

---

**2273/A XXV. GP**

---

Eingebracht am 29.06.2017

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

## ANTRAG

der Abg. Mag. Ruth Becher  
Genossinnen und Genossen

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz 1981 – MRG – BGBl. I Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 100/2014 (sowie das Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG – BGBl. I Nr. 70/2002, zuletzt geändert BGBl. I, Nr, 87/2015) wie folgt geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

**Bundesgesetz mit dem das Mietrechtsgesetz 1981 und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 - Wohnrechtsnovelle 2017- geändert werden**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Bundesgesetz mit dem das Mietrechtsgesetz 1981 und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 – Wohnrechtsnovelle 2017 – geändert werden**

### Artikel 1

**Das Mietrechtsgesetz 1981 wird wie folgt geändert:**

**1. § 1 lautet:**

**„§ 1.** (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im Folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines konzessionierten Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughabensbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden.

(3) Für Mietgegenstände, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dabei schadet der Umstand, dass ein weiterer, nicht den Regeln des Gemeinnützigkeitsrechts unterworfenener Bauträger an der Errichtung mitgewirkt hat, nicht. Für Mietgegenstände, die dem nicht gemeinnützigen Rechtssubjekt aufgrund einer Benützungsregelung oder durch Wohnungseigentumsbegründung alleine zugeordnet sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.“

## **2. § 3 lautet:**

**„§ 3.** (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Weitergehende Ansprüche nach § 1096 des allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst insbesondere:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind,
2. die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben,
  - 2a. die Arbeiten im Mietgegenstand, die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind,
  - 2b. die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Mietgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs. 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegt die Beseitigung normaler Abnutzungen der Innenflächen des Mietgegenstandes (wie insbesondere Malerei, Tapeten, Bodenbelag und Verfliesung) nicht dem Vermieter, solange dadurch deren Brauchbarkeit nicht beeinträchtigt ist.
3. die Arbeiten, die – allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlagen – zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die

gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,

4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;

5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;

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.

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benutzten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,

a) die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,

b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder

c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.“

### **3. § 6 lautet:**

**„§ 6.** (1) Unterlässt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zur Höhe der in einem halben Kalenderjahr gem. § 20 Abs. 1 Z 1 MRG zu erzielenden verrechnungspflichtigen Einnahmen die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen; hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 4 nicht. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Hauptmieter des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 genannten Erhaltungsarbeiten,
2. die Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände – des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 5 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2.

(1a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter können, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden: die Gemeinde, ein von der Gemeinde vorgeschlagener oder ein hiezu sonst geeigneter Dritter. Der bestellte Verwalter ist im Besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft, anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Auf Antrag ist ihm auch die Befugnis zur Verwaltung der in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu erteilen und demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfügt, aufzutragen, diese Mietzinsreserven binnen 14 Tagen bei Exekution an den bestellten Verwalter herauszugeben. Im Übrigen sind hierauf die §§ 98, 99, 103, 108 - 121, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 37 Abs. 1 bestimmte Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, dass für das Haus bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn

1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt und das hiezu aufgenommene Kapital getilgt ist,
2. sich erweist, dass die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonst unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,
3. der verpflichtete Vermieter vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, dass er die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder
4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, diese zustimmen.

(4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Mietgegenstände - des Hauses und der Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben, so hat in diesem Fall sowie auch dann, wenn der Vermieter neben der beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters, des von ihm oder des nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) zu verbinden.“

#### **4. § 8 lautet:**

„**§ 8.** (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Dem Hauptmieter obliegt die fachgerechte Wartung (wie etwa Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen) des Mietgegenstandes, seiner Ausstattung und der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, soweit diese dem Hauptmieter zugänglich sind, sowie der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Zu Erhaltungsarbeiten – insbesondere zum Ersatz von unbrauchbar gewordenen Verschleißteilen – im Mietgegenstand, nicht jedoch an den im Mietgegenstand liegenden Teilen von Gemeinschaftsanlagen, an seiner Ausstattung und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, soweit diese dem Mieter zugänglich sind, sowie an den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ist der Hauptmieter nur verpflichtet, wenn es sich um den Ersatz von unbrauchbar gewordenen Beleuchtungsmittel (z.B. Glühbirnen) handelt oder soweit damit ein nur geringfügiger finanzieller Aufwand verbunden ist. Ein solcher liegt bei Mietverhältnissen über Wohnungen dann vor, wenn der Aufwand den Betrag von Euro 80.- im Einzelfall und insgesamt Euro 200.- im Kalenderjahr nicht übersteigt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 8 MRG. Vereinbarungen, mit denen der Hauptmieter zu darüber hinaus gehenden Erhaltungspflichten oder zur Beseitigung der gewöhnlichen Abnutzung der Innenflächen des Mietgegenstandes

(wie insbesondere Malerei, Tapeten, Bodenbelag und Verfliesung) verpflichtet wird, sind unwirksam.

(1a) Werden Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen, sofern ihm dies zumutbar ist. Führ der Hauptmieter Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG durch, hat ihm der Vermieter den notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwand iSd § 1097 ABGB zu ersetzen.

(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten in seinem oder einem anderen Mietgegenstand, ausgenommen die Beseitigung der von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung, notwendig oder zweckmäßig ist,
2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

(3) Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

(4) Kommt es aufgrund von Störungen oder Belästigungen des Vermieters zu Beeinträchtigungen im bedungenen Gebrauch eines Mietgegenstandes oder unterlässt es der Vermieter, Belästigungen oder sonstige wesentliche Störungen durch einen Dritten abzustellen oder unterlässt der Vermieter die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten, so hat der Vermieter dem Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei auch auf das erlittene Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

(5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Hauptmieter den Mietgegenstand und seine Ausstattung, die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen sowie die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände in dem Zustand zurückzustellen, wie er sie übernommen hat, jedoch hat der Vermieter die gewöhnliche Abnutzung und unwesentliche Veränderungen ohne Ersatzanspruch iSd § 1111 ABGB hinzunehmen.

Davon abweichende Vereinbarungen sind bei Mietverhältnissen über Wohnungen unwirksam.“

### **5. § 9 lautet:**

„§ 9. (1) Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieter kann seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern wenn,

1. die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,
2. die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient,
3. die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist,
4. der Hauptmieter die Kosten trägt,
5. durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist,
6. durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, im Besonderen keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolgt,
7. die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Einrichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen,
  - 1a. die Schaffung von Barrierefreiheit im Inneren des Mietgegenstandes,
  2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes,
  3. die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,
  4. die Einleitung eines Fernsprechanchlusses oder
  5. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimedienetze, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(3) Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im Abs. 2 angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.“

### **6. § 10 lautet:**

„§ 10. (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) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn er deswegen, weil ihm der Hauptmieter die beabsichtigte wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.

(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung
2. die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2) in normaler Ausstattung und
3. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

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

1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,
3. in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

(5) Der Hauptmieter einer Wohnung kann den Ersatzanspruch nach Abs. 1 überdies nur gerichtlich geltend machen,

1. wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Abs. 1 bereit ist, oder
2. sobald der Vermieter den Mietgegenstand sonst vermietet oder verwertet.

(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt

hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt.

(7) Auf den Ersatzanspruch kann der Hauptmieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(8) Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiedurch unberührt.“

## **7. § 15 lautet:**

**§ 15.** (1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus

1. dem Hauptmietzins,
2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen,
4. dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

(2) Der Vermieter ist ferner berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. Begehrt der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer, so muss er aber seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.

(3) Der Mieter hat den Mietzins, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten. Der Vermieter hat ihm dafür ein verkehrsübliches Bankkonto bekanntzugeben.

(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) mit Beschluss auszusprechen, dass anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war; § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden.

## **8. § 15a wird wie folgt geändert:**

**„§ 15a.** (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 150 Quadratmeter, die aus mindestens einem Wohnraum, Küche (Kochnische), Klosett und einem eigenen, selbständigen, abgeschlossenen und dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Baderaum besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung, eine Warmwasseraufbereitung und ausreichend zeitgemäße Anschlussmöglichkeiten für Haushalts- und Mediengeräte sowie über eine Gegensprechanlage verfügt und sich in einem ordnungs- und zeitgemäßen Zustand befindet. Für die Beurteilung des zeitgemäßen Zustands ist insbesondere auf die Förderungs- und Bauvorschriften Bedacht zu nehmen. Die mietrechtliche Normwohnung befindet sich in einem mehrgeschossigen Gebäude mit Aufzug. Das Gebäude unterliegt der Energieklasse mit dem Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,01 bis 1,75 und befindet sich in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand. Es liegt auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnungsumgebung).

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in einem ordnungsgemäßen und thermisch energetisch durchschnittlichen Erhaltungszustand, wenn es einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,01 bis 1,75 aufweist und der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen oder wenn nicht privilegierte Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses anstehen, deren Nichtbehebung den Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. Der jeweilige Landeshauptmann hat für jeden Bezirk in seinem Bundesland (in Wien für die Gemeinde) auf Basis dieser Rahmenbedingungen fünf Lagegebietsklassen und zwar

- a. eine sehr gute Lagegebietsklasse
- b. eine gute Lagegebietsklasse
- c. eine durchschnittliche Lagegebietsklasse
- d. eine schlechte Lagegebietsklasse
- e. eine sehr schlechte Lagegebietsklasse

mittels Verordnung festzulegen, die in ihrem jeweiligen Umfang mindestens 15% und maximal 25% des gesamten bebauten Bezirksgebiets (bzw. in Wien mindestens 15% und maximal 25% des gesamten bebauten Gemeindegebiets) zu umfassen haben.“

## **9. § 16 lautet:**

**„§ 16.** (1) Freie Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 9 zulässig, wenn der Mietgegenstand ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel neu errichtet oder durch Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Fertigstellungsanzeige über das abgeschlossene Bauvorhaben nicht älter als zwanzig Jahre ist. Die Privilegierung zur Einhebung eines freien Mietzinses ist jedoch nur dann zulässig, wenn dem

Mieter spätestens zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine Ablichtung der Fertigstellungsanzeige bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausgehändigt worden ist. Die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 9 werden wirksam, sobald nach der erteilten Fertigstellungsanzeige ein Zeitraum von zwanzig Jahren verstrichen ist. Maßgeblich für die Ermittlung des nach Ablauf dieses zwanzigjährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses ist der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne die Beschränkungen der Abs. 3 bis 7 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt.

(3) Liegen die Voraussetzungen der Abs. 1 oder 2 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den höchstzulässigen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend von dem Basishauptmietzins von Euro 5,50 (Euro fünf und fünfzig Cent) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist.

(4) Maßgebend für die Beurteilung des nach Abs. 3 zulässigen Hauptmietzinses sind die Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht der Baderaum nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Ermittlung des Hauptmietzinses im Basismietzinssystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen drei Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(5) Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung folgende Zuschläge und Abstriche vorzunehmen, wobei die nachgenannten, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. Größe

- a. Nutzfläche < 30m! Abstrich von 10%
- b. Nutzfläche > 150m! Zuschlag von 10%

2. die Ausstattung der Wohnung mit Nebenflächen und/oder Nebenräumen, sofern hierfür nicht ein gesondertes Entgelt vereinbart ist:

a. mit Balkonen und zwar

- (1) mit Klopfbalkonen oder Balkonen mit einer Nutzfläche von weniger als 2m! Zuschlag von 2%
- (2) mit Balkonen mit einer Nutzfläche von 2m! bis 10m! Zuschlag von 5%
- (3) Balkone mit einer Nutzfläche von mehr als 10m! Zuschlag von 7%

- b. mit Terrassen und zwar
    - (1) mit einer Nutzfläche bis 15m! Zuschlag von 7%
    - (2) mit einer Nutzfläche von mehr als 15m! Zuschlag von 10%
  - c. mit einem mitvermieteten, alleinig nutzbaren Garten (samt Terrasse) und zwar
    - (1) mit einer Nutzfläche bis 30m! Zuschlag von 10%
    - (2) mit einer Nutzfläche größer 30m! Zuschlag von 15%
  - d. Fehlen eines Kellerabteils Abstrich von 2,5%
3. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit folgenden Gemeinschaftsanlagen, -flächen oder -räumen:
- a. Kinderwagen-, Fahrrad- oder Rollstuhlabbstellraum insgesamt Zuschlag von 1%
  - b. Hobbyraum Zuschlag von 1%
  - c. Waschküche Zuschlag von 1%
  - d. Fehlen eines Aufzuges ab dem zweiten Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock Abschlag von 4%
4. Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus Zuschlag von 20%
5. der thermisch energetische Erhaltungszustand des Gebäudes
- a. bei einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fgEE) von  $< 0,70$  (A+, A) Zuschlag von 15%
  - b. bei einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fgEE) von  $0,71$  bis  $1$  (A und B) Zuschlag von 10%
  - c. bei einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fgEE) von  $1,76$  bis  $2,50$  (D) Abschlag von 10%
  - d. bei einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fgEE) von  $2,51$  bis  $3,25$  (E) Abschlag von 15%
  - e. bei einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fgEE) von  $> 3,25$  (F, G) Abschlag von 20%
- Wird dem Mieter nicht bis spätestens zum Zustandekommen des Mietvertrages ein Energieausweis ausgehändigt, so wird in Abweichung von Z 5. a-e für die Ermittlung des Hauptmietzinses ein Gesamtenergieeffizienzfaktor (fgEE) von  $3,25$  (F, G) als Grundlage für den thermisch energetischen Erhaltungszustand des Gebäudes herangezogen.
6. die baulich- technische barrierefreie Ausstattung und Gestaltung der allgemein nutzbaren Teile/Gemeinschaftsräume des Hauses sowie der allgemeinen Teile des Hauses, über die das Mietobjekt zu erreichen ist: Zuschlag von 5%
7. die baulich- technische barrierefreie Ausstattung und Gestaltung der Wohnung: Zuschlag von 5%
8. überwiegende Lage der Hauptaufenthaltsräume
- a. überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Lärm Abschlag von 10%
  - b. Ruhelage Zuschlag von 10%
9. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung schlechtere Ausstattung der Wohnung durch entsprechende Abstriche und zwar
- a. bei Fehlen eines eigenen Wohnraums Abstrich von 10%
  - b. bei Fehlen einer Küche/Kochnische Abstrich von 15%
  - c. bei Fehlen eines eigenen, dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Baderaums Abschlag von 40%
  - d. bei Fehlen eines Klosetts im Inneren der Wohnung Abschlag von 50%

- e. bei Fehlen einer Etagenheizung oder einer gleichwertigen stationären Heizung, mit der sämtliche Haupträume der Wohnung beheizbar sind, Abschlag von 25%
- f. bei Fehlen einer Warmwasserzubereitungsanlage Abschlag von 15%
- g. bei Fehlen des ordnungsgemäßen Zustands Abschlag von 10%
- h. bei Fehlen von ausreichenden Anschlussmöglichkeiten für Haushalts- und Mediengeräte Abschlag von 1% pro fehlender Anschlussmöglichkeit, maximal 4%
- i. bei Fehlen des brauchbaren Zustands des Mietobjekts Abschlag von 80%
- j. bei Fehlen mehrerer Merkmale sind die Abschläge nach lit a bis lit i mit insgesamt maximal 80% begrenzt.

10. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung der Wohnung durch entsprechende Zuschläge und zwar

- a. zweites Badezimmer Zuschlag von 10%
- b. zweites WC Zuschlag von 5%

11. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses

(6) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gem. Abs. 5 Z 11 von der durchschnittlichen Lage (§ 15a Abs. 3 MRG) ist ein Zuschlag oder Abschlag zulässig, und zwar:

- a. bei einer sehr guten Lage ein Zuschlag von 10%
- b. bei einer guten Lage ein Zuschlag von 5%
- c. bei einer schlechten Lage ein Abstrich von 5%
- d. bei einer sehr schlechten Lage ein Abstrich von 10%.

(7) Zuschläge nach Abs. 3 bis 6 zur Basismiete sind nur zulässig, wenn diese dem Mieter dem Grunde und der Höhe nach in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind. Ein Zuschlag für einen guten thermisch energetischen Erhaltungszustand des Hauses ist darüber hinaus nur zulässig, wenn dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertragsabschlusses ein gebäudebezogener Energieausweis ausgehändigt wird, der nicht älter als zehn Jahre ist. Insgesamt darf die saldierte Summe aller Zuschläge und Abschläge nach oben hin 25% des Basismietzinses nicht übersteigen.

Nach unten hin wird die saldierte Summe aller Zuschläge und Abschläge mit 90% des Basismietzinses begrenzt.

(8) Der in Abs. 3 genannte Basishauptmietzins vermindert oder erhöht sich um einen Anteil von einem Fünftel bezogen auf das Ausmaß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis

auf die in Abs. 11 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

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

1. 40vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als fünf Jahre beträgt,
2. 30vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens fünf, aber weniger als 15 Jahre beträgt
3. 20vH, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens 15 Jahre beträgt.

Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 2 bis 7 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(10) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 2 bis 9 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) beträgt die Verjährungsfrist in diesem Fall zehn Jahre.

(11) Eine Wertsicherung muss vertraglich vereinbart werden. Ergibt sich ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 2-9 zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt. „

## **10. § 20 lautet:**

„**§ 20.** (1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:

- a) die dem Vermieter oder dem Wohnungseigentümer für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge;
- b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter oder ein Wohnungseigentümer benützt, je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den jeweiligen Basishauptmietzins (§ 16 Abs. 3),
- c) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leer stehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung

des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;

d) die vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;

e) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;

f) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge.

2. In der Abrechnung dürfen als Ausgaben ausgewiesen werden:

a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) ausgenommen jener der Erhaltung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;

b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses aufgewendet hat;

c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden, sowie öffentliche Abgaben;

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 angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden und gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung)

f) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge;

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

h) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis f) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.“

## **11. § 21 lautet:**

„**§ 21.** (1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

2. die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;

3. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;

4. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
5. die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung;
6. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

(2) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung an einer 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. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschussbetrag binnen 2 Monaten zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag binnen 2 Monaten zu entrichten.

(3) Fehlbeträge, die sich aus der Abrechnung ergeben, sind von demjenigen nachzuzahlen, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Fehlbetrag angefallen ist. Überschüsse kann nur derjenige zurückfordern, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Überschuss angefallen ist. Bei einem Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode sind die auf den Mietgegenstand entfallenden Fehlbeträge oder Überschüsse nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu verteilen.

(4) Endet ein Mietverhältnis, so hat der scheidende Mieter dem Vermieter seinen neuen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bekanntzugeben; in diesem Fall sind dem Mieter die nächsten Abrechnungen, von denen er betroffen ist, an die angegebene Anschrift zu übersenden.

(5) Macht der Vermieter von der Jahrespauschalverrechnung nach Abs. 2 nicht Gebrauch, so hat der Mieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten an den Vermieter am 1. eines jeden Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird; dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tag fällig werden. In jedem dieser Fälle sind die Betriebskosten nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.

(6) Kommt der Vermieter der im Abs. 2 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nach, so gilt § 20 Abs. 4.

(7) 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.“

## **12. § 27 lautet:**

### **§ 27. [...]**

(6) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Mietgegenstands Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§ 6 Abs. 1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen lässt und dadurch den Mieter nachteilig im Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(7) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der – ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung – eine der in § 8 Abs. 2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise missbraucht oder die Mieter in einer schikanösen Art und Weise belästigt oder eine durch Dritte erfolgende Belästigung nicht abstellt.

*Es wird folgender Abs. 8 hinzugefügt:*

(8) Ungeachtet einer Rückzahlung nach Abs. 3 ist ein Vermieter, der einen Hauptmietzins vereinbart hat, der 25% oder mehr über dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins liegt, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, mit einer Geldstrafe bis zu 15.000 Euro zu bestrafen.

*Es wird folgender Abs. 9 hinzugefügt:*

(9) Die gem. Abs. 6, 7 und 8 eingehenden Geldstrafen fließen dem jeweiligen Bundesland, in welchem sich das betreffende Mietobjekt befindet, zu und sind zur finanzieller Unterstützung sozial bedürftiger, obdach- oder wohnungsloser oder armutsgefährdeter Personen zu verwenden.

## **13. § 29 lautet:**

„§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst

1. durch Aufkündigung,
2. durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 7) nicht besteht,
3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
  - a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und
  - b) bei Wohnungen die Voraussetzungen der Abs. 2 und 3 vorliegen.
4. wenn der Mieter vom Vertrag vor dem Ablauf der bedungenen Zeit aus den Gründen des § 1117 des allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs absteht,
5. wenn der Vermieter wegen erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes oder wegen Säumnis bei der Bezahlung des Mietzinses nach §

1118 des allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs die frühere Aufhebung des Vertrages fordert.

(2) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich oder für Verwandte in absteigender Linie nutzen will, und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(3) Der Mieter eines nach Abs. 2 befristeten Vertrages kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so verlängert sich das Mietverhältnis um einen entsprechenden Zeitraum. Entfällt der Grund, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

(4) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter das unverzichtbare und unbeschränkte Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.“

**14. § 37 Abs. 1 Z 2 lautet:**

„§ 37. (1) [...]

2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 3,4 und 6) einschließlich der Feststellung der Höhe des Ersatzanspruches (§ 8 Abs. 1a)“

**15. § 39 lautet:**

„§ 39. (1) Verfügt eine Gemeinde oder bezirksübergreifend über mehrere Bezirke

einer dieser Bezirke über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist.

(2) Auf welche Gemeinden oder bezirksübergreifend auf welche Bezirke die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4

entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.“

## **16. Verordnung über die Lagegebietsklassen - § 1 lautet:**

„**§ 1.** (1) Auf Grund des § 15a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes sind die jeweiligen Landeshauptmänner verpflichtet, für jeden Bezirk in ihrem Bundesland, für Wien für die Gemeinde, folgende Lagegebietsklassen festzulegen und diese mittels Verordnung kundzumachen:

- a. sehr gute Lage:
- b. gute Lage:
- c. durchschnittliche Lage:
- d. schlechte Lage:
- e. sehr schlechte Lage:

(2) Jede dieser Lagegebietsklassen hat in ihrem Umfang mindestens 15 Prozent und maximal 25 Prozent des gesamten bebauten Gebiets des Bezirkes (in Wien: der Gemeinde) zu umfassen.“

## **Artikel 2**

### **Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 wird wie folgt geändert:**

#### **1. § 4 lautet:**

„**§ 4.** (1) Mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt geht die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zukommt.

(2) Soweit der Hauptmieter eines Wohnungseigentumsobjekts Geldansprüche aus dem Mietverhältnis, die noch aus der Zeit vor der Begründung des Wohnungseigentums an dem von ihm gemieteten Objekt herrühren, gegen den Wohnungseigentümer auch durch Exekution nicht hereinbringen kann, haftet die Eigentümergemeinschaft für den Ausfall.“

## **2. § 4a wird angefügt:**

„**§ 4a.** Der Hauptmieter eines Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.“

### **Begründung:**

Im Regierungsübereinkommen ist in der Präambel zum Thema „Leistbares Wohnen“ angeführt, dass die Preise bzw. Kosten für Wohnraum seit 2005 überproportional stark angestiegen sind. Aus diesem Grunde sei es das Ziel des Regierungsübereinkommens im Bereich des Wohnens eine bedarfsgerechte Abdeckung der Wohnbedürfnisse sicherzustellen. Der dramatische Mietenanstieg der letzten Jahre verschärft die oftmals ohnehin prekäre Lebenssituation vieler Menschen. Eine bezahlbare, d.h. eine leistbare, Wohnung zu finden, ist längst kein Problem einiger Weniger mehr. Es handelt sich nicht nur um ein Problem Wiens, vielmehr betrifft dies alle Bundesländer. Alleine drei Viertel aller Wiener Haushalte wohnen „zur Miete“. Die Wohnkosten stellen vielmehr für einen großen Teil der privaten Haushalte die größte Konsumausgabe dar. Die Wohnung ist der Mittelpunkt des sozialen Lebens. Lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte sind die Grundlage für eine intakte Gesellschaft. Die Versorgung mit bezahlbaren und qualitativ guten Wohnungen ist deshalb ein unabdinglicher Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Bereits übermäßig hohe Kosten der Wohnversorgung belasten das Gefüge einer Stadt. Eine Erhebung der Österreichischen Nationalbank, Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, hat ergeben, dass im Jahr 2012 im Schnitt 50% der Mieter rund 41% ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet haben, die anderen 50% haben rund 23% ihres Haushaltseinkommens aufgewendet. Das Medianeinkommen eines unselbständigen Erwerbstätigen betrug im Jahr 2011 Euro 1.544,08 netto pro Monat, 2012 laut Statistik Austria (Nettomonatseinkommen unselbständig Erwerbstätiger nach Bundesland und Geschlecht – Jahresdurchschnitt) Euro 1.781.- (dies inkl. Anteiligem Urlaubs- und Weihnachtsgeld).

Im Regierungsübereinkommen ist angeführt, dass die Reform des Mietrechts im Bereich des Wohnens mit den Zielen größtmöglicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für die Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit mit der Schaffung eines möglichst einheitlichen Mietrechts durch weitgehende Auflösung der vielseitigen Anwendungsbereiche erreicht werden soll. Es soll ein möglichst einheitliches Mietrecht durch weitgehende Auflösung der vielschichtigen Anwendungsbereiche geschaffen werden.

### **I. Geltungsbereich**

Das Mietrechtsgesetz hat eine zentrale Bedeutung für den sozialen Frieden in Österreich. Ein möglichst einheitliches Mietrecht muss daher auch weiterhin auf den Säulen des Mieterschutzes, d.h. des Mietzins- und Bestandschutz, aufgebaut sein. Der Anwendungsbereich gilt nunmehr bis auf einige Ausnahmen für die

Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen. Anstelle der komplexen – und schwerlich nachvollziehbaren – Stichtagsregelung unterliegen nunmehr alle obig angeführten Mietverhältnisse einem neuen einheitlichen Mietrechtsgesetz. Seit mehreren Jahrzehnten wird auf die Notwendigkeit einer Harmonisierung im Mietrecht hingewiesen, da das in zahlreiche Vorschriften und Anwendungsbereiche zersplitterte Mietrecht sogar für mietrechtskundige Experten schwer verständlich ist. Durch die Harmonisierung des Anwendungsbereichs der Mietzinsbestimmungen kann es zu der im Regierungsübereinkommen gewünschten Vereinfachung, Vereinheitlichung und zu mehr Sachgerechtigkeit kommen.

## **II. Erhaltung, Wartung und Instandhaltung des Mietobjekts sowie Umfang des Benützungsrechts**

Zur Erhaltungs- und Wartungsfrage gab es schon vor einigen Jahren einen Sozialpartnerkompromiss, der als Basis herangezogen wurde. An diesen „Sozialpartnerschaftlichen Kompromiss zur Erhaltungsfrage“ aus dem Jahre 2008 wurde bei der Neugestaltung der gesetzlichen Regelungen die Erhaltungs- und Wartungspflichten betreffend angeknüpft. Im Sinne einer klaren und einheitlichen Regelung der Frage der Erhaltungspflicht erscheint es angebracht, einheitliche Regelungen in Kraft zu setzen. Die Neuregelungen sind von der Idee getragen, dass die Erhaltungspflichten während des laufenden Mietverhältnisses - auch hinsichtlich des Inneren des Mietgegenstandes - im MRG (in § 3 und § 8) umfassend und abschließend geregelt sein sollen. Ein im MRG rechtlich un geregelter Bereich der Erhaltung während des aufrechten Mietverhältnisses liegt demnach nach den Neuregelungen im Prinzip nicht mehr vor. Zu diesem Zweck wird in § 8 Abs. 1 MRG neben der umfassenden Wartungspflicht, auch eine eingeschränkte Erhaltungspflicht des Mieters statuiert, Weiters wird § 3 Abs. 2 Z 2 MRG in der bisherigen Fassung in Z 2 und Z 2a aufgespaltet und eine neue Z 2b eingefügt, in der die prinzipielle Erhaltungspflicht des Vermieters für den Mietgegenstand, seine Ausstattung und die für ihn bestimmten Einrichtungen (z.B. Merkmale der Normwohnung iSd § 15a Abs. 1 MRG, mietzinsrelevante Merkmale iSd § 16 Abs. 3 ff MRG, die nur dem Mietgegenstand dienenden Leitungen) sowie für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (die kein ausstattungsrelevantes Merkmal iSd § 15a MRG darstellen: wie etwa mitvermietete Küchenmöbel, Sauna) festgelegt wird.

### *Zu § 3 Abs. 1 letzter Satz:*

Da die bisherige Judikatur dem Mieter im Vollen Anwendungsbereich des MRG einen Anspruch auf Übergabe des Mietgegenstandes im vereinbarten (bzw. brauchbaren Zustand) aus § 3 Abs. 2 Z 2 nicht gewährt (§ 3 regelte bisher und weiterhin nur die Erhaltung während des laufenden Mietverhältnisses), muss sichergestellt sein, dass die in § 1096 ABGB geregelte Vermieterverpflichtung, den Mietgegenstand im brauchbaren (vereinbarten) Zustand zu übergeben, weiterhin anwendbar bleibt. Da es überdies nicht sachlich zu rechtfertigen wäre, dass die Erhaltungspflicht im vereinbarten Zustand (nunmehr) zwingend dem Vermieter obliegt, jedoch die Verpflichtung zur Übergabe im vereinbarten Zustand vertraglich abdingbar wäre, wird durch § 3 Abs. 1 letzter Satz § 1096 in seinem gesamten Regelungsbereich zwingend gestellt. Damit kann auch die Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor Störungen zu schützen, vertraglich nicht mehr abbedungen werden; weiters bleibt der - nach § 1096 ABGB ohnedies zwingende - Mietzinsminderungsanspruch erhalten.

*Zu § 3 Abs. 2 Z 2b MRG:*

Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Mietgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten

Einrichtungsgegenstände im vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand zu erhalten, obliegen – ausgenommen Erhaltungsarbeiten an Beleuchtungsmitteln (generell) sowie solche, mit denen ein nur geringfügiger finanzieller Aufwand verbunden ist (vgl. § 8 Abs. 1) - dem Vermieter. Die Regelung stellt dabei auf den Zustand ab, den der Vermieter anlässlich der für den Zeitpunkt der Übergabe getroffenen Vereinbarung schuldet, bzw. zu dessen Herstellung er sich verpflichtet hat. Damit sind auch jene Ausstattungen des Mietgegenstandes von seiner Erhaltungspflicht erfasst, die der Vermieter etwa erst nach Übergabe des Mietgegenstandes herzustellen verpflichtet ist. (Bsp.: Der Vermieter übergibt vereinbarungsgemäß ohne Heizung, hat sich jedoch verpflichtet, binnen zwei Monaten nach Mietbeginn eine solche zu errichten).

Die Erhaltungspflicht des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses korrespondiert auch sachgerecht mit den Regelungen in § 16 MRG, wonach für die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses der Zustand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages maßgeblich ist. Der Vermieter hat in Aufrechterhaltung der Äquivalenz der wechselseitigen Leistungen für die laufende Erhaltung einzustehen. Entsprechend der gesetzlichen Regelung greift die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren nur dann, wenn kein Fall des § 8 Abs. 1 MRG vorliegt, wonach dem Mieter die Erhaltungspflicht für Beleuchtungsmittel und solche Arbeiten auferlegt wird, mit denen ein nur geringfügiger finanzieller Aufwand verbunden ist. Zur Klarstellung wird auch angeordnet, dass den Vermieter keine gesetzliche Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft (abweichende Vereinbarungen sind natürlich zulässig). Er hat die normale Abnutzung der Innenflächen des Mietgegenstandes (wie insbesondere Malerei, Tapeten, Bodenbelag und Verfliesung) nicht zu beseitigen, solange dadurch deren Brauchbarkeit nicht beeinträchtigt ist. In einem solchen Fall (normale Abnutzung, Brauchbarkeit jedoch noch gegeben) liegt keine Erhaltungsarbeit im eigentlichen Sinn vor.

*Zu § 3 Abs. 2 Z 3 MRG:*

Ergänzend zur Regelung des Abs. 2 Z 2b wurde hier klargestellt, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters hinsichtlich der Gemeinschaftsanlagen natürlich auch auf solche Teile der Anlagen bezieht, die sich im Inneren der einzelnen Mietgegenstände befinden.

*Zu § 8 Abs. 1 MRG:*

Die Pflicht des Mieters zur fachgerechten Wartung ist nicht so zu verstehen, dass er sich in jedem Fall eines Fachmannes zu bedienen hat, wenn solche Arbeiten keiner besonderen Fachkenntnisse bedürfen. Die Wartungspflicht hinsichtlich der Ausstattung des Mietgegenstandes und der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen trifft den Mieter nur dann, wenn diese Teile dem Mieter zugänglich sind. Dies ist etwa bei in der Mauer des Mietgegenstandes verlegten Leitungen, oder Stichleitungen, die von der allgemeinen Versorgungsleitung zu seinem Mietobjekt führen, nicht der Fall. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass es dem Vermieter unbenommen bleibt, von § 8 Abs. 1 zweiter Satz MRG abweichend zu vereinbaren, etwa die Wartung bestimmter Ausstattungen und Einrichtungen gegen Leistung eines Entgelts iSd § 25 MRG zu übernehmen. Die Erhaltungspflicht des Mieters im Mietgegenstand besteht erstens generell für den Ersatz von Beleuchtungsmitteln und zweitens für all jene Arbeiten, mit

denen ein nur geringfügiger finanzieller Aufwand verbunden ist. Für Wohnungsmieter wird festgelegt, dass ein solcher jedenfalls dann nicht gegeben ist, wenn eine Arbeit einen Aufwand von mehr als Euro 80,- erfordert. In einem solchen Fall obliegt die Erhaltungsarbeit dem Vermieter, zur Gänze auf seine Kosten. Die Bagatellgrenze ist für Wohnungsmieter nicht nur mit Euro 80,- im Einzelfall vorgesehen, sondern ist die Belastung, die den Mieter aus dieser Erhaltungspflicht (aus mehreren Einzelfällen) treffen kann, mit maximal Euro 200,- pro Kalenderjahr begrenzt. Für den Geschäftsraummieter wird keine betragliche Grenze vorgesehen, ab der man von einem geringfügigen finanziellen Aufwand nicht mehr sprechen kann, diese Abgrenzung bleibt der Judikatur vorbehalten. Dies ist damit begründet, dass bei derartigen Mietverhältnissen weit weniger von typischen Gegebenheiten ausgegangen werden kann. Man denke etwa an ein Mietverhältnis über einen 4.000 m<sup>2</sup> großen Supermarkt im Gegensatz zur Miete einer 50m<sup>2</sup> großen Therapeutenpraxis. Zur Klarstellung und korrespondierend zu § 3 Abs. 2 Z 2b letzter Satz MRG wird - auch wenn es sich dabei um keine Erhaltungsarbeit im eigentlichen Sinn handelt - angeordnet, dass auch den Mieter keine gesetzliche Pflicht trifft, die normale Abnutzung der Innenflächen des Mietgegenstandes (wie insbesondere Malerei, Tapeten, Bodenbelag und Verfliesung) zu beseitigen.

*Zu § 8 Abs. 1a MRG:*

Werden Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen, sofern ihm dies zumutbar ist. Zumutbarkeit der Verständigung: In gewissen Notfällen (Gefahr im Verzug) kann eine Verständigung des Vermieters überhaupt unzumutbar sein, wenn etwa zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Mietgegenstandes oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände eine sofortige Maßnahme notwendig ist. In manchen Fällen kann eine Notwendigkeit zur alsbaldigen Reparatur bestehen, die zwar (noch) nicht einem Notfall gleichkommt, aber vom Vermieter raschest vorzunehmen ist. Wenn nun der Vermieter aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht erreicht/informiert werden kann (etwa, weil dem Mieter keine Adresse/Telefonnummer übergeben wurde, unter der der Vermieter bzw. sein Bevollmächtigter zu erreichen ist), ist die Einhaltung der Verpflichtung zur Anzeige des Schadens ebenfalls nicht zumutbar.

Aufwandsersatz: Diese Regelung kommt vornehmlich dann zum Tragen, wenn der Mieter - wegen Gefahr im Verzug, oder weil der Vermieter nicht erreichbar ist oder weil der Vermieter trotz Verständigung seiner Erhaltungspflicht iSd § 3 binnen angemessener Frist nicht nachkommt - Erhaltungsarbeiten selbst beauftragt und bezahlt.

Verletzung der Verständigungspflicht und Aufwandsersatz: Wenn keine Gefahr im Verzug vorliegt und der Mieter Arbeiten iSd § 3 selbst beauftragt - ohne den Vermieter vorher zu verständigen und aufzufordern, diese durchzuführen - wird er seines Anspruches nicht verlustig (vgl. Dittrich-Tades, 36. Auflage, E.4. zu § 1097 ABGB) jedoch wird er schadenersatzpflichtig. Dies bedeutet, dass er idR nicht den gesamten von ihm getätigten Aufwand ersetzt erhalten wird, da ihm der Vermieter dargehalten kann, dass er selber die Arbeit „billiger hätte durchführen können“.

*Zu § 8 Abs. 2 Z 1 MRG:*

Entsprechend der Neuregelung in § 3 Abs. 2 Z 2b MRG ist der Umfang der Duldungspflichten des Hauptmieters bei vom Vermieter durchzuführenden Erhaltungsarbeiten zu adaptieren. Jedoch ist im Hinblick darauf, dass die Beseitigung der von einzelnen Mietgegenständen ausgehenden erheblichen

Gesundheitsgefährdungen ungeachtet deren Qualifikation als Erhaltungsarbeiten der mildereren Duldungspflicht nach § 8 Abs. 2 Z 2 MRG unterliegen, eine Einschränkung der Z 1 angebracht.

*Zu § 8 Abs. 5 MRG:*

Die Judikatur zu § 1109 ABGB wird für den Bereich der Wohnungsmiete zwingend gestellt; Vereinbarungen, die den Mieter anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses etwa verpflichten, die gewöhnliche Abnutzung (etwa an der Malerei) und unwesentliche Veränderungen zu beseitigen, sind unwirksam. Weiterhin soll aber natürlich gelten, dass wesentliche Veränderungen vom Mieter zu beseitigen sind, sofern es sich nicht um solche gemäß § 9 Abs. 2 MRG handelt oder um solche Veränderungen, die dem Vermieter ordnungsgemäß angezeigt wurden und der Vermieter seine Zustimmung nicht von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig gemacht hat (§ 9 Abs. 3 MRG). Nach der vorgeschlagenen Regelung widerspricht eine mit einem Geschäftsraummieter getroffene von Abs. 4 abweichende Vereinbarung nicht dem MRG, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass damit eine mögliche Unwirksamkeit der vertragliche Abweichungen nach anderen Gesetzesbestimmungen (etwa nach § 879 Abs. 3 ABGB) nicht geheilt wird.

*Zu § 20 Abs. 2 MRG:*

Zu Z 2 lit a): Da der Vermieter ein Entgelt iSd § 25 MRG für mitvermietete Einrichtungsgegenstände nicht als Einnahme in die Hauptmietzinsabrechnung einzubringen hat, soll es ihm verwehrt sein, die allenfalls für die Erhaltung von Einrichtungsgegenständen aufgewendeten Kosten als Ausgaben in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen.

### **III. Mietzinsbildung: Mietzins für Hauptmiete**

Durch die Novellierung des Mietzinsbildungssystems soll einerseits eine Verbesserung der Transparenz für die Mietvertragsparteien erfolgen, andererseits soll die Bestimmung des § 16 MRG den Auswüchsen der permanenten und rasanten Mietzinssteigerung der letzten Jahre als einfache, klare und transparente Mietzinsregelung entgegensetzen und zukünftig die Leistbarkeit der Mieten gewährleisten. Momentan ist für eine durchschnittliche Mietvertragspartei, aber auch für fachkundige Rechtsvertreter aufgrund der Komplexität des Richtwertmietzinsbildungssystems und der Unbestimmtheit der gesetzlich normierten Zu- und Abschläge, der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gesetzlich zulässige Hauptmietzins nicht korrekt berechenbar.

Aufgrund der intransparenten Rechtslage kann der Mietzins erst in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren und nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden. Ziel der neuen Mietzinsregelungen ist es, dass durch einfache, klare, verständliche und leicht nachvollziehbare Normen für den „durchschnittlichen“ Normadressaten die Berechnung der Miete und die Kontrolle der Mietzinsvereinbarung auf deren rechtlichen Zulässigkeit möglich ist.

Durch die grundlegende Neuordnung des Anwendungsbereiches und die Schaffung eines einheitlichen, den gesamten Wohnungsmarkt umfassenden Anwendungsbereichs – ausgenommen der Mietobjekte, die sich in Baulichkeiten befinden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sind – wird die Mietzinsbildung neu geregelt.

In § 16 Abs. 1 MRG wird der Bereich für den freien Mietzins festgelegt. In einem Zeitraum von 20 Jahren ab Neuerrichtung oder Neuschaffung des Mietobjekts durch Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme von Förderungsmitteln kann ein freier Mietzins vereinbart werden. Fristauslösendes Ereignis für den zwanzigjährigen Zeitraum, in dem der Vermieter einen freien Mietzins lukrieren kann, ist der nach außen erkennbare Zeitpunkt der Vollendung der Bauführung im Sinne der Bauordnung, als welche in Wien die Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO für bewilligungspflichtige Bauführungen anzusehen ist. Innerhalb dieses Zeitraums ist es dem Liegenschaftseigentümer durch die Lukrierung freier Mietzinse möglich, seine Investitionen zur Schaffung von Wohn- oder Geschäftsraum aus den freien Mieten, die nur der Begrenzung nach dem ABGB unterliegen, zu refinanzieren. Unter Neuerrichtung bzw. Neuschaffung eines Mietobjekts durch Auf-, Ein- oder Zubau ist die Schaffung neuen, in sich abgeschlossenen, selbständig bewohnbaren Wohnraums zu verstehen, der bisher nicht zur Verfügung gestanden hat. Für die Neuerrichtung bzw. die Neuschaffung dürfen keine öffentlichen Förderungsmittel gewährt worden sein. Nach Ablauf eines zwanzigjährigen Zeitraums seit Erteilung der Fertigstellungsanzeige kann nur mehr der Regelmietzins vorgeschrieben werden. Dies ist bei Geschäftsräumen der angemessene Mietzins iSd Abs. 2 und bei Mietverhältnissen über Wohnräume der sich nach dem „Basismietzinssystem“ errechnende Hauptmietzins iSd Abs. 3 ff. Leistbare Mieten müssen daher unter Bezug auf das Medianeinkommen ermittelt werden. Die Wohnkosten (d.h. Miete inklusive zusätzlicher Heiz- und Energiekosten, Warmwasser) sollen sich nicht auf mehr als 25% eines Medianhaushaltseinkommens belaufen. Die durchschnittliche Nutzfläche beträgt ca. 45m<sup>2</sup> für einen alleinstehenden Mieter. Aus diesem Grunde wird der Basishauptmietzins mit Euro 5, 50 (Euro fünf und fünfzig Cent) pro Quadratmeter festgelegt. Der Basismietzins, der einheitlich für ganz Österreich gilt, ist der Hauptmietzins für die mietrechtliche Normwohnung. Dieser bildet die Grundlage für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 3 MRG. Der Basismietzins stellt den für die in § 15a MRG gesetzlich definierte Normwohnung gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins dar. Ausgehend vom Basishauptmietzins ist je nach Vorliegen wohnwerterhöhender oder –vermindernder Merkmale durch Zuschläge oder Abstriche der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die jeweilige Wohnung zu ermitteln. Die mietrechtliche Normwohnung wird neu definiert. Die mietrechtliche Normwohnung „neu“ orientiert sich an den Bedürfnissen eines modernen Wohnungsmarktes. Die mietrechtliche Normwohnung stellt den „gesetzlichen Idealtypus“ dar und hat sich an einer zwanzig Jahre alten Neubauwohnung zu orientieren. Ausstattungsdetails wie Gegensprechanlage und Telefon- bzw. Telekabel-, Fernseh-, Internet-, Waschmaschinen- oder Geschirrspülmaschinenanschluss sind keine Sonderausstattungen, sondern stellen einen typischen Bestandteil einer durchschnittlichen Wohnung und somit auch der mietrechtlichen Normwohnung dar und sind heutzutage als üblich anzusehen. Darüber hinaus befindet sich die mietrechtliche Normwohnung nicht nur in einem brauchbaren sondern vielmehr in einem ordnungs- und zeitgemäßen Zustand. Von einem ordnungsgemäßen Zustand nach § 15a MRG neue Fassung kann nur dann gesprochen werden, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierungen oder Schönheitsreparaturen im entsprechenden Standard zulässt. Geringfügige Schönheitsfehler oder geringfügige Bagatellschäden sind noch innerhalb der Toleranzgrenze und schließen die Ordnungsgemäßheit des Zustandes der Wohnung in diesem Sinne nicht aus. Die mietrechtliche Normwohnung hat sich in zeitgemäßem Standard zu befinden. Bei der Beurteilung des Begriffes „zeitgemäßer Standard“ ist auf die im maßgeblichen Zeitpunkt (Mietvertragsabschluss) geltenden

Förderungsgesetze, die Bestimmungen der Bauvorschriften und der herrschenden Verkehrsauffassung Bedacht zu nehmen. Der zeitgemäße Ausstattungszustand der mietrechtlichen Normwohnung ist somit dynamisch dem jeweiligen Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses angepasst.

Neben den wohnungsabhängigen Kriterien für Zuschläge und Abstriche gibt es nunmehr drei wohnungsunabhängige Kriterien: den Energieeffizienzfaktor des Gebäudes als Wert für den thermischen energetischen Zustand des Gebäudes, den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des Gebäudes sowie die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung), auf der sich das Gebäude befindet. In § 15a Abs. 2 MRG findet sich die Legaldefinition für den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des Hauses. Ein „unordnungsgemäßer“ Erhaltungszustand ist dann gegeben, wenn im Zeitpunkt der Vermietung vordringliche privilegierte Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen. Nicht ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand jedoch auch dann, wenn andere als privilegierte Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses anstehen, deren Nichtbehebung den Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt (LGZ Wien 40 R 28/10d).

Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) wird ebenfalls neu definiert. Bei der Beurteilung der durchschnittlichen Lage (d.h. bei der unmittelbaren Wohnumgebung) wird nicht mehr auf den Errichtungszeitraum des überwiegenden Gebäudezustands abgestellt.

Was eine durchschnittliche Lage ist, wird nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens beurteilt. Wichtige sich in unmittelbarer Wohnumgebung der Wohnung befindliche und die Qualität der Lage mitbestimmende Faktoren sind Kriterien wie eine entsprechende Infrastruktur mit Geschäften zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Spitälern, Ärzten oder ähnlichem, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Straßenbahn/ U-Bahn) oder Naherholungsgebiete.

Die fünf Lagegebiete werden mittels Kundmachung durch landesspezifische Verordnungen bekanntgegeben und zwar für jeden Bezirk des Bundeslandes (in Wien für die Gemeinde).

Vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung werterhöhende bzw. wertvermindernde Abweichungen sind durch fix determinierte und der Höhe nach limitierte Zuschläge bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Die Qualitätskriterien, die zu einem Zuschlag berechtigen oder mittels eines Abschlags zum Basismietzins zu berücksichtigen sind, sind im schriftlichen Mietvertrag dem Grunde und der Höhe nach bekanntzugeben. Durch den nunmehr taxativ angeführten Katalog an Zuschlägen oder Abstrichen soll bei Vermietern die Motivation und der Anreiz geschaffen werden, nachhaltige wichtige und sinnvolle Investitionen vorzunehmen. Ein Gebäude, in dem sich eine mietrechtliche Normwohnung befindet, ist an sich nicht barrierefrei ausgestattet bzw. befindet sich auch nur in einem durchschnittlichen thermisch energetischen Erhaltungszustand. Investiert der Vermieter etwa in die Verbesserung des thermisch energetischen Erhaltungszustandes oder in die Barrierefreiheit des Gebäudes und der Mietwohnung (z.B. stufenlose Erreichbarkeit des Eingangs, Mindestbreiten der Gänge und Türen, Einbau eines rollstuhlgerechten Aufzuges, rollstuhlgerechte Dimensionierung, barrierefreie Gestaltung hinsichtlich Eingänge, Stiegen, Aufzüge, Gänge, Türen, Badezimmer, Klosetträume, behindertengerechte Sanitärräume) soll er mit einem entsprechenden Zuschlag zur Basismiete belohnt werden. Sozial aber auch

ökologisch nachhaltige Investitionen werden somit durch das neue Mietzinssystem des Abs. 3 belohnt.

Für befristete Mietverhältnisse kommt ein Befristungsabschlag zur Anwendung, welcher abgestuft nach der jeweiligen Dauer des Mietverhältnisses bzw. der Verlängerung ist. Je kürzer das Mietverhältnis, desto höher der Befristungsabschlag. Befristete Mietverhältnisse bedeuten Rechtsunsicherheit und eine geringe Bestandfestigkeit der Mietverhältnisse. Ein befristetes Mietrecht hat für einen Mieter einen weitaus geringeren Wert als ein unbefristetes Bestandrecht an einem Mietobjekt. Mietrechte sind durch befristete Mietverhältnisse massiv eingeschränkt und verteuern den Wohnungsaufwand der Mieter.

Im Sinne der vom Regierungsüberkommen gewünschten Vereinfachung und Harmonisierung sind Kategorie D-Wohnungen in dieses System einbezogen. Für unbrauchbare Wohnungen ist ein Abschlag von 80% vom Basismietzins zu gewähren.

#### **IV. Betriebskosten**

Aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog (§ 21 MRG) wurden die bisher darin enthaltenen Positionen öffentlichen Abgaben, also im Wesentlichen die Grundsteuer, und Versicherungskosten gestrichen. Dabei handelt es sich um Kostenarten, welche keine Betriebskosten im eigentlichen Sinn sind. Dazu kann auf die ständige oberstgerichtliche Judikatur zur Abgrenzung zwischen entgeltlicher Miete und unentgeltlicher Leihe verwiesen werden (8 Ob 25/06v; 1 Ob 695/86) wonach jene Kosten, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten darstellen, (u.a. Grundsteuer, Kosten für die Versicherung der Liegenschaft) keine „Betriebskosten“ sind.

Historisch betrachtet war die bisherige gesetzliche Regelung (§ 21 MRG) damit zu erklären, dass der Gesetzgeber, welcher 1922/1929 bzw. 1981 relativ strikte Hauptmietzinsobergrenzen vorgesehen hat (Friedenszins bzw. Kategoriemietzins), dem Vermieter über einen „großzügigen Betriebskostenbegriff“ (Grundsteuer und Versicherungskosten früher in § 2 MG, seit 1982 in § 21 MRG) einen Ausgleich geben wollte. Niedrige gesetzliche Hauptmietzinse sollten dadurch ausgeglichen werden, dass es dem Vermieter gestattet wurde, zusätzlich verschiedene Kosten auf die Mieter zu überwälzen, obwohl diese keine „echten“ Betriebskosten darstellen. Dies ist heute nicht mehr notwendig, da die Vermieter selbst im mietzinsgeregelten Bereich erheblich höhere Einnahmen haben.

a) Zur Grundsteuer als „Betriebskostenposition“:

§ 21 MRG bestimmt, dass Betriebskosten und „laufende öffentliche Abgaben“ an die Mieter weiter überwälzt und zusätzlich zum Hauptmietzins verlangt werden dürfen, und definiert, was unter Betriebskosten fällt. Der Oberste Gerichtshof hat die Grundsteuer unter „laufende öffentliche Abgaben“ subsumiert, welche von den Mietern zusätzlich zum Hauptmietzins zu tragen sei. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt, da doch die Grundsteuer eine Vermögenssteuer ist; gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit c sind aber „Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden“ in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben auszuweisen, sie sind also keine Betriebskosten. Die Grundsteuer hat mit „dem laufenden Betrieb“, also mit der Nutzung durch die Mieter, gar nichts zu tun, sie wird von den Mietern auch nicht verursacht; sie fällt für den Eigentümer auch dann in derselben Höhe an, wenn die Objekte gar nicht vermietet sind und z.B. leer stehen.

**b) Versicherungskosten als Betriebskosten:**

Auch Kosten der Versicherungen stellen keine echten Betriebskosten dar. Beschädigt etwa ein Sturm das Dach und besteht keine Sturmschadenversicherung, dann hat der Vermieter die Reparaturkosten am Dach aus den eingenommenen Hauptmietzinsen zu tragen; er kann die Kosten nicht als Betriebskosten auf die Mieter überwälzen. Besteht jedoch eine Versicherung, springt sie für den Hauseigentümer ein und stellt diesen (weitgehend, je nach Deckungssumme) schadensfrei. Wenn aber die Mieter die Versicherungsprämien (also das Entgelt dafür, das ein Dritter den Vermieter von Reparaturkosten befreit) über die Betriebskosten bezahlen, so tragen die Mieter unter dem Titel „Betriebskosten“ eigentlich Reparaturkosten. Dies ist ein Widerspruch zum Grundsatz, dass Kosten der Erhaltung von dem Vermieter aus den eingehobenen Hauptmietzinsen zu tragen sind. Besonders unsachlich war weiters, dass die Mieter die Haftpflichtversicherung des Vermieters als „Betriebskosten“ zahlen mussten; die Absicherung des Vermieters gegen Schäden, die durch sein eigenes schuldhaftes Verhalten entstanden sind. Korrespondierend zu dieser Neuregelung wurden die entsprechenden Kosten als verrechenbar in der Hauptmietzinsreserve vorgesehen und § 20 MRG entsprechend adaptiert.

**V. Maßnahmen gegen Spekulationen**

Um Spekulationen besser entgegenzutreten zu können, wurden auch die Strafbestimmungen des § 27 MRG erweitert. Darüber hinaus haben Mieter, die in ihren Mietrechten erheblich beeinträchtigt werden, indem sie entweder vom Vermieter belästigt werden bzw. von Dritten und der Vermieter dies nicht abstellt oder weil der Vermieter die Durchführung von Erhaltungsarbeiten unterlässt, das Recht für ihre Beeinträchtigungen angemessen entschädigt zu werden, wobei auch auf ihr erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

In Fällen, in denen die Miete fünfundzwanzig Prozent oder mehr über dem gesetzlichen zulässigen Hauptmietzins liegt, ist eine Geldstrafe vorgesehen.

*In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Bautenausschuss vorgeschlagen*