

Matthias Knoll, Marco Scharmer B.A.

IWD – Die vermietete Eigentumswohnung

Am 22.6.2015 fand im Rahmen der Vortragsreihe „Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog“ (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle wohnrechtliche Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck ein Vortrag von Mag. *Andreas Grieb* zum Thema „Die vermietete Eigentumswohnung“ statt.

Mag. *Andreas Grieb* ist Richter des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien und seit 1994 in Bestandsachen tätig; seit 2009 in darauf spezialisierten Rechtsmittelsenaten. Der Referent ist außerdem Vorstandsmitglied der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht der Vereinigung Österreichischer Richterinnen und Richter. Daneben hält er zahlreiche wohn- und medizinrechtliche Vorträge und publiziert, zuletzt in der Festschrift Würth (herausgegeben von Etzersdorfer/Vonkilch, 2014).

Der Vortrag sollte dazu dienen, die Probleme bei der – auch nachträglichen – Begründung von Wohnungseigentum sowie die Reibungsflächen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu beleuchten und mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen. Damit im engen Zusammenhang sollte auch darauf eingegangen werden, ob und in welchem Umfang das MRG und auch das Bestandrecht des ABGB zur Anwendung gelangt.

Der Vortragende, Mag. *Andreas Grieb*, trug im Wesentlichen vor:

Im WEG 2002 findet die Miete insbesondere Erwähnung in den §§ 4 und 28 Abs 1 Z 8 und 9 sowie Abs 2.

§ 4 WEG 2002 regelt die Wirkungen der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis. Nach § 4 Abs 1 WEG 2002 geht mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt die Rechtstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zukommt. Soweit der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts Geldansprüche aus dem Mietverhältnis, die noch aus der Zeit vor der Begründung des Wohnungseigentums an dem von ihm gemieteten Objekt herrühren, gegen den Wohnungseigentümer auch durch Exekution nicht hereinbringen kann, haftet nach § 4 Abs 2 WEG 2002 die Eigentümergemeinschaft für den Ausfall. Hintergrund der Regelung ist den Haftungsfond dem Mieter zu erhalten. Gem § 4 Abs 3 WEG 2002 kann der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtstellung des Wohnungseigen-

tümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

Ursprünglich wurde auch angedacht, dem Mieter, der nach Wohnungseigentumsbegründung einen Mietvertrag mit dem einzelnen Wohnungseigentümer abschließt, die Regelung des § 4 Abs 3 WEG 2002 zuteil kommen zu lassen. Dieser Zusatz ist im parlamentarischen Prozess jedoch weggefallen, woraus sich einige weitere Probleme ergeben, insbesondere die Frage der Rechtsdurchsetzung für den Mieter.¹

Im § 28 WEG 2002 wird die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft geregelt. Nach dessen Abs 1 Z 8 gehört zur ordentlichen Verwaltung „die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist“ sowie nach Abs 1 Z 9 die Aufkündigung solcher Mietverträge. § 28 Abs 2 WEG 2002 sieht Sonderregelungen für vermietete, nicht im Wohnungseigentum stehende KFZ-Stellplätze vor.

Zur Veranschaulichung der dargelegten Probleme schilderte der Vortragende folgenden Fall² aus der Praxis. Der Mieter beantragt bei der Schlichtungsstelle nach § 3 und § 6 MRG dem Vermieter die Sanierung der Fenster seiner Wohnung aufzutragen. Nach Gesprächen ruht das Verfahren. Der Mieter beantragt die Fortsetzung und beantragt, die Parteienbezeichnung aufgrund der Wohnungseigentumsbegründung auf den bisherigen Eigentümer als nunmehrigen Wohnungseigentümer und die übrigen Miteigentümer, in eventu die Eigentümergemeinschaft zu ändern.

Dabei gelangte er zu dem Ergebnis, dass eine Änderung der Parteienbezeichnung bei in die Zukunft weisenden Begehren auch nach Anrufung des Gerichts und vorgeschalteter Schlichtungsstelle möglich bleibt. Da es sich bei den Fenstern um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt und daher um liegenschaftsbezogene Ansprüche nach § 4 WEG 2002, richtet sich das Begehren gegen den Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft, die solidarisch verpflichtet sind.

Die Ausgangslage im MRG stellte der Vortragende wie folgt dar: Nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG gelten für Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wor-

¹ Hier darf auf die weiteren umfangreichen Ausführungen des Vortragenden, Zur Durchsetzung von Erhaltungspflichten durch den Mieter von Wohnungseigentum, in Etzersdorfer/Vonkilch (Hrsg) Festschrift für Helmut Würth (2014) 29 ff, verwiesen werden.

² Vgl LGZ Wien 38 R 274/13.

den ist, nur die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des 1. und 2. Hauptstückes. Zusätzlich sind nach hM auch Teile des § 2 MRG anwendbar; insbesondere relevant für die Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten ist § 2 Abs 1 MRG, welcher bestimmt, dass Hauptmiete über einen Mietgegenstand im Wohnungseigentum durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet wird. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über.

§ 14 MRG regelt den Eintritt von im gemeinsamen Haushalt wohnenden nahen Angehörigen. § 16b MRG enthält Kautionsbestimmungen.

In Bezug auf die §§ 29 bis 36 MRG gibt es keine Sonderbestimmungen bei Befristungen, jedoch sind Besonderheiten bei der Aufkündigung nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG (Entfall der Interessenabwägung) und § 31 Abs 5 MRG zu beachten.

§ 45 MRG bezieht sich auf die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses, § 46 MRG ist nur eingeschränkt anwendbar, da der Mietzins frei vereinbar ist. § 49 MRG bezieht sich auf kündigungsrechtliche Übergangsregelungen.

Weitere Erwähnungen im MRG bezüglich vermietetes Wohnungseigentum finden sich im § 20 Abs 1 Z 1 lit c wegen der Verrechnung der Einnahmen aus vermietetem Wohnungseigentum und im Art 2 Abschnitt 2 Z 2 3. WÄG betreffend besondere Übergangsbestimmungen zu bestehenden Mietverträgen über Wohnungen der Ausstattungskategorie D.

Konsequenz aus der Teilanwendung des MRG ist vor allem, dass weitgehend das ABGB anwendbar ist, welches fast vollständig dispositives Bestandrecht enthält; insbesondere besteht kein Preischutz, woraus wiederum freie Mietzinsbildung und eine mögliche Überwälzung der Erhaltung folgt.

Am Ende des Vortrages beleuchtete der Vortragende die Thematik rund um die Aufspaltung der Rechte zwischen Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft bei der Begründung von Wohnungseigentum.

Beim (schlichten) Miteigentum stehen sämtliche Rechte den Miteigentümern zu. Durch die Begründung von Wohnungseigentum werden die Rechte des Eigentümers/der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümer einerseits und die Eigentümergemeinschaft andererseits aufgeteilt. Die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers ergibt sich insbesondere aus den §§ 16, 18, 20, 28 und 30 WEG.

§ 16 WEG 2002 regelt die Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts durch den einzelnen Wohnungseigentümer. Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu. Bei den Änderungen wird zwischen bagatellhaften Umgestaltungen, genehmigungspflichtigen Änderungen und genehmigungsfähigen Änderungen unterschieden. Der § 16 Abs 3 WEG 2002 regelt die Erhaltungspflichten des einzelnen Wohnungseigentümers.

Die §§ 18 ff WEG 2002 enthalten Regelungen über die Eigentümergemeinschaft und den Verwaltung. § 28 WEG 2002 regelt die ordentliche Verwaltung; § 30 WEG 2002 die Minderheitenrechte und die Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers.

Aufgrund dieser Aufspaltung der Rechte auf den Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft ergeben sich in der Praxis eine Reihe von Problemen für den vermietenden Wohnungseigentümer. Dieser sollte im Rahmen der Mietvertragsgestaltung insbesondere darauf Acht geben, dass dem Mieter keine Rechte gewährt werden, die dem Wohnungseigentümer selbst nicht zustehen.

In der nachfolgenden Diskussion wurde auf den letztgenannten Punkt näher eingegangen. Insbesondere wollten die Anwesenden des IWD vom Vortragenden Ratschläge zur Vertragsgestaltung erfahren. Werden dem Mieter nämlich mehr Rechte eingeräumt, kann der Vermieter unter Umständen einer Reihe von Unterlassungs- bzw. Beseitigungsklagen ausgesetzt sein, ohne die Möglichkeit zu haben, diese zu erfüllen. In einem solchen Fall hat der OGH³ dem Vermieter einmal ein außerordentliches Kündigungsrecht zuerkannt, um diesen aus einem solchen „Teufelskreis“ zu befreien.

In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Diskussion auch auf die Hausordnung näher eingegangen. Diese kann durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer erstellt und geändert werden, sodass der einzelne Wohnungseigentümer nur bedingt darauf Einfluss nehmen kann. Wird in der Hausordnung nun der Gebrauch – beispielsweise der Umgang mit Haustieren – eingeschränkt, kann dies ebenfalls zu Divergenzen mit den dem Mieter gewährten Rechten führen. Inwiefern das Risiko solcher Änderungen, auf welche der Vermieter keinen Einfluss hat, auf den Mieter übertragen werden kann, muss erst durch die Rechtsprechung geklärt werden.

Korrespondenz: Matthias Knoll, Marco Scharmer B.A., Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Matthias.Knoll@uibk.ac.at, Marco.Scharmer@uibk.ac.at

³ OGH 27.08.2008, 7 Ob 142/08w.