

Allgemeiner Teil

A. Drängende Regelungsbedürfnisse

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.

B. Allgemeines zu den Änderungen im Miet- und im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

1. Ausgangslage

Beim Fragenbereich der **Erhaltungspflicht für das Innere des Mietobjekts** ging es insbesondere um die diesbezügliche Interpretation des Gesetzesrechts in den verschiedenen Anwendungsschichten des Mietrechts, um die Frage der dazu jeweils zulässigen vertraglichen Vereinbarungen und um den damit im Zusammenhang stehenden Sachkomplex der Mietzinsminderung. Seit den beiden „Mietvertragsklausel-Entscheidungen“ des OGH 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g stehen diese Aspekte der Erhaltung im Fokus des mietrechtlichen Diskurses. Freilich wurde dann mit der Entscheidung 5 Ob 17/09z klargestellt, dass im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nur die inhaltlich beschränkte Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG gilt und nicht auch subsidiär die weitergehende Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB. Dies bedeutet, dass hier der Vermieter während des Mietverhältnisses aufgetretene Mängel im Inneren des Mietobjekts – von ernststen Schäden des Hauses und erheblichen Gesundheitsgefährdungen abgesehen – nicht beheben muss, sondern nur allenfalls eine Mietzinsminderung wegen der durch den Mangel herabgesetzten Brauchbarkeit in Kauf nehmen muss (vgl. zu all dem etwa *Stabentheiner*, Mietrecht⁴ Rz 158, 165 mwN).

2. Aufnahme der Thermenerhaltung in das Pflichtenprogramm des Vermieters

Im Rahmen dieser Novelle soll die Erhaltungspflicht des Vermieters um eine Aufgabe erweitert werden: Der Vermieter soll künftig zur Erhaltung von im Inneren des Mietobjekts vorhandenen Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten verpflichtet sein. Die Erhaltung dieser Geräte soll nun ins Pflichtenprogramm des Vermieters aufgenommen werden, und zwar sowohl im **MRG-Vollenwendungsbereich** als auch bei jenen Wohnungsmietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegen. Im erstgenannten Segment wird das durch eine entsprechende **Ergänzung des § 3 Abs. 2 MRG** erreicht. Im **Teilanwendungsbereich** gilt an sich ja ohnehin die umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, dies allerdings mit der gravierenden Einschränkung, dass es sich dabei um dispositives Gesetzesrecht handelt und deshalb durch vertragliche Vereinbarungen Abweichendes festgelegt werden kann. Um solche vertragliche Verschlechterungen der Rechtslage zu Lasten des Wohnungsmieters bei Wärmebereitungsgeräten zu vermeiden, soll die diesbezügliche **Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB zwingend gestellt** werden. Schließlich soll mit der Neuregelung auch der **gemeinnützige Sektor** miterfasst werden. Zu diesem Zweck wird **§ 14a Abs. 2 WGG** korrespondierend zur Änderung des § 3 Abs. 2 MRG um eine Anordnung über die Erweiterung der Erhaltungspflicht der Bauvereinigung ergänzt.

C. Allgemeines zu den Änderungen im Wohnungseigentumsrecht

1. Ausgangslage

In seiner Entscheidung zu **4 Ob 150/11d** hat der Oberste Gerichtshof – anknüpfend an den Rechtssatz RIS Justiz RS0111616 und damit vor allem an die Vorentscheidung 5 Ob 73/99t – nochmals ausdrücklich ausgesprochen, dass **für eine sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung** des Umfangs des Zubehörs **im Grundbuch** (wohl im B-Blatt des Grundbuchs) **erforderlich** sei. Wenn keine Eintragung der jeweiligen Räumlichkeit oder der jeweiligen Fläche im Grundbuch geschehe, sei diese daher (bloß) allgemeiner Teil der Liegenschaft (teile also nicht das Schicksal des Wohnungseigentumsobjekts). In der Entscheidung 4 Ob 108/12d hat der Oberste Gerichtshof diese Rechtsprechungslinie zu den Voraussetzungen einer wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum fortgesetzt.

Die rechtlichen Konsequenzen einer im Nutzwertgutachten und im Wohnungseigentumsvertrag zwar vorgesehenen, dann aber mangels bücherlicher Eintragung nicht rechtswirksam zustande gekommenen Zubehörbegründung sind unklar. Daher hat die oben geschilderte Judikatur im Verlauf der Jahre 2013 und 2014 zunehmend zu Problemen beim wohnungseigentumsrechtlichen Liegenschaftsverkehr und insgesamt zu einer **Verunsicherung** des Marktes für Eigentumswohnungen geführt.

2. Expertendiskussion im Bundesministerium für Justiz zur Vorbereitung einer gesetzlichen Lösung

Soweit in der rechtswissenschaftlichen Literatur anknüpfend an diese Judikatur zuweilen die Wirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung in derartigen Fällen in Frage gestellt wurde, erscheint eine solche Sorge zwar regelmäßig nicht begründet, weil Fehler bei der Begründung von Wohnungseigentum, die nicht die Substanz dieses Rechtsinstituts berühren, keine derart gravierende Rechtsfolge nach sich ziehen. Dennoch ist eine gesetzliche „Sanierung“ des gegenwärtigen Zustands zweckmäßig und erforderlich, weil es bei diesem Fragenkomplex um eine rechtsdogmatisch wie wirtschaftlich sensible und brisante Thematik geht. Daher hat das Bundesministerium für Justiz in der zweiten Jahreshälfte 2013 eine Runde von Experten des Wohnungseigentumsrechts eingeladen, um diese Problematik zu besprechen und Lösungen auszuloten. In zwei sehr eingehenden und substanziellen Sitzungen wurden die Grundlagen für eine **gesetzliche Lösung** in die Richtung geschaffen, dass sich die **Eintragung von Wohnungseigentum** an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt gleichsam **automatisch auch auf das Zubehör** im Sinn des § 2 Abs. 3 WEG 2002 **bezieht**, sofern und soweit sich die Zuordnung der Zubehörobjekte zum (Haupt-)Objekt aus den im Grundbuch einliegenden Urkunden (vor allem aus dem Wohnungseigentumsvertrag bzw. aus der diesem zugrunde liegenden Nutzwertermittlung) eindeutig ergibt. In der Diskussion hat sich dieser Lösungsweg gegenüber den beiden anderen Lösungsvarianten, die zur Debatte standen (und im nachfolgenden Punkt kurz dargestellt werden sollen), als die klarste und einfachste Alternative und damit als vorzugswürdig erwiesen. Der vorliegende Gesetzentwurf dient nun dazu, diese Lösung im Gesetzesrecht umzusetzen.

3. Mögliche Lösungsvarianten und Überlegungen dazu

Für die Lösung der in Punkt 1 geschilderten Problematik stünden – rein theoretisch – im Wesentlichen drei Vorgangsweisen zur Verfügung.

a) Das Gesetz könnte erstens vorsehen, dass die Grundbuchsgerichte von Amts wegen erforschen, welchen Wohnungseigentumsobjekten der in den Grundbüchern eingetragenen Wohnungseigentumsliegenschaften nach den in der Urkundensammlung erliegenden Dokumenten Zubehörobjekte zugeordnet sind, und dass sie sodann das jeweilige Zubehör von Amts wegen im B-Blatt (Eigentumsblatt) des Grundbuchs eintragen („**Amtswegigkeitslösung**“). Schon auf den ersten Blick wird klar, dass diese Variante nicht zielführend wäre, weil sie einen außerhalb jeder Vorstellung liegenden Arbeitsaufwand bei den Gerichten verursachen würde, weshalb eine ernsthafte Erwägung in diese Richtung von vornherein ausgeschlossen ist.

b) Ein anderer Weg könnte – zweitens – darin liegen, jedem Wohnungseigentümer das Recht einzuräumen, bei Gericht einen Antrag auf nachträgliche Eintragung des seinem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Zubehörs im B-Blatt des Grundbuchs zu stellen, sofern sich diese Zuordnung aus dem Nutzwertgutachten im Zusammenhalt mit dem Wohnungseigentumsvertrag (und allfälligen weiteren Urkunden) eindeutig ergibt („**Antragslösung**“). Damit könnten Konstellationen, in denen es nach der zuvor dargestellten Judikatur mangels Eintragung des Zubehörs im B-Blatt bislang nicht zu einer wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gekommen ist, mittel- bis längerfristig einer Sanierung durch Nachholung dieser Eintragung zugeführt werden. Hier müsste –

ebenso wie bei der „Amtswegigkeitslösung“ – zur Klarstellung pro futuro die oben angeführte Rechtsprechung im Gesetz positiviert, also ausdrücklich angeordnet werden, dass es für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum dessen bücherlicher Einverleibung bedarf.

Diese „Antragslösung“ hätte einige Vorzüge: Sie stünde einerseits im Einklang mit dem oben beschriebenen Standpunkt der Judikatur und würde diesen explizit in das Gesetzesrecht übernehmen. Sie würde andererseits nicht so lawinenartig einen Arbeitsaufwand geradezu katastrophalen Ausmaßes für die Justiz hervorrufen wie die „Amtswegigkeitslösung“. Und schließlich hätte die Antragslösung – ohne das hier näher auszuleuchten – gute rechtsdogmatische Argumente für sich und würde gut mit sachenrechtlichem Verständnis harmonieren.

Doch hätte auch dieser Weg gravierende Nachteile. Auch er hätte letztlich einen enormen Arbeitsanfall bei den Gerichten zur Folge. Die Praxis, Zubehör im Grundbuch selbst nicht auszuweisen, war früher sehr weit verbreitet. Deshalb wäre – verstärkt durch die zuvor geschilderte Verunsicherung am Wohnungseigentumsmarkt – schon sehr bald nach dem Inkrafttreten einer solchen Regelung mit einer Vielzahl von Eintragungsgesuchen hinsichtlich des Zubehörs zu rechnen, die die Justiz schwer belasten würden. Aber auch unter dem Aspekt des Rechtsfriedens wäre dieser Lösungsversuch problematisch. Das Wohnungseigentum ist nicht nur rechtsdogmatisch, sondern auch sozialpsychologisch ein sensibles Rechtsinstitut. Wenn ein Rechtszustand, von dessen gesichertem Bestand man in der Eigentümergemeinschaft bisher – zumindest zum Teil – ausgegangen ist, nun aufgrund einer gesetzlichen Anordnung erst durch ein gerichtliches Verfahren, an dem auch die anderen Wohnungseigentümer zu beteiligen sind, wirksam hergestellt werden könnte, trüge dies den Keim von Auseinandersetzungen und Konflikten in sich. Außerdem weiß man aus der Praxis, dass der in der Eigentümergemeinschaft gemeinhin angenommene und auch tatsächlich gelebte Status häufig in vielerlei Hinsicht nicht mit dem übereinstimmt, was sich bei genauer wohnungseigentums-, vertrags-, sachen- und grundbuchsrechtlicher Analyse ergäbe. Wenn es nun aufgrund der Antragslösung vermutlich doch bei sehr vielen Eigentümergemeinschaften zu gerichtlichen Verfahren käme, in denen die Frage der Zuordnung einzelner Räume und Flächen thematisiert würde, müsste daher erwartet werden, dass zumindest ein erheblicher Teil dieser Verfahren zu Einwänden gegen das Begehren des Antragstellers sowie zu gerichtlich und außergerichtlich ausgetragenen Kontroversen führen würde. Und möglicherweise brächten solche Verfahren bei so mancher Gemeinschaft noch weitere, vielleicht auch noch gravierendere Fehler bei der Wohnungseigentumsbegründung zu Tage. Damit wäre niemandem gedient. Hinzu kommt aber noch ein Weiteres: Zu Punkt 1 wurde ja schon auf die Verunsicherung eingegangen, die die Judikatur zur Frage des Zubehör-Wohnungseigentums hervorgerufen hat. Ein Lösungsversuch, der Klärungen erst über Anträge bei Gericht und dort zu führende Verfahren vorsieht, wäre nun nicht geeignet, dieser Verunsicherung rasch und effizient entgegen zu wirken. Besonders für rechtsunkundige Teilnehmer an diesem Markt bliebe immer die Frage offen, ob die – zuletzt auch in der Beratungspraxis besonders relevant gewordene – Problematik nun im konkreten Fall eigentlich bereits gelöst sei.

c) Den im Bundesministerium für Justiz geführten Expertengesprächen war ursprünglich ein Rohentwurf für eine WEG-Novelle zugrunde gelegen, der das Konzept der „Antragslösung“ verfolgte. Bei den Beratungen zeigten sich aber sehr rasch die eben dargestellten Defizite und Gefahren dieses Konzepts. Deshalb wurde nach einer Gestaltungsmöglichkeit gesucht, die auf der einen Seite eine generelle, befriedigende Antwort auf die aufgetretenen Fragen gibt, die aber auf der anderen Seite nicht ein derartiges Konfliktpotenzial wie die Antragslösung in sich birgt, sondern rasch wieder Ruhe im wohnungseigentumsrechtlichen Geschehen herbeizuführen vermag. Es war gerade ein Vertreter der Rechtsprechung, der den Weg in diese Richtung wies und dessen Vorschlag rasch Gefolgschaft fand. Man könnte diesen Weg als „**Rückkehrlösung**“ bezeichnen, nämlich als Rückkehr zu dem bisher in der Praxis vorherrschenden Verständnis, wonach die Begründung von Wohnungseigentum am „Hauptobjekt“ gleichsam automatisch auch das diesem Objekt aufgrund der Widmung, des Nutzwertgutachtens und des Wohnungseigentumsvertrags zugeordnete Zubehör miterfasst. Nach dieser Lösung bedarf es somit zur wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum nicht dessen grundbücherlicher Eintragung im B-Blatt. Vielmehr reicht es aus, wenn sich die Zugehörigkeit der betreffenden Räume oder Flächen eindeutig aus den der Wohnungseigentumsbegründung am „Hauptobjekt“ zugrunde liegenden Urkunden ergibt. In erster Linie sind damit das Nutzwertgutachten bzw. die behördliche oder gerichtliche Nutzwertermittlung oder -festsetzung sowie der Wohnungseigentumsvertrag gemeint.

Eine solche „Rückkehrlösung“ hat **mehrere Vorteile**: Sie wirkt generell und damit flächendeckend, zumal sie nicht von einem Antrag des betreffenden Wohnungseigentümers abhängig ist und daher kein gerichtliches Verfahren erfordert. Die Gerichte werden damit also in keiner Weise belastet. Es besteht auch nicht die Gefahr, dass aus Anlass der Zubehörfrage weitergehende Konflikte in der Eigentümergemeinschaft ausbrechen. Und schließlich ist diese Variante auch prädestiniert dafür, die aktuell existierenden Unsicherheiten am Wohnungseigentumsmarkt zu beseitigen. Mit Fug und Recht

kann man alle Beteiligten darauf hinweisen, dass der Gesetzgeber nun das explizit ausgesprochen hat, wovon die Praxis immer schon ausgegangen war, nämlich dass es keiner gesonderten Eintragung des Zubehörs im Grundbuch zu dessen wirksamer sachenrechtlicher Zuordnung bedarf. Tatsächlich können also auf diesem Weg die aufgetretenen Ängste und Befürchtungen schnell und einfach beseitigt werden.

Aus rechtsdogmatischer, vor allem sachenrechtlicher, Sicht ließe sich über die „Rückkehrlösung“ durchaus diskutieren. Angesichts ihrer unzweifelhaften Vorteile treten aber die vereinzelt noch bestehenden Einwände in den Hintergrund. Und unter dem Publizitätsaspekt haben sich die Gegebenheiten aufgrund der Implementierung der Grundbuchs-Novelle 2008 insofern geändert, als nun im elektronischen Grundbuch zumindest in der Regel ohne Weiteres vom Hauptbuch in die Urkundensammlung „weitergeklickt“ werden kann. Daher bedarf es auch ohne Eintragung des Zubehör-Wohnungseigentums im B-Blatt zumeist keiner aufwändigen Recherchen, um herauszufinden, welche Zubehörobjekte dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind. Aus all diesen Gründen hat auch in der Expertenrunde im Bundesministerium für Justiz die „Rückkehrlösung“ letztlich ohne Gegenstimme Unterstützung gefunden; selbst diejenigen Rechtswissenschaftler, die das Höchstgericht zu seiner jüngeren Judikatur angeregt bzw. es darin bestärkt hatten, konnten der nun gefundenen Lösung bei Abwägung aller Argumente schließlich zustimmen.

4. Derivativer Erwerb von Wohnungseigentumsobjekten und Übertragung von Zubehörobjekten

Eine gesetzliche Regelung, die die Frage des Miterfassens des Zubehörs durch die Wohnungseigentumsbegründung zum Gegenstand hat, muss auch den **derivativen Erwerb eines Wohnungseigentumsobjekts** – etwa auf Grundlage eines Kaufvertrags – berücksichtigen, denn dafür muss Gleiches gelten wie für die ursprüngliche Begründung von Wohnungseigentum daran. Der Erwerb des Eigentums am „Hauptobjekt“ soll sich deshalb ebenfalls automatisch auch auf dessen Zubehör beziehen. Um dies zu gewährleisten, wird in der vorgeschlagenen Neuregelung in § 5 Abs. 3 WEG 2002 von der „Eintragung des Wohnungseigentums“ gesprochen; das schließt sowohl die Wohnungseigentumsbegründung als auch den abgeleiteten Wohnungseigentumserwerb ein. Voraussetzung für die Erstreckung des Eigentumserwerbs auch auf die Zubehörobjekte ist allerdings auch in diesen Übertragungsfällen, dass sich deren Zubehöreigenschaft aus den im Grundbuch erliegenden Urkunden eindeutig ergibt.

Die Zuordnung von Zubehörobjekten kann sich freilich nach Wohnungseigentumsbegründung noch ändern, nämlich durch die **Übertragung des Zubehörs von einem Wohnungseigentumsobjekt auf ein anderes**. Auch solche Übertragungsfälle sind im nunmehrigen Kontext zu berücksichtigen. Sie werden durch die Neuregelung ebenfalls miterfasst, zumal der Begriff „Eintragung“ nicht nur den Eintragungsvorgang meint, sondern auch den Zustand des Eingetragen-Seins. Der Wechsel der Zugehörigkeit des Zubehörobjekts muss allerdings durch die in die Urkundensammlung aufgenommenen Dokumente – etwa durch eine Kaufvertragsurkunde – zweifelsfrei nachvollziehbar und durch einen grundbuchsrechtlichen Vorgang, nämlich durch die Einreichung dieser Urkunden beim Grundbuch, nach außen in Erscheinung getreten sein.

Ergänzend zur Miteinbeziehung der Zubehörübertragung soll für derartige Übertragungsfälle eine Erleichterungsregelung geschaffen werden, durch die eine **Zustimmung** der davon nicht betroffenen Wohnungseigentümer zur Übertragung **entbehrlich** wird.

D. Abgrenzung des Vorhabens

Derzeit stehen einerseits die im Regierungsprogramm angekündigte Wohnrechtsreform und andererseits mehrere Änderungs-, Vereinfachungs- und Klarstellungserfordernisse auf der miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Agenda. Zum größeren Teil bedürfen diese Änderungen des Miet- und des Wohnungseigentumsrechts jedoch noch einer eingehenden fachlichen und auch rechtspolitischen Diskussion. Hingegen sind die im vorliegenden Gesetzentwurf präsentierten Lösungen zur Themenfrage im Mietrecht und zur Zubehörfrage im Wohnungseigentumsrecht fachlich und politisch konsentiert. Deshalb soll der erarbeitete Novellierungsvorschlag gesondert verwirklicht werden; siehe zu den Gründen dafür auch die Ausführungen in Punkt A.

Der wohnungseigentumsrechtliche Teil des Gesetzesvorhabens kann sich nicht darauf beschränken, nur für die Zeit nach seinem Inkrafttreten Recht zu schaffen. Die in der Praxis aufgetretenen Probleme betreffen ja durchwegs solche Begründungsvorgänge, die bereits in der Vergangenheit stattgefunden haben. Die in diesem Entwurf vorgeschlagenen Lösungen würden somit ihr Ziel grundlegend verfehlen, wenn sie nur für zukünftige Begründungsvorgänge gelten sollten. Daher soll die „Rückkehrlösung“ auch

für solche Wohnungseigentumsbegründungen und -erwerbe sowie für solche Zubehörübertragungen gelten, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen wurden.

E. Alternativen

Die Beibehaltung der bisherigen Rechtslage würde im Wohnungseigentumsrecht die entstandene Verunsicherung prolongieren und verschärfen. Dies kommt nicht in Betracht. Zu – bloß theoretischen – inhaltlichen Alternativen sei auf Punkt C.3 verwiesen.

Bleibe das Miet- und das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in der Erhaltungsfrage unverändert, so würde die erwähnte Rechtsunsicherheit weiter bestehen.

F. Auswirkungen des Regelungsvorhabens

- Finanzielle Auswirkungen

Die öffentlichen Haushalte werden durch das Vorhaben nicht belastet. Auch ist daraus keine Mehrbelastung der Gerichte zu erwarten.

- Wirtschaftspolitische Auswirkungen

-- Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgeschlagenen Regelungen werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich haben.

-- Auswirkungen auf die Verwaltungskosten für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen

Es sind keine Informationsverpflichtungen für Bürgerinnen und Bürger oder Unternehmen vorgesehen.

- Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Keine.

- Auswirkungen in konsumentenschutzpolitischer und sozialer Hinsicht

Keine.

- Geschlechtsspezifische Auswirkungen

Keine.

G. Aspekte der Deregulierung

Keine.

H. Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union

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

I. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

J. Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Artikel 10 Abs. 1 Z 6 B-VG (Zivilrechtswesen)

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 1 (§ 3 Abs. 2)

In § 3 Abs. 2 Z 2 MRG wird nach derzeitiger Rechtslage festgelegt, inwieweit der Vermieter – im MRG-Vollanwendungsbereich – auch für die Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses zu sorgen hat. Dies ist nur bei der Behebung von ersten Schäden des Hauses und bei der Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung der Fall. Darüber hinaus kann eine Investition in das Innere eines Mietobjekts auch dann als Erhaltungsarbeit qualifiziert werden, wenn sie erforderlich ist, um das Mietobjekt in brauchbaren Zustand zu versetzen.

Aus den im Allgemeinen Teil dieser Erläuterungen dargelegten Gründen sollen nun auch Arbeiten zur **Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten** in den einzelnen Mietobjekten **in den Erhaltungspflichtenkatalog aufgenommen** werden. Ebenfalls im Allgemeinen Teil wurde schon dargelegt, weshalb sich diese Erweiterung gerade auf Wärmebereitungsgeräte beziehen soll: Einerseits ist die Reparatur bzw. der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defekts zumeist sehr kostspielig. Und andererseits handelt es sich dabei um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benützbarkeit des Mietobjekts zumeist von unverzichtbarer Bedeutung sind. Jedenfalls in den Wintermonaten kann eine Wohnung und in der Regel auch eine Geschäftsräumlichkeit ohne Heizung nicht widmungsgemäß gebraucht werden. Ähnliches gilt im Fall einer Wohnung für die Warmwasserbereitung: zeitgemäßes Wohnen setzt die Verfügbarkeit von Warmwasser voraus. Insgesamt kommt also solchen Geräten und ihrer Erhaltung bei der Raummiete ein besonderer Stellenwert zu, der es rechtfertigt, den Mieter von der Notwendigkeit der Erhaltung dieser Geräte zu entlasten und diese Aufgabe dem Vermieter zu übertragen.

Um diesen Regelungszweck zu erreichen, könnte das diese Geräte betreffende zusätzliche Element auch in die Z 2 des § 3 Abs. 2 MRG aufgenommen werden. Eine solche Erweiterung der Z 2 hätte jedoch zur Folge, dass diese Gesetzesstelle eher schwer lesbar wäre. Aus Gründen besserer Übersichtlichkeit und Verständlichkeit wird daher die **Erweiterung der Erhaltungspflicht** in einer eigenen, **neuen Z 2a des § 3 Abs. 2 statuiert**.

Die neue Z 2a erfasst solche Wärmebereitungsgeräte, die sich in den einzelnen Mietobjekten befinden, allenfalls auch solche, die zwar nicht innerhalb des Mietobjekts angebracht sind, aber nur der Wärmeversorgung eines Mietobjekts dienen. Soweit es aber um gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen für sämtliche Mietgegenstände des Hauses (oder zumindest für mehrere davon) geht, kommt demgegenüber – wie schon bisher – die Z 3 des § 3 Abs. 2 MRG zum Tragen.

Zu Z 2 (§ 8 Abs. 2)

Hier wird korrespondierend zur inhaltlichen Erweiterung des Erhaltungspflichtenkatalogs eine entsprechende **Duldungspflicht des Mieters** vorgesehen, zumal der Vermieter ja auch in die Lage versetzt werden muss, seiner Erhaltungspflicht nachkommen zu können.

Nur der Vollständigkeit halber sei im Kontext des § 8 MRG – und zwar zu seinem Abs. 1 – erwähnt, dass nach dieser Gesetzesstelle – soweit nicht ausnahmsweise zu Gunsten des Mieters davon abweichende vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden – nach wie vor den Mieter die Pflicht zur Wartung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstiger Wärmebereitungsgeräte trifft.

Zu Z 3 (§ 16)

Wenn durch diese Novelle die Erhaltungspflicht des Vermieters um die Reparatur und die Erneuerung von Wärmebereitungsgeräten erweitert wird, muss in logischem Zusammenhang damit das **Zuschlagskriterium des § 16 Abs. 2 Z 3 aufgehoben** werden. Denn wenn der Vermieter ohnehin schon von Gesetzes wegen zur Erhaltung einer Etagenheizung verpflichtet ist, kann ihm für diese Pflicht – auch wenn er sie in der Vergangenheit bereits vertraglich übernommen hätte – kein Zuschlag im Rahmen des Richtwertsystems zugute kommen.

Zu Z 4 (§ 49g)

Der neue § 49g enthält die **mietrechtliche Inkrafttretens- und Übergangsbestimmung** zur Wohnrechtsnovelle 2015. Die Erweiterung der Erhaltungspflicht soll – durchaus in Übereinstimmung mit allgemeinen Grundsätzen – auch für Mietverträge anzuwenden sein, die vor dem Inkrafttreten der Novelle geschlossen wurden. Auch soll die neue Rechtslage ab ihrem Inkrafttreten bereits auf gerichtliche Verfahren (unter Einschluss allfälliger Verfahren vor der Schlichtungsstelle) anzuwenden sein, die noch vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet, aber noch nicht rechtskräftig beendet wurden.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)

Zu Z 1 (§ 14a)

Dies ist die mit der Novellierung des § 3 Abs. 2 MRG korrespondierende Änderung.

Zu Z 2 (Art. IV Abs. 1p)

Dies ist die mit dem neuen § 49g MRG korrespondierende Übergangsregelung im WGG.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002)

Zu Z 1 (§ 5 Abs. 3)

1. Mit dieser Neuerung wird die im Allgemeinen Teil beschriebene „Rückkehrlösung“ umgesetzt. Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt soll sich – ipso iure – auch auf die diesem Objekt nach Widmung, Nutzwertermittlung oder -festsetzung und Wohnungseigentumsvertrag zugeordneten Zubehörobjekte im Sinn des § 2 Abs. 3 WEG 2002 erstrecken. Im Übergangsrecht, nämlich in § 58c Abs. 1 WEG 2002, wird vorgesehen, dass diese Bestimmung auch für Eintragungen gilt, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung vorgenommen wurden.

2. Die **Eintragung des Wohnungseigentums am „Hauptobjekt“ erfasst dessen Zubehör** also **mit, ohne dass es dazu einer Eintragung des Zubehörs im B-Blatt bedürfte**. Freilich setzt dieses Miterfassen des Zubehörs voraus, dass sich dieses **aus den** der Eintragung zugrunde liegenden **Urkunden eindeutig ergibt**. Gemeint sind damit einerseits die Titulurkunden, also der Wohnungseigentumsvertrag oder im Fall einer Wohnungseigentumsbegründung auf Basis einer gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs. 1 Z 2, 3 und 4 WEG 2002) der Gerichtsbeschluss oder das Urteil, andererseits die Urkunden über die Nutzwertermittlung oder -festsetzung, also entweder das Nutzwertgutachten, die Schlichtungsstellenentscheidung, der Gerichtsbeschluss über die Nutzwertermittlung oder -festsetzung oder – in Altfällen nach dem WEG 1948 – die Parifizierung. Dabei reicht es aus, wenn sich die Zuordnung des fraglichen Zubehörobjekts aus dem Zusammenhalt der Urkunden widerspruchsfrei ergibt; es genügt also etwa, wenn der Wohnungseigentumsvertrag bloß auf das Nutzwertgutachten verweist, in dem die betreffende Räumlichkeit oder Fläche dem Hauptobjekt zugewiesen wird. Um von einer eindeutigen Zuordnung in diesem Sinn sprechen zu können, muss aus der Urkundenlage die Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten hervorgehen, also (i) dessen Eigenschaft als Zubehör-Wohnungseigentum (und somit nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft), (ii) dessen dingliche Zuordnung zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt und allenfalls (iii) dessen vorgesehene Verwendung.

Mangelt es an einer solchen Zuordnung durch die der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden oder ist diese Zuordnung zweifelhaft oder widersprechen diesbezüglich die Urkunden einander, so erstreckt sich die Wohnungseigentumsbegründung am „Hauptobjekt“ nicht auch auf die als Zubehör (bloß) intendierten Nebenflächen oder -räumlichkeiten; in diesem Fall entsteht daher kein Zubehör-Wohnungseigentum; die fraglichen Flächen und Räume bleiben allgemeine Teile der Liegenschaft. Wenn sich von mehreren Nebenräumen oder -flächen, die ein Wohnungseigentümer als Zubehör zu seinem „Hauptobjekt“ in Anspruch nehmen will, die Zuordnung nach der Urkundenlage nur bei *einem* Nebenobjekt eindeutig ergibt – etwa nur beim Kellerraum, nicht aber beim Dachbodenabteil –, so gilt die gesetzliche Anordnung des § 5 Abs. 3 dritter Satz WEG 2002 über die Erstreckung der Wohnungseigentumseintragung nur für dieses eine eindeutig zugewiesene Objekt (arg. „soweit“).

3. Wenn bei einer Wohnungseigentumsbegründung – allenfalls unter dem Eindruck der eingangs erwähnten Judikatur – Zubehörobjekte im B-Blatt des Grundbuchs eingetragen worden sind (z.B. „Wohnung 3 mit Kellerabteil 4“ oder auch bloß kurz „W 3 mit KA 4“), schadet das selbstverständlich nicht; es sind dann die Voraussetzungen für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gleichsam übererfüllt.

4. Die Anordnung des § 5 Abs. 3 dritter Satz WEG 2002 spricht ganz allgemein von der „Eintragung des Wohnungseigentums“. Dies umfasst – wie schon oben ausgeführt – sowohl (i) die erstmalige Begründung als auch (ii) den derivativen Erwerb von Wohnungseigentum als auch (iii) den Vorgang, mit dem ein Zubehörobjekt von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes übertragen wird. Weder die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum noch dessen Übertragung bedarf somit einer gesonderten Eintragung im Grundbuch.

Bei den soeben erwähnten **Übertragungsvorgängen** wechselt die dingliche Zuordnung eines Zubehörobjekts von einem Hauptobjekt zu einem anderen. Das kann beispielsweise aufgrund eines

Tauschvertrags zwischen zwei Wohnungseigentümern geschehen, die damit etwa den Tausch der ursprünglich jeweils zugeordneten Kellerabteile vereinbaren. In Betracht kommt aber auch etwa ein Kaufvertrag, mit dem ein Wohnungseigentümer die ihm ursprünglich als Zubehör zugewiesene Gartenfläche, die er nicht mehr benötigt (z.B. weil er das Objekt nur noch sporadisch benützt), gegen Entgelt einem anderen Wohnungseigentümer überlässt. Für die dingliche Wirksamkeit einer solchen Übertragung eines Zubehörobjekts muss dieser Übertragungsvorgang **im Grundbuch nachvollziehbar** sein, und zwar zumindest (i) durch die Aufnahme der ihr zugrunde liegenden Titelurkunde – z.B. des Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrags – in die Urkundensammlung und (ii) durch das Aufscheinen der zugehörigen Tagebuchzahl. Meistens werden sich bei solchen Übertragungsvorgängen freilich ohnehin auch die Miteigentumsanteile ändern, sodass der für diese Übertragung vorzunehmende Grundbuchsvorgang – also der Modus – ohnedies einerseits in einer Vergrößerung und Verkleinerung der betreffenden Miteigentumsanteile und andererseits in der Einverleibung von Wohnungseigentum des „sich vergrößernden“ Miteigentümers am angewachsenen Anteil besteht. Nur ausnahmsweise werden die Anteile gleich bleiben, sodass sich die Übertragung nicht in einer Anteilsveränderung im B-Blatt niederschlägt, nämlich im Fall des Tausches ungefähr gleichartiger, in der Nutzwertermittlung oder Nutzwertfestsetzung in gleichem Ausmaß berücksichtigter Zubehörobjekte. In diesen Ausnahmefällen muss sich aus den in der Urkundensammlung erliegenden Dokumenten in ihrer Zusammenschau (also etwa des ursprünglichen Nutzwertgutachtens und der Vertragsurkunde über den späteren Übertragungsvorgang) insgesamt ein eindeutiges Bild darüber ergeben, welchem Hauptobjekt die jeweilige Nebenfläche oder -räumlichkeit nun zugeordnet sein soll.

Es können auch ohne weiteres **mehrere sukzessive Übertragungsvorgänge** zum Wechsel eines Zubehörobjekts vom Hauptobjekt A zum Hauptobjekt B und weiter zum Hauptobjekt C geführt haben. Auch ein solches Übertragungsgeschehen ist dinglich wirksam, wenn sich die Zuordnungskette aus den Dokumenten in der Urkundensammlung nachvollziehen lässt.

5. Wenn der Vertrag über die Übertragung eines Zubehörobjekts wegen eines Wurzel mangels nichtig ist, steht für die Rückgängigmachung der grundbücherlichen Durchführung in dem in Punkt 4 genannten Sinn analog das Rechtsinstitut der **Löschungsklage** nach §§ 61 ff. GBG zur Verfügung.

Zu Z 2 (§ 5 Abs. 4)

1. Wie soeben zu § 5 Abs. 3 dargelegt, bezieht sich diese Bestimmung nicht nur auf die erstmalige Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum, sondern auch auf dessen Übertragung. Da somit implizit die Übertragung von Zubehörobjekten ohnehin bereits Gegenstand dieser Novelle ist, soll dafür ergänzend eine Erleichterung geschaffen werden. Es geht darum, die Dispositionsmöglichkeit des einzelnen Wohnungseigentümers über die ihm zugewiesenen Zubehörobjekte wesentlich zu vereinfachen. Eine gleichartige Erleichterung wurde mit dem WEG 2002 bereits in dessen § 56 Abs. 1 für die „Verselbständigung“ früherer Zubehör-Abstellplätze geschaffen, indem dafür die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer als entbehrlich erklärt wurde. Es ist durchaus sachlich gerechtfertigt, auch die **Übertragung von Zubehörobjekten von einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer unabhängig** zu machen. Freilich handelt es sich bei einer solchen Übertragung von Zubehör um eine Änderung des Wohnungseigentumsvertrags, zu dessen Wirksamkeit nach allgemein-vertragsrechtlichen Grundsätzen sämtliche Vertragspartner zustimmen müssten. Dieses Erfordernis erscheint aber überzogen, weil durch eine solche Zubehörübertragung die Interessen der daran nicht beteiligten Wohnungseigentümer höchstens in ganz ausgefallenen Einzelfällen faktisch berührt sein können. Ob der Wohnungseigentümer X sein Kellerabteil nun dem Wohnungseigentümer Y überlässt oder ob die Wohnungseigentümer A und B ihre jeweiligen Dachbodenabteile tauschen, ist für die übrigen Wohnungseigentümer in aller Regel gänzlich ohne Belang. Daher ist es durchaus adäquat, vom Erfordernis ihrer Zustimmung zu einer solchen Übertragung gesetzlich abzusehen. Dies soll durch einen dem § 5 neu angefügten Abs. 4 geschehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das geltende Wohnungseigentumsrecht für solche Fälle bereits eine Regelung über die Entbehrlichkeit einer Nutzwertfestsetzung enthält (§ 9 Abs. 5 zweiter Satz WEG 2002).

2. Die Erleichterung des § 5 Abs. 4 gilt – wie sich schon aus dem zu Punkt 1 Gesagten ergibt – nicht nur für die Übertragung eines Zubehörobjekts von einem an einen anderen Wohnungseigentümer, sondern **auch** für die wechselseitige Übertragung von Zubehörobjekten zwischen zwei Wohnungseigentümern, also **für den Zubehörobjekte-Tausch**.

3. Die Entbehrlichkeit einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bezieht sich auf den gesamten Vorgang, also **sowohl auf die Schaffung des Titels als auch auf den Modus**. Zur Wirksamkeit des Übertragungsvorgangs ist also weder eine Mitwirkung der übrigen

Wohnungseigentümer am Vertrag über die Übertragung (oder ihre Zustimmung dazu) erforderlich noch ihre Zustimmung zum grundbücherlichen Vorgang, der den Modus schafft (vgl. dazu sogleich im Folgenden).

Der vorgeschlagene § 5 Abs. 4 enthebt allerdings die am Übertragungsvorgang beteiligten Wohnungseigentümer nur der Notwendigkeit, die Zustimmung der anderen zum Vertrag bzw. zum Grundbuchsvorgang einzuholen. Die **übrigen Wirksamkeitsvoraussetzungen** für eine solche Übertragung werden durch diese Bestimmung hingegen **nicht berührt**. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch der neue dritte Satz des § 5 Abs. 3 zu beachten, wonach – siehe oben – für die Übertragung eines Zubehörobjekts eine Eintragung des Zubehörs im B-Blatt des Grundbuchs nicht vonnöten ist. Es genügt dafür die Aufnahme der Titellurkunde in die Urkundensammlung, verknüpft mit der Vergabe einer Tagebuchzahl für diesen Vorgang. Es reicht für die Übertragung eines Zubehörobjekts also aus, wenn sie auf diesem Weg im Grundbuch nachvollziehbar ist. Die Nachvollziehbarkeit in dieser Weise – also die Aufnahme der ihr zugrunde liegenden Titellurkunde in die Urkundensammlung – ist freilich ein unabdingbares Erfordernis.

Zu Z 3 (§ 58c)

1. Diese Bestimmung behandelt das **Inkrafttreten** der wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Novelle und enthält die **Übergangsregelungen**. Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung der Novelle, nämlich der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden auch für bisherige Vorgänge, werden die **Neuregelungen auch für solche Eintragungen bzw. Übertragungen** in Geltung gesetzt, die **in der Vergangenheit** stattgefunden haben.

2. Im letzten Satz von **Abs. 1** wird überdies ausdrücklich angeordnet, dass die Neuregelung in § 5 Abs. 3 auch in **Verfahren** anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind. Diese Übergangsregelung entspricht inhaltlich den Grundsätzen, die auch ohne explizites Übergangsrecht in der gerichtlichen Praxis befolgt werden. Es erscheint hier jedoch zur Klarstellung angebracht, eine ausdrückliche derartige Regelung vorzusehen. Aus ihr ergibt sich im Übrigen, dass bei einem bereits rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren die nunmehrige Neuerung keinen Wiederaufnahme- bzw. Abänderungsgrund bildet.

3. Abs. 2 zweiter Satz spricht von Übertragungen, die vor dem Inkrafttreten „**vorgenommen**“ wurden. Da solche Übertragungen ja Titel und Modus erfordern, ist mit der „Vornahme“ die grundbücherliche Durchführung der Übertragung gemeint, wobei – wie bereits ausgeführt – diese Durchführung in bestimmten Fällen auch nur durch Vergabe einer Tagebuchzahl und Aufnahme der Titellurkunde in die Urkundensammlung geschehen kann. Wenn die Übertragung eines Zubehörobjekts erst vertraglich vereinbart, aber noch nicht in diesem Sinn bücherlich durchgeführt wurde, steht es den Vertragsparteien ohnehin offen, diese grundbücherliche Durchführung künftig nachzuholen, wobei ihnen die Erleichterungsregel des § 5 Abs. 4 zugute kommen wird, sodass sie also diese grundbücherliche Durchführung unabhängig von den übrigen Wohnungseigentümern beantragen können.

Abs. 2 letzter Satz enthält die gleiche Übergangsregelung zu § 5 Abs. 4 für gerichtliche Verfahren, wie sie Abs. 1 letzter Satz für § 5 Abs. 3 vorsieht.

Zu Artikel 4 (teilweise Zwingendstellung des § 1096 Abs. 1 ABGB)

Zu den Überlegungen, die der Schaffung dieses Artikels zugrunde gelegen sind, wird auf den Allgemeinen Teil dieser Erläuterungen verwiesen. Um im **Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG** das gleiche Ziel zu erreichen wie im MRG-Vollanwendungsbereich aufgrund der in den § 3 Abs. 2 eingefügten Z 2a, reicht es angesichts der grundsätzlich ja ohnehin umfassenden Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs. 1 ABGB aus, die **Unwirksamkeit vertraglicher Vereinbarungen, die zu Lasten des Mieters diese Erhaltungspflicht ausschließen oder einschränken**, zu statuieren. Entsprechend den Zielvorgaben dieser Novelle betrifft das nur die Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern oder sonstiger Wärmebereitungsgeräte, die sich im Mietobjekt befinden. Allerdings soll diese Regelung **nur für Wohnungsmietverträge** und nicht auch für Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten gelten.

Die §§ 2 und 3 dieses Artikels enthalten die inhaltlich mit dem neuen § 49a MRG korrespondierenden Übergangsregelungen.