

Sachbearbeiter:
TEUBENBACHER
3115/K1.4216

An

die Österreichische Präsidentschaftskanzlei die Parlamentsdirektion
den Rechnungshof
die Volksanwaltschaft
den Verfassungsgerichtshof den Verwaltungsgerichtshof
alle Sektionen des Bundeskanzleramtes

gesondert an

das BM für auswärtige Angelegenheiten, Abt. VI/1 und VI/4 (3-fach)
das BM für Arbeit und Soziales, Abt. I/A/1
das BM für Finanzen, Abt. I/6, II/1a, II/11, II/6, II/16 (10-fach),
IV/7 (5-fach) , VI/1, VI/3 (3-fach)
das BM für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz, Abt. I/D/12 (3-
fach)
das BM für Inneres, Abt. I/1 (2-fach), II/3 und II/5 (3-fach)
die Generaldirektion für die öffentliche Sicherheit (10-fach)
das Gendarmeriezentralkommando (10-fach)
das BM für Justiz, Abt. III/2 (15-fach) und V/2 (20-fach)
das BM für Landesverteidigung, Gruppe Personalwesen (2-fach) und
Abt. II/3 (13-fach)
das BM für Land- und Forstwirtschaft, Abt. Pr. C/5 (2-fach) die
Generaldirektion der Österreichischen Bundesforste,
Dienstrechtsabteilung (3-fach)
das BM für Umwelt, Jugend und Familie, Abt. Pr. 3
das BM für Unterricht und Kunst, Gruppe III/E (2-fach), Abt. III/13
(12-fach) und III/18
das BM für öffentliche Wirtschaft und Verkehr, Abt. II/2
das Bundesamt für Zivilluftfahrt, Abt. Koordination und Organisation
und Abt. 1 das Amt für Schifffahrt (3-fach)
die Generaldirektion der Österreichischen Bundesbahnen, Abt. I/8
die Generaldirektion für die Post- und Telegraphenverwaltung, Abt.
III/06 (10-fach)
das BM für wirtschaftliche Angelegenheiten, Abt. Pr. A/3, Pr. A/4
(2-fach), Pr. A/5, Pr. A/6, Pr. A/8 (3-fach), Pr. B/12 und V/1 (3-
fach)
das BM für Wissenschaft und Forschung, Abt. I/6 (16), I/10A (2-fach)
und I/10B (3-fach)
das Österreichische Statistische Zentralamt, Präsidium
die Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der
Niederösterreichischen Landesregierung (20-fach)

Wien

Betrifft: Dienst- und Naturalwohnungen; Wertanpassung zum 1. Dezember 1994 ;
Änderung der Bemessungsgrundlage der Grundvergütung bei Neuzuweisung zum 1. November 1994

Der Bundesminister für Justiz hat mit BGBl.Nr. 818/1994 gemäß § 16 Abs. 6 MRG, BGBl.Nr. 520/1981, in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl.Nr. 800/1993, kundgemacht, daß sich auf Grund der Verlautbarung des Österreichischen Statistischen Zentralamtes vom 19. September 1994 die im § 15a Abs.3 MRG normierten Kategoriebeträge erhöht haben. Diese Erhöhung wird am 1. November 1994 mietrechtlich wirksam. Eine Wertanpassung findet bei rechtzeitiger Verständigung des Mieters durch den Vermieter frühestens mit 1. Dezember 1994 statt.

Im folgenden werden die Auswirkungen der Änderung der Bemessungsgrundlage bei Neuzuweisung bzw. der Wertanpassung auf die einzelnen Wohnungstypen, Garageneinstellplätze, PKW-Abstellplätze, Einbettzimmer sowie auf einige Nebenkosten deutlich gemacht.

A.

WOHNUNGEN

1.a.1.) Wohnungen, die vom Bund gemietet und Bediensteten vor dem 31. Oktober 1994 als Dienst- oder Naturalwohnungen zugewiesen wurden (BM für Landesverteidigung ausgenommen):

Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung ist der Hauptmietzins, den der Bund nach dem jeweiligen Mietvertrag zu leisten hat (§ 24a Abs.2 GG 1956).

Bei bestehenden Kategoriemietverträgen kann die Erhöhung frühestens ab 1. Dezember 1994 vom Vermieter unter der Voraussetzung der Einhaltung der formellen Vorschriften des § 16 Abs.9 MRG geltend gemacht werden. Dies gilt unabhängig vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, also auch dann, wenn dieser knapp vor der normierten Wertanpassung liegt.

Bei rechtzeitiger Verständigung wird der BUND ALS MIETER den erhöhten Hauptmietzins frühestens ab 1. Dezember 1994 zu leisten haben.

Die Grundvergütung für Naturalwohnungen erhöht sich ab

1. Dezember 1994 für die Wohnungen der

Kategorie A auf S 24,60 (d.s. 75 vH des Kategoriemietzinses von S 32,80)

Kategorie B auf S 18,40 (d.s. 75 vH des Kategoriemietzinses von S 24,60)

Kategorie C auf S 12,30 (d.s. 75 vH des Kategoriemietzinses von S 16,40)

Kategorie D auf S 6,10 (d.s. 75 vH des Kategoriemietzinses von S 8,20)

1.a.2.) Wohnungen, die vom Bund frühestens am 1. November 1994 gemietet und gleichzeitig Bediensteten als Dienst- oder Naturalwohnungen zugewiesen werden (BM für Landesverteidigung ausgenommen):

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um Neumieten; es sind daher die unter Ziffer 1.a.1.) genannten neuen Grundvergütungssätze schon ab 1. November 1994 vorzuschreiben.

1.b.1.) Wohnungen, die von Bund gemietet und im Bereich des BM für Landesverteidigung Bediensteten in der Zeit vom 1. Jänner 1987 bis 31. Oktober 1994 als Naturalwohnungen zugewiesen wurden:

Gemäß Artikel IX der 45. Gehaltsgesetz-Novelle, BGBl.Nr. 387/1986, ist als Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung der gemittelte Wert jener Hauptmietzinse heranzuziehen, die der Bund jeweils bei Neuvermietung von im Eigentum des Bundes stehenden Wohnungen erster und zweiter Qualität üblicherweise erhalten würde. Die Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung erhöht sich mit Wirksamkeit vom 1. Dezember 1994 auf S 28,70 (Mittelwert = S 32,80 + S 24,60 : 2).

1.b.2.) Wohnungen, die vom Bund frühestens am 1. November 1994 gemietet und gleichzeitig im Bereich des BM für Landesverteidigung Bediensteten als Naturalwohnungen zugewiesen werden:

Für diese Wohnungen beträgt die Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung schon ab 1. November 1994 S 28,70.

2.a.) Wohnungen, die im Eigentum des Bundes stehen und Bediensteten in der Zeit vom 1. Jänner 1987 bis 31. Dezember 1990 als Dienst- oder Naturalwohnungen zugewiesen wurden sowie die in Artikel X Abs.1 und 2 der 45. Gehaltsgesetz-Novelle angeführten Dienst- und Naturalwohnungen:

Für diese Wohnungen gilt die in § 24a Abs.4 GG 1956 normierte Wertsicherung. Eine Änderung der Bemessungsgrundlagen tritt zum 1. Dezember 1994 nicht ein.

2.b.) Wohnungen, die im Eigentum des Bundes stehen und Bediensteten als Dienst- oder Naturalwohnungen in der Zeit vom 1. Jänner 1991 bis 30. November 1991 zugewiesen wurden:

Gemäß § 24a Abs.4 GG 1956 fand mit Wirksamkeit vom 1. November 1993 eine vorläufige Wertanpassung im Ausmaß von 10 % statt; die

tatsächliche Änderung betrug jedoch 11 %. Ab 1. Dezember 1994 gelten daher folgende Mietwerte als Bemessungsgrundlagen:

Kategorie A: S 29,90
Kategorie B: S 22,40
Kategorie C: S 14,90
Kategorie D: S 7,40

2.c.) Wohnungen, die im Eigentum des Bundes stehen und Bediensteten als Dienst- oder Naturalwohnungen in der Zeit vom 1. Dezember 1991 bis 31. Oktober 1994 zugewiesen wurden:

Für diese Wohnungen wurden gemäß § 24a Abs.2 Ziffer 2 GG 1956 jener Hauptmietzins als Bemessungsgrundlage herangezogen, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten hätte. Es handelt sich um die mit Kundmachung des Bundesministers für Justiz, BGBI.Nr. 570/1991, festgesetzten Monatsmietwerte. Der Ausgangspunkt der Wertsicherung gemäß § 24a Abs.4 GG 1956 entsprach jenem des Mietrechtsgesetzes. Es finden daher für diese Wohnungen die in der Kundmachung des Bundesministers für Justiz, BGBI.Nr. 818/1994, verlautbarten Mietwerte ab 1. Dezember 1994 Anwendung.

2.d.) Wohnungen, die im Eigentum des Bundes stehen und Bediensteten als Dienst- und Naturalwohnungen frühestens zum 1. November 1994 zugewiesen werden:

Für diese Wohnungen sind die mit Kundmachung des Bundesministers für Justiz verlautbarten und mit 1. November 1994 mietrechtlich wirksamen Kategoriemietzinse als Bemessungsgrundlage maßgebend:

Kategorie A: S 32,80
Kategorie B: S 24,60
Kategorie C: S 16,40
Kategorie D: S 8,20

B.

GARAGEN, GARAGENEINSTELLPLÄTZE und PKW-ABSTELLPLÄTZE

a) Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die vor dem 30. November 1991 zugewiesen wurden:

Eine Änderung des Benützungsentgeltes tritt zum 1. Dezember 1994 nicht ein.

b) Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die in der Zeit vom 1. Jänner 1991 bis 30. November 1991 zugewiesen wurden:

Gemäß § 24a Abs.4 GG 1956 fand mit Wirksamkeit vom November 1993 eine vorläufige Wertanpassung im Ausmaß von 10 % statt; die tatsächliche Änderung betrug jedoch 11 %. Das Benützungsentgelt beträgt sohin ab 1. Dezember 1994 für:

geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	S 597,20
nicht geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	S 477,70
überdachten PKW-Abstellplatz	S 298,60
nicht überdachten PKW-Abstellplatz	S 238,90

c) Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die in der Zeit vom 1. Dezember 1991 bis 31. Oktober 1994 zugewiesen wurden:

Das Benützungsentgelt erhöht sich ab 1. Dezember 1994 auf die unter lit.d) genannten Beträge.

d) Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die frühestens zum 1. November 1994 zugewiesen werden:

Bemessungsgrundlage ist der am 1. November 1994 mietrechtlich wirksame Kategoriemietzins.

Das Benützungsentgelt beträgt sohin ab 1. November 1994 für:

geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	S 656,--
nicht geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	S 524 ,80
überdachten PKW-Abstellplatz	S 328,--
nicht überdachten PKW-Abstellplatz	S 262,40

Im Benützungsentgelt für Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze sind sämtliche Betriebskosten und öffentlichen Abgaben enthalten.

C.

BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

Das Betriebskostenpauschale für gemietete Wohnungen sowie für im Eigentum des Bundes stehende Wohnungen erhöht sich mit Wirksamkeit vom 1. Dezember 1994 von S 11,10 auf S 12,30 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat (das ist die Hälfte der Grundvergütung der Kategorie B).

Für Einbettzimmer ist ein Betriebskostenpauschale in der Höhe der Hälfte der monatlichen Bemessungsgrundlage vorzuschreiben.

D.

HEIZKOSTEN- UND WARMWASSERPAUSCHALE

1. Die Änderung der Kategoriemietzinse hat auf die Höhe der Pauschalien keinen Einfluß.
2. Das Heizkostenpauschale für Schulwarte und für Bedienstete in "schulwartähnlicher Verwendung" beträgt ab 1. Dezember 1994 monatlich S 10,93 pro Quadratmeter Nutzfläche aller mit Heizkörpern ausgestatteter Räume.

E.

VERWALTUNGSHONORAR

Das Verwaltungshonorar erhöht sich mit 1. Dezember 1994 von bisher S 29,60 auf S 32,80 pro Quadratmeter Nutzfläche und Kalenderjahr.

F.

EINBETTZIMMER

a) Einbettzimmer, die im Eigentum des Bundes stehen und Bediensteten als Dienst- oder Naturalwohnungen frühestens mit 1. November 1994 zugewiesen werden:

Als Bemessungsgrundlage der Grundvergütung gelten ab November 1994 folgende Größen:

	über 20 m ²	bis 20 m ²
Kategorie I	S 30,80	S 28,80
Kategorie II	S 26,40	S 24,30
Kategorie III	S 23,10	S 20,90
Kategorie IV	S 15,60	S 13,30
Kategorie V	S 12,10	S 9,90
Kategorie VI	S 7,70	S 6,50

b) Einbettzimmer, die im Eigentum des Bundes stehen und Bediensteten als Dienst- oder Naturalwohnungen in der Zeit vom 1. Dezember 1991 bis 31. Oktober 1994 zugewiesen wurden:

Für diese Einbettzimmer erhöht sich die Bemessungsgrundlage der Grundvergütung mit 1. Dezember 1994 auf die im Punkt F, lit. a) genannten Größen.

27. Oktober 1994

Für den Bundeskanzler:

FITZKA

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Sachbearbeiter:
TEUBENBACHER
53115/K1.4216

An

die Österreichische Präsidentschaftskanzlei die Parlamentsdirektion
den Rechnungshof
die Volksanwaltschaft
den Verfassungsgerichtshof den Verwaltungsgerichtshof
alle Sektionen des Bundeskanzleramtes

gesondert an

das BM für auswärtige Angelegenheiten, Abt. VI/1 und VI/4 (3-fach)

das BM für Arbeit und Soziales, Abt. I/A/1

das BM für Finanzen, Abt. I/6 (10-fach); II/1a, II/11, II/6; II/16,
IV/7 (5-fach); VI/1, VI/3 (3-fach)

das BM für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz, Abt. I/D/12 (3-
fach)

das BM für Inneres, Abt. I/1 (2-fach) , II/3 und II/5 (3-fach)

die Generaldirektion für die öffentliche Sicherheit (10-fach)

das Gendarmeriezentralkommando (10-fach)

das BM für Justiz, Abt. III/2 (15-fach) und V/2 (20-fach)

das BM für Landesverteidigung, Gruppe Personalwesen (2-fach) und
Abt. II/3 (13-fach)

das BM für Land- und Forstwirtschaft, Abt. Pr. C/5 (2-fach)

die Generaldirektion der Österreichischen Bundesforste,
Dienstrechtsabteilung (3-fach)

das BM für Umwelt, Jugend und Familie, Abt. Pr. 3

das BM für Unterricht und Kunst, Gruppe III/E (2-fach), Abt. III/13
(12-fach) und III/18

das BM für öffentliche Wirtschaft und Verkehr, Abt. II/2

das Bundesamt für Zivilluftfahrt, Abt. Koordination und Organisation
und Abt. 1

das Amt für Schifffahrt (3-fach)

die Generaldirektion der Österreichischen Bundesbahnen, Abt. I/8

die Generaldirektion für die Post- und Telegraphenverwaltung, Abt.
III/06 (10-fach)

das BM für wirtschaftliche Angelegenheiten, Abt. Pr. A/3, Pr. A/4
(2-fach), Pr. A/5, Pr. A/6, Pr. A/8 (3-fach), Pr. B/12 und V/1 (3-
fach)

das BM für Wissenschaft und Forschung, Abt. I/6 (16), I/10A (2-fach)
und I/10B (3-fach)

das Österreichische Statistische Zentralamt, Präsidium

die Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der
Niederösterreichischen Landesregierung (20-fach)

Wien

Betrifft: Dienst- und Naturalwohnungen; Wertanpassung zum 1. Dezember 1994;
Änderung der Bemessungsgrundlage der Grundvergütung bei Neuzuweisung zum 1. November 1994
Berichtigung und Ergänzung

I.

Im Rundschreiben des Bundeskanzleramtes vom 27. Oktober 1994, GZ 923.101/6-II/4/94 ist im Punkt B. a) der "30. November 1991" zu streichen und der "31. Dezember 1990" anzuführen.

II.

Aus gegebenem Anlaß wird darauf hingewiesen, daß bei Durchführung der Wertanpassung § 16 Abs.9 des Mietrechtsgesetzes Anwendung zu finden hat.

§ 16 Abs.9 MRG:

"Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt 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 (Abs.6 dritter Satz) 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."

Bei bestehenden Kategoriemietverträgen mit einer dem § 16 Abs. 6 MRG entsprechenden Wertsicherungsvereinbarung (Anpassung an die jeweils geltenden Kategoriebeträge) kann die Erhöhung ab 1. Dezember 1994 geltend gemacht werden. Dies gilt unabhängig vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, also auch dann, wenn dieser knapp vor dem Wirksamwerden der nunmehrigen Valorisierung liegt.

Voraussetzung für die Geltendmachung zum Termin 1. Dezember 1994 ist - wie schon bisher - die genaue Einhaltung der formellen Vorschriften des § 16 Abs.9 MRG.

Das schriftliche Erhöhungsbegehren ist nach dem mietrechtlichen Wirksamwerden der Veränderung (das ist ab 2 . November 1994) abzusenden und muß beim Mieter 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin, das ist spätestens am 16. November 1994 einlangen. Eine Datierung bzw. Absendung des Erhöhungsbegehrens vor dem 2. November 1994 hat keine rechtliche Wirkung, d.h., der Mieter ist weder ab 1. Dezember

1994 noch ab einem späteren Zinstermin zur Entrichtung des neuen Betrages verpflichtet.

Langt das Schriftstück hingegen später als 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin beim Mieter ein, so ist er erst ab dem übernächsten Zinstermin zur Entrichtung des erhöhten Mietzinses verpflichtet.

17. November 1994
Für den Bundeskanzler:
FITZKA

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: