

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 4 wird im Einleitungssatz nach der Wendung „§§ 14,“ die Wendung „16b,“ eingefügt.
2. Nach § 16a wird folgender § 16b samt Überschrift eingefügt:

„Kautio

§ 16b. (1) Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kautio an den Vermieter vereinbart werden. Wenn die Kautio dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautioveranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung – eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

(2) Nach Ende des Mietvertrags hat der Vermieter dem Mieter die Kautio samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

(3) Wird über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, so darf darin die Kautio für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden. Nach Ende des Mietvertrags kann der Mieter wegen des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 – soweit ihm nicht ohnehin weitergehende Rechte zukommen – abgesonderte Befriedigung aus dem Kautiosparbuch verlangen (§ 48 KO).

(4) Über die Höhe des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 ist auch dann im Verfahren nach §§ 37 bis 41 zu entscheiden, wenn es sich um einen der in § 1 Abs. 4 genannten Mietgegenstände handelt.“

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

a) Lit. f lautet:

„f) die Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat;“;

b) die bisherige lit. f erhält die Buchstabenbezeichnung „g“;

c) in der neuen lit. g wird das Klammerzitat „(lit. a bis e)“ durch das Klammerzitat „(lit. a bis f)“ ersetzt.

4. Dem § 20 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach Abs. 1 Z 2 verrechnet, hat er jedem Hauptmieter auf dessen Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.“

5. In § 29 wird in Abs. 2 und in Abs. 3 lit. b jeweils das Wort „schriftlich“ durch die Wendung „gerichtlich oder schriftlich“ ersetzt.

6. § 37 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Z 8a folgende Z 8b eingefügt:

„8b. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 16b Abs. 2);“;

b) in Z 11 wird nach dem Klammerzitat die Wendung „Vorlage und Kopie des Energieausweises (§ 20 Abs. 5)“ eingefügt.

7. Nach § 49e wird folgender § 49f samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2009

§ 49f. (1) § 16b sowie die Änderungen der §§ 1, 29 und 37 durch die Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, treten mit 1. April 2009 in Kraft; die Änderung des § 20 durch diese Novelle tritt mit 1. Jänner 2009 in Kraft.

(2) Die Wohnrechtsnovelle 2009 ist ab dem 1. April 2009 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. April 2009 geschlossen worden sind. Hat im Fall eines vor dem 1. April 2009 geschlossenen Mietvertrags der Vermieter die von ihm entgegengenommene Kautions nicht in der in § 16b Abs. 1 vorgesehenen Weise veranlagt, so hat er dies bis 30. September 2009 nachzuholen.

(3) § 16b Abs. 4 und § 37 Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, sind anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. März 2009 anhängig geworden ist. Alle vorher anhängig gewordenen Verfahren sind im streitigen Verfahren weiterzuführen.“

Artikel 2

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, zuletzt geändert durch das Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz, BGBl. I Nr. 50/2008, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 1 wird die Jahreszahl „2009“ durch die Jahreszahl „2010“ ersetzt.

2. In Abs. 2 lautet der erste Satz:

„Beginnend mit dem 1. April 2010 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt.“

3. Im II. Abschnitt wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, tritt mit 31. März 2009 in Kraft.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

1. In § 20 wird nach dem Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude vorhanden ist, und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.“

2. In § 24 Abs. 2 wird nach dem Wort „Vollmacht“ die Wendung „oder durch eine dieses Einschreiten umfassende Vorsorgevollmacht gemäß § 284 f ABGB“ eingefügt.

3. § 28 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Z 8 entfällt das Wort „und“;

b) der Punkt am Ende der Z 9 wird durch das Wort „und“ ersetzt;

c) folgende Z 10 wird angefügt:

„10. die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude.“

4. Nach § 58 wird folgender § 58a samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2009

§ 58a. § 24 Abs. 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. XXX/2009, tritt mit 1. April 2009 in Kraft; § 20 Abs. 3a und § 28 Abs. 1 jeweils in der Fassung dieser Novelle treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft.“

Artikel 4

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 1 letzter Satz wird die Wendung „sowie die Verbesserung mit ein“ durch die Wendung „sowie die befugte Ausstellung von Energieausweisen und die Verbesserung mit ein“ ersetzt.

2. In § 14d Abs. 1a wird zwischen dem Zitat „gemäß § 31 Abs. 1 WEG 2002“ und dem Punkt am Ende des Absatzes folgender Text eingefügt:

„sowie die Beträge, die die Bauvereinigung als Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat. Im Hinblick auf die Einsichts- und Kopierrechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten ist § 19 Abs. 1 und 2 sinngemäß anzuwenden“

3. In Artikel IV wird folgender Abs. In eingefügt:

„(1n) § 7 Abs. 1 und § 14d Abs. 1a in der Fassung BGBl. I Nr. XXX/2009 treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft.“

Artikel 5

Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

In § 25 Abs. 1 wird nach Z 8 folgende Z 8a eingefügt:

„8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);“