindestens ein Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten innerhalb von zwei Monaten ab dem Einhebungsbegehren die gerichtliche Überprüfung hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der veranschlagten Kosten dieser Verbesserungsarbeiten beantragen.”

29. Dem § 14d wird folgender Abs. 9 angefügt:

“(9) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß Abs. 2 Z 1 und 2 sind vom Zeitpunkt ihrer Einhebung bis zum Zeitpunkt ihrer Verwendung mit dem um zwei Prozentpunkte verminderten Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres zu verzinsen. Die Zinsen sind den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuzählen und in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.”

30. § 15b Abs. 1 lautet:

“(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. Bei einer nach dem 31. August 1999 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.”

31. § 15b Abs. 2 lautet:

- “(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten
1. die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen oder
 2. den ausgehend von Abs. 3a ermittelten Preis zum Zeitpunkt des Ablaufes des vorletzten Monats vor Antragstellung schriftlich bekanntzugeben.

Erfolgt keine Antragstellung gemäß Z 1 oder Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2, kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte eine gerichtliche Festsetzung (Ermittlung) des Preises beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung (oder dem nachweislichen Zugang der Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2) der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten (bekanntgegebenen) 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.“

32. In § 15b wird folgender Abs. 3a eingefügt:

“(3a) Die Bauvereinigung kann vereinbaren, daß anstelle einer Preisfestsetzung ausgehend von Abs. 3 eine Preisermittlung ausgehend von einem Fixpreis gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a unter sinngemäßer Anwendung des § 17 Abs. 4 tritt. Diese Vereinbarung gilt jedoch nur für den Fall, daß der Antrag nach Abs. 1 vor Ablauf einer insgesamt fünfzehnjährigen Nutzungsdauer gestellt wird.”

33. § 15b Abs. 4 lautet:

“(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert oder der nach Abs. 3a errechnete Betrag 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.”

34. In § 16 Abs. 2 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

“Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.”

35. In § 16 Abs. 5 lautet der Einleitungssatz:

“Von einem Aufteilungsschlüssel gemäß Abs. 1 und 3 kann abgewichen werden”

36. Dem § 16 wird folgender Absatz 7 angefügt:

“(7) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – berechnet nach der Anzahl der in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Die Bauvereinigung kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.”

37. § 17 Abs. 6 letzter Satz lautet:

“Die geleisteten Beträge sind im Falle der Vertragsauflösung vor Baubeginn zurückzuerstatten und mit dem sich aus § 14 Abs. 1 Z 3 ergebenden Zinsfuß jährlich zu verzinsen.”

38. Dem § 18 wird folgender Abs. 4 angefügt:

“(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgeltes auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2) können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3 gerichtlich geltend gemacht werden.”

39. § 19 Abs. 1 lautet:

“(1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und 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 – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der

Belege – zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und § 14 Abs. 8 Z 2 bis 4 zu verwendenden Beträge auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist beim Hausbesorger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.“

40. In § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b tritt an die Stelle des Zitats “§ 13 Abs. 4 bis 6” das Zitat “§ 13 Abs. 4 und 6”.

41. In § 20 Abs. 1 lautet der Einleitungssatz:

“Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des § 20a zutreffen, wird folgendes bestimmt:”

42. Nach § 20 wird folgender § 20a samt Überschrift eingefügt:

“Erwerb bestehender Baulichkeiten

§ 20a. Die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung zum Zwecke der Sanierung größeren Umfangs (§ 2 Z 1 zweiter Satz und § 13 Abs. 8) im Eigentum (Baurecht) erworben wurde, unterliegt im Umfang des § 20 den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, wenn

1. an der Wohnung oder am Geschäftsraum im Zeitpunkt des Erwerbes kein aufrechtes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis bestanden hat oder
2. ein an der Wohnung oder dem Geschäftsraum vor dem Erwerb begründetes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis nach dem Erwerb aufgelöst worden ist oder
3. der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Umwandlung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in ein solches nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes – nach schriftlicher, verständlicher Information über die daraus entstehenden Rechtsfolgen – schriftlich zugestimmt hat.“

43. § 21 Abs. 1 Z 1 lautet:

“1. zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 13 bis 15, 15b bis 20 und 22 abweichen,”

44. In § 22 Abs. 1 werden nach der Z 6a folgende Z 6b und 6c eingefügt:

“6b. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 16 Abs. 4 und 5);

6c. Geltendmachung der offenkundigen Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2);”

45. In § 23 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

“(1a) Nach den Grundsätzen des Abs. 1 hat die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.”

46. § 23 Abs. 5 lautet:

“(5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 3 und 4a ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.”

47. § 28 Abs. 1 lautet:

“(1) Für die Durchführung der Prüfung (§ 5) von Genossenschaften gilt das Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127, Art. I, mit den in den nachstehenden Absätzen sowie in den §§ 23 und 29 angeführten Ergänzungen und Abweichungen. Auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder der Aktiengesellschaft hat die Prüfung diesen Vorschriften zu entsprechen.”

48. § 28 Abs. 3 und 4 lauten:

“(3) Die regelmäßige Prüfung ist in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluß ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen und unter Anwendung der Vorschriften des § 274 HGB mit einem Bestätigungsvermerk zu

versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.

(4) Die Prüfung hat sich unter Bedachtnahme auf Artikel V § 2 Abs. 2 des Genossenschafts-revisionsrechtsänderungsgesetzes 1997 auch auf die Einhaltung des § 1 Abs. 2 und der §§ 3 bis 27 zu erstrecken."

49. § 33 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

"Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 10a, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben."

50. § 36 Abs. 1 lautet:

"(1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion der Bauvereinigung eine Geldleistung aufzuerlegen. Diese Geldleistung ist derart zu bemessen, daß den Mitgliedern (Genossenschaftlern, Gesellschaftern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs. 2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt. Grundlage für die Bemessung der Geldleistung ist der Jahresabschluß für das der Rechtskraft der Entziehung vorangegangene Geschäftsjahr. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluß erstellt, so hat die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen. Die Erfüllung dieser Leistung kann im Verwaltungswege erzwungen werden. Die erbrachte Geldleistung ist von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden."

51. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:

"2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, so kann für die Summe aus den Entgeltsbestandteilen gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Z 1 dieses Absatzes und aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden."

52. Dem § 39 werden folgende Abs. 21 bis 23 angefügt:

"(21) § 15b Abs. 3a ist auf nach dem 31. August 1999 geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) anzuwenden. Bei vor dem 1. September 1999 geförderten Wohnungen (Geschäftsräumen) kann die Bauvereinigung den Preis nach § 15b Abs. 3a auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen.

(22) § 28 Abs. 3 ist für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft erstmals für die Prüfung von Geschäftsjahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1998 enden.

(23) § 7 Abs. 7 in der Fassung BGBl. I Nr. xxx/1999 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 begonnen haben."

Artikel II

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 28/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 6 angefügt:

"6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung."

2. In § 6 Abs. 1 Z 1 wird nach dem Zitat "§ 3 Abs. 2 Z 1 bis 4" die Wendung "und 6" eingefügt.

3. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Nach Abs. 1 wird folgender Absatz 1a angefügt:

“(1a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Der Vermieter kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.”;

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

“Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.”.

4. § 20 Abs. 3 lautet:

“(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.”

5. § 21 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt:

“1a. die Eichung, Wartung und Ablesung von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;”;

b) in Abs. 3 lauten der zweite und der dritte Satz:

“Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.”.

6. § 23 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Z 2 entfällt die Wendung “zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 55/1985.”;

b) der Z 4 wird folgender Satz angefügt:

“Der Vermieter kann als Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers von den Hauptmietern monatlich einen Betrag von höchstens 2,5 vH des monatlichen Bruttoentgelts des Hausbesorgers einheben; die im Lauf des Kalenderjahres eingehobenen Beträge sind in der Betriebskostenabrechnung als Ausgaben auszuweisen; die insgesamt angesparten Beträge sind mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils allgemein geltenden Zinsfuß zu verzinsen und in der Betriebskostenabrechnung bekanntzugeben; bei Beendigung des Dienstverhältnisses sind die eingehobenen Beträge samt Zinsen unabhängig davon, ob der Hausbesorger Anspruch auf eine Abfertigung hat, in der Betriebskostenabrechnung dieses Jahres als Einnahmen auszuweisen.”.

22

2056 der Beilagen

7. In § 24 wird nach Abs. 2 folgender Absatz 2a eingefügt:

“(2a) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.”

8. Nach § 33 wird folgender § 33a samt Überschrift eingefügt:

“Benachrichtigung der Gemeinde

§ 33a. Sobald gegen einen Mieter ein auf die Erwirkung eines Exekutionstitels auf Räumung von Wohnräumen abzielendes Verfahren eingeleitet oder mit einem Mieter von Wohnräumen ein Räumungsvergleich abgeschlossen wird, hat das Gericht davon die Gemeinde zu benachrichtigen, sofern sich der Mieter nicht gegen diese Benachrichtigung ausspricht; das Gericht hat dem Mieter Gelegenheit zu einer solchen Ablehnung zu geben. Die Gemeinde kann soziale Institutionen, die Hilfeleistungen bei drohendem Wohnungsverlust oder Obdachlosigkeit erbringen, von der Verfahrenseinleitung oder dem Vergleichsabschluß informieren.”

9. § 34 Abs. 3 wird aufgehoben.

10. Dem § 38 wird folgender Satz angefügt:

“Die Gemeinde kann auch einen Dritten zur Abgabe dieser Stellungnahme ermächtigen.”

11. § 44 samt Überschrift lautet:

“Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung

§ 44. § 16 Abs. 8 zweiter bis vierter Satz und § 26 Abs. 3 zweiter und dritter Satz gelten nicht für Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden.”

12. In § 45 Abs. 2 wird der Punkt am Ende des Absatzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

“zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus.”

Artikel III

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:

1. § 13a wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 lautet:

“(2) Wenn ein einzelner Miteigentümer die Mehrheit der Miteigentumsanteile hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Miteigentümers Maßnahmen trifft oder unterläßt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen – im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme binnen drei Monaten ab seiner Kenntnis hiervon – das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) handelt. Der Anteilsmehrheit eines einzelnen Miteigentümers ist es gleichzuhalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile im Eigentum mehrerer Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.”;

b) der bisherige Abs. 2 erhält die Absatzbezeichnung “(3)”.

2. § 13b wird wie folgt geändert:

a) Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

“(1a) Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlußfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Miteigentümer oder mit einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so steht diesem Miteigentümer kein Stimmrecht zu.”;

b) Abs. 4 erster Satz lautet:

“(4) Jeder Miteigentümer kann einen Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb folgender Fristen bei Gericht anfechten:

a) bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) binnen einem Monat ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag an einer allen Miteigentümern deutlich sichtbaren

- Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) oder durch Verständigung entsprechend Abs. 3;
- b) wurde eine ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlußfassung über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und von ihrem Gegenstand unterlassen, binnen einem Monat ab dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer vom Beschluß Kenntnis erlangt, höchstens aber binnen sechs Monaten ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag oder Verständigung;
 - c) sonst binnen sechs Monaten ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag oder Verständigung.”.

3. Dem § 13c werden folgende Abs. 3 bis 5 angefügt:

“(3) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten

- 1. der Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils und
- 2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Miteigentümers
 - a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach Abs. 2 zweiter Satz,
 - b) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten des Eigentümers des Anteils, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen, oder
 - c) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen und für die dieser mit den übrigen Miteigentümern zur ungeteilten Hand haftet.

(4) Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

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

4. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 lautet:

“(2) Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald der Bedarf eines (anderen) Wohnungseigentümers an einem Abstellplatz entsteht; bei einem Mietvertrag mit einem Miteigentümer gilt dies nur dann, soweit dieser mehr als einen Abstellplatz gemietet hat und der Bedarf des (anderen) Wohnungseigentümers bei Abwägung der beiderseitigen Interessen schwerer wiegt.”;

b) in Abs. 3 lautet der erste Satz:

“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 ordnungsgemäßer Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlußfassung und von ihrem Gegenstand binnen sechs Monaten) ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag oder Verständigung im Sinn des § 13b Abs. 4 das Gericht anrufen.”.

5. § 17 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Z 1 lautet:

“1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege – zu gewähren und Kopien (weitere Ausdrücke) der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen; im Fall einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;”;

b) der Punkt am Ende wird durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 4 angefügt:

“4. rückständige Zahlungen eines Miteigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahlen und nötigenfalls Klage nach § 13c Abs. 4 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.”.

24

2056 der Beilagen

6. § 19 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 lautet:

“(2) Sämtliche Miteigentümer können einen von der Regel des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Vereinbarungen über diese Festlegungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.”;

b) in Abs. 3 wird der Punkt am Ende der Z 2 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

“mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.”;

c) Abs. 4a lautet:

“(4a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigen Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, können die Miteigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Miteigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seiner Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerwohnung entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.”;

d) nach Abs. 4a wird folgender Abs. 4b angefügt:

“(4b) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Miteigentümer festlegen, daß diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.”;

e) der bisherige Abs. 4a erhält die Absatzbezeichnung “(4c)”;

f) Abs. 5 und 6 lauten:

“(5) Durch den Wechsel eines Miteigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.

(6) Von der Regel des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Miteigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.”.

7. § 20 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Wortlaut erhält die Absatzbezeichnung “(1)”;

b) dem bisherigen Wortlaut wird folgender Abs. 2 angefügt:

“(2) Wenn für die Tragung der Kosten, die für die Errichtung allgemeiner Teile der Liegenschaft anfallen, ein vom Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichender Schlüssel vereinbart wird, können sämtliche Miteigentümer festlegen, daß die aus diesen allgemeinen Teilen erzielten Erträge entsprechend diesem Schlüssel verteilt werden, soweit diese Festlegung dem § 24 Abs. 1 nicht widerspricht. Für eine solche Festlegung gilt § 19 Abs. 2 zweiter Satz, 5 und 6 entsprechend.”

8. § 23 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 wird der Punkt am Ende des Absatzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 3 angefügt:

“3. daß ihm nach Bezug der Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit vom Liegenschaftseigentümer oder dem von diesem bestimmten Verwalter die Abrechnungen im Sinn des § 17 Abs. 1 Z 1 gelegt werden.”;

b) folgender Abs. 4 wird angefügt:

“(4) Sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkelt ist, gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 13 bis 20, 22 und 26.”.

9. § 26 Abs. 1 Z 8 lautet:

“8. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungs- oder Abstimmungseinheit (§ 19 Abs. 2 und 3), verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen (§ 19 Abs. 4a), benützungabhängige Einhebung von Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen (§ 19 Abs. 4b);”

Artikel IV

Änderung der Exekutionsordnung

Die Exekutionsordnung vom 27. Mai 1896, RGBl. Nr. 79, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/1998, wird wie folgt geändert:

1. § 216 Abs. 1 Z 3 lautet:

“3. die aus den letzten drei Jahren vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Forderungen gemäß § 13c Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, wobei Ansprüche mehrerer Miteigentümer untereinander den gleichen Rang haben;”

Artikel V

Änderungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997, BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:

1. § 19 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird der Punkt am Ende des Absatzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

“im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrucke der Belege anzufertigen.”;

b) in Abs. 3 lautet der dritte Satz:

“Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrucke für ihn anzufertigen.”

2. Nach § 24 wird folgender § 24a samt Überschrift eingefügt:

“Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung

§ 24a. Nimmt ein Wärmeabnehmer, nachdem bereits die Voraussetzungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile (§ 5 Abs. 1) vorgelegen sind, eine Zusatzheizung in Betrieb, so berechtigt ihn allein dieser Umstand nicht, eine Untauglichkeit im Sinn des § 5 Abs. 2 und 3 geltend zu machen oder Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben.”

Artikel VI

Änderungen des Kleingartengesetzes

Das Kleingartengesetz, BGBl. Nr. 6/1959, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 158/1990, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 2 lautet:

“(2) Unterpächter (§ 10) oder Einzelpächter (§ 18) eines Kleingartens kann nur entweder eine einzelne natürliche Person oder können Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam sein.”

2. In § 10 wird nach dem Wort "Personen" die Wendung "beziehungsweise an Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam" eingefügt.

3. Nach § 11 wird folgender § 11a samt Überschrift eingefügt:

"Abrechnungsvorschriften"

§ 11a. (1) Der Generalpächter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Pachtzinse, Steuern und öffentlichen Abgaben, Kosten der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen sowie die angemessenen Verwaltungskosten spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung mindestens vier Wochen lang während der vereinsüblichen Betriebs- und Sprechzeiten an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Unterpächter aufzulegen und den Unterpächtern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Unterpächters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Die Einsichtsmöglichkeit ist mindestens zwei Wochen vor ihrem Beginn an der sonst für Ankündigungen in der Kleingartenanlage üblichen Stelle bekanntzumachen.

(2) Besteht Streit über die Richtigkeit der Abrechnung oder die Angemessenheit der Verwaltungskosten (§ 11 Abs. 1 lit. c), so entscheidet darüber das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, auf Antrag eines Vertragsteiles im Verfahren außer Streitsachen.

(3) Der Generalpächter hat spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres mindestens vier Wochen lang während der vereinsüblichen Betriebs- und Sprechzeiten an einer geeigneten Stelle eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr die Höhe des vom Generalpächter zu leistenden Pachtzinses, die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die erforderlichen Kosten der Verwaltung und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 1 bekanntzugeben sind.

(4) Kommt der Generalpächter den in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtungen zur Abrechnung, Einsichtgewährung oder Legung der Vorausschau nicht nach, so ist er auf Antrag eines Unterpächters vom Bezirksgericht im Außerstreitverfahren dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht, die Abrechnung oder die Vorausschau zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht auf Antrag eines Unterpächters dem Generalpächter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 26 000 S aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung oder die Vorausschau zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden."

4. In § 14 Abs. 2 wird nach dem Wort "Ehegatten" die Wendung " , an den Lebensgefährten (§ 14 Abs. 3 zweiter Satz MRG)" eingefügt.

5. In § 15 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

"(1a) Wenn Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam Unterpächter sind und einer von ihnen stirbt, setzt der andere den Unterpachtvertrag allein fort; wenn auch er stirbt, gilt Abs. 1."

6. Dem § 21 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Die Bestimmungen des § 37 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes sind auf die Verfahren außer Streitsachen nach diesem Bundesgesetz sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle der Vermieter die Generalpächter, an die Stelle der Mieter die Unterpächter sowie an die Stelle der Vereine zum Schutz und zur Vertretung der Interessen der Vermieter (Hausbesitzer) die Dachverbände der Kleingartenvereine treten."

Artikel VII

Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

Nach § 5a wird folgender § 5b eingefügt:

"§ 5b. Die Höhe der nach § 5 ermittelten Zuschüsse bleibt gegenüber der bisherigen Vertragslage unverändert, wenn sich der Förderungswerber verpflichtet, eine Verringerung der Annuität durch Zinssenkungen in Form einer Änderung des Vertrages über das Hypothekendarlehen, durch Laufzeit-

verlängerungen oder durch den Einsatz anderer Finanzierungsmittel den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entgeltmindernd anzurechnen.”

Artikel VIII

Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

“§ 5b. Die Höhe der nach § 5 ermittelten Zuschüsse bleibt gegenüber der bisherigen Vertragslage unverändert, wenn sich der Förderungswerber verpflichtet, eine Verringerung der Annuität durch Zinssatzsenkungen in Form einer Änderung des Vertrages über das Hypothekendarlehen, durch Laufzeitverlängerungen oder durch den Einsatz anderer Finanzierungsmittel den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entgeltmindernd anzurechnen.”

Artikel IX

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

1. Artikel I Z 24, 25, 34, 36 und 39, Artikel II Z 1 bis 9, Artikel III Z 5 lit. a, Z 6, 7, 8 lit. a und Z 9, Artikel V Z 1 sowie Artikel VI Z 3 und 6 treten mit 1. Jänner 2000 in Kraft.

2. Artikel VII und VIII treten mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

3. Im übrigen treten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit 1. September 1999 in Kraft.

3a. § 13 Abs. 2 Z 3 WGG in der Fassung dieses Bundesgesetzes ist auf Baulichkeiten anzuwenden, die auf einem nach dem 31. August 1999 erworbenen Grundstück errichtet werden.

4. Entgeltvereinbarungen gemäß § 13 Abs. 6 WGG in der Fassung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sind ab dem 1. September 1999 insoweit unwirksam, als sie den nach § 13 Abs. 6 WGG in der Fassung dieses Bundesgesetzes zulässigen Höchstbetrag überschreiten.

5. Entgeltvereinbarungen gemäß § 39 Abs. 18 Z 2 WGG in der Fassung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sind ab dem 1. September 1999 insoweit unwirksam, als sie den nach § 39 Abs. 18 Z 2 WGG in der Fassung dieses Bundesgesetzes zulässigen Höchstbetrag überschreiten.

6. Auf am 1. Jänner 2000 anhängige Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 7 WGG oder § 37 Abs. 1 Z 9 MRG sind § 16 Abs. 2 WGG, § 17 Abs. 2 MRG und § 24 Abs. 2a MRG jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 ergangen ist. Wenn in einem solchen Verfahren ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nur wegen der durch Art. I Z 34 oder Art. II Z 3 lit. b dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Änderungen unterliegt, hat die Bauvereinigung beziehungsweise der Vermieter dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ungeachtet dieses Verfahrensausgangs die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung zu ersetzen.

7. Auf am 1. Jänner 2000 anhängige Verfahren ist nicht § 33a MRG, sondern weiterhin der bisherige § 34 Abs. 3 MRG anzuwenden.

8. Auf am 1. Jänner 2000 anhängige Verfahren gemäß § 26 Abs. 1 Z 8 WEG 1975 ist § 19 Abs. 2, 3, 4a, 4b, 4c und 6 WEG 1975 in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 ergangen ist.

9. Auf am 1. September 1999 anhängige Verfahren gemäß § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 3 HeizKG ist § 24a HeizKG nicht anzuwenden.

10. § 11a Kleingartengesetz gilt nur für Abrechnungsperioden, die nach dem 31. Dezember 1999 beginnen.

11. Im übrigen sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind.