

## WOHNRECHTSNOVELLE 2015

### 1. **Erhaltungspflicht für Heizthermen** – Überwälzung der Kosten auf den Vermieter

Die Praxis zeigt, dass die Frage der Kostentragung der Erhaltung einer Heiztherme (erfasst sind freilich auch Warmwasserboiler und gleichartige Wärmebereitungsgeräte) in einem Mietobjekt zwischen dem Vermieter und dem Mieter aufgrund unklarer Gesetzeslage und unterschiedlicher Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (OGH) bisher nicht abschließend geklärt werden konnte. Abhilfe soll nun eine Novellierung der einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) schaffen. Die diesbezügliche Regierungsvorlage, mit dem Titel "Wohnrechtsnovelle 2015" (WRN 2015), wurde am 11.11.2014 durch den Ministerrat beschlossen und wird, eine friktionsfreie Umsetzung durch Nationalrat und Bundesrat vorausgesetzt, am 01.03.2015 in Kraft treten.

Die Änderungen des MRG sind zwar überschaubar, dennoch aber von enormer Brisanz. So wird insbesondere, für den Vollenwendungsbereich des MRG, in § 3 MRG, betreffend die (zwingenden) Erhaltungspflichten des Vermieters, eine neue Ziffer 2a eingefügt, welche ausdrücklich die erforderlichen Erhaltungsarbeiten an Heizthermen und sonstigen Wärmebereitungsgeräten dem Vermieter auferlegt.

Art 4 der WRN 2015 sieht vor, dass für Wohnungsmietverträge, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG unterliegen, die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs 1 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann, soweit es sich um die Erhaltung einer Heiztherme, eines Warmwasserboilers oder eines sonstigen Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung handelt. Somit erstreckt sich die Erhaltungspflicht des Vermieters nicht nur auf den Vollenwendungsbereich, sondern auch auf den Teilanwendungsbereich des MRG. Lediglich außerhalb des MRG sowie im Teilanwendungsbereich bei Geschäftsraummieta, besteht sohin weiterhin die Möglichkeit diese Erhaltungspflicht zulässigerweise auf den Mieter zu überwälzen.

Korrespondierend hierzu wird dem Vermieter in § 8 Abs 1 Z 1 MRG das Zugangsrecht in das Mietobjekt, im Zusammenhang mit der Durchführung solcher Erhaltungsarbeiten, eingeräumt. Die bisherige Regelung des § 8 MRG, wonach der Mieter für die ordentliche Wartung der ausdrücklich erwähnten Wärmeversorgungsanlagen zuständig ist, bleibt bestehen.

Im Endeffekt bedeutet diese Änderung, dass der Mieter nach wie vor die Heiztherme in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten zu warten hat. Ist die Heiztherme jedoch defekt, so hat der Vermieter aufgrund seiner nunmehrigen ausdrücklichen Erhaltungspflicht für (größere) Reparaturen oder den Austausch aufzukommen.

Die Novellierung dürfte in diesem Sinne zwar Rechtssicherheit schaffen, dies jedoch eindeutig zu Lasten der Vermieter. Die Änderungen sollen am 01. März 2015 in Kraft treten und sind ausdrücklich auch auf vor diesem Datum abgeschlossene Mietverträge, insbesondere aber auch auf bereits anhängige Verfahren (sowohl vor Gerichten als auch Schlichtungsstellen) die noch nicht rechtskräftig entschieden wurden anzuwenden.

Nicht nur die Frage, ob ein solcher Eingriff in laufende Verfahren mit dem Verfassungsrecht und den Menschenrechten vereinbar ist, sondern viele weitere Fragen – etwa jene, ob die Erhaltungspflicht des Vermieters sich nur auf jene Geräte erstreckt, die im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bereits im Mietobjekt waren – bleiben vorerst ungeklärt und erst die Praxis wird zeigen, wie diese Probleme gelöst werden können.

## 2. Lösung des Problems der Zuordnung von Zubehör-Wohnungseigentum

Mit seiner Entscheidung vom 22.11.2011 zu 4 Ob 150/11d (der OGH sprach darin aus, dass Wohnungseigentums-Zubehör, wie etwa Kellerabteile, KFZ-Stellplätze und Eigengartenanteile, die nicht als eigenständige Wohnungseigentumsobjekte in das Grundbuch eingetragen wurden, künftig allgemeine Teile der Liegenschaft darstellen und daher im gemeinsamen Eigentum sämtlicher Wohnungseigentümer stehen sollten) sorgte der Oberste Gerichtshof für erhebliche Rechtsunsicherheit und Unruhe bei Wohnungseigentümern, welche Zubehörflächen ihrer Wohnungen nutzen, ohne dass diese gesondert im Grundbuch eingetragen wurden.

Der OGH wertete diese Flächen deshalb als Allgemeinflächen, da die sachenrechtliche Zuordnung eines Raums oder einer Fläche als Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt nur durch die Einverleibung des Wohnungseigentums und des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch erfolgen könne. Sofern also die fragliche Fläche weder als Zubehör zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt, noch als eigenes Wohnungseigentumsobjekt im Grundbuch eingetragen sei, handle es sich laut OGH um einen Allgemeinteil der Liegenschaft und sei sie als solche zu behandeln.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) definiert in § 2 Abs 3 das Zubehör-Wohnungseigentum wie folgt:

*"Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist."*

Aus dieser Definition geht hervor, dass die Problematik nur jene Zubehörobjekte betrifft, die nicht mit dem eigentlichen Wohnungseigentumsobjekt baulich untrennbar verbunden sind, da die sonstigen praxisrelevanten Objekte wie Terrassen und Balkone aufgrund der baulichen Verbindung mit dem Wohnungseigentumsobjekt mangels Selbstständigkeit ohnehin nicht eintragungsfähig sind. Praktisch würden daher Kellerräumlichkeiten, PKW-Abstellplätze oder Gartenanteile, welche der Wohnungseigentümer gemeinsam mit der Wohnung erworben hat und deren Zugehörigkeit zu der jeweiligen Wohnung sich meist nur

aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder sonstigen Urkunden (Nutzwertgutachten) ergibt, mangels eigenständiger Grundbuchseintragung als allgemeine Flächen der Liegenschaft gelten. Dabei ist offensichtlich, dass die wenigsten der zuvor genannten Zubehörteile gesondert ins Grundbuch einverleibt wurden und betrifft daher diese Problematik einen entsprechend großen Teil der Wohnungseigentümer.

Im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2015 soll auch diese Rechtsunsicherheit beseitigt werden. Hierfür ist eine Novelle des WEG vorgesehen, welche ebenfalls am 01.03.2015 in Kraft treten soll, wobei die neue Gesetzeslage, ebenso wie jene des MRG, bereits für sämtliche Fälle vor diesem Zeitpunkt, sofern keine rechtskräftige Entscheidung vorliegt, gelten soll.

Die gesetzliche Sanierung wird künftig durch eine Ergänzung des § 5 Abs 3 WEG herbeigeführt. Demnach wird sich die Verbücherung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf dessen Zubehörteile (§ 2 Abs 3 WEG – vgl. oben) erstrecken. Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (oder aus einer gerichtlichen Entscheidung betreffend die Nutzwertermittlung) eindeutig ergibt.

Wie bereits dargelegt wurde, ergibt sich in den meisten Fällen die Zugehörigkeit der betroffenen Zubehörobjekte zum Wohnungseigentumsobjekt ohnehin gerade aus dem Wohnungseigentumsvertrag, im Endeffekt wird daher lediglich die Pflicht zur eigenen Verbücherung derartiger Zubehörobjekte abgeschafft und werden künftig somit keine Zweifel an der sachenrechtlichen Zuordnung dieser Objekte bestehen.

Der Vollständigkeit halber wird noch festgehalten, dass § 5 WEG einen neuen Absatz 4 erhält, wodurch die Übertragung der Zubehörobjekte von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes vereinfacht wird – künftig wird nämlich keine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer mehr erforderlich sein.

Die Medienberichte aus der letzten Zeit, welche sich vermehrt mit dem Thema des Zubehör-Wohnungseigentum beschäftigt haben, dürften daher vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Wohnrechtsnovelle weitgehend an ihrer Relevanz verloren haben. Die praktischen Auswirkungen dieser Änderungen bleiben freilich abzuwarten.

[RA Mag. Johannes Wolfgruber, MBA](#)  
[RAA Mag. Jiří Bělka](#)