

Immowebinar – Wohnrecht aktuell (Update 2016)

mit: Doz. (FH) Univ.-Lektor Mag. Christoph **Kothbauer**

Moderation: Heimo **Rollett**

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
5. April 2016

Gesetzliche Neuerungen (1)

- **2. MILG** (BGBl I 2016/12)

Die **gesetzliche Valorisierung der Richtwerte**, die am 1. April 2016 wirksam geworden wäre, wurde **für heuer ausgesetzt** und soll erst am 1. April 2017 stattfinden (und ab dann wieder in Zweijahresschritten erfolgen).

Das bedeutet, dass die Richtwerte, die am 1. April 2014 mietrechtlich wirksam geworden sind, ein weiteres Jahr Gültigkeit haben und heuer bei bestehenden Richtwertverträgen keine Mietzinsanpassung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung vorgenommen werden darf.

Gesetzliche Neuerungen (2)

- **WGG-Novelle** (BGBl I 2015/157)

Mit der am 1. Jänner 2016 in Kraft getretenen WGG-Novelle wurden die **Erhaltungspflichten der Bauvereinigung** im Wege einer Zwingendstellung der umfassenden Erhaltungspflichten nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB **ausgedehnt**, und werden diese lediglich durch die den Mieter nach § 8 Abs 1 MRG treffenden Wartungs- und Instandhaltungspflichten beschränkt.

Für Wohnungen findet sich weiters der gesetzliche Hinweis, dass der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malereien und Tapeten nicht der Bauvereinigung obliegen.

Rechtsprechung (1)

- **VfGH 1.10.2015, G 346/2015** (zu § 62 Abs 1 Z 4 VfGG)

Der VfGH hat die Verfassungswidrigkeit der generellen Ausnahme der mietrechtlichen Außerstreitverfahren von der Möglichkeit eines Parteiantrags auf Normenkontrolle festgestellt und die diesbezügliche Ausnahmebestimmung des § 62a Abs 1 Z 4 VfGG mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

Ab sofort **können** nun also auch **Vermieter und Mieter** aus Anlass eines Rechtsmittels gegen eine erstinstanzliche Entscheidung im mietrechtlichen Außerstreitverfahren **den VfGH anrufen** – dies mit der Behauptung, im gegenständlichen Verfahren wegen Anwendung einer verfassungswidrigen Norm in ihren Rechten verletzt worden zu sein.

Rechtsprechung (2)

- **OGH 23.11.2015, 5 Ob 174/15x** (zu § 16 Abs 1 Z 2 MRG)

Die **Umwandlung einer Fabrikshalle** in ein Gebäude mit fünf Wohnungen im Oberstock sowie Geschäftsobjekten, Lagern, Kfz-Abstellplätze und Kellerräumlichkeiten im Erdgeschoss ist als **Neuschaffung von Mietgegenständen** im Sinn des § 16 Abs 1 Z 2 zweiter Fall anzuerkennen.

Wenn für diesen Tatbestand ausreichendes Tatsachenvorbringen erstattet wurde, schadet es auch nicht, wenn sich der Vermieter gar nicht auf ihn (sondern stattdessen auf § 1 Abs 4 Z 1 MRG) beruft.

Rechtsprechung (3)

- **OGH 10.6.2015, 7 Ob 218/14f** (zu §§ 981 und 1090 ABGB)

Für die Beurteilung, ob die Überlassung einer Wohnung als unentgeltlich im Sinne des § 981 ABGB qualifiziert werden kann, ist darauf abzustellen, ob die vom Nutzungsberechtigten übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen. (Nur) Die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar.

Ein **entgeltliches Rechtsverhältnis liegt** aber dessen ungeachtet dann **nicht vor, wenn für die überlassene Sache nicht mehr als 10 % des ortsüblichen Entgelts geleistet wird.**

Rechtsprechung (4)

- **OGH 25.8.2015, 5 Ob 25/15k** (zu § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB)

Für **Rückforderungsansprüche**, die **aus einer Zinsbefreiung** (Zinsminderung) resultieren, gilt die kurze **Verjährungsfrist von drei Jahren**.

Anmerkung: Diese Entscheidung ist eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung (vgl 3 Ob 616/78). Im Ergebnis ist sie zu begrüßen, weil damit eine für Bestandgeber unter Umständen bedrohliche „Aufsummierung“ von Rückforderungsansprüchen vermieden wird.

Rechtsprechung (5)

- **OGH 24.3.2015, 5 Ob 11/15a** (zu § 20 Abs 1 WEG)

Es ist die Ansicht zu billigen, dass **Handlungen des Verwalters im Zusammenhang mit der Neufestsetzung von Nutzwerten Befugnisüberschreitungen** seien, die aber mangels Schwere keine Abberufung des Verwalters durch das Gericht rechtfertigen würden.

Anmerkung: Die Befugnisse und Verantwortungen des Verwalters beschränken sich im Wohnungseigentum auf Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung. Nur für diese Angelegenheiten gibt es eine Rechtsfähigkeit und Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft, die vom bestellten Verwalter vertreten wird.

Rechtsprechung (6)

- **OGH 25.9.2015, 5 Ob 51/15h (zu § 24 WEG)**

Im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Willensbildung ist es grundsätzlich **zulässig, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, einheitlich abzustimmen** (also mehrere Beschlussgegenstände zu einem Beschluss zusammenzufassen).

Anmerkung: Anderes gilt nur dann, wenn ein bloß partieller Stimmrechtsausschluss oder bloß partiell abweichende Abstimmungseinheiten getrennte Abstimmungen erfordern.

Rechtsprechung (7)

- **OGH 2.7.2015, 2 Ob 188/14g** (zu § 31 WEG)

Der **Verwalter** ist im Wohnungseigentum **ohne weiteres nicht befugt, Rückzahlungen aus der Rücklage vorzunehmen**. Durch die Rückzahlung einer Sondervorschreibung aus der Rücklage entsteht eine entsprechende Verminderung des Rücklagenvermögens und somit ein vom Verwalter verursachter und – gemessen am Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB – von ihm auch zu verantwortender Schaden der Eigentümergemeinschaft.

Anmerkung: Die Rücklage ist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft, nicht aber der Wohnungseigentümer!

Rechtsprechung (8)

- **OGH 16.10.2015, 7 Ob 148/15p** (zu §§ 1295 ff und 1319 ABGB)

Der OGH hat die **gemeinsame Haftung einer vermietenden Wohnungseigentümerin** (vertragliche Haftung) **und der Eigentümergeinschaft** (deliktische Haftung) für einen nicht ausreichend beleuchteten und trotz eines Niveauunterschieds von über einem Meter nur durch eine 22 cm hohe Stützmauer begrenzten Hauszugang gebilligt. Grundlage hierfür sind einerseits vertragliche Verkehrssicherungspflichten des Vermieters und andererseits die deliktische Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB.

Anmerkung: Haftungsmaßstab ist nicht der seinerzeitige „Baukonsens“, sondern der aktuelle Stand der Technik!