müller | partner
rechtsanwälte

works

Newsletter Immobilienrecht Issue 1|2015

Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)

Mit der WRN 2015, die im Jänner in Kraft getreten ist, wurden das Mietrechts-gesetz (MRG), das Wohnungs-gemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) geändert. Es sollen zwei wohnrechtliche Probleme beseitigt werden. Zum einen sollte das „Zubehörproblem" im Wohnungs-eigentum gelöst werden, zum anderen die Erhaltungspflichten von Heizthermen in den vermieteten Räumlichkeiten geregelt werden.

Das Zubehörproblem: Seit der OGH-Entscheidung 4 Ob 150/11d vom 22. November 2011 stand fest, dass die sachenrechtliche Zuordnung eines Raums oder einer Fläche als Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt nur durch die Einverleibung des Wohnungseigentums und des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch erfolgt. War die Fläche oder der Raum weder als Zubehör zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt noch als eigenes wohnungseigentumstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen, handelte es sich dabei jeweils um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Die betreffenden Räume und Flächen waren daher trotz eines Kauferwerbes und entsprechender Zahlung als allgemeine Teile der Liegenschaft zu qualifizieren. Eine Reparatur des nicht verbücherten Zubehöreigentums scheiterte oft an den damit verbundenen Kosten und einer gemeinsamen Entscheidung der Wohnungseigentümer.

Nach der Neufassung des § 5 Abs 3 WEG erstreckt sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt automatisch auch auf Zubehörobjekte, soweit sich deren Zuordnung eindeutig „aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung in Zusammenhalt mit der Nutzwert-ermittlung oder -festsetzung" ergibt. Weiters ist das Erfordernis der Zustimmung der anderen Wohnungs-eigentümer zur Übertragung von Zubehör an ein anderes Wohnungs-eigentumsobjekt gemäß § 5 Abs 4 WEG entfallen. Diese Neuregelung erfasst daher die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum, den derivativen Erwerb von Wohnungseigentum (zB aufgrund eines Kauf- oder eines Schenkungsvertrags) sowie die Übertragung eines Zubehörobjekts von einem Hauptobjekt auf ein anderes.

Zur wirksamen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ist also eine grundbücherliche Eintragung im B-Blatt nicht mehr notwendig. Ein Verweis des Wohnungseigentumsvertrags auf das Nutzwertgutachten reicht aus, wenn dort das Zubehör eindeutig zugeordnet wurde (zB „Wohnung Top Nr 1 mit Kellerabteil Nr 1"). Auch bei Übertragungsvorgängen

ist künftig keine gesonderte Eintragung im Grundbuch hinsichtlich des Zubehörs notwendig, sondern es genügt, dass der Vorgang im Grundbuch (zB durch die Aufnahme der Titelurkunde in die Urkundensammlung) nachvollziehbar dargestellt wird.

Heizthermenproblematik: Im Vollanwendungsbereich des MRG sowie im Anwendungsbereich des WGG („Genossenschaftswohnungen") waren weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet, den aufgetretenen Mangel an der Heiztherme zu beseitigen (also das Heiz- oder Warmwassergerät reparieren, erneuern oder austauschen zu lassen). Dem Mieter stand lediglich – bei einem unbeheizten oder nicht mit Warmwasser versorgten Mietgegenstand – die Möglichkeit offen, sich für die Dauer des Mangels mit Mietzins-minderung zu behelfen oder den Mangel selbst zu beseitigen. Eine Mängelbeseitigung durch den Mieter selbst führte aber zum Erlöschen des Mietzinsminderungsrechts und Ent-stehung der Kosten für den Mieter. Ein Investitionsersatz steht dem Wohnungsmieter im Vollanwendungs-bereich des MRG lediglich im Fall der Beendigung der Mietverhältnisses unter Berücksichtigung einer jährlichen Zehntelabschreibung (§ 10 Abs 3 Z 1 MRG) zu.

Im Vollanwendungsbereich des MRG wurde eine neue Z 2a in § 3 Abs 2 eingeführt. Nach dieser Bestimmung ist der Vermieter bei Wohnungsmiet- und Geschäftsmietverträgen auch zur Erhaltung von Heizthermen, Warm-wasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten im Mietobjekt verpflichtet, sobald das Gerät mitvermietet wurde (also schon von Beginn an vorhanden war). Die Erhaltung bedeutet im vorliegenden Fall, die Reparatur oder Erneuerung der genannten Geräte; für Wartung ist weiterhin der Mieter zuständig (§ 8 Abs 1 MRG).

Im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG (Art 4 der Novelle) wurde die Erhaltungspflicht des Vermieters nur auf Wohnungsmietverträge, nicht aber auf Geschäftsraummietverträge erweitert. Für die Geschäftsraummietverträge ist daher weiterhin § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB anwendbar. Im Vollausnahme-bereich hat die WRN 2015 keine Änderung gegenüber bisheriger Rechtslage gebracht.

Fazit: Durch die Neuregelung zum Zubehör-Wohnungseigentum wurde rückwirkend das Zubehörproblem gelöst. Allerdings bleibt dieses Problem im Bereich, im welchen das Zubehörobjekt im Wohnungseigentumsvertrag bzw. Nutzwertgutachten nicht individualisiert bezeichnet ist, weiterhin aufrecht. An diesem Zubehör wird daher kein Wohnungseigentum begründet. Dem Wohnungseigentümer bleibt lediglich die Möglichkeit, durch Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrags und Stellung eines entsprechenden Grundbuchsantrags (wobei allerdings Einvernehmen aller Wohnungs-eigentümer erforderlich ist), Mängel am Zubehör-Wohnungseigentum zu sanieren.

Im Voll- und Teilanwendungsbereich wurden die Erhaltungspflichten des

Vermieters auch für mietvermietete Wärmebereitungsgeräte ausgedehnt.

Allerdings erfasst diese im Teilanwendungsbereich – im Unterschied zu Vollanwendungsbereich – nur die Wohnungsmietverträge und nicht Geschäftsraummietverträge. Eine Differenzierung dieser Bereiche erscheint sachlich nicht gerechtfertigt.

Die Novelle ist mit 1. Jänner 2015 in Kraft getreten und gilt in dieser Fassung auch für Verträge, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen wurden. Sie ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

Information
Mag. Michael Bodmann
T +43 1 535 8008,
E m.bodmann@mplaw.at

Mag. Milan Glisic
T +43 1 535 8008,
E m.glisic@mplaw.at

Müller Partner Rechtsanwälte
Rockhgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at