

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1997

Ausgegeben am 20. Februar 1997

Teil I

22. Bundesgesetz: Änderung des Mietrechtsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 und der Zivilprozeßordnung (NR: GP XX RV 555 AB 573 S. 58. BR: 5382 AB 5384 S. 622.)

22. 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. § 10 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs. 6 erster und zweiter Satz), hat bei der 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 in 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.“

2. § 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 er diesen Anspruch dem Mieter in der Vereinbarung über die Umwandlung wenigstens dem Grunde nach und binnen drei Monaten nach der Umwandlung der Höhe nach bekanntgibt.“

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 frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre. 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.“

3. § 17 wird wie folgt geändert:

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

4. § 18 Abs. 5 lautet:

- „(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzins für eine Wohnung nicht verlangen,
1. wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;
 2. wenn bei Vorliegen eines nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c oder – sofern die Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde – nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b befristeten Hauptmietvertrags die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier 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 (§ 16 Abs. 7 zweiter Satz), so darf der Vermieter den zuvor erhöhten Hauptmietzins weiterhin verlangen.“

5. § 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).“

6. 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.“

7. § 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) Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Abs. 1 Z 3 lit. a, b und d befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft und – sofern die Verlängerung der Vertragsdauer nach Abs. 1 Z 3 lit. b nicht jeweils mindestens drei Jahre zu betragen hat – um jede Vertragsdauer erneuert werden.“

c) 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.“

d) Die Abs. 5 und 6 entfallen.

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

„(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.“

9. § 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 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:

„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.“

10. Nach § 49a wird folgender § 49b samt Überschrift eingefügt:

„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. 4 bis Abs. 6, § 34 Abs. 5, § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 3 Z 2 und Z 20a durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) § 10 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für Aufwendungen, die nach dem 28. Februar 1997 vorgenommen werden.

(3) § 16 Abs. 7 und 7a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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.

(5) § 18 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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.

(6) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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 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. Bei der Berechnung der Mietzinsreserve für die Kalenderjahre 1996 bis 1998 steht der Absetzbetrag gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f dem Vermieter insoweit nicht zu, als die Ausgaben (§ 20 Abs. 1 Z 2 lit. a bis e) im Saldo der im Verrechnungszeitraum bis 31. Dezember 1995 angefallenen Einnahmen und Ausgaben Deckung finden; Einnahmen und Ausgaben, die vor mehr als zehn Kalenderjahren angefallen sind, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Dieser Absatz ist auch auf die am 1. März 1997 noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden; rechtskräftige Entscheidungen werden jedoch nicht berührt.

(7) 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.

(8) 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. I Nr. 22/1997 anzuwenden.

(9) § 29 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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 sinnemäßiger Anwendung des § 569 ZPO verhindern.

(10) § 29 Abs. 4b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 begonnen haben oder nach diesem Zeitpunkt schon einmal rechtswirksam verlängert worden sind.

(11) § 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. I Nr. 22/1997 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.

(12) § 37 Abs. 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(13) Im übrigen ist das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997 ab dem 1. März 1997 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.“

11. 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 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:

„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. I Nr. 22/1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(1b) § 16 Abs. 5a und § 22 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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. I Nr. 22/1997 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. I Nr. 7/1997, 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 Nutzungsverhältnis 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 – gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.“

3. Im § 28 wird nach dem Abs. 2 folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) § 17 Abs. 6a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 tritt mit 1. März 1997 in Kraft.“

4. Im § 29 wird nach dem Abs. 3 folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) § 19 Abs. 1 und 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 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. 760/1996, wird wie folgt geändert:

In den § 562 Abs. 1 und § 567 Abs. 1 wird jeweils die Wendung „vierzehn Tagen“ durch die Wendung „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.

Klestil

Klima