

# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1991

Ausgegeben am 14. Februar 1991

29. Stück

68. Bundesgesetz: 2. Wohnrechtsänderungsgesetz — 2. WÄG  
(NR: GP XVIII IA 49/A AB 52 S. 13. BR: AB 4019 S. 537.)

**68. Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Aktiengesetz 1965 geändert und Maßnahmen zur Hilfe für Wohnungssuchende getroffen werden (2. Wohnrechtsänderungsgesetz — 2. WÄG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

### Artikel I

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 340/1987, wird wie folgt geändert:

1. § 20 lautet samt Überschrift:

#### „Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen

§ 20. (1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet und nicht bloß saniert (§ 2 Z 1 und § 7 Abs. 1 letzter Satz und Abs. 3 Z 5) worden ist, wird folgendes bestimmt:

1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,
  - a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 20, § 21 Abs. 1 Z 7, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43 bis 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;
  - b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 21 — ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 — und die §§ 23, 24 — ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 —, die §§ 25 bis 42 des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus

dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.

2. Z 1 gilt auch, wenn aus Anlaß der Errichtung neben der Überlassung des Gebrauches von Wohnungen oder Geschäftsräumen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages an Wohnungen oder Geschäftsräumen, an Einstellplätzen oder an Garagen Wohnungseigentum eingeräumt oder später ein bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis zugunsten des bisherigen Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Wohnungseigentum umgewandelt wird; für einen Mieter eines so im Wohnungseigentum stehenden Miet- oder Nutzungsgegenstandes gelten nach Wohnungseigentumsbegründung die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.
3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) aber an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, sind die Bestimmungen der §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13 und 18 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.
4. Der Artikel IV des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes ist sinngemäß anzuwenden.
  - (2) Als weitere, die Bauvereinigung zur Kündigung berechtigende wichtige Gründe im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes sind anzusehen:
    1. ab 1. Jänner 1989, wenn für das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 des Mietrechtsgesetzes auch seit dem 1. Jänner 1986 nicht dessen §§ 30 bis 36, wohl aber die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes anzuwenden waren, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entrichten wäre;

2. ab 1. Juli 1991, wenn gemäß Schillingeröffnungsbilanzgesetz, BGBl. Nr. 190/1954, eine Baulichkeit neu zu bewerten war sowie bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlag, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der unter Anwendung des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes und nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entrichten wäre.

(3) Auf Kündigungen nach Abs. 2 ist § 33 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

(4) Wenn eine Bauvereinigung auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinne des § 8 eingeschränkt hat, gilt:

1. im Falle der Abtretung des Miet- oder sonstigen Nutzungsrechtes § 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes nicht;
2. im Falle des Wohnungstausches § 13 Abs. 4 erster Satz des Mietrechtsgesetzes uneingeschränkt und dessen § 13 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 — ausgenommen dessen zweiter Satz — mit der Einschränkung, daß auch der Tauschpartner der zum Gebrauch überlassenen Wohnung aus dem Titel des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages diesem Personenkreis angehören muß;
3. im Todesfall § 14 Abs. 1 bis 3 des Mietrechtsgesetzes mit der Maßgabe, daß die Genossenschaft verlangen kann, daß nur eine Person in den Nutzungsvertrag eintritt. Bewerben sich mehrere Personen um den Eintritt, so tritt der eintrittsberechtigte Angehörige in den Nutzungsvertrag ein, den die Genossenschaft als Mitglied aufnimmt.

(5) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 des Mietrechtsgesetzes) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen:

1. Der Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert sich um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:

- a) bei den in Z 2 lit. a und b genannten Aufwendungen ein Zehntel,
  - b) bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen einen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
  - c) sonst ein Zwanzigstel.
2. Ersatzfähige Aufwendungen sind:
- a) die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,
  - b) die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung,
  - c) andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.
3. Z 1 gilt nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.
4. Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches der Bauvereinigung vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:
- a) bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung;
  - b) bei Aufkündigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens mit der Aufkündigung;
  - c) in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.
5. Der Ersatz der Aufwendungen gilt als eine Maßnahme im Sinne des § 14 a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz zweiter Fall und ist nach § 19 Abs. 1 abzurechnen.
6. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte im voraus nicht rechtswirksam verzichten.
7. Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.“

2. § 22 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. Veränderung (Verbesserung) der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraumes (§ 9 Mietrechtsgesetz) sowie Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 20 Abs. 5);“

3. In § 22 Abs. 1 ist in Z 11 an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt zu setzen; danach werden folgende Z 12 und 13 angefügt:

„12. Feststellung des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages;

13. Rückzahlung von Leistungen und Entgelten — ausgenommen Beträge nach § 14 Abs. 1, § 14 Abs. 9 Z 2 oder § 17 — die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinne des § 27 des Mietrechtsgesetzes beruhen.“

4. In § 22 Abs. 2 tritt anstelle der Zitierung „Abs. 1 Z 1 oder 3“ die Zitierung „Abs. 1 Z 6“.

5. § 23 lautet samt Überschrift:

#### „Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung

§ 23. (1) Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

(2) Die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen hat unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des § 260 des Aktiengesetzes in der Fassung des Artikels III des 2. WÄG und unter Bedachtnahme auf den gesetzlich festgelegten Geschäftskreis (§ 7) zu erfolgen.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz die nähere Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter Anwendung der §§ 224 und 231 HGB nach Maßgabe des Abs. 2 und entsprechend verbindliche Formblätter durch Verordnung festzulegen.

(5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 3 und 4 ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören.“

6. § 27 Z 1 lautet:

„1. Der Vorstand (Geschäftsführer) hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregie-

rung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband den Jahresabschluß des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen.“

7. § 28 Abs. 3 lautet:

„(3) Die regelmäßige Prüfung im Sinne dieses Bundesgesetzes bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft ist in zeitlichen Abständen von höchstens zwei Jahren durchzuführen. Bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder der Aktiengesellschaft ist die Prüfung alljährlich vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Er ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen und unter Anwendung der Vorschrift des § 274 HGB mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.“

8. Dem § 39 wird als Abs. 18 angefügt:

„(18) Für Baulichkeiten, welche gemäß dem Schillingeneröffnungsbilanzgesetz neu zu bewerten waren und bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlagen, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, insoweit in den folgenden Ziffern nichts anderes bestimmt wird:

1. Der Berechnung des Entgelts sind für die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 1 und 3 jene Werte zugrundezulegen, die die Bauvereinigung nach den Bestimmungen des Schillingeneröffnungsbilanzgesetzes ansetzen hatte müssen.
2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, können anstelle der Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 und Z 1 dieses Absatzes die sich aus § 16 Abs. 2 und 4 des Mietrechtsgesetzes jeweils ergebenden Beträge vereinbart werden.
3. Beträge, die sich aus dem Entgeltbestandteil gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nach Maßgabe der Z 1 dieses Absatzes ergeben sowie Beträge, die gemäß Z 2 dieses Absatzes sich über die Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 hinaus ergeben, sind gemäß § 14 Abs. 7 Z 3 und 4 zu verwenden.
4. Die Bestimmungen des § 13 Abs. 4 und des § 14 Abs. 9 bleiben durch die Z 1 bis 3 dieses Absatzes unberührt.
5. Die Überlassung von Wohnungen in Miete oder sonstige Nutzung darf nur an einen begünstigten Personenkreis erfolgen. Dies gilt nicht für Bauvereinigungen, die auf die Überlassung von Wohnungen an einen

bestimmten Personenkreis beschränkt sind (§ 8 Abs. 2 Z 2), solange die gewährten Finanzierungshilfen nicht getilgt sind.

6. Die Landesregierungen haben durch Verordnung jeweils für in ihrem Landesgebiet gelegene Baulichkeiten im Sinne dieses Absatzes die Voraussetzungen festzulegen, unter denen Personen als begünstigt anzusehen sind. Dabei ist auf den Wohnungsbedarf einschließlich der Dringlichkeit, die Haushaltsgröße und Höhe des Einkommens Bedacht zu nehmen.
7. Z 5 ist in jenen Ländern nicht anzuwenden, in denen eine solche Verordnung nicht erlassen wurde.
8. Die Einhaltung der Verpflichtung gemäß Z 5 erster Satz dieses Absatzes ist nach § 28 zu prüfen und eine Feststellung darüber abzugeben sowie diese Feststellung in den Auszug nach § 28 Abs. 8 aufzunehmen und nach § 29 Abs. 6 zugänglich zu machen.
9. Die Landesregierung hat im Falle eines Verstoßes gegen Z 5 erster Satz dieses Absatzes unter sinngemäßer Anwendung des § 29 Abs. 3 die Abstellung mit Bescheid aufzutragen.
10. Ist ein Bescheid nach Z 9 an die Bauvereinigung ergangen, so gilt dies als ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schuldhaft unrichtige Angaben über seine Begünstigungswürdigkeit gemacht hat.“

9. Art. IV Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Mit der Vollziehung sind betraut:

1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 Abs. 5, des § 13 Abs. 4, des § 14 ohne Abs. 9, der §§ 14 a, 14 b, 14 c und 14 d, des § 15 Abs. 1, der §§ 16 und 17, des § 19 Abs. 2, der §§ 20, 21 und 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 14, 16 und 18 Z 1, 2, 3, 4, 10;
2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 1 Abs. 3;
3. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 30;
4. die Landesregierungen, unbeschadet des Abs. 3, hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

(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 Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen ist.“

## Artikel II

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 654/1989, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 3 lautet:

„(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.“

2. Im § 6 Abs. 2 dritter Satz entfallen die Worte „die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen“.

3. § 10 Abs. 1 lautet:

„§ 10. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:

1. bei den im Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,
2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen, jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
3. sonst ein Zwanzigstel.“

4. § 10 Abs. 3 Z 4 lautet:

„4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.“

5. § 10 Abs. 4 Einleitungssatz lautet:

„(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen;“

6. Im § 10 ist nach Abs. 5 ein neuer Abs. 6 einzufügen:

„(6) Für die Befriedigung des Anspruches des früheren Mieters auf Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung gilt folgendes:

1. Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist dieser Betrag bei Bestimmung des nach § 16 zu ermittelnden Hauptmietzinses (insbesondere Ausstattungs- und Erhaltungszustand) zinsmindernd zu berücksichtigen; wurde erst durch die abgeglichene Aufwendung die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 1 zulässig

- oder im Rahmen des § 16 Abs. 2 eine höhere Ausstattungskategorie erreicht, so ist der Mietzinsbildung der Zustand zugrunde zu legen, der sich ohne diese Aufwendung ergibt.
2. Wird hingegen der Ersatzanspruch des früheren Mieters vom Vermieter befriedigt, so kann dieser den Betrag — gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt — insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsreserve ausweisen und verrechnen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als hierdurch unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung der Hauptmietzins überschritten wird, der sich für den Mietgegenstand sonst bei Anwendung des § 16 errechnet; statt dessen kann auch bei Vereinbarung der Höhe des vom neuen Mieter zu leistenden Hauptmietzinses dieser Betrag zur Gänze als zinserhöhender Umstand entsprechend berücksichtigt werden.“
7. Im § 10 erhalten die bisherigen Abs. 6 und 7 die Bezeichnung „(7)“ und „(8)“.
8. Im § 12 entfällt Abs. 5.
9. Im § 14 entfällt Abs. 4.
10. Im § 20 Abs. 1 Z 2 lit. c tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt; danach werden folgende lit. d und e angefügt:
- „d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;
- e) die im ersten Halbsatz des § 10 Abs. 6 Z 2 angeführten Beträge.“
11. § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b lautet:
- „b) ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung (oder eine sonstige Räumlichkeit), an der Wohnungseigentum besteht, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt; ungeachtet einer derartigen Vereinbarung hat der Mieter nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen,“
12. § 30 Abs. 2 Z 8 lit. b lautet:
- „b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;“
13. § 30 Abs. 2 Z 15 lautet:
- „15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;“
14. Nach § 34 wird folgender § 34 a samt Überschrift eingefügt:
- „Räumungsschutz des Scheinuntermieters**
- § 34 a. (1) Mit der Räumung ist innezuhalten, wenn den zu räumenden Mietgegenstand ein Mieter nutzt, der glaubhaft macht, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Dies ist jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn der betreibende Gläubiger nachweist, daß er den Mieter gemäß § 2 Abs. 2 vor Entstehung des der Räumung zugrunde liegenden Exekutionstitels von der Endigung des Hauptmietverhältnisses schriftlich verständigt hat.
- (2) Die Aufschiebung (Hemmung) der Exekution kann auf Antrag angeordnet werden, wenn ein Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs. 3 gestellt und glaubhaft gemacht ist, daß die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Aufschiebung der Exekution; § 44 Abs. 2 Z 3 EO ist nicht anzuwenden.
- (3) Die Exekution ist auf Antrag unter gleichzeitiger Aufhebung aller bis dahin vollzogenen Exekutionsakte einzustellen, wenn der in Abs. 1 angeführte Mieter rechtskräftig als Hauptmieter im Sinne des § 2 Abs. 3 anerkannt ist.“
15. In § 37 Abs. 1 lautet Z 6:
- „6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10);“
16. Im § 37 Abs. 1 Z 13 tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt; danach wird folgende Z 14 angefügt:

„14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27).“

### Artikel III

Das Aktiengesetz 1965, BGBl. Nr. 98, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 10/1991, wird wie folgt geändert:

1. § 260 hat zu lauten:

„§ 260. Für Aktiengesellschaften, die auf Grund der hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen als gemeinnützige Bauvereinigungen anerkannt sind, gelten die §§ 201 bis 211, 260, 274 und 275 HGB sinngemäß, die §§ 268 bis 273 und 276 HGB gelten nicht.“

2. Die Anlage 2 zu § 260 wird aufgehoben.

### Artikel IV

#### Maßnahmen zur Hilfe für Wohnungssuchende

#### ABSCHNITT I

##### Zwischennutzung bis zur geförderten Sanierung

§ 1. Für Wohnungen in Gebäuden (Baulichkeiten) mit mehr als zwei selbständigen Wohnungen kann — auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 29 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bis zum Beginn der Aufnahme der Sanierungsarbeiten — schriftlich ein Hauptmietvertrag mit einem Hauptmieter im Sinne des § 2 dieses Artikels mit einer insgesamt drei Jahre nicht übersteigenden Dauer schriftlich vereinbart werden, wenn eine Sanierung der Wohnungen unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln einer Gebietskörperschaft beabsichtigt ist und dies der Förderungsträger schriftlich bestätigt.

§ 2. (1) Die Landesregierung, in deren Bereich unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln einer Gebietskörperschaft Sanierungen von Wohnungen in Gebäuden (Baulichkeiten) durchgeführt werden, hat mit Bescheid für den örtlichen Wirkungsbereich eine gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienende Körperschaft, Religionsgesellschaft oder sonstige Personengemeinschaften auf deren Antrag als zum Abschluß von befristeten Hauptmietverträgen im Sinne des § 1 berechtigt anzuerkennen, wenn

1. Bedarf nach solchen Zwischennutzungen besteht und
2. der Antragsteller die ausreichende Gewähr dafür bietet, gemeinnützige, mildtätige Zwecke zur Hilfe von Wohnraumsuchenden zu erfüllen.

(2) Die Anerkennung ist mit Bescheid zu entziehen, wenn die Gewähr für die tatsächliche

Erfüllung dieser gemeinnützigen, mildtätigen Zwecke nicht mehr besteht.

(3) Bescheide über die Entziehung der Zuerkennung der Berechtigung zum Abschluß von befristeten Hauptmietverträgen im Sinne des § 1 sind zusätzlich dem Bundesminister für Justiz zur Bekanntmachung innerhalb angemessener Frist zuzustellen.

§ 3. (1) Der nach § 2 anerkannte Hauptmieter hat die gleiche Rechtsstellung wie ein Wohnungseigentumsmieter (§ 2 des Mietrechtsgesetzes).

(2) Die nach diesem Artikel mit Wohnraum versorgten Nutzungsberechtigten fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

#### ABSCHNITT II

##### Einmalig erweiterte Befristungsmöglichkeit bei Vermietung unvermietet leerstehender Wohnungen

§ 4. (1) Für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei selbständigen Wohnungen kann unbeschadet des § 29 des Mietrechtsgesetzes in einem Hauptmietvertrag für eine Wohnung eine drei Jahre nicht übersteigende Vertragsdauer schriftlich vereinbart werden, wenn die Wohnung spätestens ab 15. November 1990 nachweisbar unvermietet leersteht und nach dem 1. März 1991 bis längstens 31. Dezember 1991 vermietet wird.

(2) Nachweisbar unvermietet leer steht im Sinne des Abs. 1 eine Wohnung dann, wenn

1. sie der Benützer auf Grund eines gerichtlichen Exekutionstitels spätestens am 15. November 1990 geräumt hat, oder
2. sich die Leerstehung aus den ordnungsgemäß gelegten Abrechnungen nach den mietrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften über die Kalenderjahre 1989 und 1990 ergibt.

(3) Eine einmalige Verlängerung um bis zu weiteren drei Jahren ist zulässig, sofern der Hauptmietzins nicht höher ist, als der ursprünglich vereinbarte, zulässige Hauptmietzins unter Berücksichtigung der Indexveränderungen im Ausmaß des § 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes; Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen werden hiedurch nicht berührt.

(4) Wird ein nach Maßgabe dieser Absätze befristeter Mietvertrag mit dem ausdrücklichen Hinweis „Befristeter Mietvertrag gemäß § 4 Art. IV 2. WÄG“ vergebührt, so ist die nach Abs. 3 zulässige einmalige Verlängerung gebührenfrei.

### Artikel V

#### Übergangs- und Vollzugsbestimmungen

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. März 1991 in Kraft.

(2) Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten Art. I und II auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

(3) Soweit Art. I Z 1 und Z 8 keine gesonderten Regelungen vorsehen, gilt für bestehende Vertragsverhältnisse und anhängige Verfahren:

1. § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes sind, wenn die Ansprüche nach dem 1. März 1991 fällig werden, anwendbar:
  - a) auf solche auf Ersatz für Aufwendungen auf eine Wohnung, die vor dem 1. Jänner 1982 oder nach dem 28. Feber 1991 vorgenommen wurden;
  - b) auf alle mit öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen auf eine Wohnung;
  - c) auf Ansprüche für Aufwendungen auf eine Wohnung, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel einer Gebietskörperschaft nach dem 1. Jänner 1982, aber vor dem 1. März 1991 vorgenommen wurden, mit der Maßgabe, daß die jährliche Abschreibungsquote allgemein ein Zwanzigstel beträgt und daß die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung ist.
2. Unanwendbar sind die § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des

vorliegenden Bundesgesetzes für die übrigen durch Z 1 nicht erfaßten Ansprüche nach § 10 Mietrechtsgesetz in der bisherigen Fassung.

3. Am 1. März 1991 bei Gericht (der Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) anhängige Verfahren sind nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen.

(4) Die Bestimmungen des Art. I Z 5, 6 und 7 sowie des Art. III Z 1 sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1991 beginnen. Eine Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kann jedoch bereits ab 1. März 1991 erlassen werden.

(5) Die Vollziehung dieses Bundesgesetzes richtet sich

1. hinsichtlich des Art. I nach Art. IV des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes;
2. hinsichtlich des Art. II nach § 59 des Mietrechtsgesetzes;
3. hinsichtlich des Art. III nach § 273 des Aktiengesetzes;
4. hinsichtlich des Art. IV sind mit der Vollziehung betraut:
  - a) der Bundesminister für Justiz hinsichtlich §§ 1, 3 und 4 Abs. 1 und 2 und der Bekanntmachungspflicht nach § 2 Abs. 3;
  - b) der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich § 4 Abs. 4;
  - c) die Landesregierungen hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

Waldheim

Vranitzky



# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Der **Bezugspreis** des Bundesgesetzblattes für die Republik Österreich beträgt vorbehaltlich allfälliger Preiserhöhungen infolge unvorhergesehener Steigerung der Herstellungskosten bis zu einem Jahresumfang von 3000 Seiten S 1 185,— inklusive 10% Umsatzsteuer für Inlands- und S 1 285,— für Auslandsabonnements. Für den Fall, daß dieser Umfang überschritten wird, bleibt für den Mehrumfang eine entsprechende Neuberechnung vorbehalten. Der Bezugspreis kann auch in zwei gleichen Teilbeträgen zum 1. Jänner und 1. Juli entrichtet werden.

Einzelne Stücke des Bundesgesetzblattes sind erhältlich gegen Entrichtung des Verkaufspreises von S 1,90 inklusive 10% Umsatzsteuer für das Blatt = 2 Seiten, jedoch mindestens S 9,50 inklusive 10% Umsatzsteuer für das Stück, im Verlag der Österreichischen Staatsdruckerei, 1037 Wien, Rennweg 12 a, Tel. 78 76 31/295 oder 327 Durchwahl, sowie bei der Manz'schen Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1010 Wien, Kohlmarkt 16, Tel. 531 61.

**Bezugsanmeldungen** werden von der Abonnementstelle des Verlages der Österreichischen Staatsdruckerei, 1037 Wien, Rennweg 12 a, Tel. 78 76 31/294 Durchwahl, entgegengenommen.

Als Bezugsanmeldung gilt auch die Überweisung des Bezugspreises oder seines ersten Teilbetrages auf das Postscheckkonto Wien Nr. 7272.800. Die Bezugsanmeldung gilt bis zu einem allfälligen schriftlichen Widerruf. Der Widerruf ist nur mit Wirkung für das Ende des Kalenderjahres möglich. Er muß, um wirksam zu sein, spätestens am 15. Dezember bei der Abonnementstelle des Verlages der Österreichischen Staatsdruckerei, 1037 Wien, Rennweg 12 a, einlangen.

Die **Zustellung** des Bundesgesetzblattes erfolgt erst nach Entrichtung des Bezugspreises. Die Bezieher werden, um keine Verzögerung in der Zustellung eintreten zu lassen, eingeladen, den Bezugspreis umgehend zu überweisen.

Ersätze für abgängige oder mangelhaft zugekommene Stücke des Bundesgesetzblattes sind binnen drei Monaten nach dem Erscheinen unmittelbar bei der Abonnementstelle des Verlages der Österreichischen Staatsdruckerei, 1037 Wien, Rennweg 12 a, Tel. 78 76 31/294 Durchwahl, anzufordern. Nach Ablauf dieses Zeitraumes werden Stücke des Bundesgesetzblattes ausnahmslos nur gegen Entrichtung des Verkaufspreises abgegeben.