

Nationalrat beschließt Wohnrechtsnovelle 2015, in Kraft ab 1. Jänner 2015

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2014 die Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) beschlossen. Im Wohnungseigentum soll damit das durch die Judikatur aufgeworfene Problem beseitigt werden, dass Teile der Liegenschaft, die zwar als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmet, aber nicht als solches im Grundbuch eingetragen wurden, als allgemeine Teile der Liegenschaft aufzufassen sind. Auf einer grundbücherliche Eintragung des Zubehör-Wohnungseigentums soll es nämlich nach dem Text der Novelle nicht ankommen, soweit sich nur die Zuordnung eines Zubehörobjekts zu einem Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (oder der gerichtlichen Entscheidung, die zur Wohnungseigentumsbegründung führt) im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Mietrechtlich werden im Vollanwendungsbereich des MRG, im Anwendungsbereich des WGG und bei Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG zwingende Erhaltungspflichten des Vermieters für mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte geschaffen. Die WRN 2015 wird am 1. Jänner 2015 in Kraft treten.

1) Rechtliche und politische Ausgangslage:

Das wohnungseigentumsrechtliche Problem (und damit der wahre Auslöser der WRN 2015) ist sattsam bekannt: Der OGH erklärte in seiner Entscheidung 4 Ob 150/11d in unüberbietbarer Deutlichkeit, dass die sachenrechtliche Zuordnung eines Raums oder einer Fläche als Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt durch die Einverleibung des Wohnungseigentums und des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch erfolgt. Ist die Fläche oder der Raum weder als Zubehör zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt noch als eigenes wohnungseigentumsstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen, handelt es sich dabei jeweils um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Mit anderen Worten: **Wird Zubehör-Wohnungseigentum nur in dem der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegenden Nutzwertgutachten und in dem darauf bezogenen Wohnungseigentumsvertrag bezeichnet, nicht aber im Grundbuch (genauer: im B-Blatt beim betreffenden Miteigentumsanteil) einverleibt, so existiert dieses Zubehör-Wohnungseigentum rechtlich gar nicht – vielmehr sind die betreffenden Räume und Flächen als allgemeine Teile der Liegenschaft zu qualifizieren.**¹

In Kenntnis der jahrzehntelangen Rechtspraxis (= Begründung von Wohnungseigentum ohne explizite Verbücherung des Zubehör-Wohnungseigentums im B-Blatt, weil das Verständnis vorherrschte, dass es völlig ausreichend sei, wenn das Zubehör-Wohnungseigentum in den für die Wohnungseigentumsbegründung konstitutiven und in der Urkundensammlung erliegenden Urkunden zweifelsfrei bezeichnet ist) war sofort klar, welche Lawine diese Judikatur damit losgetreten hatte: **Betroffen sind Zig-, wenn nicht sogar Hunderttausende**

¹ Diese Schau der Dinge wurde kurz darauf in der Entscheidung 4 Ob 108/12d bestätigt und gefestigt.

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die nun feststellen müssen, dass ihnen beim seinerzeitigen Erwerb zwar das mit dem Wohnungseigentum widmungsgemäß verbundene Zubehör² kaufvertraglich zugesagt wurde und sie selbstredend für dieses Zubehör auch einen entsprechenden Preis bezahlt haben, sie dieses Zubehör aber nie wirksam erworben haben.

Schlimmer noch: In den Fällen einer unterbliebenen wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum zweifelten manche Experten selbst die Wirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung an sich an (zumal mangels Richtigkeit der grundbücherlichen Anteile, die ja das nicht wirksam begründete Zubehör-Wohnungseigentum einschließen, der Miteigentumsanteil so manchen Wohnungseigentümers nicht dem für einen wirksamen Wohnungseigentumserwerb erforderlichen „Mindestanteil“ entspricht).

Sehr rasch hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass das aufgezeigte Problem sachenrechtlich einwandfrei nur im (erfahrungs- und erwartungsgemäß selten erzielbaren) Einvernehmen aller Wohnungseigentümer gelöst werden kann, und es daher **einer gesetzlichen Lösung bedarf, um die betroffenen Wohnungseigentümer aus ihrer Rechtsunsicherheit zu befreien**. Bereits im September 2013 wurde im Rahmen von Beratungen im Bundesministerium für Justiz ein Expertenvorschlag (im unten unter Punkt 2 dargestellten Sinne) ausgearbeitet, der auf pragmatische und denkbar einfache Weise das nicht verbücherte und daher rechtlich inexistente Zubehör-Wohnungseigentum zu sanieren vermag.

Zunächst hieß es durchaus optimistisch, dass diese Expertenlösung zügig im Wege eines Initiativantrags ins Parlament gebracht und beschlossen werden sollte, damit bereits mit einer am 1. Jänner 2014 in Kraft tretenden WEG-Novelle das dargestellte Problem nachhaltig beseitigt werden könne. Allein – es geschah nicht... Der Grund dafür lag zunächst darin, dass am 29. September 2013 Nationalratswahlen stattfanden und daher bis zur Bildung und Angelobung der neuen Bundesregierung durchaus naturgemäß eine Art politischer Stillstand eintrat. Aber auch danach ist die Idee einer raschen legislativen Lösung des wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehörproblems“ ins Stocken geraten: Denn einer an sich schon völlig anachronistischen parteipolitischen Logik folgend hat die SPÖ das wohnungseigentumsrechtliche Reformvorhaben als Anliegen der ÖVP ausgemacht und mit einem klassischen Anliegen der SPÖ, nämlich einer Stärkung des Mieterschutzes, junktiniert.³ Freilich: Während es im WEG angesichts des „Zubehörproblems“ nie zweifelhaft war, wie und wo der Hebel für eine legislative Lösung anzusetzen ist (die außerdem ungeachtet der durchaus bedrohlichen Ausgangslage für die betroffenen Wohnungseigentümer gesetzestechnisch nur eine sehr geringfügige Maßnahme darstellt), wurzeln im „juristischen Notstandsgebiet“⁴ Mietrecht die Probleme ungleich tiefer: In der

² ZB und insbesondere Keller- und Dachbodenräume, Hausgärten oder – bei Wohnungseigentumsbegründungen vor dem 1. Juli 2002 – auch Kfz-Abstellplätze.

³ Nach der erwähnten „Logik“, die einem Lagerdenken folgt, das schon an sich nie gänzlich zugetroffen hat und heute erst recht aus der Zeit gefallen ist (wer Kapital hat, gehört der Klientel der ÖVP an; wer hingegen Lohn bezieht, ist der SPÖ zuzurechnen), sind eben (Wohnungs-)Eigentümer der ÖVP zuzuordnen, Mieter hingegen der SPÖ – eine gesetzliche Maßnahme zugunsten der (Wohnungs-)Eigentümer möge daher im Interesse (partei)politischer Äquivalenz mit einer gesetzlichen Maßnahme zugunsten der Mieter verbunden werden.

⁴ *Schwaiger*, Profil online 20. Oktober 2014, <http://www.profil.at/articles/1443/980/378236/mietrecht-gesetzesreform>.

mietrechtlichen Auseinandersetzung (es ginge ungeachtet der sehr weitreichenden Zielsetzungen im Arbeitsprogramm der Bundesregierung für die Jahre 2013 bis 2018 schon entschieden zu weit, von einem Reformprozess zu sprechen) liegen die Überlegungen, Wünsche und Forderungen der Interessenvertreter so weit auseinander, dass sich diese – überspitzt formuliert – nicht einmal auf jene Punkte einigen können, über die sie in künftigen Verhandlungen streiten wollen. Die Mietrechtspolitik tritt auf der Stelle, und das seit Jahren.

Dementsprechend schleppend haben sich vor diesem Hintergrund die Verhandlungen zur Lösung des „Zubehörproblems“ im Wohnungseigentum entwickelt, und vermutlich wäre auch jetzt noch keine Maßnahme beschlossen worden, hätte sich die Bundesregierung durch ihre fehlende Lösungskompetenz nicht auch noch selbst in gehörigen zeitlichen Druck hineinmanövriert: Die den Ausgangspunkt unserer Betrachtung bildende Entscheidung 4 Ob 150/11d stammt vom 22. November 2011. Die durch sie aufgezeigten Rechtsmängel können an sich seitens der Wohnungseigentümer innerhalb einer Dreijahresfrist ab Kenntnis bzw. Erkennbarkeit des Mangels (= Veröffentlichung der Entscheidung) gewährleistungsrechtlich geltend gemacht werden⁵, sodass wir nun zeitlich schon bedrohlich nahe an das Ende dieser Dreijahresfrist gerückt sind. Die Fragen der Wohnungseigentümer, ob sie nun klagsweise gegen den seinerzeitigen Veräußerer vorgehen oder aber noch immer auf eine gesetzliche Lösung warten sollen, wurden in den letzten Wochen immer berechtigter und drängender...

Angesichts dieses zunehmenden Handlungsdrucks konnte sich die Bundesregierung also nun doch zu der erhofften Lösung durchringen, weil es gleichsam „fünf vor zwölf“ gelungen ist, auf mietrechtlicher Ebene ein dem großen Regierungspartner genehmes **Abtauschthema** zu finden: **Es geht dabei um die Frage der Erhaltung der in den Mietgegenständen befindlichen Thermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte:** Bekanntlich fallen diese zurzeit im Vollanwendungsbereich des MRG (sowie im Anwendungsbereich des WGG) im Falle deren Defekts in den sogenannten „gesetzlichen Graubereich“⁶, was zu einer vor allem für die Mieter unerquicklichen Pattsituation führt: Weder der Vermieter noch der Mieter ist verpflichtet, den aufgetretenen Mangel zu beseitigen (also das Heiz- oder Warmwassergerät reparieren, erneuern oder austauschen zu lassen). Immerhin vermag sich der Mieter für die Dauer des Mangels mit Mietzinsminderung zu behelfen. Dieses Mietzinsminderungsrecht geht aber zu Ende, sobald der Mangel beseitigt wird. Dies gilt auch – und darin liegt der Kritikpunkt der Mieter – im Falle einer Mängelbeseitigung durch den Mieter selbst: Ein zeitlich über die Mängelbehebung hinausgehender Mietzinsminderungsanspruch zur Abdeckung der dem Mieter für die

⁵ Freilich gilt es hier festzuhalten, dass im Wege einer auf Gewährleistung gestützten Klage des Wohnungseigentümers gegenüber dem seinerzeitigen Veräußerer (im Falle des konstitutiven Wohnungseigentumserwerbs also gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator) das Problem des vertraglich zwar zugesagten, aber nicht wirksam begründeten Zubehör-Wohnungseigentums als solches nicht behoben werden kann, zumal es nicht in der Macht des seinerzeitigen Veräußerers liegt, die mangels Verbücherung gescheiterte Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum zu sanieren. Ein Gewährleistungsstreit kann somit im Ergebnis nur zur Preisminderung (als sekundärem Gewährleistungsbehelf), nicht aber zur nachträglichen Verschaffung von Zubehör-Wohnungseigentum führen.

⁶ Vgl dazu etwa 1 Ob 183/12m und 2 Ob 165/13y.

Behebung erwachsender Kosten besteht nicht.⁷ Damit zeigt sich der Mietzinsminderungsanspruch des Mieters als weitgehend leeres Recht, wenn es um den Preis eines unbeheizten oder nicht mit Warmwasser versorgten Mietgegenstands „erkauft“ werden muss.⁸

Die WRN 2015 wurde 11. November 2014 vom Ministerrat beschlossen⁹ und wurde vom parlamentarischen Bautenausschuss am 27. November 2014 in Gestalt eines Abänderungsantrags angenommen.¹⁰ Am 11. Dezember 2014 erfolgte schließlich die Beschlussfassung im Nationalrat.

2) Die Lösung des „Zubehörproblems“ im Wohnungseigentum

a) Die Änderungen:

- **Die Eintragung von Wohnungseigentum erstreckt sich auch auf dessen Zubehör (= keine Notwendigkeit einer grundbücherlichen Eintragung des Zubehörs-Wohnungseigentums)**

In § 5 Abs 3 WEG soll folgender dritter Satz eingefügt werden:

„Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2 bis 4 WEG) im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.“

- **Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum ohne Zustimmung der nicht beteiligten Wohnungseigentümer**

Weiters soll dem § 5 WEG folgender Absatz 4 angefügt werden:

„(4) Die Übertragung eines Zubehörobjekts von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.“

- **Inkrafttreten am 1. Jänner 2015, Übergangsrecht**

⁷ Lediglich im Fall der Beendigung der Mietverhältnisses steht dem Wohnungsmieter im Vollenwendungsbereich des MRG ein auf § 10 Abs 3 Z 1 MRG (idF WRN 2006) gestützter Anspruch auf Investitionsersatz unter Berücksichtigung einer jährlichen Zehntelabschreibung zu.

⁸ Eine beliebte Darstellung der beschriebenen Pattsituation beschränkt sich auf die plakative Frage: „Wer hält es länger aus: Der Vermieter mit geringeren Mietzinseinnahmen oder der Mieter im unbeheizten Mietgegenstand?“. Bei Mietern, die auf den Mietgegenstand dringend angewiesen sind, beantwortet sich diese Frage völlig zwanglos von selbst.

⁹ 352 BlgNR 25. GP.

¹⁰ 386 BlgNR 25. GP. Gegenstand des Abänderungsantrags im Bautenausschuss war eine Vorverlegung des Inkrafttretens der Novelle von 1. März 2015 auf den 1. Jänner 2015 sowie die Klarstellung, dass die neuen Erhaltungspflichten des Vermieters nur mitvermietete (und nicht auch vom Mieter angeschaffte) Wärmebereitungsgeräte betreffen soll, und diese neuen Erhaltungspflichten auch keinerlei rückwirkende Geltung für Sachverhalte vor dem Inkrafttreten der Novelle entfalten sollen.

Das Übergangsrecht sieht in § 58c WEG vor, dass die Neuregelungen mit **1. Jänner 2015**¹¹ in Kraft treten sollen. Sie sollen auch für Eintragungen und Übertragungen gelten, die vor dem 1. Jänner 2015 vorgenommen wurden. Sie sollen auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden sein, die am 1. Jänner 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

b) Erläuterungen:

In Ansehung des oben unter Punkt 1 ausführlich dargestellten Problems des mangels Verbücherung nicht wirksam begründeten Zubehör-Wohnungseigentums beabsichtigt der Gesetzgeber im Wege einer sogenannten „**Rückkehrlösung**“¹² (die im Sinne des überwiegenden Verständnisses vor der Entscheidung 4 Ob 150/11d gleichsam das Rad der Zeit zurückdrehen und die dargestellte Judikatur zur Verbücherungsnotwendigkeit des Zubehör-Wohnungseigentums im Ergebnis ungeschehen machen will) einen denkbar einfachen Regelungsmechanismus: Die Eintragung von Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumsfähigen Objekt soll sich gewissermaßen automatisch auch auf das Zubehör beziehen, soweit sich die Zuordnung der Zubehörobjekte zum (Haupt-)Objekt aus den im Grundbuch erliegenden Urkunden (in der Regel Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem Nutzwertgutachten) eindeutig ergibt. **Zur wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum soll es also einer grundbücherlichen Eintragung im B-Blatt gerade nicht bedürfen.**

Die neue Regelung spricht von einer „Eintragung des Wohnungseigentums“, die das Zubehör-Wohnungseigentum gleichsam automatisch miteinschließen soll. Damit soll begrifflich sowohl der konstitutive Erwerb im Weg der Wohnungseigentumsbegründung wie auch der derivative (abgeleitete) Erwerb im Wege der Weiterveräußerung eines mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteils erfasst sein, damit die angedachte Lösung auch wirklich jeden Zweifel an der sachenrechtlichen Wirksamkeit der Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum zerstreuen kann.

Freilich vermag die WRN 2015 jene Fälle nicht zu sanieren, in denen selbst im Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem Nutzwertgutachten keine eindeutige Zuordnung des Zubehörs zu den betreffenden Wohnungseigentumsobjekten (etwa durch Nummerierung oder sonstige Konkretisierung) erfolgt.¹³

¹¹ Und nicht erst – wie im Ministerratsbeschluss ursprünglich geplant – am 1. März 2015!

¹² Diese „Rückkehrlösung“ hat sich im Entscheidungsprozess des Expertengremiums gegenüber einer „Amtswegigkeitslösung“ (= amtswegige Eintragungen von Zubehör-Wohnungseigentum nach Prüfung der in der Urkundensammlung erliegenden Dokumente durch das Grundbuchsgericht) und einer „Antragslösung“ (= Recht jedes Wohnungseigentümers, die nachträgliche Verbücherung des seinem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Zubehörs zu erwirken, sofern sich diese Zuordnung aus den in der Urkundensammlung erliegenden Dokumenten eindeutig ergibt) durchgesetzt. Ihr Vorteil liegt gegenüber den anderen Varianten auf der Hand: Sie wirkt umfassend, bedarf keiner gerichtlichen Verfahren und ist daher geeignet, die gewünschte Rechtssicherheit und den damit verbundenen Rechtsfrieden flächendeckend und unverzüglich herzustellen. Aufgrund des mittlerweile implementierten elektronischen Grundbuchs und der dadurch geschaffenen erleichterten Zugänglichkeit der in der Urkundensammlung erliegenden Dokumente steht einer solchen einfachen Lösung auch nicht das Problem mangelnder Publizität im Wege.

¹³ Vgl hierzu jüngst 5 Ob 108/14i.

Gleichzeitig sieht die WRN 2015 vor, dass **Zubehör-Wohnungseigentum von einem Wohnungseigentumsobjekt auf ein anderes übertragen werden kann** (erfasst ist auch eine wechselseitige Übertragung, also der Tausch von Zubehörobjekten), **ohne dass es hierbei einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf**. Freilich muss der Wechsel in der Urkundensammlung des Grundbuchs (zB in Gestalt einer Kaufvertragsurkunde) eindeutig dokumentiert sein. Die Folge einer solchen Übertragung wird in weiterer Folge in aller Regel auch eine Änderung der betroffenen Miteigentumsanteile sein (hiervon ausgenommen ist nur der Tausch von Zubehörobjekten, die im Nutzwertgutachten gleich hoch bewertet wurden).

Vgl hierzu bereits die Erleichterungsregel des § 9 Abs 5 Satz 2 WEG, die im Fall der Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum für gewöhnlich eine Nutzwert(neu-)festsetzung entbehrlich macht.

Um dem Sanierungsgedanken Rechnung zu tragen (ansonsten würde die Novelle ihren Zweck völlig verfehlen), **sollen die** (nach dem Abänderungsantrag im Bautenausschuss bereits) **am 1. Jänner 2015 in Kraft tretenden Regelungen auch rückwirkend für alle Eintragungen und Übertragungen gelten, die vor dem 1. Jänner 2015 vorgenommen wurden bzw werden**. Ihre Wirkung soll sich auch auf all jene anhängigen Verfahren erstrecken, die am 1. Jänner 2015 noch nicht rechtskräftig entschieden sind.

3) Das politische Abtauschgeschäft: Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte

a) Die Änderungen:

- **Ausdehnung der (zwingenden) Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollanwendungsbereich des MRG (sowie der Bauvereinigung in Anwendungsbereich des WGG) auf die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten**

Der Katalog der (zwingenden) Erhaltungspflichten des Vermieters in § 3 Abs 2 MRG (bzw der Bauvereinigung in § 14a Abs 2 WGG) soll jeweils durch folgende Z 2a ergänzt werden:

„2a. die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses (bzw in § 14a Abs 2 WGG: in den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenständen der Baulichkeit) erforderlich sind“.

- **Damit verbundene Anpassungen im Vollanwendungsbereich des MRG**

Die (strenge) Duldungspflicht des Mieters in § 8 Abs 2 Z 1 MRG wird auf Arbeiten *„zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts“* erstreckt.

In § 16 Abs 2 MRG entfällt die Z 3, die bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses einen Zuschlag zum Richtwert für jenen Fall vorsieht, in dem sich der Vermieter zur Erhaltung einer

Etagenheizung verpflichtet, die er errichtet hat oder deren Errichtungskosten er übernommen hat.

- **Zwingendstellung der Erhaltungspflichten für mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgräte bei Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG**

Art 4 § 1 der WRN 2015 soll lauten: „Bei Wohnungsmietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG unterliegen, kann die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs 1 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung handelt.“

- **Inkrafttreten am 1. Jänner 2015, Übergangsrecht**

Das Übergangsrecht sieht in § 49g MRG, Art IV Abs 1p WGG und Art 4 §§ 2 und 3 WRN 2015 vor, dass die Neuregelungen mit **1. Jänner 2015**¹⁴ in Kraft treten und ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden sein sollen, die vor dem 1. Jänner 2015 abgeschlossen wurden oder werden. Sie sollen ab dem Inkrafttreten der WRN 2015 auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden sein, die am 1. Jänner 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

b) Erläuterungen:

- **Neue zwingende Erhaltungspflichten für Wärmebereitungsgeräte in der MRG-Vollanwendung und im WGG**

Im Vollanwendungsbereich des MRG (sowie im Anwendungsbereich des WGG) sollen die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters (bzw der Bauvereinigung im WGG) im Inneren der Mietgegenstände über die Behebung von ernsten Schäden des Hauses und die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung hinaus auf die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten ausgedehnt werden.

Die Erläuternden Bemerkungen zur WRN 2015 erklären, dass den genannten Geräten aufgrund ihrer unverzichtbaren Bedeutung im Bereich der Raummiete ein besonderer Stellenwert zukommt, der es rechtfertigt, den Mieter von der Notwendigkeit der Erhaltung dieser Geräte zu entlasten und diese Aufgabe dem Vermieter zu übertragen. Dabei sollen nicht nur Geräte in den Mietgegenständen erfasst sein, sondern allenfalls auch solche, die sich zwar außerhalb eines Mietgegenstandes befinden, aber ausschließlich der Wärmeversorgung eines Objektes dienen.

- **Nach wie vor Wartungspflicht des Mieters**

Die Erläuternden Bemerkungen zur WRN 2015 erklären ergänzend und klarstellend, dass **die Verpflichtung zur Wartung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstiger**

¹⁴ Und nicht erst – wie im Ministerratsbeschluss ursprünglich geplant – am 1. März 2015!

Wärmebereitungsgeräte unter dem Titel des § 8 Abs 1 MRG aber **nach wie vor den Mieter trifft.**

- **Flankierende Maßnahmen im MRG (erweiterte Duldungspflichten des Mieters; Entfall des Zuschlags für die Erhaltung einer Etagenheizung durch den Vermieter)**

Flankierend zu den nun ausgedehnten Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG werden die **Duldungspflichten des Mieters entsprechend erweitert**, weil der Vermieter ja auch in die Lage versetzt werden soll, seinen Erhaltungspflichten nachzukommen.

Weiters **entfällt** konsequenterweise das **Zuschlagselement im Rahmen der Ermittlung des Richtwertmietzinses** für den Fall, dass sich der Vermieter zur Erhaltung einer Etagenheizung verpflichtet, die er errichtet hat oder deren Errichtungskosten er übernommen hat. Denn wenn der Vermieter schon von Gesetzes wegen zur Erhaltung der Etagenheizung zwingend verpflichtet ist, wird die vertragliche Übernahme derartiger Erhaltungspflichten vollends obsolet.

- **Zwingendstellung der Erhaltungspflichten für Wärmebereitungsgeräte bei Wohnungen in der MRG-Teilanwendung**

Die Ausdehnung der Erhaltungspflichten des Vermieters auf die Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten soll auch auf den Teilanwendungsbereich des MRG ausstrahlen, dort aber nur auf Wohnungsmietverhältnisse, nicht aber auf Geschäftsraummiets. Rechtstechnisch muss dort freilich aufgrund der ohnehin umfassenden (aber im Gegensatz zum Vollenwendungsbereich des MRG abdingbaren) Erhaltungspflichten des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB ein anderer Weg beschritten werden, nämlich im Wege einer Statuierung der **Unwirksamkeit vertraglicher Vereinbarungen, die zu Lasten des Mieters die Erhaltungspflicht für eine mitvermietete Heiztherme, einen mitvermieteten Warmwasserboiler oder ein sonstiges mitvermietetes Wärmebereitungsgerät in der Wohnung ausschließen oder einschränken.**

- **Beschränkung auf mitvermietete Geräte**

Nachdem es in der vom Ministerrat beschlossenen Fassung der WRN 2015 noch danach ausgesehen hatte, dass sich die neuen Erhaltungspflichten des Vermieters über mitvermietete Geräte hinaus auch auf jene Wärmebereitungsgeräte erstrecken sollen, die vom Mieter angeschafft wurden (und für die der Vermieter gar kein Entgelt erhält), wurde mit einem im parlamentarischen Bautenausschuss eingebrachten Abänderungsantrag diese nicht nur rechtspolitisch unhaltbare, sondern auch verfassungsrechtlich bedenkliche „Bombe“¹⁵ wieder entschärft: **Die neugeschaffenen zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters sollen ausschließlich mitvermietete Wärmebereitungsgeräte betreffen.**

¹⁵ Soweit dem Vermieter allen Ernstes die gesetzliche Verpflichtung übertragen worden wäre, auch Geräte zu erhalten, die der Mieter angeschafft hat, die also nicht mitvermietet wurden, und aus denen der Vermieter folgerichtig gar keinen Ertrag lukriert, wäre der damit verbundene Eingriff in das Eigentumsrecht und die fehlende sachliche Rechtfertigung für eine weitere Privilegierung vor allem jener „Altmietler“ nur allzu deutlich geworden, die sich einer geringen Mietzinshöhe erfreuen (und zwar deshalb, weil der

▪ Keine zeitliche Rückwirkung

Die Ausdehnung der Erhaltungspflichten des Vermieters (bzw der Bauvereinigung im WGG) auf die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten (samt der flankierenden weiteren Änderungen des MRG) soll in allen genannten Fällen (aufgrund des Abänderungsantrags im Bautenausschuss nunmehr schon) **am 1. Jänner 2015** in Kraft treten und auch für Mietverträge gelten, die vor dem 1. Jänner 2015 abgeschlossen wurden oder werden. Sie sollen ab dem Inkrafttreten der WRN 2015 auch auf gerichtliche Verfahren anwendbar sein, die am 1. Jänner 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

Von der Neuregelung erfasst werden sind aber nur Verfahren zur Durchsetzung der neuen Erhaltungspflichten des Vermieters (und vice versa: der neuen damit korrespondierenden Duldungspflichten des Mieters): **Keinesfalls soll es zu einer Rückwirkung in dem Sinne kommen, dass Mieter im aufrechten Mietverhältnis für in der Vergangenheit getätigte Investitionen in Wärmebereitungsgeräte einen Kostenersatzanspruch** (nach § 1097 ABGB in Verbindung mit § 1036 ABGB) **geltend machen können.**

Das Übergangsrecht bezweckt ausschließlich, dass in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der WRN 2015 bereits anhängigen Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungspflichten des Vermieters oder zur Durchsetzung damit korrespondierender Duldungspflichten des Mieters ab diesem Zeitpunkt das neue Recht anzuwenden sein wird. Zur Vermeidung frustrierten Aufwands („zurück zum Start“) ist es in solchen Verfahren, in denen aktuelle Pflichten des jeweiligen Vertragspartners angesprochen werden, durchaus naheliegend, eine in der Zwischenzeit eingetretene Änderung der Rechtslage unmittelbar zu berücksichtigen. Damit soll verhindert werden, dass Anträge bzw Klagen, die schon vor dem Inkrafttreten der WRN 2015 gestellt bzw eingebracht wurden oder werden, aufgrund der Rechtslage zum Zeitpunkt der Anhängigmachung des Verfahrens abgewiesen werden, obwohl ihnen nach dem dann bereits geltenden neuen Recht ohnehin stattzugeben wäre. Keinesfalls darf aber das Übergangsrecht so verstanden werden, dass die erweiterten Erhaltungs- und Duldungspflichten rückwirkende Geltung erhalten und für Sachverhalte zur Anwendung gelangen sollen, die sich vor dem Inkrafttreten der WRN 2015 ereignet haben oder noch ereignen werden. Damit können insbesondere Mieter mittels vor dem 1. Jänner 2015 eingebrachter Klagen mitnichten den vollen Rückerstattung von vor dem Inkrafttreten der WRN 2015 getätigten Aufwendungen für Thermen, Boiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte geltend machen: Es bleibt ja dabei, dass sie zum Zeitpunkt der Vornahme ihrer Investition keinen zu diesem Zeitpunkt „notwendigen“ (= dem Bestandgeber obliegenden) Aufwand getätigt haben und daher die Anspruchsvoraussetzung des § 1097 iVm § 1036 ABGB gerade nicht erfüllt ist! Auch wenn dieses Auslegungsergebnis im Grunde genommen schon nach der vom Ministerrat beschlossenen Fassung der WRN 2015 klar war, wurde das Übergangsrecht in der ursprünglichen Fassung bisweilen anders interpretiert.¹⁶ Zur Vermeidung von Missverständnissen wurde daher nun in der abgeänderten Fassung der WRN 2015 klargestellt,

Mietgegenstand seinerzeit ohne Wärmebereitungsgeräte in einer entsprechend niedrigeren Ausstattungskategorie vermietet wurde). Offenbar wurde diese untragbare Konsequenz auch im politischen Willensbildungsprozess sehr rasch erkannt, weshalb nun mit dem Beschluss des Bautenausschusses die neuen gesetzlichen Erhaltungspflichten des Vermieters auf mitvermietete (und daher auch in den Mietzins „eingepreiste“) Wärmebereitungsgeräte beschränkt wurden.

¹⁶ Vgl *Vonkilch*, Thermenerhaltung neu: Unsachlich, verfassungswidrig, Die Presse vom 16. November 2014.

dass das neue Recht erst ab seinem Inkrafttreten auf schon zuvor anhängig gemachte Verfahren Anwendung finden soll. In den Materialien findet sich dann hierzu der Hinweis, dass eben keine Rückwirkung der Neuerungen auf bereits vor dem Inkrafttreten abgeschlossene (im Sinne von: beendete) Sachverhalte stattfinden soll.

So macht es auch Sinn, dass § 10 Abs 3 Z 2 MRG bzw § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG unangetastet bleiben sollen, obwohl dem Mieter bei „notwendigem“ Aufwand, der dem Bestangeber obliegt, ein Ersatzanspruch nach § 1097 ABGB in Verbindung mit § 1036 ABGB zukommt, der gegenüber dem Anspruch § 10 MRG bzw § 20 Abs 5 WGG insofern günstiger ist, als dieser sofort (und nicht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses) in voller Höhe der Investition (und nicht unter Abzug einer gesetzlichen Abschreibung) geltend gemacht werden kann. Bei richtigem Verständnis des Übergangsrechts wird sich ein Mieter freilich erst bei ab 1. Jänner 2015 getätigten Investitionen auf diesen für ihn günstigeren Anspruch nach § 1097 ABGB in Verbindung mit § 1036 ABGB stützen können, und wird er bei Leistungen, die davor erbracht wurden oder werden, nach wie vor auf den Ersatzanspruch nach § 10 Abs 3 Z 2 MRG bzw § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG angewiesen sein, weshalb es unumgänglich ist, diese Bestimmungen unverändert im Normenbestand zu belassen.

▪ **Zweifelsfragen**

Die neuen Erhaltungspflichten des Vermieters sollen sich nur auf Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte erstrecken. Was hat aber nun zu gelten, wenn der Mieter bspw mit einem **defekten Heizkörper** konfrontiert wird? Der Heizkörper als solcher ist weder Therme, Boiler noch Wärmebereitungsgerät, womit im Falle seines Defekts (von ernsten Hausschäden und erheblichen Gesundheitsgefährdungen abgesehen) nach dem Wortlaut der WRN 2015 keine Erhaltungspflicht des Vermieters vorliegen würde. Nach dem unübersehbaren Zweck der neuen Regelungen (der Mieter soll davor bewahrt werden, Kosten aufwenden zu müssen, um weiterhin in seinem Mietgegenstand mit Wärme bzw Warmwasser versorgt zu werden) müssten freilich in einer extensiven Auslegung alle Teile einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage von den neuen Erhaltungspflichten des Vermieters erfasst werden.

Ein in praktischer Hinsicht wohl besonders schwerwiegendes Problem ist in der Frage begründet, **wie dynamisch** im Vollenwendungsbereich des MRG sowie im Anwendungsbereich des WGG die Erhaltungspflicht des Vermieters für Wärmebereitungsgeräte auszulegen sein wird. Bekanntlich normieren § 3 Abs 1 MRG und § 14a Abs 1 WGG¹⁷ eine Verpflichtung des Vermieters, für die Erhaltung des Hauses, der Mietgegenstände und der der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen **im jeweils ortsüblichen Standard** zu sorgen. Bedeutet dieser dynamische Erhaltungsbegriff nun, dass ein Vermieter im Falle eines irreparablen Defekts einer nicht mehr zeitgemäßen Uraltheizung in einem Mietgegenstand die Installation eines dem heutigen technischen Standard entsprechenden Gerätes besorgen muss? Die Frage beantwortet sich freilich vielfach von selbst, wenn man bedenkt, dass sich erstens die Neuanschaffung nicht mehr zeitgemäßer Anlagen mitunter schon öffentlich-rechtlich verbietet, und zweitens Heizungen, die auf veralteten Technologien beruhen, wohl auch auf dem Markt gar nicht mehr beschafft werden können. Daraus muss rechtlich wie faktisch

¹⁷ Im Gegensatz zu § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB, womit sich die hier aufgeworfene Frage für die von der WRN 2015 ebenso betroffenen Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG nicht stellt.

geschlossen werden, dass der **Vermieter** vielfach nicht nur verpflichtet sein wird, Wärmebereitungsgeräte zu erhalten, die er gar nicht mitvermietet hat und für die er daher auch gar keinen Mietzins vereinnahmt, sondern **regelmäßig auch angehalten sein wird, im Wege der Erhaltung die Anlagen technisch nachzurüsten.**

▪ **Abschließende rechtspolitische Kritik**

Auch wenn das Gespenst einer Erhaltungspflicht selbst für nicht mitvermietete und gar nicht in den Mietzins eingepreiste Wärmebereitungsgeräte noch rechtzeitig vertrieben werden konnte, verbleibt als Kritikpunkt eine nach der WRN 2006¹⁸ neuerliche (aufgrund ihres dynamischen Charakters durchaus weitreichende!) Ausdehnung der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters im preisgeschützten Bereich, ohne dass im Gegenzug die Mietzinsobergrenzen an diesen erweiterten Verantwortungsbereich angepasst werden. Dass damit die in der MRG-Vollanwendung ohnehin schon arg strapazierte Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung noch weiter belastet wird, liegt auf der Hand (man bedenke nur, dass der Vermieter bis dato für die Erhaltung einer Etagenheizung eine Zuschlag vereinbaren durfte, ab 1. Jänner 2015 wird er diese Leistung gleichsam „gratis“ erbringen „dürfen“).

Wenn auch der parlamentarische Bautenausschuss mit einer Klarstellung eine zeitliche Rückwirkung der neuen Erhaltungspflichten ausschließen wollte, sei auf einen verbleibenden durchaus bedenklichen Eingriff in bestehende Rechtspositionen hingewiesen: Er betrifft jene Fälle, in denen Vermieter in der Vergangenheit – durchaus zulässigerweise – unter Anrechnung auf den laufenden Mietzins den Mietern vertragliche Erhaltungspflichten für Heiz- und sonstige Wärmebereitungsgeräte überantwortet haben. Solche Vertragspflichten der Mieter entfallen nun mit 1. Jänner 2015, ohne dass aber die seinerzeit im Gegenzug in geringerer Höhe vereinbarten Mietzinse seitens der Vermieter angehoben werden könnten.

Gegen diese Kritikpunkte nimmt sich der Vorwurf, dass die Bundesregierung entgegen ihrem für diese Legislaturperiode ausgerufenen Vorhaben, das Mietrecht zu harmonisieren, schon bei der ersten sich bietenden Gelegenheit einen weiteren Schritt zur Rechtszersplitterung getan hat¹⁹, nachgerade harmlos aus. Schwerer wiegt da schon, dass die teilweise Zwingendstellung des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG nicht etwa im ABGB selbst erfolgt, sondern in den Artikel 4 der WRN 2015 ausgelagert wurde und dort gleichsam „versteckt“ wird. Viel irreführender kann man wohl in den Rechtsbestand gar nicht mehr eingreifen, was dann natürlich auch schon wieder ein Kunststück ist...

¹⁸ BGBl I 2006/124. Damals wurde im Vollanwendungsbereich des MRG (sowie im Anwendungsbereich des WGG) mit Wirkung ab 1. Oktober 2006 eine zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters (bzw der Bauvereinigung) hinsichtlich der Beseitigung einer vom Miet- bzw sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung geschaffen.

¹⁹ Die neuen zwingenden Erhaltungspflichten gelten ja nur für den Vollanwendungsbereich des MRG sowie für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG, ohne dass auch nur er Versuch einer Argumentation für diese Art der Differenzierung unternommen wurde.