

# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1999

Ausgegeben am 13. August 1999

Teil I

147. Bundesgesetz: Wohnrechtsnovelle 1999 – WRN 1999  
(NR: GP XX AB 2056 S. 181. BR: 6014 AB 6060 S. 657.)

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

Der Nationalrat hat beschlossen:

### Artikel I

#### Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

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

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

2. § 5 Abs. 1 lautet:

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

3. § 5 Abs. 2 letzter Satz lautet:

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

4. § 7 Abs. 1 vierter Satz lautet:

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

5. § 7 Abs. 2 lautet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. § 10 Abs. 1 erster Satz lautet:

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

12. § 10a lautet:

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

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

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

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

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

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

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

14. § 13 Abs. 3 letzter Satz lautet:

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

15. § 13 Abs. 6 lautet:

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

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

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

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

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

*17. § 14 Abs. 1 zweiter Satz lautet:*

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

*18. § 14 Abs. 1 Z 2 lautet:*

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

*19. § 14 Abs. 1 Z 3 lautet:*

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

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

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

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

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

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

*23. § 14 Abs. 9 Z 1 lautet:*

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

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

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

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

26. In § 14d Abs. 2 Z 1 und 2 und Abs. 3 wird die Wortfolge „die Baubewilligung“ jeweils durch die Wortfolge „das Erstbezugsdatum“ ersetzt; in § 14d Abs. 3 entfällt die Wortfolge „für das Gebäude“ und wird die Wortfolge „vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist“ durch die Wortfolge „weniger als zehn Jahre zurückliegt“ ersetzt.

27. § 14d Abs. 4 lautet:

„(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird; zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus. Mit dem schriftlichen Verlangen eines den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sind auch Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben.“

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

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

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

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

30. § 15b Abs. 1 lautet:

„(1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.“

31. § 15b Abs. 2 lautet:

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

Erfolgt keine Antragstellung gemäß Z 1 oder Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2, kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte eine gerichtliche Festsetzung (Ermittlung) des Preises beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung (oder dem nachweislichen Zugang der Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2) der Bauver-

einigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten (bekanntgegebenen) Preis – unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen – erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.“

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

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

33. *§ 15b Abs. 4 lautet:*

„(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert oder der nach Abs. 3a errechnete Betrag ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.“

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

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

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

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

36. *Dem § 16 wird folgender Absatz 7 angefügt:*

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

37. *§ 17 Abs. 6 letzter Satz lautet:*

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

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

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

39. *§ 19 Abs. 1 lautet:*

„(1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in

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

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

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

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

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

#### **„Erwerb bestehender Baulichkeiten**

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

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

43. § 21 Abs. 1 Z 1 lautet:

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

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

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

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

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

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

46. § 23 Abs. 5 lautet:

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

47. § 28 Abs. 1 lautet:

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

48. § 28 Abs. 3 und 4 lauten:

„(3) Die regelmäßige Prüfung ist in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluß ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu

prüfen und unter Anwendung der Vorschriften des § 274 HGB mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.

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

49. § 33 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

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

50. § 36 Abs. 1 lautet:

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

51. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:

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

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

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

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

(23) § 7 Abs. 7 in der Fassung BGBl. I Nr. 147/1999 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 begonnen haben.“

## Artikel II

### Änderungen des Mietrechtsgesetzes

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

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

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

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

3. § 17 wird wie folgt geändert:

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

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

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

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

4. § 20 Abs. 3 lautet:

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

5. § 21 wird wie folgt geändert:

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

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

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

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

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

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

b) der Z 4 wird folgender Satz angefügt:

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

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

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

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

#### **„Benachrichtigung der Gemeinde**

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

9. § 34 Abs. 3 wird aufgehoben.

10. Dem § 38 wird folgender Satz angefügt:

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

11. § 44 samt Überschrift lautet:

#### **„Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung**

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

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

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

### **Artikel III**

#### **Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

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

1. § 13a wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 lautet:

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

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

2. § 13b wird wie folgt geändert:

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

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

b) Abs. 4 erster Satz lautet:

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

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

Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) oder durch Verständigung entsprechend Abs. 3;

- b) wurde eine ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlußfassung über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und von ihrem Gegenstand unterlassen, binnen einem Monat ab dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer vom Beschluß Kenntnis erlangt, höchstens aber binnen sechs Monaten ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag oder Verständigung;
- c) sonst binnen sechs Monaten ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag oder Verständigung.“.

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

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

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

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

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

*4. § 14 wird wie folgt geändert:*

*a) Abs. 2 lautet:*

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

*b) in Abs. 3 lautet der erste Satz:*

„Beschließt die Mehrheit der Miteigentümer eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in Abs. 1 angeführten Angelegenheiten hinausgeht, so kann jeder der Überstimmten dagegen binnen drei Monaten (bei nicht ordnungsgemäßer Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlußfassung und von ihrem Gegenstand binnen sechs Monaten) ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag oder Verständigung im Sinn des § 13b Abs. 4 das Gericht anrufen.“.

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

*a) Z 1 lautet:*

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

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

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

6. § 19 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 lautet:

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

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

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

c) Abs. 4a lautet:

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

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

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

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

f) Abs. 5 und 6 lauten:

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

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

7. § 20 wird wie folgt geändert:

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

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

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

8. § 23 wird wie folgt geändert:

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

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

b) folgender Abs. 4 wird angefügt:

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

9. § 26 Abs. 1 Z 8 lautet:

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

#### **Artikel IV**

##### **Änderung der Exekutionsordnung**

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

§ 216 Abs. 1 Z 3 lautet:

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

#### **Artikel V**

##### **Änderungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes**

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

1. § 19 wird wie folgt geändert:

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

„im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrücke der Belege anzufertigen.“;

b) in Abs. 3 lautet der dritte Satz:

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

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

##### **„Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung**

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

#### **Artikel VI**

##### **Änderungen des Kleingartengesetzes**

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

1. § 3 Abs. 2 lautet:

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

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

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

#### **„Abrechnungsvorschriften**

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

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

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

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

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

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

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

6. Dem § 21 wird folgender Absatz 3 angefügt:

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

### **Artikel VII**

#### **Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982**

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

Nach § 5a wird folgender § 5b eingefügt:

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

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

### **Artikel VIII**

#### **Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983**

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

*Nach § 5a wird folgender § 5b eingefügt:*

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

### **Artikel IX**

#### **Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Klestitl**

**Klima**