

Vorblatt

Ziel(e)

- Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Reparatur und den Austausch defekter Heizthermen und sonstiger Wärmebereitungsgeräte
- Wiederherstellung von Rechtssicherheit beim Rechtsinstitut des Zubehör-Wohnungseigentums
- Gewährleistung einer einfachen Handhabung bei Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum

Zu Ziel 1: Die eingeschränkte Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG und § 14a soll um die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten erweitert werden.

Zu Ziel 2: Die frühere Rechtspraxis hinsichtlich der Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum und die jüngere Judikatur dazu widersprechen einander. Bei dieser Ausgangslage ist es ein Gebot der Rechtssicherheit, durch eine ausdrückliche Regelung im Gesetz Klarheit zu schaffen.

Zu Ziel 3: Es gibt zwar mehrere denkbare Lösungsmöglichkeiten (siehe Problemanalyse sowie den Allgemeinen Teil der Erläuterungen), doch soll unter ihnen jene gewählt werden, die möglichst einfach und praktikabel ist.

Inhalt

Das Vorhaben umfasst hauptsächlich folgende Maßnahme(n):

- Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG und im WGG
- Zwingendstellung der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB bei Wohnungsmiete im Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs. 4 MRG, soweit es Wärmebereitungsgeräte betrifft
- Regelung der Begründung und Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum

Wesentliche Auswirkungen

Durch die Einfügungen in § 3 MRG und § 14a WGG wird die bisher auf Gesetzesebene unregelte Frage der Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten ausdrücklich als Pflicht des Vermieters statuiert. Zugleich wird durch die partielle Zwingendstellung der allgemeinen Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB Gleiches für Wohnungsmieten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG vorgesehen, ohne dass entgegenstehende Vereinbarungen zulässig wären. Dadurch wird insgesamt die Sorge um die Erhaltung dieser Geräte dem Vermieter angelastet.

Durch die Schaffung einer gesetzlichen Bestimmung zu der in der Praxis aufgetretenen Zweifelsfrage wird die Verunsicherung am Wohnungseigentumsmarkt beseitigt. Indem darin ein gesetzlicher Automatismus vorgesehen wird, wird die Führung zahlreicher gerichtlicher Verfahren zur nachträglichen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum entbehrlich.

In den Wirkungsdimensionen gemäß § 17 Abs. 1 BHG 2013 treten keine wesentlichen Auswirkungen auf.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine

Wirkungsorientierte Folgenabschätzung

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert werden und eine Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG getroffen wird (Wohnrechtsnovelle 2015 - WRN 2015)

Einbringende Stelle: Bundesministerium für Justiz
Laufendes Finanzjahr: 2014
Inkrafttreten/ 2015
Wirksamwerden:

Problemanalyse

Problemdefinition

Zur Erhaltungspflicht:

Im Themenbereich der Erhaltungspflicht für das Innere des Mietobjekts sind aufgrund der Judikaturentwicklung der letzten Jahre noch einige wichtige Fragen ungeklärt. Im Wesentlichen geht es darum, wer in den unterschiedlichen Anwendungsschichten des Mietrechts nach den gesetzlichen Bestimmungen die Erhaltungspflicht zu tragen hat und welche vertraglichen Vereinbarungen darüber jeweils zulässig sind. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz trifft den Vermieter jeweils nur eine eingeschränkte Erhaltungspflicht, was besonders etwa bei der oft kostspieligen Reparatur oder Erneuerung einer defekt gewordenen Heiztherme für den Mieter ein erhebliches Problem sein kann.

Durch eine Änderung des Gesetzesrechts soll die Erhaltung von Thermen und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in die Pflicht des Vermieters gestellt werden, und zwar im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes uneingeschränkt und im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes für Wohnungsmietverträge.

Zum Zubehör-Wohnungseigentum:

Im praktischen Wohnungseigentumsgeschehen war man durch Jahrzehnte hindurch gemeinhin davon ausgegangen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen (Haupt-)Objekt gleichsam automatisch auch das diesem Objekt nach dem Wohnungseigentumsvertrag und der Nutzwertermittlung zugeordnete Zubehör erfasse. Dieses nahezu einhellige Verständnis wurde dann aber durch einige Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs - beginnend mit der Entscheidung 4 Ob 150/11d - erschüttert, weil das Höchstgericht damit für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum dessen gesonderte Einverleibung im Grundbuch verlangte. Dies führte zu einer erheblichen Unsicherheit darüber, wie denn angesichts dieser Judikatur solche Wohnungseigentumsbegründungen zu beurteilen seien, bei denen an sich Zubehör vorgesehen und bei der Nutzwertermittlung auch berücksichtigt wurde, dieses Zubehör aber entsprechend dem früheren Verständnis nicht in das Grundbuch eingetragen wurde. Im Licht der neuen Rechtsprechung ist hier das rechtliche Schicksal der vermeintlichen Zubehörobjekte unklar; und Unsicherheiten bestehen auch hinsichtlich der Wirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung an sich. Diese Unsicherheiten belasten den Wohnungseigentumsmarkt erheblich.

Die geschilderten Unklarheiten und die daraus resultierenden Probleme sollen durch eine eindeutige gesetzliche Regelung gelöst werden. Im Gesetzesrecht soll explizit geregelt werden, welche Voraussetzungen für die sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gegeben sein müssen. Inhaltlich soll dabei der für die Praxis einfachste Weg beschritten werden, nämlich die Rückkehr zum früheren Verständnis, wonach sich bei eindeutiger Urkundenlage die Wohnungseigentumsbegründung am Hauptobjekt ohne weiteres auch auf das Zubehör bezieht.

Nullszenario und allfällige Alternativen

Zur Erhaltungspflicht:

Wenn die vorgeschlagenen Neuerungen zur Erhaltungspflicht unterbleiben, würde einerseits die bestehende Rechtsunsicherheit in dieser Frage weiter bestehen und hätten andererseits die Mieter nach wie vor die Kosten für die Reparatur oder den Austausch von Wärmebereitungsgeräten zu tragen.

Zum Zubehör-Wohnungseigentum:

Wenn keine gesetzliche Klarstellung getroffen wird, bleibt die beschriebene Unsicherheit über die rechtlichen Konsequenzen der früheren Praxis für die damaligen Wohnungseigentumsbegründungen weiterhin bestehen. Dies könnte einerseits zu einer Vielzahl von gerichtlichen Verfahren führen, in denen die sachenrechtliche Unwirksamkeit von vermeintlich begründetem Zubehör-Wohnungseigentum aufgerollt würde. Andererseits wären am Wohnungseigentumsmarkt aus dieser Verunsicherung beträchtliche Probleme zu erwarten; und die Rechtsform des Wohnungseigentums würde hinsichtlich der früher errichteten Wohnungseigentumsanlagen an Attraktivität einbüßen.

Inhaltlich bestünde zu der für die gesetzliche Klarstellung gewählten Lösung auch eine Alternative: Anstatt gesetzlich zum früheren Verständnis zurückzukehren, könnte theoretisch auch die neue Rechtsprechungslinie als Grundlage einer gesetzlichen Neuregelung herangezogen werden. Demnach würden nur solche Nebenräume und -flächen als Zubehör gelten, die als solche im Grundbuch eingetragen sind. Allerdings müsste man hier für alle früheren Wohnungseigentumsbegründungen mit (vermeintlichen) Zubehörobjecten einen Weg eröffnen, um die Wirksamkeit der Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum nachträglich zu erreichen. Dies müsste in jedem einzelnen Fall durch nachträgliche Grundbucheintragungen geschehen, die entweder über Antrag eines Wohnungseigentümers oder von Amts wegen vorzunehmen wären. Beides hätte allerdings einen exorbitanten Arbeitsanfall bei den Gerichten zur Folge, der freilich im Konkreten nicht beziffert werden kann, weil kein Datenmaterial darüber vorliegt, bei wie vielen der bereits bestehenden Wohnungseigentumsanlagen Zubehörobjecte projektiert und errichtet wurden.

Interne Evaluierung

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2020

Evaluierungsunterlagen und -methode: Analyse der höchstgerichtlichen Rechtsprechung

Ziele

Ziel 1: Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Reparatur und den Austausch defekter Heizthermen und sonstiger Wärmebereitungsgeräte

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Vermieter muss für die Erhaltung von Thermen nicht aufkommen, im Übrigen aber Unklarheiten bei der Erhaltungspflicht im MRG-Vollanwendungsbereich und im WGG	Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst auch die Therme, Herstellung von Rechtssicherheit

Ziel 2: Wiederherstellung von Rechtssicherheit beim Rechtsinstitut des Zubehör-Wohnungseigentums

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Verunsicherung der wohnungseigentumsrechtlichen Praxis durch die jüngere Judikatur über die Voraussetzungen für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum	Wiederherstellung von Rechtssicherheit

Ziel 3: Gewährleistung einer einfachen Handhabung bei Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Nach derzeitiger Judikatur bedarf es zur sachenrechtlich wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum einer gesonderten Eintragung der Zubehörobjekte im Grundbuch.	Für die sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum reicht die Eintragung des Hauptobjekts im Grundbuch aus, sofern sich die Zuordnung der Zubehörobjekte aus den zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt.

Maßnahmen

Maßnahme 1: Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG und im WGG

Beschreibung der Maßnahme:

In § 3 Abs. 2 MRG und in § 14a Abs. 2 WGG wird jeweils eine neue Ziffer eingefügt, durch die der Vermieter bzw. die gemeinnützige Bauvereinigung zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten verpflichtet wird.

Umsetzung von Ziel 1

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Kostentragung der Mieter für Geräte austausch und Gerätere paratur	Kostentragung des Vermieters für Geräte austausch und Reparatur

Maßnahme 2: Zwingendstellung der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB bei Wohnungsmiete im Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs. 4 MRG, soweit es Wärmebereitungsgeräte betrifft

Beschreibung der Maßnahme:

Für Wohnungsmietverträge, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegen, wird in einem eigenen Artikel des Gesetzes die an sich ja umfassend bestehende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB zwingend gestellt.

Umsetzung von Ziel 1

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Unklarheiten über die Zulässigkeit vertraglicher Vereinbarungen, in der Praxis zumeist vertragliche Überwälzung auf den Mieter	Beseitigung dieser Unklarheiten, Ausschluss einer solchen Überwälzung

Maßnahme 3: Regelung der Begründung und Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum

Beschreibung der Maßnahme:

Die in der Problemdefinition geschilderten Unklarheiten und die daraus resultierenden Probleme sollen durch eine eindeutige gesetzliche Regelung gelöst werden. Im Gesetzesrecht soll explizit geregelt werden, welche Voraussetzungen für die sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gegeben sein müssen. Inhaltlich soll dabei der für die Praxis einfachste Weg beschritten werden, nämlich die Rückkehr zum früheren Verständnis, wonach sich bei eindeutiger Urkundenlage die Wohnungseigentumsbegründung am Hauptobjekt ohne weiteres auch auf das Zubehör bezieht. Dazu wird in § 5 WEG 2002 klargestellt, dass die Begründung und die Übertragung von Wohnungseigentum am Hauptobjekt automatisch auch das zugeordnete Zubehör mit erfassen, sofern sich diese Zuordnung aus den zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt. Diese Regelung gilt auch für "Altfälle".

Umsetzung von Ziel 2, 3

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Die Frage der Voraussetzungen für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ist derzeit gesetzlich nicht explizit geregelt, sondern muss im Wesentlichen von der Rechtsprechung gelöst werden	Ausdrückliche Festschreibung dieser Voraussetzungen im Wohnungseigentumsgesetz und dadurch klare Orientierung für den Rechtsverkehr

Diese Folgenabschätzung wurde mit der Version 3.6 des WFA – Tools erstellt.