

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

Nachdruck vom 9. 1. 1997

Regierungsvorlage

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozeßordnung geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

1. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 7 lautet:

„(7) Der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags um

1. 30 vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt,
2. 20 vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens vier Jahre, aber weniger als sieben Jahre beträgt, und
3. 10 vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens sieben Jahre beträgt.

Wird das Mietverhältnis um die höchstmögliche Restlaufzeit nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c oder wird es nach § 29 Abs. 4a oder 4b verlängert, so darf der Vermieter weiterhin auch den zuvor zulässigen Mietzins verlangen; bei einer Verlängerung nach § 29 Abs. 4b verringert sich jedoch die Zinsminderung für die Dauer der Verlängerung, wenn durch die Verlängerung eine der in Z 1 bis 3 angeführten Stufen überschritten wird.“

b) Nach dem Abs. 7 werden folgende Abs. 7a und 7b eingefügt:

„(7a) Abs. 7 ist auch auf einen Hauptmietvertrag anzuwenden, der nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b befristet ist, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

(7b) Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses gemäß Abs. 7 und 7a ab dem Zeitpunkt dieser Umwandlung nicht mehr; tritt diese Umwandlung durch ausdrückliche Vereinbarung ein, so kann der Vermieter außerdem für die letzten zehn Jahre die Differenz zwischen dem nach Abs. 7 und 7a zulässigen Hauptmietzins und dem nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzins verlangen, sofern auf Grund eines vor der Umwandlung eingebrachten Antrags der nach Abs. 7 und 7a höchstzulässige Hauptmietzins vom Gericht (von der Gemeinde, § 39) festgestellt wird.“

c) Abs. 8 lautet:

„(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c endet diese Frist sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jah-

re. Dies gilt auch für die Miete einer Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.“

2. § 17 wird wie folgt geändert:

Im Abs. 3 wird der dort angeführte Hundertsatz „2 vH“ durch den Hundertsatz „3 vH“ ersetzt.

3. § 20 Abs. 1 Z 2 wird wie folgt geändert:

In der lit. e wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. f angefügt:

„f) 40 vH des Überschusses der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis e).“

4. Dem § 21 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen.“

5. § 29 wird wie folgt geändert:

a) *Im Abs. 1 Z 3 lauten die lit. b und c:*

„b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und – sofern die Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde – die ursprüngliche Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt; der Mieter hat nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,

c) in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart wurde, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, und die Vertragsdauer mindestens drei und höchstens zehn Jahre beträgt; dies gilt auch für Verträge, mit denen die Mietdauer einvernehmlich verlängert wird, jedoch mit der Maßgabe, daß die Gesamtmietdauer zehn Jahre nicht übersteigen darf und daß eine Verlängerung bis zu einer Gesamtmietdauer von zehn Jahren zulässig ist, auch wenn diese Verlängerung weniger als drei Jahre beträgt; der Mieter hat ein Kündigungsrecht, für das die Regelung der lit. b gilt,“

b) *Nach dem Abs. 4 werden folgende Abs. 4a bis 4c eingefügt:*

„(4a) Wird ein nach Abs. 1 Z 3 lit. b oder c befristeter Mietvertrag nicht ausdrücklich und schriftlich verlängert, so verlängert er sich um ein Jahr, im Fall des Abs. 1 Z 3 lit. c höchstens jedoch auf insgesamt zehn Jahre. Die Verlängerung tritt nicht ein, wenn der Vermieter frühestens sechs Monate und spätestens drei Monate vor Ablauf der bedungenen Zeit entweder dem Mieter schriftlich mitteilt, daß er eine Verlängerung ablehnt, oder nach § 567 ZPO einen Antrag auf Erlassung eines Auftrags zur Übergabe der gemieteten Wohnung einbringt oder der Mieter die Wohnung fristgerecht räumt. Diese Verlängerung um ein Jahr tritt bei Ablauf einer vereinbarten Bestanddauer nur einmal ein.

(4b) Endet das Mietverhältnis nach Abs. 1 Z 3 lit. c durch Ablauf der vereinbarten oder gemäß Abs. 4a verlängerten Zeit, so hat der Mieter das Recht, die Dauer des Mietverhältnisses durch eine darauf gerichtete, schriftliche Erklärung bis zu einem Jahr zu verlängern; wird ein Antrag auf Erlassung eines Übergabsauftrags eingebracht, so muß der Mieter die Verlängerung im Verfahren über den Übergabsauftrag geltend machen; der Mieter muß das Recht binnen zweier Monate ab dem Empfang der Erklärung des Vermieters beziehungsweise des Übergabsauftrags geltend machen, spätestens jedoch einen Monat vor Ablauf der bedungenen Zeit. Dies gilt auch für die Miete einer Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Im Fall einer Verlängerung nach diesem Absatz sind § 34 Abs. 1 und § 35 Abs. 1 nicht anzuwenden.

(4c) Der Mieter kann ein nach Abs. 4a oder 4b verlängertes Mietverhältnis jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen.“

c) *Die Abs. 5 und 6 entfallen.*

6. Dem § 34 wird folgender Abs. 5 angefügt:

555 der Beilagen

3

„(5) Hat der Mieter im Verfahren über einen Auftrag zur Übergabe einer nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c gemieteten Wohnung eine Verlängerung nach § 29 Abs. 4b geltend gemacht, so hat das Gericht in dem die Einwendungen erledigenden Urteil, mit dem der Übergabsauftrag für wirksam erkannt wird, das sich aus § 29 Abs. 4b ergebende Ende der Bestandszeit zugrunde zu legen.“

7. § 37 wird wie folgt geändert:

a) Im Abs. 1

aa) lautet die Z 12:

„12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);“ *und*

bb) wird nach der Z 12 folgende Z 12a eingefügt:

„12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);“

b) Nach dem Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 und 12 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.“

c) Abs. 3 Z 2 erster Satz lautet:

„2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 12 angeführten Angelegenheiten.“

d) Im Abs. 3 wird nach der Z 20 folgende Z 20a eingefügt:

„20a. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.“

8. Nach § 49a wird folgender § 49b samt Überschrift angefügt:

„Übergangsregelung für Befristungen und Abrechnungsbestimmungen

§ 49b. (1) Die Änderungen der § 16 Abs. 7 bis 8, § 17 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 2, § 21 Abs. 6, § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c, Abs. 4a bis Abs. 6, § 34 Abs. 5, § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 3 Z 2 und Z 20a durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. . . ./1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) § 16 Abs. 7 und 7a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und
2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(3) § 16 Abs. 7b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 gilt für Umwandlungen von Mietverhältnissen in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, die für einen nach dem 28. Februar 1997 liegenden Zeitraum vereinbart werden. Bei der Berechnung der Differenz ist für den Zeitraum vor dem 1. März 1997 § 16 Abs. 7 in der damaligen Fassung zugrunde zu legen.

(4) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 gilt in Ansehung des gesamten im § 18 Abs. 1 angeführten zehnjährigen Verrechnungszeitraums (einschließlich der vor dem 1. März 1997 liegenden Zeiten) mit der Maßgabe, daß bei Errechnung des im § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f angeführten Absetzbetrages alle in den Verrechnungszeitraum vor 1. Jänner 1996 fallenden Einnahmen und Ausgaben insgesamt zu berücksichtigen sind, und zwar auch dann, wenn in einem Kalenderjahr die Ausgaben die Einnahmen überstiegen haben; in dem Verrechnungszeitraum ab 1. Jänner 1996 ist der Absetzbetrag durch Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben jedes Jahres zu berechnen; diese Bestimmung ist auch auf die am 1. März 1997 noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden; rechtskräftige Entscheidungen werden jedoch nicht berührt.

(5) Eine vor dem 1. März 1997 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(6) Wird ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, rechtswirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert, so ist § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 anzuwenden.

(7) § 29 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. März 1997 begonnen haben. Endet das Mietverhältnis jedoch bereits vor dem 1. September 1997, so kann der Vermieter diese Verlängerung nur in sinngemäßer Anwendung des § 569 ZPO verhindern.

(8) § 29 Abs. 4b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 begonnen haben oder nach diesem Zeitpunkt schon einmal rechtswirksam verlängert worden sind.

(9) § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 2a sowie Abs. 3 Z 2 erster Satz und Abs. 3 Z 20a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(10) § 37 Abs. 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1997 ist für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(11) Im übrigen ist das Bundesgesetz BGBl. Nr. .../1997 ab dem 1. März 1997 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.“

9. Im § 59 Z 2 wird das Zitat „§ 27 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 27 Abs. 5“ ersetzt.

Artikel II

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

1. Im § 16 wird nach dem Abs. 5 folgender Abs. 5a eingefügt:

„(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 1 WEG 1975), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses, sofern für sie dieser Verteilungsschlüssel gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 maßgeblich ist.“

2. Dem § 19 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Abs. 1 festzustellen.“

3. Im § 20 Abs. 1 Z 1 wird

a) in der lit. a das Zitat „§ 21 Abs. 1 Z 7“ durch das Zitat „§ 21 Abs. 1 Z 7 und Abs. 6“ und

b) in der lit. b das Zitat „§ 21 – ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7“ durch das Zitat „§ 21 – ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6“ ersetzt.

4. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Nach dem Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:

„(3) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 7 und 10 angeführten Angelegenheiten die in Abs. 4 und 5 eingeräumten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu.“

b) Abs. 4 Z 2 erster Satz lautet:

555 der Beilagen

5

„2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 10 angeführten Angelegenheiten.“

c) Im Abs. 4 wird nach der Z 6 folgende Z 7 angefügt:

„7. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.“

5. Im Art. IV

a) werden nach dem Abs. 1 folgende Abs. 1a bis 1c eingefügt:

„(1a) § 19 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a und b, § 22 Abs. 4 Z 2 und 7 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(1b) § 16 Abs. 5a und § 22 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 sind für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(1c) § 22 Abs. 4 Z 2 erster Satz sowie Z 7 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.“ *und*

b) lautet Abs. 3:

„(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen – ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 – und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die Verordnungen gemäß § 19 Abs. 3 und § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen sind.“

Artikel III

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

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

1. Im § 17 wird nach dem Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach § 17 Abs. 1 Z 1 festzustellen.“

2. § 19 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 lautet:

„(1) Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist und sofern an keinem Miet- oder Nutzungsobjekt ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) weiterbesteht, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen, die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft sind jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu verteilen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist.“

b) Nach dem Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) In den Fällen, in denen die Regelung des Abs. 1 zweiter Satz anzuwenden ist, kann jeder Miteigentümer eine Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen – ausgenommen Beiträge zur Rücklage und Kosten für die Erhaltung und Verbesserung – sowie seines Anteils, der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der Auslagen für die Verwaltung, des Beitrags für die Hausbesorgerarbeiten und der besonderen Aufwendungen (§§ 21 bis 24 MRG) gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.“

3. Im § 29 werden nach dem Abs. 2 folgende Abs. 3 und 4 angefügt:

„(3) § 17 Abs. 6a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 tritt mit 1. März 1997 in Kraft.

(4) § 19 Abs. 1 und 4a ist auf Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen. Die für die Verteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes maßgebenden Verteilungsschlüssel sind aber bis 31. Dezember 1998 weiter anzuwenden, sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren.“

Artikel IV

Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung, RGBl. Nr. 113/1895, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 519/1995, wird wie folgt geändert:

Im § 567 Abs. 1 ZPO wird die Wendung „binnen 14 Tagen“ durch die Wendung „binnen vier Wochen“ ersetzt.

Artikel V

Inkrafttreten; Übergangsbestimmung; Vollzugsklausel

(1) Artikel IV dieses Bundesgesetzes tritt mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) Artikel IV dieses Bundesgesetzes ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind. Auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung des Artikels IV dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

VORBLATT

Problem:

Der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz neugeschaffene Fristvertragstyp mit einer Mietdauer von genau drei Jahren kennt keine (befristete) Verlängerungsmöglichkeit. Angesichts der Vorbehalte vieler Vermieter gegen unbefristete Mietverhältnisse hätte dies ohne gesetzgeberisches Einschreiten ab März 1997 für viele Mieter den Verlust ihrer Wohnung zur Folge. Eine weitere Problemlage ist aus dem Entfall der bisherigen Steuerbegünstigung der Mietzinsreserve entstanden. Schließlich bereitet die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in sogenannten „Mischhäusern“ oft erhebliche Schwierigkeiten.

Ziel:

Die starren Dreijahresverträge sollen durch eine flexible, generelle Befristungsmöglichkeit in einem zeitlichen Rahmen von drei bis zehn Jahren abgelöst werden, wobei vor allem durch zinsrechtliche Begleitmaßnahmen den Vermietern ein Anreiz dafür gegeben werden soll, innerhalb dieser Zeitspanne eine möglichst lange Vertragsdauer mit dem Mieter zu vereinbaren oder auch einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen. Den veränderten Gegebenheiten im Einkommensteuerrecht ist durch pauschalierte Berücksichtigung der Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters bei der Berechnung der Mietzinsreserve Rechnung zu tragen. Die Aufteilungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten in „Mischhäusern“ sollen vereinheitlicht werden.

Inhalt:

Die wesentlichen Inhalte des Gesetzesentwurfs sind Bestimmungen über

- die allgemeine Möglichkeit zur Befristung von Hauptmietverträgen, ihre stillschweigende Verlängerung und den bei befristeten Mietverträgen höchstzulässigen Mietzins,
- die Befristung von Hauptmietverträgen über Eigentumswohnungen,
- die Schaffung einer zusätzlichen Ausgabenposition für die Berechnung der Mietzinsreserve zur abstrakten Berücksichtigung der Einkommen- oder Körperschaftsteuerlast des Vermieters,
- Regelungen zur Vereinheitlichung der Abrechnung in „Mischhäusern“ durch Anpassung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels an den für die weiter bestehenden Altmiet- und Nutzungsverhältnisse maßgeblichen Schlüssel,
- eine ausdrückliche Anordnung über die Erstreckung der Rechtskraft stattgebender Feststellungsentscheidungen über Anträge etwa auf Überprüfung der Betriebskosten,
- eine Ermächtigung zur Erlassung von Verordnungen, mit denen einschlägige ÖNORMEN für die jährliche Abrechnung in rechtsförmlicher Weise anempfohlen werden können und
- Übergangsregelungen vor allem für die Bestimmungen über die Befristung und die Abrechnung.

Alternativen:

Eine Untätigkeit des Gesetzgebers im Bereich der Befristung hätte in absehbarer Zeit erhebliche Konsequenzen sozialer Art, zumal viele Vermieter auf der Beendigung der derzeit nicht befristet verlängerbaren Dreijahresverträge bestehen und damit viele Mieter und deren Familien ihre bisherige Wohnung verlieren würden und sich eine andere – zumeist wohl wieder nur befristet mietbare – Wohnung suchen müssten. Für gesetzliche Maßnahmen zur Vermeidung einer solchen Entwicklung sind mehrere Modelle denkbar, jedoch bietet der hier vorgeschlagene Weg einer Flexibilisierung des Befristungsrechts innerhalb zeitlicher Ober- und Untergrenzen einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter nach gesicherter Wohnversorgung zumindest über überschaubare Zeiträume hinweg auf der einen Seite und den legitimen Interessen der Vermieter an mittel- bis längerfristiger Wiederverfügbarkeit der von ihnen in Bestand gegebenen Wohnungen auf der anderen Seite.

Auch im Bereich der Mietzinsreserve sind gesetzliche Schritte zur Harmonisierung des Steuer- und des Wohnrechts geboten, um eine verfassungskonforme Rechtslage sicherzustellen. Eine Alternati-

8

555 der Beilagen

ve zu der hier vorgeschlagenen mietrechtlichen Lösung könnte in steuerrechtlichen Maßnahmen liegen, doch kommen solche aus Gründen der Einheit der Strukturanpassungsschritte nicht in Betracht.

Kosten:

Aus der Vollziehung dieses Gesetzes sind keine nennenswerten Auswirkungen auf den Bundeshaushalt zu erwarten. Zwar ist durch die Neuregelungen ein gewisses Ansteigen der Zinsprüfungsverfahren und damit auch eine gewisse Mehrbelastung bei den Gerichten zu prognostizieren, doch wurde dafür bereits zu einem früheren Zeitpunkt personelle Vorsorge getroffen.

EU-Konformität:

EU-Kompetenzen oder -Regelungen werden durch diesen Gesetzesentwurf nicht berührt.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Im Koalitionsübereinkommen vom 11. März 1996 vereinbarten die beiden Regierungsparteien, im Wohnrecht die Reformüberlegungen auf Basis der seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere zur Befristung von Mietverträgen und zur Abrechnung der Bewirtschaftungskosten, fortzuführen. Infolge der durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 erfolgten Änderung der Bestimmungen des Einkommensteuerrechts über die Mietzinsrücklage stellt sich weiters die auch in der Entschließung des Nationalrats vom 17. April 1996 (Entschließung Nr. 5) angesprochene Frage einer Harmonisierung des Mietrechtsgesetzes mit dem Steuerrecht.

Zum Thema Wohnrecht wurde weiters im Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien für die 20. Gesetzgebungsperiode folgendes vereinbart:

„Ein erhebliches, für die Praxis oft kaum lösbares Problem stellt die Verwaltung sogenannter ‚Mischhäuser‘ dar, also von Gebäuden, in denen sich zum Teil Wohnungseigentumsobjekte und zum Teil nicht im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstände befinden, weil das Wohnungseigentumsgesetz einerseits und das Mietrechtsgesetz andererseits völlig unterschiedliche Regeln über die Bewirtschaftungskosten und ihre Aufteilung enthalten. Dies soll durch eine Harmonisierung der maßgeblichen Bestimmungen einer praktikablen Lösung zugeführt werden.

Überdies soll die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten für alle Rechtsformen des Wohnens dadurch erleichtert werden, daß eine eigens dafür ausgearbeitete ÖNORM als Standard der Abrechnung nach den jeweiligen Vorschriften vorgesehen wird. Schließlich soll gesetzlich verankert werden, daß im Fall der Anfechtung einer Betriebskostenposition durch einen Mieter eine darüber ergehende Feststellungsentscheidung des Gerichts auch für die übrigen Mieter, die nicht aktiv am Verfahren mitgewirkt haben, Wirksamkeit entfaltet. Damit soll die Geltendmachung von Einwendungen gegen die Betriebskosten erleichtert und unredlichen Praktiken bei der Betriebskostenabrechnung effektiv begegnet werden.“

Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz hatte mit Wirkung vom 1. März 1994 einen neuen allgemeinen Befristungstatbestand geschaffen, nämlich den sogenannten „Dreijahresvertrag“ in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG. Nach dem Grundverständnis des Mietrechtsgesetzes sollte ja der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit der Regelfall und die durchsetzbare Befristung eines Mietverhältnisses nur ausnahmsweise zulässig sein. In Durchbrechung dieses Prinzips wurde durch die vorerwähnte Gesetzesbestimmung die Möglichkeit eröffnet, ohne weitere Voraussetzungen einen Wohnungsmietvertrag auf bestimmte Zeit, nämlich auf genau drei Jahre, abzuschließen. Ein solcher Mietvertrag endet durch bloßen Zeitablauf ohne Kündigung, sofern dies schriftlich vereinbart wurde. Voraussetzung dieser Befristungsmöglichkeit ist jedoch die exakte Einhaltung der dafür gesetzlich vorgegebenen Vertragsdauer von drei Jahren; eine Befristung etwa auf zweieinhalb Jahre oder auf 37 Monate wäre unwirksam und würde ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer begründen. Auch eine Verlängerung eines solchen Dreijahresvertrags auf nochmals bestimmte Zeit ist nicht möglich; nach derzeitiger Rechtslage würde jede Verlängerung den Mietvertrag in einen unbefristeten verwandeln. Diese starre gesetzliche Vorgabe verhindert zum einen die individuelle Wahl einer den Bedürfnissen der Vertragsteile entsprechenden Vertragsdauer und stellt zum anderen den Vermieter nach Ablauf der drei Jahre vor die Alternative, entweder auf dem Auszug des Mieters zu beharren oder durch ein bei Belassung des Mieters in der Wohnung unbefristetes Mietverhältnis die Disposition über das Mietobjekt auf unbestimmte Zeit zu verlieren.

Hinter dieser starren Regelung stand zumindest partiell die Erwartung, daß von diesem Fristvertragstyp in der Praxis nur geringer Gebrauch gemacht würde, weil sich nur verhältnismäßig wenige Wohnungssuchende auf ein nur drei Jahre währendes Mietverhältnis und die danach drohende Gefahr des Wohnungsverlustes einlassen würden. Die reservierte Haltung des Gesetzgebers gegenüber diesem Befristungstatbestand zeigt sich auch daran, daß er die Schranke für den gesetzlich zulässigen Mietzins beim Dreijahresvertrag niedriger ansetzte als beim unbefristeten Mietverhältnis. § 16 Abs. 7 MRG sieht vor allem für den Dreijahresvertrag einen Befristungsabschlag von 20% für die Zinsobergrenze vor. Während bei einem unbefristeten Mietverhältnis über Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C eine Mietzinsvereinbarung bis zum sogenannten „Richtwertmietzins“ und bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D eine solche bis zu den in § 16 Abs. 5 und 6 MRG betraglich festgelegten Zinsschranken zulässig ist, darf der Mietzins bei einem nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG auf drei Jahre befristeten Vertrag höchstens 80% dieser Grenzwerte erreichen. Auch daran knüpfte sich die Hoffnung, die Inanspruchnahme dieser allgemeinen Befristungsmöglichkeit – hier durch ein in Richtung der Vermieter wirkendes Instrument – möglichst gering zu halten.

Wie sich mittlerweile zeigt, erfüllten sich diese Erwartungen nicht. In der Praxis wurde von der generellen Befristungsmöglichkeit auf drei Jahre wesentlich häufiger Gebrauch gemacht, als dies zumindest teilweise gewünscht worden war. Weder ließen sich die Mieter von der verhältnismäßig kurzen, inflexiblen Vertragsdauer noch die Vermieter vom Befristungsabschlag abschrecken, solche Dreijahresverträge einzugehen.

Die Zahl der seit März 1994 abgeschlossenen Dreijahresverträge ist daher groß. Exakte Erhebungen über diese Anzahl liegen zwar nicht vor; die Schätzungen allein für die Bundeshauptstadt Wien liegen weit auseinander. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß es derzeit viele Tausende solcher Zeitmietverträge gibt, die ab März 1997 sukzessive auslaufen werden. Da viele Vermieter nicht gewillt sind, durch ein Belassen des Mieters in der Wohnung ein unbefristetes Mietverhältnis herbeizuführen, wären viele Mieter zu einem Auszug aus ihrer Wohnung und zur Suche nach einem neuen Mietobjekt genötigt.

Ein zweites Problemfeld wurde durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 geschaffen, das in seinem Art. 39 die bisherigen Steuerbegünstigungen für die Mietzinsrücklage in § 11 sowie in § 28 Abs. 5 Einkommensteuergesetz beseitigte. Andererseits sieht das Mietrechtsgesetz weiterhin die Verrechnungs- und Verwendungspflicht für Mietzinseinnahmen auf die Dauer von zehn Jahren vor. Bei unveränderter Rechtslage hätte dies zur Konsequenz, daß Hauseigentümer im Rahmen der ihnen nach dem MRG obliegenden Erhaltungspflicht sowie bei Durchführung von Verfahren nach §§ 18 ff. MRG gegenüber den Mietern für eine Mietzinsreserve einzustehen hätten, die in dieser Höhe gar nicht vorhanden wäre, weil sie nämlich bereits zu einem wesentlichen Teil zur Bezahlung der Einkommensteuer verbraucht wurde. Eine Beibehaltung dieses Rechtszustandes wäre daher im Hinblick auf Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur MRK äußerst problematisch; diese Konventionsbestimmung gewährleistet ausdrücklich den Schutz des Eigentumsrechts, und zwar auch vor solchen gesetzgeberischen Eingriffen, die das Eigentumsrecht zwar nicht zur Gänze entziehen, aber die Rechtsposition des Eigentümers unangemessen beeinträchtigen oder aushöhlen. Eine Harmonisierung der Rechtsbereiche Steuerrecht und Mietrecht ist daher dringend geboten. In diese Richtung zielt auch die vom Nationalrat am 17. April 1996 verabschiedete EntschlieÙung (EntschlieÙung Nr. 5).

Eine sachlich an sich zweckmäßige Lösung dieses Spannungsfeldes durch Änderungen im Steuerrecht kann wegen der daraus erwarteten negativen Beispielfolgen auf andere gesetzliche Strukturanpassungsmaßnahmen nicht in Betracht gezogen werden. Es verbleibt daher nur die Möglichkeit einer mietrechtlichen Lösung.

II. Der bisherige Verlauf der Gesetzwerdung

Schon in der vergangenen Legislaturperiode hatte sich die beim Bundesministerium für Justiz eingerichtete Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ in einer Vielzahl von Sitzungen mit Fragen der Abrechnung in den verschiedenen Wohnrechtsformen befaßt. Seit Beginn des Jahres 1996 wurde in der Arbeitsgruppe auf der Grundlage eines vom Bundesministerium für Justiz erstellten Vorentwurfs die Vereinheitlichung der Abrechnung in sogenannten „Mischhäusern“ (also in Gebäuden, in denen bereits Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmietverhältnisse oder Nutzungsverhältnisse weiter bestehen) eingehend beraten. Dabei wurden auch damit zusammenhängende Fragen besprochen, wie etwa die normative Bedachtnahme auf die nunmehr bestehende ÖNORM zur Abrechnung der Bewirtschaftungskosten sowie die Erstreckung der Rechtskraft positiver Feststellungsentscheidungen des Gerichts über den Antrag eines Mieters auch auf die

übrigen, am Verfahren nicht aktiv beteiligten Mieter. Unter Verwertung dieser Beratungsergebnisse erstellte das Bundesministerium für Justiz den Ministerialentwurf für ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden und versendete diesen im Juli 1996 zur allgemeinen Begutachtung. Im Begutachtungsverfahren traf der Entwurf prinzipiell auf weitgehende Zustimmung, doch war aus den Stellungnahmen erkennbar, daß das primäre Interesse der Befristungs- und Steuerfrage galt.

Im Bewußtsein des diesbezüglichen Handlungsbedarfs (siehe dazu die Ausführungen im vorangegangenen Abschnitt) wurden seit dem Frühjahr 1996 unter der Ägide des Bundesministers für Justiz politische Verhandlungen zur Lösung der Befristungsfrage geführt, und parallel dazu wurde dieser Problemkreis auch auf Expertenebene beraten. Das dabei konsentiertere Regelungsmodell wurde unter Verwertung auch flankierender Lösungsansätze in den nun vorliegenden Gesetzesvorschlag einbezogen.

III. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

1. Befristung von Mietverträgen

a) Die hier vorgeschlagene Neuregelung des Befristungsrechts ist grundsätzlich den Zielen einer **Flexibilisierung und Liberalisierung der Befristungsmöglichkeiten** innerhalb eines vorgegebenen zeitlichen Rahmens verpflichtet. Zugleich wird aber darauf Bedacht genommen, daß für den Mieter ein (für ihn selbst jederzeit auflösbares) unbefristetes Mietverhältnis vorteilhafter als ein befristetes und ein auf längere Zeit abgeschlossener Zeitmietvertrag vorteilhafter als ein nur sehr kurzfristiger ist. Deshalb sollen dem Vermieter Anreize dafür gegeben werden, innerhalb der erweiterten Befristungsmöglichkeiten von drei bis zehn Jahren eine möglichst langfristige vertragliche Bindung einzugehen, aber auch ein zunächst befristetes Vertragsverhältnis in ein unbefristetes umzuwandeln. Ersteres soll durch ein System degressiver Befristungsabschläge vom höchstzulässigen Hauptmietzins geschehen, letzteres durch die dem Vermieter eingeräumte Möglichkeit, bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis unter der Voraussetzung vorheriger Antragstellung auf gerichtliche Überprüfung des Mietzinses die während der Dauer des vorangegangenen Fristvertrags angelaufenen Befristungsabschläge vom Mieter nachzufordern.

b) Künftig sollen **generelle Befristungsmöglichkeiten** in einem zeitlichen Rahmen von **mindestens drei und höchstens zehn Jahren** bestehen. Dies bedeutet, daß Hauptmietverträge über Wohnungen innerhalb dieser Grenzen – unter der Voraussetzung schriftlicher Vereinbarung – rechtswirksam und durchsetzbar auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden können. Auch ist innerhalb dieses Rahmens eine Vertragsverlängerung auf bestimmte Zeit zulässig. Wenn aber durch eine Vertragsverlängerung die Höchstgrenze von zehn Jahren überschritten wird, hat dies die Unwirksamkeit der Befristung in der Verlängerungsvereinbarung zur Folge; das Mietverhältnis wird dadurch zu einem solchen auf unbestimmte Zeit. Gleichermaßen ist auch die zeitliche Untergrenze von drei Jahren bei solchen Verlängerungsabreden zu beachten; wird sie unterschritten, so bewirkt auch dies die Unwirksamkeit der Befristung. Letzteres gilt nur dann nicht, wenn auf Grund der vorangegangenen „Stückelung“ von Befristungen auf die Höchstgesamtdauer von zehn Jahren nur noch eine geringere Restlaufzeit verbleibt. Wenn also beispielsweise ein Mietverhältnis zunächst auf vier Jahre abgeschlossen und sodann um weitere vier Jahre verlängert wurde, so kann zulässigerweise eine weitere Verlängerungsvereinbarung um die noch verbleibenden zwei Jahre auf die zehnjährige Höchstgrenze getroffen werden.

Dem **Mieter** bleibt in all diesen Fällen die **Möglichkeit** offen, den Mietvertrag durch gerichtliche Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist **vorzeitig aufzulösen**; allerdings steht ihm dieses Recht erst nach Ablauf eines Jahres ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. der verlängerten Mietzeit zu.

Nach derzeit geltendem Recht verwandelt sich ein Zeitmietvertrag dann in ein unbefristetes Mietverhältnis, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (ohne zulässige Verlängerungsvereinbarung) in der Wohnung beläßt, selbst wenn dies beispielsweise nur aus Rücksichtnahme etwa auf die aktuelle persönliche Situation des Mieters geschieht. Dies hat in der Vergangenheit – auch wenn die Judikatur bei eindeutigen Erklärungen des Vermieters in Richtung einer Beendigung des Mietverhältnisses in letzter Zeit etwas großzügiger geworden ist – zu erheblichen Unzulänglichkeiten geführt. Zudem bedeutet diese Rechtslage insofern gleichsam eine gravierende „Bedrohung“ für den Vermieter, als bei einem Übersehen des Endtermins durch den Vermieter ungewollt ein unbefristeter Mietvertrag entsteht. Aus diesen Gründen wird nun vorgesehen, daß bei einem Verbleiben des Mieters in der Wohnung ohne Zustandekommen einer ausdrücklichen und schriftlichen

Vertragsverlängerung sich ein befristeter Mietvertrag um ein Jahr verlängert (dies allerdings nur auf insgesamt höchstens zehn Jahre). Der Vermieter kann eine solche stillschweigende Vertragsverlängerung nur dadurch verhindern und das Vertragsverhältnis auch tatsächlich zum vorgesehenen Endtermin beenden, daß er innerhalb eines Zeitraums von höchstens sechs und mindestens drei Monaten vor dem Vertragsende entweder die Vertragsverlängerung gegenüber dem Mieter schriftlich ablehnt oder einen Antrag auf Erlassung eines Übergabsauftrags nach § 567 ZPO einbringt. Eine solche **konkludente Verlängerung um ein Jahr** kommt nur einmal und nicht etwa auch als „Verlängerungskette“ in Betracht. Bei Verbleiben des Mieters auch nach Ablauf dieses Verlängerungsjahres ohne ausdrückliche zulässige Fristvereinbarung entsteht ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

Für den Fall einer Ablehnung der einjährigen Verlängerung durch den Vermieter (in Form eines Ablehnungsschreibens oder mittels Übergabsauftrags) wird dem Mieter (dennoch) eine **Verlängerungsoption** eingeräumt. Er kann durch eine innerhalb festgelegter Fristen abzugebende Erklärung bewirken, daß sich das Vertragsverhältnis um ein Jahr verlängert. Macht der Mieter von diesem Gestaltungsrecht Gebrauch, so hat er nach Ablauf dieses weiteren Jahres gegen eine dann vom Vermieter (auf Grund entsprechender Übergabsauftrags oder Räumungsurteils) geführte Räumungsexekution keinen Anspruch auf Räumungsaufschub nach § 35 Abs. 1 MRG (und parallel dazu auch keine Möglichkeit zur Erwirkung einer verlängerten Räumungsfrist im Urteil gemäß § 34 Abs. 1 MRG). Daraus ist erkennbar, daß diese einjährige Verlängerungsoption – zwar nicht in ihrer rechtlichen Konstruktion, aber in ihrem Regelungseffekt – den Charakter eines pauschalierten Räumungsaufschubs hat.

c) Die neuen Befristungsmöglichkeiten werden durch zinsrechtliche Bestimmungen über einen gestaffelten **Befristungsabschlag** flankiert. Der Vermieter kann demnach bei einem nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG befristeten Hauptmietvertrag nur einen geringeren Hauptmietzins lukrieren als bei einem unbefristeten Mietverhältnis. Dadurch soll dem weiterhin – wenngleich abgeschwächt – geltenden Grundsatz Rechnung getragen werden, wonach im Recht der Raummiete der unbefristete Mietvertrag der Regelfall sein soll. Der Befristungsabschlag soll dementsprechend dem Vermieter zunächst einen ökonomischen Anreiz zum Abschluß eines unbefristeten Mietvertrags oder zum „Umsteigen“ auf einen solchen bieten. Weiters wird kein einheitlicher Befristungsabschlag vorgesehen, sondern es ist dieser in seiner Höhe abhängig von der jeweils vereinbarten Vertragsdauer. Je länger sich der Vermieter bindet, desto geringer soll die Zinsreduktion sein. Dadurch soll der Vermieter dazu bewegt werden, aus wirtschaftlichen Erwägungen eine möglichst lange Vertragsdauer zu wählen.

In der „**Grundstufe**“, also in seiner größten Höhe bei den kürzesten noch zulässigen Verträgen (unter Berücksichtigung der Untergrenze von drei Jahren), soll der Befristungsabschlag **30%** betragen. Grundlage für seine Berechnung soll – entgegen manchen Vorschlägen – der Richtwertmietzins sein, weil es sich dabei um die maßgebliche Zinsschranke auch für unbefristete Mietverträge handelt und jede andere Berechnungsbasis (etwa der Richtwert) daher systemwidrig wäre. Das Vorgesagte gilt allerdings nur für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C; bei Kategorie-D-Wohnungen wird der Befristungsabschlag von den für sie gültigen, fixbetraglichen Zinsgrenzen in § 16 Abs. 5 und 6 MRG errechnet.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit sich diese neu vorgeschlagene Zinsreduktion vom bisherigen Befristungsabschlag unterscheidet und ob ihr eher eine gestaltende Funktion zukommen kann als dem Abschlag des bisherigen Rechts. Die letztgenannte Frage kann durchaus bejaht werden. Zum einen bewirkt ein Abschlag von 30% in der Grundstufe schon noch eine wesentlich intensivere Minderung des Zinsertrags als die bisherigen 20%, sodaß die Vermieter wohl noch gründlicher abwägen werden, ob sie sich infolge nur kurzer Vertragsdauer mit einem derart markant verminderten Mietzins zufriedengeben sollen. Zum anderen bieten die nunmehrigen Regelungsvorschläge – worauf im folgenden noch einzugehen sein wird – mehrere Ansatzpunkte für eine gerichtliche Überprüfung des Mietzinses und damit auch des Befristungsabschlags. Daraus kann erwartet werden, daß dieser Abschlag bei den Verhandlungen der Vertragspartner, aber auch bei den Überlegungen jedes einzelnen Vertragsteils sehr wohl Berücksichtigung finden und dadurch die Praxis des Vermietungsgeschehens beeinflussen wird.

Diese „Grundstufe“ des Befristungsabschlags kommt bei einer Vertragsdauer von **weniger als vier Jahren** zum Tragen. Bei einem Mietvertrag in der Dauer von drei Jahren und elf Monaten beträgt der Zinsabschlag somit 30%; für eine Vertragsdauer von vier Jahren gilt bereits die zweite Stufe. Zu berücksichtigen ist auch die für eine wirksame Befristung vorgesehene zeitliche Untergrenze von drei Jahren. Im Ergebnis kommt daher die dreißigprozentige Grundstufe des Zinsabschlags für Befristungen in der Dauer von drei Jahren bis zu weniger als vier Jahren zur Anwendung.

In der **zweiten Stufe** beträgt der Befristungsabschlag **20%**. In diesem Ausmaß mindert sich der Hauptmietzins, wenn die im Mietvertrag festgelegte Vertragsdauer mindestens **vier Jahre**, höchstens aber weniger als **sieben Jahre** beträgt. In der **dritten** und niedrigsten **Stufe** beträgt der Befristungsabschlag **10%**; diese Stufe gilt für befristete Mietverträge mit einer Vertragsdauer von mindestens sieben Jahren; dabei ist die zeitliche Höchstgrenze für zulässige Befristungen im Ausmaß von zehn Jahren zu berücksichtigen.

Die zeitlichen Grenzen für die einzelnen Abschlagstufen beziehen sich im Fall einer oder mehrerer Verlängerungen des Vertragsverhältnisses nicht etwa auf die gesamte Vertragsdauer, sondern gelten auch für jeden Verlängerungszeitraum. Wenn also zum Beispiel die Vertragsteile zunächst einen Mietvertrag auf drei Jahre abschließen (Zinsabschlag daher 30%) und sodann das Vertragsverhältnis um weitere drei Jahre verlängern, findet nun auf Grund dieser Verlängerung nicht etwa eine Reduktion des Befristungsabschlags im Hinblick auf die insgesamt sechsjährige Vertragsdauer statt, sondern es wird der Verlängerungszeitraum diesbezüglich isoliert betrachtet und daher auch dafür ein dreißigprozentiger Zinsabschlag anzusetzen sein. Dies folgt aus der Überlegung, daß sich der Mieter bei nur kurzfristigen Vertragsabschlüssen und -verlängerungen hinsichtlich seiner Wohnversorgung in einer wesentlich unsichereren Position befindet, als wenn ihm von vornherein eine längere Wohnungsbenützung vertraglich sichergestellt wird; auch bei „Stückelungen“ kurzer Vertragszeiträume ändert sich diesbezüglich für den Mieter nichts. Daher soll im Gegenzug in einem solchen Fall auch der Vermieter für nur kurzfristige Erstverträge und Verlängerungen einen entsprechend höheren Zinsabschlag hinnehmen müssen.

Für zwei Verlängerungsfälle gilt besonderes: Wenn bei erstmaliger Befristung die zeitliche Höchstgrenze von zehn Jahren nicht zur Gänze ausgeschöpft wurde, in der Folge aber eine **Verlängerung um die höchstmögliche Restlaufzeit** erfolgt, so ist während der verlängerten Vertragsdauer derselbe Mietzins zulässig wie für die ursprüngliche Befristung. So kommt etwa bei Abschluß zunächst auf genau sieben Jahre und nachfolgender Verlängerung um drei Jahre auch für diese drei Verlängerungsjahre nur ein Befristungsabschlag von 10% zum Tragen. Gleiches gilt für die **stillschweigende Verlängerung** des Mietverhältnisses um ein Jahr; während dieses Jahres ist derselbe Mietzins zulässig wie zuvor.

Anders verhält es sich jedoch mit der **Verlängerungsoption** des Mieters, durch die dieser das Mietverhältnis über die vereinbarte Vertragsdauer hinaus auch gegen den Willen des Vermieters um ein Jahr ausdehnen kann. Wenn durch diese zusätzliche Vertragslaufzeit eine zinsrechtlich relevante **Zeitschranke überschritten** wird (wenn also zum Beispiel ein auf dreieinhalb Jahre abgeschlossenes Mietverhältnis dadurch um ein Jahr verlängert wird und die Gesamtdauer dadurch in den zeitlichen Bereich des zwanzigprozentigen Zinsabschlags gerät), kann der Vermieter für das gesamte Verlängerungsjahr den entsprechend **höheren Hauptmietzins** verlangen (im vorerwähnten Beispiel also einen Hauptmietzins mit einem Befristungsabschlag von nur 20 statt 30%).

d) Wenn ein **befristeter Mietvertrag in einen unbefristeten umgewandelt** wird, entfällt ab dem Zeitpunkt der Umwandlung der Befristungsabschlag, sodaß der Vermieter für die Folgezeit einen entsprechend höheren Hauptmietzins fordern kann. Geschieht eine solche Umwandlung durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Vertragsteilen, so kann der Vermieter vom Mieter die Zahlung eines Geldbetrags verlangen, der der **Summe aller Befristungsabschläge** aus dem zurückliegenden befristeten Vertragszeitraum entspricht. Der Vermieter wird also im nachhinein – wenn man einmal die Kapitalverzinsung beiseite läßt – wirtschaftlich so gestellt, wie er bei ursprünglichem Abschluß eines Mietvertrags auf unbestimmte Zeit gestanden wäre. Zweck dieser Regelung ist es, bei einem befristeten Mietverhältnis den Vermieter zur nachträglichen Zustimmung zu einer nicht terminisierten Vertragsdauer zu bewegen und damit dem Mieter wenigstens mit Verzögerung die Vorteile eines unbefristeten Mietverhältnisses zu verschaffen.

Die **Nachforderungsmöglichkeit des Vermieters** bezüglich der Differenz zwischen Richtwertmietzins beziehungsweise Kategorie-D-Zins einerseits und dem durch den jeweiligen Befristungsabschlag reduzierten Hauptmietzins andererseits steht jedoch unter einer wesentlichen Voraussetzung: Dem Vermieter steht dieses Recht nur zu, wenn einer der Vertragsteile vor der Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag bei Gericht beziehungsweise der Schlichtungsstelle einen Zinsprüfungsantrag eingebracht hat und auf Grund dieses Antrags der unter Anwendung des Befristungsabschlags **höchstzulässige Hauptmietzins festgestellt** wurde. Damit soll zunächst sichergestellt werden, daß diese Nachforderung der Befristungsabschläge nur im Rahmen der gesetzlichen Obergrenzen für die Mietzinsbildung stattfindet. Wurde also beispielsweise im Mietvertrag (ausdrücklich oder implizit) von einem über dem Richtwertmietzins liegenden Hauptmietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen

und überschritt dadurch auch der unter Berücksichtigung des Befristungsabschlags vereinbarte Mietzins das gesetzlich zulässige Ausmaß, so können der Abschlagsnachforderung des Vermieters selbstredend nur die aus dem Gesetz ableitbaren Zinsobergrenzen für den unbefristeten und für den befristeten Vertrag (also der Richtwertmietzins beziehungsweise der Kategorie-D-Zins einerseits und die durch den maßgeblichen Abschlag hievon gebildete Zinsschranke andererseits) zugrunde gelegt werden.

Ein weiterer Effekt dieser Zinsprüfung richtet sich in die Zukunft des Vertragsverhältnisses. Es wird ja dabei der Richtwertmietzins ermittelt, sodaß beide Vertragspartner ein Bild darüber gewinnen, ob der auf Grund der ursprünglichen Zinsabrede nun für das unbefristete Mietverhältnis zum Tragen kommende Hauptmietzins im gesetzlich zulässigen Bereich liegt, und ihre jeweiligen Dispositionen daran orientieren können.

Schließlich knüpft sich an diese Konstruktion der Abschlagsnachzahlung auf Grund einer Zinsprüfung noch eine grundsätzliche Erwartung: Infolge der damit für die Vermieter verbundenen Vorteile (nämlich Lukrierung der Abschlagsnachzahlung) werden sie vermutlich von diesem Modell in der Praxis durchaus auch Gebrauch machen. Wenn nun aber der Vermieter eine solche Zinsprüfung im Verlauf der konkreten Vermietung unter Umständen sogar auf Grund eigenen Handelns in Erwägung zieht, wird dies auch auf seine Gestion bei Vertragsabschluß zurückwirken und namentlich das Bemühen um gesetzeskonforme Festlegung des Mietzinses befördern.

e) Schon das derzeitige Recht sieht in § 16 Abs. 8 MRG eine grundsätzlich dreijährige **Präklusion für die Geltendmachung einer partiellen Nichtigkeit** des vereinbarten Hauptmietzinses durch Überschreitung der dafür maßgeblichen Zinsschranken vor. Für den Dreijahresvertrag nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG beträgt die Präklusionsfrist dreieinhalb Jahre, sodaß dem Mieter nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer noch eine sechsmontatige Anfechtungsfrist zur Verfügung steht. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit muß auch diese Regelung angepaßt werden, um dem Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt ist, noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Präklusionsfrist soll daher bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerungen die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses maßgeblich ist. Die Ausschlußfrist kann daher bis zu zehneinhalb Jahren betragen.

Parallel dazu wird die dreijährige **Verjährungsfrist**, die § 27 Abs. 3 MRG für die Rückforderung der über den gesetzlichen Zulässigkeitsschranken liegenden Teile der Mietzinszahlungen vorsieht (im § 16 Abs. 8) auf zehn Jahre verlängert. Dies kann daher zur Folge haben, daß ein Vermieter insgesamt für zehn Jahre Teile des von ihm vereinnahmten Mietzinses zurückzahlen hat. Dies ist deshalb keine unbillige Härte, weil es sich dabei ja immerhin um Beträge handelt, die der Vermieter in der Vergangenheit gesetzwidrigerweise über das nach den jeweiligen Zinsbildungsbestimmungen Zulässige hinaus vom Mieter gefordert hatte. Auch wäre jede andere Lösung eine empfindliche Ungerechtigkeit gegenüber den Mietern. Für diese wäre es kaum einsichtig, wenn sie zwar noch nach zehn Jahren den Mietzins überprüfen lassen, die über den Zinsgrenzen liegenden Mietzinsbeträge jedoch nur für eine kürzere Zeit zurückfordern könnten, während sich der Vermieter in bezug auf die früheren Phasen des Vertragsverhältnisses offensichtlich bereichern könnte. Darin läge kein ausgewogenes Lösungsmodell. Aus diesen Gründen ist daher die Verjährung zeitlich mit der Anfechtungsmöglichkeit zu koordinieren. Nur am Rande sei erwähnt, daß die zuvor dargestellte Möglichkeit des Vermieters zur Nachforderung der Zinsabschläge bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis sich ja ebenfalls auf einen Vertragszeitraum von bis zu zehn Jahren beziehen kann, obwohl es sich bei diesen Befristungsabschlägen ja – anders als bei überhöhten und damit teilnichtigen Mietzinsbeträgen – um vom Gesetz ausdrücklich vorgesehene Zinsminderungen handelt.

Abschließend zu diesem Punkt sei erwähnt, daß diese Neuregelung der Zinsanfechtung im Zusammenhalt auch mit dem besprochenen Mechanismus einer Zinsprüfung bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis ein bedeutsames Instrument zur Gewährleistung gesetzesgemäßen Vorgehens bei der Festlegung des Hauptmietzinses und damit zur Effektivität der Bestimmungen über die Befristungsabschläge sein wird, von dem auch ein Impuls dafür ausgehen sollte, daß auch nach dem Inkrafttreten dieser Neuregelung der unbefristete Mietvertrag noch eine faktische Rolle im Vermietungs-geschehen spielt.

f) Für den Abschluß von **Zeitmietverträgen über Eigentumswohnungen** (zumindest solche in Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden; zu den anderen siehe sogleich im folgenden) sollen weiterhin eigene Regeln gelten. Weiterhin wird es

für diese Verträge keine zeitliche Untergrenze geben. Hingegen soll die jetzt in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG normierte Höchstgrenze von zehn Jahren beseitigt werden, weil sie nach praktischen Erfahrungen den Interessen der Mieter eher zuwiderläuft als ihnen dient und weil es auch aus Sicht des vermietenden Wohnungseigentümers vorteilhafter ist, bei der mietweisen Disposition über seine Wohnung nicht an zeitliche Schranken gebunden zu sein. Somit soll es für Eigentumswohnungen in nach Kriegsende errichteten Gebäuden keine gesetzlichen Beschränkungen für Fristverträge in zeitlicher Hinsicht mehr geben. Aus dem für den allgemeinen Mietbereich entwickelten Regelungsmodell über die Befristung wird jedoch ein Teil auch für diese Eigentumswohnungen übernommen, nämlich die Regelung über die stillschweigende Verlängerung der befristeten Vertragsdauer um ein Jahr. Die übrigen Teile dieses Modells, wie insbesondere die Befristungsabschläge und die Verlängerungsoption des Mieters, sind jedoch auf diese „Neu-Eigentumswohnungen“ nicht anzuwenden.

Hingegen sind „**Alt-Eigentumswohnungen**“ (also Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden) den sonstigen Mietwohnungen in Ansehung der Befristung weitgehend gleichgestellt. Dies gilt mit einer wesentlichen Ausnahme, nämlich dem Fehlen einer zeitlichen Höchstgrenze für die ursprüngliche oder verlängerte Dauer des befristeten Vertrags. Wohl aber sind auf solche Alt-Eigentumswohnungen die Regelungen über die Mindestvertragsdauer von drei Jahren, über die gestaffelten Befristungsabschläge und über die Verlängerungsoption des Mieters anzuwenden.

2. Mietzinsreserve

Wie schon in Abschnitt II ausgeführt, kommt aus fiskalpolitischen Gründen für die Harmonisierung von Steuer- und Mietrecht derzeit nur eine mietrechtliche Lösung in Betracht. Dies kann nur durch die Aufnahme einer zusätzlichen Ausgabenposition in die Regelung des § 20 MRG über die Ermittlung der Mietzinsreserve geschehen. Diese Ausgabenpost soll der Einkommen- oder Körperschaftsteuerbelastung des Vermieters aus den Mietzinseinnahmen Rechnung tragen. Dabei wäre es theoretisch auch möglich, auf die konkreten einkommensteuerrechtlichen Gegebenheiten beim Vermieter abzustellen. Ein solcher Lösungsansatz wäre jedoch nicht vollziehbar. Dabei ist daran zu denken, daß auf Vermieterseite ja eine Miteigentümergeinschaft stehen kann, für die möglicherweise auch noch unterschiedliche Steuersätze gelten. Überdies müßte der Vermieter gegenüber allen Mietern seine gesamten Einnahmen (also auch solche aus anderen Einkunftsquellen) offenlegen. Mieter könnten einwenden, der Vermieter hätte gegen einen ungünstigen Einkommensteuerbescheid Rechtsmittel oder eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erheben müssen; auf Grund eines solchen Einwands hätte die Schlichtungsstelle oder das Gericht in mietrechtlichen Verfahren zu prüfen, ob ein derartiges Rechtsmittel oder eine solche Beschwerde erfolgreich gewesen wären. Auch wäre wohl häufig zur Zeit der Durchführung eines Verfahrens nach § 18 MRG die Frage der richtigen Höhe der Einkommensteuerschuld des Vermieters noch nicht abschließend geklärt. Schon diese – durchaus nicht vollständige – Problemauflistung zeigt deutlich, daß nur eine **Pauschalregelung** in der Weise in Frage kommt, daß die zu schaffende Ausgabenposition in § 20 MRG nicht auf die konkreten Umstände beim Vermieter abstellt, sondern vom Gesetzgeber ein feststehender Prozentsatz der Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben vorgegeben wird. Bei der Frage, in welcher Höhe dieser Prozentsatz angesetzt werden sollte, wurde einerseits auf den Grenzsteuersatz von 50% und andererseits auf die Körperschaftsteuer in Höhe von 34% Bedacht genommen. Daraus ergab sich eine in etwa gemittelte Pauschalierung des **Ausgabenansatzes** im Ausmaß von **40% des Einnahmenüberschusses**.

3. Harmonisierung der Abrechnung in „Mischhäusern“

Die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in „Mischhäusern“ (also in Gebäuden, in denen bereits Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmietverhältnisse oder Nutzungsverhältnisse weiterbestehen) ist infolge der unterschiedlichen Verrechnungssysteme im MRG und im WGG einerseits sowie im WEG 1975 andererseits mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Nach dem hier vorgeschlagenen Harmonisierungsmodell soll für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten primär eine allenfalls geschlossene **Vereinbarung** zwischen den Hauptmietern, Nutzungsberechtigten und Liegenschaftseigentümern maßgebend sein. Eine solche Vereinbarung kann auch zum Inhalt haben, daß die Abrechnungskreise für Mieter oder Nutzungsberechtigte einerseits und für die Liegenschaftseigentümer andererseits unterschiedlich sind und allfällige Abrechnungsdifferenzen zu Lasten der Miteigentümer gehen. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, so soll der **für die Miet- und Nutzungsverhältnisse maßgebliche Aufteilungsschlüssel** solange einheitlich für die Abrechnung anzuwenden sein, als noch zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Miet- oder Nutzungsverhältnis weiterbesteht. In der Regel ist damit – mangels ausdrücklicher Vereinbarung – im „Mischhaus“ die **Nutzfläche** Grundlage für die Verteilung

der Bewirtschaftungskosten. Nach Erlöschen des letzten Alt-Miet- oder Nutzungsverhältnisses sollen allerdings die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der Nutzwerte abgerechnet werden. Dieses Lösungsmodell basiert auf den eingehenden Beratungen in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ und blieb auch im Begutachtungsverfahren im wesentlichen unwidersprochen.

Eine Vereinheitlichung aller Abrechnungsvorschriften für die Bewirtschaftungskosten im MRG, WGG und WEG 1975 wäre hingegen nicht erstrebenswert, weil die Rechtspositionen der Mieter und Nutzungsberechtigten denen der Wohnungseigentümer angeglichen werden müßten, was einen höheren Verwaltungsaufwand erfordern und zu einer Erhöhung der in den letzten Jahren ohnehin schon stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten führen würde. Die theoretisch mögliche Alternative, die Rechtsstellung der Eigentümer jener der Mieter und Nutzungsberechtigten anzupassen, kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil dies für den Bereich des Wohnungseigentums eine weitgehende Verschlechterung der den Eigentümern zustehenden Möglichkeiten zur Kontrolle der Verwaltung mit sich brächte.

4. Sonstige Regelungen

Der Gesetzesvorschlag enthält weiters Regelungen über die Erweiterung der Rechtskraft von bestimmten gerichtlichen Feststellungsentscheidungen, über die Heranziehung einer einschlägigen ÖNORM für die Durchführung der Abrechnung sowie eine Reihe von Übergangsbestimmungen sowohl bezüglich der Befristung als auch für die Regelungen über die Abrechnung.

In die drei großen Wohnrechtsgesetze (MRG, WGG und WEG 1975) werden Verordnungsermächtigungen an den Bundesminister für Justiz bzw. an den Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten eingefügt, durch die eine eigens der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten gewidmete **ÖNORM als Standard der Abrechnung** nach den jeweiligen Vorschriften bezeichnet werden kann. Diese Regelung ist dem § 25 Abs. 5 HeizKG nachgebildet und soll durch die Bezugnahme auf die ÖNORM Abrechnungskriterien vorgeben, bei deren Einhaltung jedenfalls die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung anzunehmen sind. Eine davon abweichende Gestaltung der Abrechnung ist aber weiterhin zulässig, sofern sie den gesetzlichen Erfordernissen entspricht.

Weiters soll eine gesetzliche Bestimmung geschaffen werden, die etwa im Fall der Anfechtung einer Betriebskostenposition auch nur durch einen Nutzer sicherstellen soll, daß eine dem Antrag stattgebende Entscheidung feststellende (**Rechtskraft-)Wirkung auch zugunsten der übrigen Nutzer**, die nicht aktiv am Verfahren mitgewirkt haben, entfaltet. Darüber hinausgehende (Anfechtungs-)Ansprüche der übrigen Nutzer bleiben davon jedoch unberührt.

IV. Kosten (Auswirkungen auf den Bundeshaushalt)

Die Neuregelungen über die Befristung sind zwar flexibler als ihre derzeit noch in Geltung stehenden Vorläufer, doch sind sie auch vielschichtiger, und es wohnt ihnen damit auch ein höheres Konfliktpotential inne. Dies trifft vor allem auf die mit dem neu vorgeschlagenen Fristvertragsrecht verbundenen Bestimmungen über den Mietzins zu. In diesem Zusammenhang wird vor allem der Zinsprüfung und -anfechtung eine erhebliche Bedeutung zukommen, zumal in Zukunft wesentlich längere Zeiträume davon betroffen sein können und überdies die Zinsprüfung als Grundlage für eine Nachforderung der Befristungsabschlüsse durch den Vermieter neu eingeführt wird. Aus all dem ist sicherlich eine gewisse Mehrbelastung der Gerichte zu erwarten, die sich allerdings wegen der meist zum Tragen kommenden Vorschaltung der Schlichtungsstellen in eher geringfügigen, wenngleich nicht konkret einschätzbaren Dimensionen halten wird. Ein künftiger Personalmehrbedarf wird daraus allerdings nicht entstehen, denn es wurden ja bereits aus Anlaß der Beschlußfassung über das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz im Hinblick auf die damit erstmals angesprochene Überprüfung von Zinsvereinbarungen unter dem Aspekt des Richtwertsystems zusätzliche Richterplanstellen geschaffen. In der Vergangenheit gelangten allerdings kaum derartige Prüfungsbegehren und Anfechtungen zu den Gerichten, was sich in erster Linie wohl daraus erklärt, daß sehr viele Dreijahresverträge abgeschlossen wurden, bei denen die Mieter noch auf eine Vertragsverlängerung (sei es auf unbestimmte Zeit, sei es befristet auf Basis einer entsprechenden Gesetzesänderung) hoffen und sich bis zur Verwirklichung oder Enttäuschung dieser Hoffnung hüten werden, es sich mit dem Vermieter durch die Einleitung einer gerichtlichen Zinsprüfung gewissermaßen zu „verscherzen“. Wenn es nun aber in Zukunft durch das Auslaufen dieser dreijährigen Vertragsdauer sowie auch durch dieses neue Befristungsrecht zu einer vermehrten Inanspruchnahme der Gerichte kommen sollte, so ist dafür in einem gewissen Rahmen durch die seinerzeit geschaffenen Planstellen bereits personelle Vorsorge getroffen. Der Gesetzesvorschlag ist somit kostenneutral.

V. EU-Konformität

Gemeinschaftsrecht existiert weder direkt zu der hier gegenständlichen Materie noch zu damit im Zusammenhang stehenden Rechtsbereichen. Aus Sicht der EU-Konformität stößt das Gesetzesvorhaben deshalb an keine Schranken.

Besonderer Teil

Zum Artikel I (Änderungen des Mietrechtsgesetzes)

Zum § 16:

Durch die neuen Regelungen des § 16 Abs. 7 und 7a soll der bisher einheitliche Befristungsabschlag bei der Vermietung von nicht im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und „Alteigentumswohnungen“ (das sind Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden) nunmehr je nach Länge der jeweils vereinbarten Vertragsdauer **degressiv** gestaffelt werden; diese Bestimmungen sollen für den Vermieter einen Anreiz zum Abschluß längerdauernder Mietverträge schaffen. Beträgt die Bindungsfrist für den Vermieter weniger als vier Jahre, so vermindert sich der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Richtwertmietzins und der Kategorie-D-Mietzins um nunmehr 30 vH. Beträgt die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens vier Jahre, aber weniger als sieben Jahre, so bleibt es beim bisherigen Befristungsabschlag von 20 vH, beträgt die vereinbarte Vertragsdauer jedoch mindestens sieben Jahre, so sinkt der Befristungsabschlag auf 10 vH. Um langfristige Befristungen für den Vermieter finanziell attraktiver zu gestalten, kommt es für den Befristungsabschlag bei Vertragsverlängerungen auf die für die Zukunft neu eingegangene Bindungsdauer an, nicht jedoch auf die Dauer der vorangehenden Mietzeiten. Wird ein Dreijahresvertrag um drei Jahre verlängert, so beträgt der Befristungsabschlag jeweils 30 vH; bei Verlängerung um vier Jahre beträgt der Abschlag für die zusätzlichen vier Jahre 20 vH. Wird ein Vierjahresvertrag um nur drei Jahre verlängert, so steigt der Abschlag von vorher 20 vH für die zusätzlichen drei Jahre auf 30 vH, wird jedoch der Vierjahresvertrag gemäß § 29 Abs. 4a in der Fassung dieses Bundesgesetzes stillschweigend (um ein Jahr) verlängert, so darf der zuvor zulässige Hauptmietzins weiter verlangt werden. Ausnahmen vom Grundsatz, daß jede Vertragsverlängerung bei Bestimmung der Höhe des Befristungsabschlags ausschließlich nach der neu eingegangenen Bindungsdauer zu beurteilen ist, stellen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 29 Abs. 4a um ein Jahr, die einseitige Vertragsverlängerung durch den Mieter durch Ausübung des Optionsrechts nach § 29 Abs. 4b sowie die Verlängerung der Mietzeit auf die höchstzulässige Restlaufzeit (bis zum Erreichen der zehnjährigen Obergrenze gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c) dar. In diesen Fällen ist bei Berechnung der Mietzinshöhe für den in die Verlängerung des Mietverhältnisses fallenden Zeitraum der Befristungsabschlag weiter anzuwenden, der zuvor maßgebend war. Bei Verlängerung eines Siebenjahresvertrages um weitere drei Jahre bleibt es daher beim Befristungsabschlag in Höhe von 10 vH. Der zweite Satz des Abs. 7 ist daher eine Sonderregelung gegenüber dem ersten Satz des Abs. 7, sodaß auch eine stillschweigende Verlängerung eines Neunjahresvertrages um ein Jahr gemäß § 29 Abs. 4a weiterhin einen bloß zehnpromzentigen Befristungsabschlag zuläßt. Wird durch die Ausübung des Optionsrechts des Mieters (§ 29 Abs. 4b) die Mietvertragsdauer verlängert und gleichzeitig damit eine der im § 16 Abs. 7 Z 1 bzw. Z 2 angeführten Stufen überschritten, so vermindert sich der Befristungsabschlag entsprechend der jeweils höheren Stufe; wird also etwa ein Dreijahresvertrag durch Option des Mieters um ein Jahr verlängert, so vermindert sich für den gesamten durch die Option hinzugekommenen Zeitraum der Befristungsabschlag nach § 16 Abs. 7 Z 2 auf 20 vH.

Der neu eingeführte Abs. 7b soll einen wesentlichen finanziellen Anreiz schaffen, befristete Mietverhältnisse ausdrücklich in Mietverhältnisse auf unbestimmte Dauer umzuwandeln, die auch weiterhin der Regelfall im Mietwohnhaus bleiben sollen; zusätzlich zum Wegfall des Befristungsabschlags für das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer wird dem Vermieter das Recht eingeräumt, für die Vergangenheit eine Mietzinsnachzahlung in Höhe des zulässigen, bisherigen Befristungsabschlags für die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses fordern zu können. Diese Mietzinsnachzahlung errechnet sich aus dem bisher für die Wohnung höchstzulässigen Hauptmietzins für ein unbefristetes Mietverhältnis abzüglich des tatsächlich wirksam vereinbarten Hauptmietzinses für die befristete Mietdauer und kann daher nur für den Zeitraum verlangt werden, über den sich das befristete Mietverhältnis vor Umwandlung tatsächlich erstreckt hat. Voraussetzung ist allerdings, daß entweder der Vermieter oder der Mieter vor der Umwandlung einen Antrag auf Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses für die Zeit vor der Umwandlung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Dauer bei Gericht oder der Gemeinde (Schlichtungsstelle) eingebracht hat. Fällig wird der Betrag erst mit Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung, aus der sich die Höhe der Mietzinsnachzahlung erst konkret er-

rechnen läßt. Hat der vereinbarte Hauptmietzins für die Dauer der Befristung das gesetzlich höchstzulässige Zinsausmaß (Abs. 7, 7a) überschritten, so kann der Vermieter seinen Anspruch auf Nachzahlung gegen einen allfälligen Rückforderungsanspruch des Mieters (§ 37 Abs. 1 Z 8) aufrechnen.

Die Änderungen im Abs. 8 sind Folgen der Einfügung des Abs. 7a für den Befristungsabschlag für „Alteigentumswohnungen“ (das sind Eigentumswohnungen, die in einem Gebäude gelegen sind, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde), der zuvor im Abs. 7 geregelt ist, sowie der Änderung der Befristungsmöglichkeiten im § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c. Aus letzterem Grund wird die Frist für die Anfechtung von Mietzinsvereinbarungen nach § 37 Abs. 1 Z 8 bis sechs Monate nach Ende des letzten Fristvertrages (sei es durch Auflösung des letzten befristeten Mietverhältnisses mittels Zeitablaufs oder Kündigung oder durch Umwandlung in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit) verlängert, um dem Mieter wie bisher die Möglichkeit zu bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 geltend machen zu können; zu diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung seiner im MRG normierten Rechte eine Verlängerung des Bestandverhältnisses zu gefährden. In Abweichung von der bisherigen Rechtslage steht ein solcher Schutz auch Mietern von „Alteigentumswohnungen“ zu, für die die dreijährige Präklusionsfrist für Mietzinsanfechtungen nach MRG ohne Ausnahme gegolten hat. Im Einklang mit der Verlängerung der Anfechtungsmöglichkeit für Mietzinsvereinbarungen im Befristungsfall soll der Zeitraum, für den der zuviel gezahlte Mietzins zurückgefordert werden kann, nunmehr zehn Jahre betragen. Demgemäß wird die Verjährungsfrist also auf zehn Jahre verlängert; insoweit geht die Neuregelung des § 16 Abs. 8 als *lex specialis* dem § 27 Abs. 3 vor.

Zum § 17:

Im § 17 Abs. 3 wird gegenüber dem bisherigen Recht die „Bagatellgrenze“ von derzeit 2 vH auf 3 vH angehoben. Durch die vorgeschlagene Änderung soll eine Harmonisierung mit den sonst gleichlautenden Bestimmungen des WEG 1975 (§ 6 Abs. 3) und des WGG (§ 16 Abs. 2) bewirkt werden. Bis zum Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes sahen diese Bestimmungen bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, nur dann eine Berechnung der Nutzfläche nach Naturmaß vor, wenn eine Abweichung der Naturmaße vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 2 vH erwiesen wird. Auf Grund der Erfahrungen der Praxis wurde durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz dieser Hundertsatz für die Rechtsbereiche des WEG 1975 und des WGG von früher 2 vH mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1994 auf 3 vH angehoben; die bis dahin gleichlautende Bestimmung des § 17 Abs. 3 MRG wurde damals jedoch nicht entsprechend modifiziert. Dies soll nun mit der vorliegenden neuen Regelung nachgeholt werden.

Zum § 20:

Durch das Strukturanpassungsgesetz 1996, BGBl. Nr. 201, wurden die Regelungen der §§ 11 und 28 Abs. 5 EStG 1988 über die Mietzinsrücklage aufgehoben. Diese Bestimmungen hatten es ermöglicht, Überschüsse aus verrechnungspflichtigen Mietzinsen einer steuerfreien Rücklage zuzuführen. Die so angesammelten Mietzinsrücklagen waren mit Instandsetzungsaufwendungen und Verlusten zu verrechnen, andernfalls waren sie nach dem neunten Jahr nach ihrer Bildung einkommenserhöhend aufzulösen. Ab der Veranlagung 1996 ist die Bildung einer Mietzinsrücklage aber nicht mehr möglich. Die Übergangsregelung des § 116 Abs. 5 EStG 1988 sieht vor, daß die bis 31. Dezember 1995 gebildeten steuerfreien Hauptmietzinsrücklagen innerhalb von neun Jahren nach ihrer Bildung, längstens bis 31. Dezember 1998, zu verrechnen, andernfalls mit Ablauf des Jahres 1998 einnahmenerhöhend aufzulösen sind.

Da nach geltender Rechtslage dem Hauseigentümer gemäß § 3 MRG in Verbindung mit § 6 *leg. cit.* die Pflicht zur Erhaltung des Hauses nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten obliegt und er die Kosten von Erhaltungsarbeiten aus der in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten, nach § 20 MRG verrechenbaren Mietzinsreserve zu decken hat, müßte er bei Erfüllung seiner Pflicht zur Erhaltung des Hauses für Beträge einstehen, die ihm nicht mehr zur Verfügung stehen, weil er sie zuvor zum Teil zum Zweck der Entrichtung der Einkommensteuer verwendet hat. Die dem Vermieter zinsrechtlich auferlegten Beschränkungen im Zusammenhalt mit dem Kündigungsschutz, der Erhaltungspflicht sowie der Regelung des § 18 MRG könnten durch den Wegfall der früheren steuerlichen Begünstigung zumindest in Einzelfällen eine Verletzung des konventionsrechtlich geschützten Eigentumsrechts des Vermieters bewirken.

Zur Harmonisierung des Mietenrechts mit dem Steuerrecht hat der Nationalrat am 17. April 1996 folgende Entschließung (Nr. 5) gefaßt:

555 der Beilagen

19

„Im Zusammenhang mit den Änderungen im Einkommensteuergesetz (Art. 39 Z 70 und 71) betreffend die Neuregelung der Mietzinsreserven wird der Bundesminister für Justiz ersucht, dem Parlament einen Gesetzentwurf zur Novellierung des Mietrechtsgesetzes zu übermitteln, in dem Harmonisierungsmaßnahmen in den Bestimmungen des § 20 Mietrechtsgesetz vorgenommen werden.“

Im Sinne dieser EntschlieÙung des Nationalrats soll nun zur pauschalen Berücksichtigung der Einkommensteuerbelastung im § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f eine neue Ausgabenpost bei Errechnung der Hauptmietzinsreserve eingeführt werden. Um eine zeit- und kostenaufwendige Überprüfung und Berechnung der tatsächlich im Einzelfall vom Vermieter zu entrichtenden Einkommensteuer und die dafür notwendige Offenlegung aller Einkünfte (aus sämtlichen Einkunftsarten) des Vermieters – dies wäre aus Gründen des Datenschutzes und des Abgabengeheimnisses bedenklich – zu vermeiden, wird im vorliegenden Gesetzentwurf ein Pauschalbetrag in Höhe von 40 vH des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben als Abzugspost vorgesehen. Übersteigen im Zeitraum ab 1. Jänner 1996 die Ausgaben eines Jahres die Einnahmen dieses Jahres, so ist für dieses Kalenderjahr die neugeschaffene Ausgabenpost des Abs. 1 Z 2 lit. f nicht anwendbar, weil diese Regelung (für den Zeitraum ab 1. Jänner 1996) nur dann Platz greift, wenn in dem betreffenden Jahr ein Überschuß erzielt wurde. Für Mietzins erhöhungsverfahren nach § 18 MRG und Verfahren nach § 6 leg. cit., die vor dem Jahr 2006 bei Gericht oder einer Schlichtungsstelle der Gemeinde anhängig gemacht werden, ist noch die Übergangsregelung des § 49b Abs. 4 zu beachten, wonach bei Errechnung des im § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f angeführten Absetzbetrages alle in den Verrechnungszeitraum vor 1. Jänner 1996 fallenden Einnahmen und Ausgaben **insgesamt** zu berücksichtigen sind und daß dies auch dann gilt, wenn in einem (vor dem Jahr 1996 liegenden) Kalenderjahr die Ausgaben die Einnahmen überstiegen haben.

Schematisches Beispiel für Berechnung der Summe der Absetzbeträge
im Mietzins erhöhungsverfahren (§ 18 MRG)
gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f MRG
(Antrag gemäß § 18 MRG wird am 2. 1. 1998 eingebracht)

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Überschuß	Absetzbetrag(40%)
1. 1. 1988				
bis 31. 12. 1988	1,1 Mio S	0,5 Mio S		
1989	1,1 Mio S	1,2 Mio S		
1990	1,2 Mio S	1,1 Mio S		
1991	1,3 Mio S	0,2 Mio S		
1992	1,4 Mio S	0,1 Mio S		
1993	1,4 Mio S	3,0 Mio S		
1994	1,6 Mio S	1,5 Mio S		
1995	1,7 Mio S	1,4 Mio S		
Summe 1. 1. 1988				
bis 31. 12. 1995	10,8 Mio S	9,0 Mio S	1,8 Mio S	0,72 Mio S
1996	2,1 Mio S	1,5 Mio S	0,6 Mio S	0,24 Mio S
1997	1,8 Mio S	2,7 Mio S	kein Überschuß	–
1. 1. 1988				
bis 31. 12. 1997			2,4 Mio S	0,96 Mio S
Die Summe der Absetzbeträge gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f MRG in Verbindung mit § 49b Abs. 4 leg. cit. beträgt daher				<u>0,96 Millionen S.</u>

Zum § 21:

Mit dem neu angefügten Abs. 6 soll eine inhaltlich dem § 25 Abs. 5 HeizKG entsprechende Bestimmung zur Erleichterung der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten im MRG geschaffen werden, die besagt, daß der Bundesminister für Justiz durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen kann, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäÙe Abrechnung festzustellen. Hiedurch soll eine einheitliche (schematisierte) Abrechnung erleichtert werden. Gleichartige Regelungen sind auch für die Rechtsbereiche des WGG und des WEG 1975 vorgesehen. Eine Pflicht zur Anwendung der ÖNORMEN wird durch eine solche Verordnung nicht begründet.

Zum § 29:

§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b sieht eine neue Befristungsregelung für Hauptmietverhältnisse bei Eigentumswohnungen vor, die sich von der bisherigen primär dadurch unterscheidet, daß es keine zeitliche Obergrenze (bisher Gesamtdauer zehn Jahre) mehr gibt. Im übrigen werden die Bestimmungen für Mietrechtsverhältnisse an Eigentumswohnungen, die in einem Gebäude gelegen sind, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde („Alteigentumswohnungen“), nicht nur wie bisher hinsichtlich der Mietzinsbildung (und des Befristungsabschlags), sondern auch hinsichtlich der Mindestfrist von drei Jahren den Hauptmietverträgen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c gleichgestellt, sodaß sich die Regelungen für Mietverhältnisse an „Alteigentumswohnungen“ von den Regelungen für Hauptmietverhältnisse nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c nur durch den Entfall einer Obergrenze für die höchstzulässige (Gesamt-)Befristungsdauer unterscheiden. Auch die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters sind in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c nunmehr gleich geregelt, dem Mieter steht bei befristeten Mietverträgen das Kündigungsrecht nach Ablauf eines Jahres zu. Die bisher längeren Bindungsfristen im Wohnungseigentum (fünf Jahre) wurden der – kürzeren – Bindungsfrist im § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG angepaßt.

Die zulässige Befristung muß weiterhin schriftlich vereinbart werden, um wirksam zu sein, neue Ausnahmen von dieser Regel finden sich jedoch im § 29 Abs. 4a und 4b.

§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. c erlaubt Befristungen bis zu einer Gesamtdauer von zehn Jahren, wobei jede (ausdrückliche) Befristung – ungeachtet ob sie in einem Erstvertrag oder in einem Verlängerungsvertrag vereinbart wurde – eine jeweils mindestens dreijährige zusätzliche Mietdauer umfassen muß. Die so bewirkte Verlängerung des Mietverhältnisses erhöht die bisher vereinbarte Bindungsfrist für den Vermieter um wenigstens drei Jahre, sodaß jede erstmalige schriftliche Verlängerung wenigstens zu einer vereinbarten Gesamtbestanddauer von sechs Jahren führt. Durch die ursprüngliche Befristung und jede befristete Verlängerung – sei es nach Abs. 1 Z 3 lit. c oder Abs. 4a oder 4b – kann die Mietdauer ausnahmslos nie auf mehr als insgesamt zehn Jahre verlängert werden, weil sonst entsprechend der schon bisher geltenden Rechtslage eine Umwandlung des Mietverhältnisses in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eintreten würde; hat das Mietverhältnis bereits zehn Jahre gedauert, so kommt eine stillschweigende Verlängerung nach Abs. 4a nicht mehr in Betracht. Demgegenüber kann die dreijährige Untergrenze für die einzelnen Befristungen dann unterschritten werden, wenn die höchstzulässige Gesamtdauer (von zehn Jahren) nur noch durch eine einmalige Verlängerung, die sich auf einen Zeitraum von weniger als drei Jahren bezieht (Restlaufzeit), erreicht wird (etwa wenn ein Achtjahresvertrag um zwei Jahre verlängert wird).

Wie bisher hat der Mieter ein Kündigungsrecht nach mindestens einjähriger Vertragsdauer, ungeachtet der Länge der vom Vermieter jeweils eingegangenen Bindungsfrist.

Im neu eingeführten Abs. 4a wird eine stillschweigende Verlängerung des nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c befristeten Mietverhältnisses um ein Jahr vorgesehen, wenn keine ausdrückliche schriftliche Verlängerung erfolgt und soweit dadurch im Fall des Abs. 1 Z 3 lit. c die höchstzulässige Gesamtdauer von zehn Jahren nicht überschritten wird. Beträgt die Gesamtmietzeit zuvor schon insgesamt neuneinhalb Jahre, so kann eine stillschweigende Verlängerung nur mehr für die Dauer eines halben Jahres eintreten. Der Mieter kann diese Vertragsverlängerung einseitig nur durch Räumung des Bestandobjekts zum bedungenen Termin oder durch Ausübung seines gerichtlichen Kündigungsrechts (das ihm für den gesamten Verlängerungszeitraum nach Abs. 4a bei Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zusteht) oder gemeinsam mit dem Vermieter durch einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses verhindern. Dem Vermieter steht darüber hinaus zur Vermeidung dieser Verlängerung des Mietverhältnisses nur die Möglichkeit offen, innerhalb von frühestens sechs und spätestens drei Monaten vor Ablauf der bedungenen Zeit entweder den Mieter außergerichtlich durch schriftliche Mitteilung davon in Kenntnis zu setzen, daß er die Verlängerung ablehnt, oder innerhalb dieser Dreimonatsfrist die Erlassung eines Übergabsauftrags bei Gericht zu beantragen. Für die außergerichtliche Mitteilung gilt die sog. Empfangstheorie. Zugang der Mitteilung wird angenommen, wenn die Erklärung derart in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist, daß nach regelmäßigen Umständen mit Kenntnisnahme durch ihn gerechnet werden konnte (SZ 34/118, EvBl. 1977/81, ua.). Auf die Kenntnisnahme selbst kommt es für die Rechtzeitigkeit nicht an (Rummel, Kommentar zum ABGB I² Rz 2 zu § 862a ABGB). Entgegen dem bisherigen Recht (§ 569 ZPO) kann die Einbringung einer Räumungsklage nach Ablauf der bedungenen Zeit die stillschweigende Verlängerung nach Abs. 4a nicht verhindern, sondern wäre – soweit die Gesamtmietdauer von zehn Jahren im Fall des gemäß Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Mietverhältnisses noch nicht erreicht ist – verspätet. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

auf unbestimmte Zeit kommt in Betracht, wenn im Anwendungsbereich des Abs. 1 Z 3 lit. b und c eine unzulässige Befristung vereinbart wird (also entweder die Schriftform oder bei Alteigentumswohnungen die Mindestfrist von drei Jahren nicht eingehalten oder bei nicht im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen entweder die Mindestfrist von drei Jahren und/oder die Höchstfrist von zehn Jahren nicht berücksichtigt wird) oder die vertraglich bedungene Höchstdauer von zehn Jahren endet, ohne daß der Vermieter nach § 569 ZPO vorgeht.

Wird das Mietverhältnis nicht nach Abs. 4a verlängert (weil der Vermieter die Verlängerung fristgerecht gerichtlich oder außergerichtlich innerhalb der im Abs. 4a genannten Dreimonatsfrist abgelehnt hat), so wird dem Mieter das Recht eingeräumt, innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Ablehnung des Vermieters, spätestens jedoch einen Monat vor Ablauf der bedungenen Zeit das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung um höchstens um ein Jahr – oder nach Wahl auch nur um kürzere Zeit – zu verlängern (auch für diese Erklärung gilt die sog. Empfangstheorie). Dieses Optionsrecht wird mit einmaliger Ausübung konsumiert und steht dem Mieter nur vor Ablauf des schriftlich im Fristvertrag vereinbarten Endtermins oder vor Ablauf einer stillschweigenden Verlängerung nach Abs. 4a zu, nicht aber im Anschluß an eine bereits auf Grund der Ausübung seines Optionsrechts erfolgte Verlängerung des Mietverhältnisses. Wurde das Mietverhältnis jedoch nach Ablauf einer Verlängerung nach Abs. 4b neuerlich einvernehmlich (stillschweigend oder ausdrücklich) wirksam befristet verlängert, so steht dem Mieter in Ansehung des Ablaufs der neu bedungenen Frist das Optionsrecht nach Abs. 4b wieder zu. Bringt der Vermieter vor Ablauf der Bestandszeit einen Antrag auf Erlassung eines Übergabsauftrags ein, so muß der Mieter die einseitige Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß Abs. 4 b in diesem Verfahren – mittels Erhebung von Einwendungen – geltend machen. Diese Geltendmachung hat binnen zweier Monate nach Empfang des Übergabsauftrags, spätestens jedoch ein Monat vor Ablauf der bedungenen Zeit zu erfolgen.

Eine Verlängerung der Räumungsfrist nach § 34 Abs. 1 oder die Gewährung eines Räumungsaufschubs nach § 35 Abs. 1 soll unmittelbar nach Ausübung des Optionsrechts durch den Mieter nicht mehr in Betracht kommen, weil diesem bereits – ohne daß eine Interessenabwägung erfolgt – gegen den Willen des Vermieters eine Vertragsverlängerung von einem Jahr zuerkannt wird und er dadurch länger in der Wohnung bleiben kann als er andernfalls im Wege einer Antragstellung nach § 34 Abs. 1 oder § 35 Abs. 1 hätte erreichen können. Das Kündigungsrecht des Mieters vor Ablauf der Verlängerungsdauer nach Abs. 4b bleibt unberührt.

Der Entfall der Abs. 5 und 6 ist Folge der neuen Befristungsregelungen des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c, die sich für „Alteigentumswohnungen“ nur durch den Entfall einer Obergrenze (von bisher zehn Jahren) von den Regelungen für nicht im Wohnungseigentum stehende Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG unterscheiden.

Zum § 34:

Im neu angefügten Abs. 5 wird dem Gericht aufgetragen, nach Einwendungen des Mieters, der sein Optionsrecht nach § 29 Abs. 4b geltend macht, im Übergabsauftragsverfahren dem Urteil das durch die Antragstellung des Mieters herbeigeführte spätere Mietende zugrunde zu legen und daher den Übergabsauftrag mit der Maßgabe aufrecht zu erhalten, daß die Wohnung mit Ablauf des neuen Mietendes binnen 14 Tagen zu übergeben ist. Durch diese Regelung wird ein weiteres Verfahren (auf Grund eines neuen Antrags auf Erlassung eines Übergabsauftrags sechs Monate vor dem endgültigen Mietende oder eine Räumungsklage wegen titelloser Benützung nach Ablauf der endgültigen Mietzeit) entbehrlich.

Zum § 37:

Die bisher im Abs. 1 Z 12 zusammengefaßten Tatbestände werden derart aufgeteilt, daß die ersten vier Tatbestände (Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung und Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten) in der ursprünglichen Z 12 verbleiben, während das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen nunmehr in einer neuen Z 12a angeführt ist. Dementsprechend waren die Paragraphenzitate in der Z 12 (§§ 21 bis 24) und der Z 12a (§ 25) anzupassen. Zur Vereinfachung des Textes konnte im Abs. 1 Z 12 auch die Anführung der Wendung „Anteil an den“ entfallen, weil die Verteilung der Gesamtkosten und die Überprüfung des Anteils eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17) bereits in der Z 9 dieses Absatzes erfaßt sind. Eine Änderung der Rechtslage wird dadurch nicht bewirkt.

Der neu eingefügte Abs. 2a soll dem Umstand Rechnung tragen, daß infolge der vorgeschlagenen Änderung des § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 der Verteilungsschlüssel des MRG (§ 17) während der in der neuen Regelung angeführten Übergangszeit (mangels abweichender Vereinbarung) auch für die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten der Wohnungseigentümer weiterhin wirksam ist. Eine gemeinsame Abrechnung der Betriebskosten und besonderen Aufwendungen nach §§ 21 bis 24 MRG für Mieter und Wohnungseigentümer ist jedoch nur dann möglich, wenn sie von Wohnungseigentümern und Mietern in einem gemeinsamen Verfahren – in dem sowohl den Mietern als auch den Wohnungseigentümern Antragslegitimation zukommt – inhaltlich geprüft werden kann. Da die Interessen der Mieter und der einzelnen Wohnungseigentümer bei inhaltlicher Prüfung der Abrechnung in der Regel gleichartig sind, ist es zweckmäßig, den einzelnen Wohnungseigentümern, die sich als Antragsteller im Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 9 und 12 MRG beteiligen können, eine den Hauptmietern gleichartige verfahrensrechtliche Stellung einzuräumen. Ihnen kommt demnach in „Mischhäusern“ die gleiche Antragslegitimation wie den Hauptmietern zu; sie sind auch in Ansehung aller in § 37 Abs. 3 und 4 MRG genannten Rechte und Pflichten wie Hauptmieter zu behandeln.

Die Ergänzung in § 37 Abs. 3 Z 2 MRG am Ende des ersten Satzes dient lediglich der Klarstellung, daß Anträge, die die Überprüfung der Bewirtschaftungskosten nach § 37 Abs. 1 Z 12 MRG zum Gegenstand haben, jedenfalls solche sind, die die Interessen der übrigen Hauptmieter (und Wohnungseigentümer) berühren und zu der in diesem Satz festgelegten Verständigungspflicht des Gerichtes führen.

Durch die neue Z 20a des Abs. 3 wird sichergestellt, daß sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen (bei teilweiser Stattgebung nur des stattgebenden Teils) über Feststellungsbegehren auch auf alle Hauptmieter (und Wohnungseigentümer) erstreckt, die vom Gericht verständigt worden sind. Allen Hauptmietern (und Wohnungseigentümern) bleibt es aber unbenommen, Ansprüche (die nicht mit dem entschiedenen Anspruch identisch sind, zum Beispiel die über das Begehren des antragstellenden Mieters hinausgehende Anfechtung einer anderen Betriebskostenposition) nachträglich – innerhalb allenfalls gegebener Präklusionsfristen – gesondert geltend zu machen.

Zum § 49b:

§ 49b Abs. 1 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen durch das vorliegende Bundesgesetz mit 1. März 1997. Davon abweichende Übergangsbestimmungen für die Anwendung dieses Gesetzes finden sich in den Abs. 2 bis 11.

Soweit nichts anderes bestimmt wird, sind die Änderungen durch dieses Bundesgesetz ab 1. März 1997 auch auf bestehende Mietverhältnisse anzuwenden (§ 49b Abs. 11); dies gilt nicht für die Aufhebung von § 29 Abs. 5 und 6, die durch die – nicht rückwirkende – Angleichung der Regelungen für Fristverträge bei „Alteigentumswohnungen“ (das sind Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden) und für Wohnungen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, veranlaßt wurde. Umgehungshandlungen vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sollen daher nach der bis dahin geltenden Rechtslage zu beurteilen sein.

Ausnahmen von der Rückwirkung auf bestehende Mietverträge finden sich auch in den Abs. 2 bis 10.

Gemäß § 49b Abs. 2 sind die neuen Bestimmungen über den gestaffelten Befristungsabschlag im § 16 Abs. 7 und 7a nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen oder mit Wirkung für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum verlängert werden.

Nach § 49b Abs. 3 gilt der neue § 16 Abs. 7b für Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 auf unbestimmte Zeit verlängert werden und ist daher für alle nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl. Nr. . . ./1997 erfolgenden Umwandlungen – auch schon bestehender Mietverhältnisse – anzuwenden. Die Mietzinsnachzahlung berechnet sich für die vor dem 1. März 1997 liegenden Zeiten durch die Gegenüberstellung des nach § 16 Abs. 2 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses und des für die Zeit vor 1. März 1997 nach den damaligen Regelungen zulässig vereinbarten Hauptmietzinses (Befristungsabschlag 20 vH).

Zu § 49b Abs. 4 wird auf das zu § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f (Art. I Z 3 des vorliegenden Entwurfs) Gesagte verwiesen.

Im § 49b Abs. 5 und 6 wird die Rückwirkung des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c für bestehende Fristverträge ausgeschlossen; die Wirksamkeit schon bestehender Befristungen bestimmt sich daher weiter-

hin nach der zum Vereinbarungszeitpunkt jeweils geltenden Rechtslage. Diese Lösung entspricht der Regelung im § 49a MRG in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes.

Gemäß § 49b Abs. 7 ist der neue § 29 Abs. 4a auf die stillschweigende Verlängerung aller befristeten Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 enden. Auch bestehende Mietverhältnisse verlängern sich daher mit Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes nicht mehr – wie bisher – stillschweigend auf unbestimmte Zeit, sondern bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 29 Abs. 4a lediglich um die Dauer eines Jahres. Um dem Vermieter die volle Äußerungsfrist zur Vermeidung der stillschweigenden Verlängerung nach § 29 Abs. 4a zu gewähren, ist für Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997, aber vor dem 1. September 1997 enden, die bisherige Rechtslage zur Vermeidung einer stillschweigenden Erneuerung (§ 569 ZPO) weiter maßgebend.

Im § 49b Abs. 8 wird die einseitige Verlängerung schon bestehender Mietverhältnisse durch den Mieter nach § 29 Abs. 4b ausgeschlossen. Dem Mieter steht dieses Optionsrecht nur für künftige Befristungsvereinbarungen zu.

Die Änderungen im § 37 MRG sind erst für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen (§ 49b Abs. 10). Sie wirken sich nicht auf zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits laufende Verfahren aus (§ 49b Abs. 9).

Zum § 59:

Die Anpassung des Zitats trägt einer Änderung der Absatzbezeichnung im § 27 durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz nachträglich Rechnung (die Verwaltungsübertretung, die das in Abs. 1 angeführte Verhalten pönalisiert, ist nunmehr im Abs. 5 geregelt).

Zum Artikel II (Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)

Zum § 16:

Die neu eingefügte Regelung des Abs. 5a, die sich auf Vereinbarungen bezieht, die nach Wohnungseigentumsbegründung erfolgen, ist infolge der Änderung des § 19 Abs. 1 WEG 1975 geboten, die besagt, daß sich während der in dieser Bestimmung angeführten Übergangszeit die Wirkung solcher Vereinbarungen auch auf den für die Wohnungseigentümer maßgeblichen Verteilungsschlüssel erstreckt. Da deren Interessen somit durch solche Vereinbarungen unmittelbar berührt werden, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümer zu einer Änderung des bisher für Mieter und Nutzungsberechtigte sowie Liegenschaftseigentümer geltenden Aufteilungsschlüssels erforderlich. Dieses Zustimmungserfordernis entfällt jedoch, sofern die Liegenschaftseigentümer einvernehmlich einen abweichenden Verteilungsschlüssel gewählt haben, sodaß in diesem Fall § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 für sie nicht anwendbar ist.

Zum § 19:

Hiezu gilt das zu § 21 Abs. 6 MRG (Art. I Z 4 des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte analog.

Zum § 20:

Die Anpassung des Zitats ist Folge der neuen Verordnungsermächtigung im § 21 Abs. 6 MRG. Eine gleichartige Verordnungsermächtigung findet sich nunmehr im § 19 Abs. 3 für den Bereich des WGG.

Zum § 22:

Der neu eingefügte Abs. 3 räumt den Wohnungseigentümern bei der Überprüfung des Abrechnungsschlüssels und einzelner Abrechnungspositionen in gleicher Weise wie den Hauptmietern oder Nutzungsberechtigten die Antragslegitimation und Beteiligung im Außerstreitverfahren unter der Voraussetzung ein, daß sich der Abrechnungsschlüssel gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch auf die Miteigentümer der Liegenschaft erstreckt, also eine gemeinsame Abrechnung und Verteilung der Betriebskosten im Sinne der §§ 21 bis 24 MRG in Ansehung der Hauptmieter und Nutzungsberechtigten sowie der einzelnen Liegenschaftseigentümer erfolgt. Durch die Beteiligung der einzelnen Liegenschaftseigentümer gleich den Hauptmietern oder Nutzungsberechtigten sollen die Einheitlichkeit der Überprüfung der gemeinsamen Abrechnung in **einem** Verfahren gesichert sowie widerstreitende Entscheidungen in getrennten Verfahren vermieden werden. Darüberhinaus kann hiedurch die Anzahl der Verfahren gesenkt und eine Doppelgleisigkeit in unterschiedlichen Verfahrensarten hintangehalten

werden; durch die Bindungswirkung derartiger Entscheidungen für alle Beteiligten, die ordnungsgemäß verständigt worden sind, wird eine Konzentration des Verfahrens erreicht und der Verfahrensökonomie Rechnung getragen. Dementsprechend wird am Ende des ersten Satzes im Abs. 4 Z 2 besonders auf die Verständigungspflicht des Gerichts in derartigen Angelegenheiten hingewiesen.

Zu § 22 Abs. 4 Z 7 WGG gilt das zu § 37 Abs. 3 Z 20a MRG (Art. I Z 7 lit. d des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte in gleicher Weise. Feststellungsentscheidungen, die in einem Verfahren zur Überprüfung von Betriebskosten getroffen werden, können in der Folge als Grundlage eines Leistungsbegehrens herangezogen werden, ohne daß die festgestellte Rechtsverletzung noch einmal überprüft werden müßte.

Zum Artikel IV WGG:

Abs. 1a bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen im WGG.

Die Regelung des Abs. 1b besagt, daß Vereinbarungen über den Aufteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses nach § 16 Abs. 5a von der Bauvereinigung gemeinsam mit den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten und Wohnungseigentümern erst mit Wirksamkeit für das Kalenderjahr 1998 getroffen werden können. Dadurch soll der Mehraufwand für eine Umstellung des Verteilungsschlüssels während der laufenden Abrechnungsperiode vermieden werden.

Die Änderung von Verfahrensvorschriften im § 22 WGG ist erst für kommende Abrechnungsperioden (§ 22 Abs. 3) und nur für zukünftige Verfahren (§ 22 Abs. 4 Z 2 und 7) anwendbar.

Abs. 3 ist Folge der neuen Regelung des § 19 Abs. 3 WGG. Im übrigen gilt hiezu das zu § 21 Abs. 6 MRG (Art. I Z 4 des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte in gleicher Weise.

Zum Artikel III (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975)

Zum § 17:

Hiezu gilt das zu § 21 Abs. 6 MRG (Art. I Z 4 des vorliegenden Gesetzesentwurfs) Gesagte in gleicher Weise.

Zum § 19:

Die vorgeschlagene Bestimmung soll einen einheitlichen Abrechnungsschlüssel in „Mischhäusern“ herbeiführen, also in Gebäuden, in denen bereits Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung begründete Hauptmietverhältnisse oder Nutzungsverhältnisse weiter bestehen, die zur Gänze dem Mietrechtsgesetz oder dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG).

Nach der derzeit geltenden Rechtslage erfolgt die Verteilung der Betriebskosten für die Altmiet- oder Nutzungsverhältnisse nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel – also im Verhältnis der Nutzflächen – solange nicht eine abweichende Vereinbarung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem Vermieter zustandekommt (§ 17 Abs. 1 MRG, § 16 Abs. 5 Z 1 WGG). Derartige Vereinbarungen haben in der Praxis bei Altbauten nur geringe Bedeutung erlangt, weil die erforderliche schriftliche Zustimmung aller Hauptmieter sehr schwer zu erreichen ist. Nach Wohnungseigentumsbegründung kommt es daher – sofern nicht alle Miteigentümer die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß § 19 Abs. 2 vereinbaren – in „Mischhäusern“ zu unterschiedlichen Verteilungsschlüsseln für Altmiet- und Nutzungsberechtigte einerseits sowie Miteigentümer andererseits. Für Hauptmieter und Nutzungsberechtigte richtet sich die Aufteilung der Betriebskosten im Vollenwendungsbereich des MRG und des WGG nach dem Verhältnis der Nutzflächen, für die Wohnungseigentümer hingegen ebenso wie für die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage sowie der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung) nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode, also nach Nutzwerten.

Im Bereich des WEG 1975 soll den Miteigentümern auch weiterhin die freie Wahl des Verteilungsschlüssels nach § 19 Abs. 2 leg. cit. zustehen, es sollen also sämtliche Miteigentümer **einvernehmlich** schriftlich einen von der gesetzlichen Regel abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen können. Eine solche Vereinbarung soll dem gesetzlichen Abrechnungsschlüssel jedenfalls vorgehen. Kommt eine solche Einigung aber nicht zustande, so soll der gesetzliche Aufteilungsschlüssel im Gegensatz zur bisherigen Regelung dann eine einheitliche Abrechnung mit den Hauptmietern und Nut-

zungsberechtigten im Haus ermöglichen, wenn vor Wohnungseigentumsbegründung begründete Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnisse im Vollanwendungsbereich des MRG oder WGG weiterbestehen.

Um nun eine einheitliche Abrechnung in solchen „Mischhäusern“ zu erreichen, muß der gesetzliche Aufteilungsschlüssel der Miteigentümer dem Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten der weiterbestehenden Altmiet- und Nutzungsverhältnisse angepaßt werden. Dadurch sollen der Verwaltungsaufwand im Haus vermindert und die bei unterschiedlichen Aufteilungsschlüsseln immer wieder auftretenden Abrechnungsdifferenzen vermieden sowie eine Harmonisierung der Abrechnung erreicht werden.

Mit dem Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses im Haus sollen alle Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage, der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung sowie der Betriebskosten) wieder von den Miteigentümern ausschließlich im Verhältnis ihrer Anteile – also nach **Nutzwerten** – getragen werden. Im Gegensatz zur bisher geltenden Rechtslage wird dieser Zustand nicht schon mit Wohnungseigentumsbegründung, sondern erst später, mit dem Erlöschen des letzten Altmietverhältnisses, erreicht. Dies hat den Vorteil, daß der einheitliche Abrechnungsschlüssel im Haus für die bereits bestehenden Hauptmiet- und Nutzungsverhältnisse keine Änderung erfährt und somit keine Akzeptanzprobleme mit den bisherigen Hauptmietern und Nutzungsberechtigten schafft; es steht aber den Wohnungseigentümern frei, bei Bedarf eine – im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrages auch in der Praxis mögliche – abweichende schriftliche Vereinbarung über den Abrechnungsschlüssel zu treffen; andernfalls sind die Wohnungseigentümer, die unter Umständen vorher bereits Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte waren, an den bisherigen Abrechnungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten weiter gebunden.

Für einen **nach** Wohnungseigentumsbegründung vom Wohnungseigentümer abgeschlossenen Mietvertrag kann schon nach der geltenden Rechtslage zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Mieter seines Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 17 Abs. 1 MRG ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart werden (vgl. OGH 21. 12. 1993, 7 Ob 594/93, SZ 66/182). Gleiches gilt für Bestandverhältnisse, die auf Grund einer Ausnahmebestimmung (§ 1 Abs. 2 und Abs. 4 MRG) weder dem Betriebskostenschlüssel nach § 17 MRG unterliegen, noch Nutzungsverhältnisse nach WGG darstellen, sodaß der Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten nach ABGB frei vereinbar ist. Das Vorhandensein einer vor Wohnungseigentumsbegründung vermieteten Dienstwohnung führt daher nicht dazu, daß nach Wohnungseigentumsbegründung die Verteilung der Betriebskosten für die Miteigentümer nach dem für dieses Mietverhältnis vereinbarten Verteilungsschlüssel zu erfolgen hätte. In gleicher Weise führt auch ein vor Wohnungseigentumsbegründung entstandenes und weiter bestehendes Hauptmietverhältnis für einen Mietgegenstand, der entweder in einem Gebäude liegt, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, oder der sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus befindet, nicht dazu, daß die Abrechnung der Wohnungseigentümer nach dem für diese Mietverhältnisse maßgeblichen Verteilungsschlüssel zu erfolgen hätte, weil deren Verteilungsschlüssel schon bisher der freien Vereinbarung unterlag und sohin für einzelne Mietverhältnisse nach geltendem Recht bereits unterschiedliche Verteilungsschlüssel bestehen konnten. Die vorgeschlagene Bestimmung bringt nur dann eine Abweichung von der bisherigen Rechtslage, wenn die Liegenschaftseigentümer für ein nach Wohnungseigentumsbegründung weiterbestehendes Mietverhältnis den Verteilungsschlüssel nicht frei vereinbaren konnten.

Die in Aussicht genommene neue Regelung erlaubt nunmehr bei nach Wohnungseigentumsbegründung neu abgeschlossenen Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnissen – auch für nicht im Wohnungseigentum stehende Bestandsobjekte – jeweils den für die Abrechnung der Betriebskosten im Wohnungseigentum maßgeblichen Aufteilungsschlüssel zu vereinbaren, weil dieser, solange noch Altmiet- oder Altnutzungsverhältnisse bestehen, mit dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel im vollen Anwendungsbereich des MRG oder WGG identisch ist und bei Wegfall des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses für das nach Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis über die Hausbesorgerwohnung, den Hobbyraum oder eine zu Geschäftszwecken vermietete Garage auch im Vollanwendungsbereich des MRG oder WGG die Abrechnung nach Nutzwerten gemäß § 17 Abs. 1 MRG – wenn mit allen noch verbleibenden Mietern schriftlich vereinbart – wirksam werden kann.

Um nun auch eine einheitliche Überprüfung der gemeinsamen Betriebskostenabrechnung für Mieter und Wohnungseigentümer zu erreichen, wird in den Fällen, in denen sich dieser Aufteilungsschlüssel auch für Miteigentümer nach dem für die Altmietverhältnisse maßgeblichen Verteilungsschlüssel richtet, eine Überprüfung dieses Verteilungsschlüssels und der einzelnen Abrechnungspositionen nur in

26

555 der Beilagen

Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 9 und 12 MRG oder gemäß § 22 Abs. 1 Z 7 und 10 WGG vorgesehen und den einzelnen Wohnungseigentümern durch Gleichstellung mit den Hauptmietern und Nutzungsberechtigten die Antragslegitimation im jeweiligen außerstreitigen Überprüfungsverfahren vor Gericht bzw. der Gemeinde (§ 39 MRG) eingeräumt. Der Verteilungsschlüssel und die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung können sohin in diesen Fällen nicht mehr im Streitverfahren, sondern ausschließlich in dem für die Mieter oder Nutzungsberechtigten vorgesehenen außerstreitigen Verfahren überprüft werden. Damit sollen widersprüchliche Entscheidungen über den Abrechnungsschlüssel oder einzelne Abrechnungspositionen vermieden werden; bei getrennten Überprüfungsverfahren mit unterschiedlichen Parteistellungen könnte andernfalls die Einheitlichkeit der Abrechnung nicht gewährleistet werden.

Zum § 29:

Zum Artikel IV (Änderung der Zivilprozeßordnung)

Zum § 567:

~~Das Abs. 4 bestimmt die Frist für die Einwendungen gegen den Auftrag zur WEG ab 1975 den Übermaß~~
 Abs. 4 bestimmt die Frist für die Einwendungen gegen den Auftrag zur WEG ab 1975 den Übermaß
 des Bestandgegenstandes von vierzehn Tagen auf vier Wochen erhöht, um dem Mieter eine längere Überlegungsfrist für die Entscheidung einzuräumen, ob er von seinem Recht auf einseitige Verlängerung des Mietverhältnisses um bis zu einem Jahr nach § 29 Abs. 4b MRG Gebrauch machen will.

Zum Artikel V (Inkrafttreten; Übergangbestimmung; Vollzugsklausel)

Die verlängerte Einwendungsfrist ist erst auf Verfahren anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes anhängig gemacht werden.

Die Vollziehungsklausel im Abs. 3 entspricht dem Bundesministeriengesetz 1986.

Dessen ungeachtet sind die neuen Regelungen nach Abs. 4 erster Satz erst für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen; für die vor dem Kalenderjahr 1998 liegenden Abrechnungsperioden sind die neuen Regelungen noch nicht anzuwenden, um eine partielle Rückwirkung zu vermeiden. Abs. 4 bestimmt überdies die Weitergeltung des bisherigen Verteilungsschlüssels bis zum 31. Dezember 1998 für „Mischhäuser“, in denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits Wohnungseigentum begründet ist. Dort soll es während dieser Übergangszeit – sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel, etwa die Rückkehr zur Nutzfläche, beschließen – bei verschiedenen gesetzlichen Aufteilungsschlüsseln für Betriebskosten im Wohnungseigentum einerseits und im Vollenwendungsbereich des MRG oder des WGG andererseits bleiben, um die notwendigen Vorbereitungen für die Umstellung der Abrechnung zu ermöglichen. Wird Wohnungseigentum jedoch erst nach dem 31. Dezember 1996 begründet, so kommt die Neuregelung des § 19 Abs. 1 WEG 1975 sofort zur Anwendung. Der Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten der Miteigentümer folgt dann dem für die Altmietverhältnisse und Altnutzungsverhältnisse maßgeblichen Aufteilungsschlüssel.