

Bericht

des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (352 der Beilagen): 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)

Im Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013 bis 2018 ist unter der Überschrift „Leistbares Wohnen“ eine umfassende Wohnrechtsreform vorgesehen, mit der die einzelnen Teilmaterien dieses Rechtsbereichs gerecht, verständlich, möglichst einheitlich und transparent neu gestaltet werden sollten, dies mit dem prioritären Ziel, neuen und leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Einzelnen sind allerdings noch nicht sämtliche Eckpunkte und Inhalte dieses großen Projekts festgelegt; deshalb wird seine Realisierung noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Zwei besonders dringende Programmpunkte sollen nun beschleunigt und deshalb vorgezogen umgesetzt werden. Dabei handelt es sich zum einen um eine Neuregelung der schon seit den sogenannten Klauselentscheidungen des OGH schwelenden Frage der Erhaltungspflicht für Heizthermen, Warmwasserboiler und gleichartige Wärmebereitungsgeräte. Diese Frage soll nun auf gesetzlicher Ebene durch Festschreibung der Erhaltungspflicht des Vermieters sowohl im Mietrecht als auch im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht rasch gelöst werden. Zum anderen stellt sich im Wohnungseigentumsrecht ein gravierendes Problem bei der Frage nach den Erfordernissen für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum. Hier hat die verdichtete OGH-Judikatur der letzten Jahre, wonach dazu die Eintragung des Zubehörs im Grundbuch vonnöten sei, das bisherige Verständnis in der Praxis konterkariert und dadurch zu einer erheblichen Verunsicherung am Wohnungseigentumsmarkt geführt. Dieses Problem sollte ebenfalls möglichst rasch behoben werden.

Der Bautenausschuss hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 27. November 2014 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich im Anschluss an die Ausführungen des Berichterstatters Abgeordneten Dr. Harald **Troch** die Abgeordneten Johann **Singer**, Dr. Gabriela **Moser**, Mag. Philipp **Schranagl**, Mag. Gerald **Loacker**, Dr. Georg **Vetter**, Mag. Dr. Wolfgang **Zinggl** und Mag. Dr. Klaus Uwe **Feichtinger** sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Wolfgang **Brandstetter** und die Ausschussobfrau Abgeordnete Mag. Ruth **Becher**.

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten Mag. Ruth **Becher** und Johann **Singer** einen Abänderungsantrag eingebracht, der wie folgt begründet war:

„Dieser Abänderungsantrag hat nur eine Vorverlegung des Inkrafttretens des Gesetzes auf den Jahresbeginn 2015 sowie drei Klarstellungen zum Ziel.

Der Vorverlegung dienen die Ziffern 3, 6, 9 und 11.

Mit den Ziffern 1, 2, 5 und 10 soll deutlicher zum Ausdruck gebracht werden, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters nur auf mitvermietete Wärmebereitungsgeräte bezieht und nicht etwa auch auf solche, die der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses aus Eigenem im Mietgegenstand installiert.

Die Einfügung der Klammerzitate sowie des Wortes „jeweils“ in § 5 Abs. 3 WEG 2002 durch die Ziffer 8 soll unmissverständlich klarstellen, dass mit der im Text genannten „gerichtlichen Entscheidung“ die Begründungstitel nach § 3 Abs. 1 Z 2 bis 4 WEG 2002 gemeint sind und sich diese Wendung nicht etwa auf die im Anschluss erwähnte Nutzwertermittlung oder -festsetzung bezieht.

Durch die Einfügung der Wendung „ab ihrem [bzw.: seinem] Inkrafttreten“ in jene Übergangsregelungen der Artikel 1, 2 und 4, die die Anwendbarkeit der Neuerungen auch auf bereits bestehende Vertragsverhältnisse anordnen (Ziffern 4, 7 und 12), soll – ganz im Sinn des § 5 ABGB – unmissverständlich klargestellt werden, dass keine Rückwirkung der Neuerungen auf bereits vor dem Inkrafttreten abgeschlossene Sachverhalte stattfinden soll. Wenn also beispielsweise ein Mieter, dessen Vertrag dem MRG-Vollanwendungsbereich unterliegt, bereits im Jahr 2012 eine defekt gewordene Heiztherme erneuert hat, kann er nicht etwa unter Hinweis auf den neuen § 3 Abs. 2 Z 2a MRG bei noch aufrechtem Mietverhältnis einen Aufwändersatzanspruch gegen den Vermieter erheben.“

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzentwurf unter Berücksichtigung des oben erwähnten Abänderungsantrages der Abgeordneten Mag. Ruth **Becher** und Johann **Singer** mit Stimmenmehrheit (**dafür:** S, V, F, G, N; **dagegen:** T) beschlossen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2014 11 27

Dr. Harald Troch

Berichterstatter

Mag. Ruth Becher

Obfrau