

Regierungsvorlage

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)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1 **Änderung des Mietrechtsgesetzes**

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Zahlungsverzugsgesetz, BGBl. I Nr. 50/2013, wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 wird nach Z 2 folgende Z 2a eingefügt:

„2a. die Arbeiten, die zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;“.

2. In § 8 Abs. 2 Z 1 wird nach der Wendung „Behebung ernster Schäden des Hauses“ die Wendung „oder zur Erhaltung einer Heiztherme, eines Warmwasserboilers oder eines sonstigen Wärmebereitungsgeräts“ eingefügt.

3. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 entfällt die Z 3 und erhalten die bisherigen Z 4, 5 und 6 die Ziffernbezeichnungen „3.“, „4.“ und „5.“;

b) in Abs. 3 wird die Wendung „Abs. 2 Z 4“ durch die Wendung „Abs. 2 Z 3“ ersetzt.

4. Nach § 49f wird folgender § 49g samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2015

§ 49g. (1) Die Änderungen der §§ 3, 8, und 16 durch die Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl. I Nr. xxx/2015, treten mit 1. März 2015 in Kraft.

(2) § 3 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015 sind auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. März 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

(3) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2015 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. März 2015 geschlossen wurden.“

Artikel 2

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 51/2013, wird wie folgt geändert:

1. In § 14a Abs. 2 wird nach Z 2 folgende Z 2a eingefügt:

„2a. die Arbeiten, die zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenständen der Baulichkeit erforderlich sind;“.

2. In Artikel IV wird nach Abs. 1o folgender Abs. 1p eingefügt:

„(1p) § 14a Abs. 2 Z 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2015 tritt mit 1. März 2015 in Kraft. Die Bestimmung ist in dieser Fassung auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. März 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind. Im Übrigen ist sie in dieser Fassung auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. März 2015 geschlossen wurden.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/2012, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 3 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs. 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.“

2. Dem § 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Die Übertragung eines Zubehörobjekts von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.“

3. Nach § 58b wird folgender § 58c samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015

§ 58c. (1) § 5 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl. I Nr. xxx/2015, tritt mit 1. März 2015 in Kraft. Die Bestimmung gilt in dieser Fassung auch für Eintragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen wurden. Sie ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

(2) § 5 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl. I Nr. xxx/2015, tritt mit 1. März 2015 in Kraft. Die Bestimmung gilt in dieser Fassung auch für Übertragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen wurden. Sie ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.“

Artikel 4

Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG

§ 1. Bei Wohnungsmietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegen, kann die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs. 1 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, soweit es sich um die Erhaltung einer Heiztherme, eines Warmwasserboilers oder eines sonstigen Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung handelt.

§ 2. § 1 tritt mit 1. März 2015 in Kraft. Er ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. März 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

§ 3. Im Übrigen ist § 1 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. März 2015 geschlossen wurden.“