

# Erhaltung, Verbesserung und Wartung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Mag. Tobias Rieß

00948947

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. TOBIAS RIEß**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ERHALTUNG, VERBESSERUNG UND WARTUNG IM WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ", 71 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.04.2020

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Gegenständliche Arbeit soll einen Einblick in das Regime der Erhaltungs- sowie Verbesserungspflichten des Vermieters beziehungsweise die des Mieters im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bieten und aufzeigen, wie diese Begriffe in Zusammenhang mit einer Wartungsverpflichtung zu bringen sind. Anhand der Arbeit soll zu beurteilen sein, ob die gesetzliche Verankerung der Erhaltungspflicht beziehungsweise die Pflicht zur Durchführung nützlicher Verbesserungen aus Sicht der Rechtsanwendung „geglückt“ ist beziehungsweise die Bestimmungen in der Praxis freundlich in ihrer Anwendbarkeit sind. Zu diesem Zweck wird zunächst das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Grundzügen vorgestellt. Sodann werden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur Erhaltungspflicht (§ 14a WGG), zur Verpflichtung zur Durchführung nützlicher Verbesserungen (§ 14b WGG) und die Rolle der – nicht ausdrücklich im WGG erwähnten – Wartungsverpflichtung eingehend durchleuchtet und interpretiert. Insbesondere wird die Frage aufgeworfen, ob der Maßnahmenkatalog des § 14a WGG eine abschließende oder bloß beispielhafte Aufzählung darstellt. Es werden sowohl für das Vorliegen einer taxativen, als auch für das Vorliegen einer demonstrativen Aufzählung gewichtige Argumente ins Treffen geführt. Ebenfalls wird das Verhältnis des § 14a WGG zu § 1096 ABGB dargestellt und in weiterer Folge darauf hingewiesen, dass sich in Bezug auf den Geltungsbereich des § 1096 ABGB im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mehrere Lösungsansätze finden. Für die Auslegung der Gesetzesstellen setzt sich gegenständliche Arbeit mit dem Gesetzgebungsprozess (insbesondere der WGG Novelle 2016), den Ansichten der Lehre sowie der ergangenen Judikatur auseinander. Da sich jeweils Parallelbestimmungen im Mietrechtsgesetz finden, kann mitunter auf die Rechtsprechung zum Mietrechtsgesetz zurückgegriffen werden. Zuletzt beschäftigt sich die Arbeit eingehend mit der Frage der Rechtsdurchsetzung (§ 14c WGG) der eben genannten Maßnahmen eines Mieters gegenüber seinem Vermieter. Es wird zu klären sein, ob für die gerichtliche Durchsetzung überhaupt ein Bedarf besteht oder ob sich die Praxis ohnedies „selbst regelt“.

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Erhaltung, Verbesserung und Wartung.....	2
2	Zweck des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes .....	5
3	„Erhaltung“ nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.....	7
3.1	§ 14a Abs 1 WGG.....	12
3.2	§ 14a Abs 2 WGG.....	13
3.2.1	§ 14a Abs 2 Z 1 WGG.....	13
3.2.2	§ 14a Abs 2 Z 2 WGG.....	14
3.2.3	§ 14a Abs 2 Z 2a WGG .....	17
3.2.4	§ 14a Abs 2 Z 2b WGG.....	20
3.2.5	§ 14a Abs 2 Z 3 WGG.....	35
3.2.6	§ 14a Abs 2 Z 4 WGG.....	36
3.2.7	§ 14a Abs 2 Z 5 WGG.....	37
3.2.8	§ 14a Abs 2 Z 5a WGG .....	39
3.2.9	§ 14a Abs 2 Z 6 WGG.....	40
3.2.10	§ 14a Abs 2 Z 7 WGG.....	41
3.3	§ 14a Abs 3 WGG.....	42
3.4	Fazit .....	43
4	Die „Verbesserung“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz .....	45
4.1	§ 14b Abs 1 WGG .....	47
4.2	§ 14b Abs 2 WGG .....	48
4.2.1	§ 14b Abs 2 Z 1 WGG.....	49
4.2.2	§ 14b Abs 2 Z 2 WGG.....	50
4.3	§ 14b Abs 3 WGG .....	50
4.4	Fazit .....	51
5	Wartungsarbeiten im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz .....	53
6	Rechtsdurchsetzung .....	58
7	Conclusio .....	62
	Literaturverzeichnis.....	66

# 1 Einleitung

„Wohnen ist ein Grundrecht!“ Über das „Ob“ beziehungsweise in wie weit dieser Aussage beizupflichten ist, lässt sich bekanntlich streiten und soll diese Frage an dieser Stelle aber auch nicht weiter beschäftigen. Allerdings sind es Befürworter dieser und ähnlicher Aussagen, denen man den Einzug von gesetzlichen Regeln betreffend „leistbaren“ und „fairen“ Wohnens in die heimischen Gesetzbücher zu verdanken hat. Ein Gesetz ist in diesem Zusammenhang ganz besonders hervorzuheben: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG (StF: BGBl. Nr. 139/1979). Als Gesetz über die Bestimmungen hinsichtlich sozialen Wohnbaus enthält es auch Regelungen über die Erhaltung, die Verbesserung und die Wartung von Mietgegenständen.

Fragen wie „Wie weit geht die Erhaltungspflicht eines Bestandgebers, in Zusammenhang mit dem von ihm übergebenen Objekt?“, „Habe ich als Mieter Anspruch auf Abgeltung von getätigten Verbesserungen?“ und „Wer hat für die Wartung der Therme zu sorgen?“ sind vor allem im Bereich des WGG in Lehre und Rechtsprechung viel diskutiert und finden sich nur teilweise eindeutige Aussagen zu derartigen Problemstellungen im Gesetz selbst. Vor allem für die Praxis ist eine eindeutige Beantwortung dieser Fragen evident. Ganz gleich, ob man als Vermieter oder Mieter betroffen ist, wird man größtes Interesse an einer eindeutigen Regelung in Bezug auf eben beispielhaft angeführte und ähnliche Fragen haben, um „bösen Überraschungen“ vorzubeugen.

Die Erhaltungspflicht des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist in § 14a WGG geregelt. Der heutige § 14a WGG hat durch die WGG Novelle 2016 (BGBl. I Nr. 157/2015) einige grundlegende Änderungen erfahren und wurde seit diesem Zeitpunkt nur noch minimal abgeändert beziehungsweise ergänzt. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Einführung des § 14a WGG heißt es: *„Die Neuregelungen sind von der Idee getragen, dass die Erhaltungspflichten während des laufenden Mietverhältnisses – auch hinsichtlich des Inneren des Mietgegenstandes – umfassend und abschließend geregelt sein sollen. Ein im WGG rechtlich unregelter Bereich der Erhaltung („Graubereich“) während des aufrechten Mietverhältnisses liegt demnach nach den Neuregelungen nicht mehr vor* (895 der Beilagen XXV. GP -

Regierungsvorlage - Erläuterungen).“ So viel sei an dieser Stelle schon vorweggenommen, der Erfolg der Umsetzung dieses Ziels ist fraglich. Bei der Beurteilung der Frage, ob dieses Vorhaben in seiner Umsetzung geglückt ist, scheiden sich nämlich die Geister.

Geschuldet ist dies nicht zuletzt dem Umstand, dass allein schon die Abgrenzung des Begriffes der „Erhaltung“ von jenem der „Verbesserung“ beziehungsweise der „Wartung“ Probleme bereitet. Vor allem ist die Grenze zwischen „Erhaltung“ und „Wartung“ oft eine verschwimmende.

Die Verbesserungsarbeiten finden in § 14b WGG Niederschlag. *„Eine „Verbesserungsarbeit“ zielt darauf ab, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen.“<sup>1</sup>* Auch die Norm der nützlichen Verbesserungsarbeiten im WGG wurde im Zuge der WGG Novelle 2016 grundlegend geändert. Obwohl inhaltlich sehr ähnliche Problembeziehungsweise Aufgabenstellungen vorlagen, ist die Novellierungen des § 14a im Vergleich zu § 14b WGG grundlegend unterschiedlich vonstattengegangen. Diesem Umstand ist es wohl auch geschuldet, dass die beiden Gesetzesstellen vor allem in Bezug auf einander einiges an Interpretationsspielraum bieten.

Zuletzt findet sich die Bestimmung für die Rechtsdurchsetzung von Erhaltungsarbeiten (§ 14a WGG) und der Durchführung von nützlichen Verbesserungen (§ 14b WGG) in einer gemeinsamen Gesetzesgrundlage, nämlich in § 14c WGG. Nicht zuletzt aus diesem Grund können die Bestimmungen nie ganz getrennt voneinander betrachtet werden.

## 1.1 Erhaltung, Verbesserung und Wartung

Bei Erhaltung, Verbesserung und Wartung handelt es sich um drei Begriffe unter denen sich in der Regel jeder etwas vorstellen können wird. Auch eine Abgrenzung der drei Begriffe voneinander scheint auf den ersten Blick keine allzu große Herausforderung zu sein. Je eingehender man sich allerdings mit der

---

<sup>1</sup> OGH 08.07.1997, 5 Ob 107/97i

Abgrenzungsfrage beschäftigt, umso schwieriger wird es den genauen Rahmen eines jeden einzelnen Begriffs abzustecken.

Der Duden definiert den Begriff „Erhaltung“ als eine „*Sicherung des weiteren Bestehens*.“<sup>2</sup> Die Verbesserung wird als Änderung, durch welche etwas besser wird, beschrieben.<sup>3</sup> Die Wartung hingegen wird dann schon etwas spezifischer als „*Durchführung von Arbeiten an einer technischen Anlage o. Ä., die der Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit dienen*“ definiert.<sup>4</sup> So weit so gut ...

Im Bereich von Gesetzen reichen dann allerdings so pauschale Definitionen – wie jene des Dudens – in der Regel nicht mehr aus und schafft es der Gesetzgeber auch regelmäßig beim definieren bestimmter Begriffe den Bogen zu überspannen und die Rechtslage damit zu verkomplizieren. Dem nicht genug, fließen bei der Anwendung der Gesetze oft die Ansichten der Rechtsprechung mit ein. Bis zu welchem Grad dies verfassungsrechtlich zulässig ist, sei an dieser Stelle nicht weiter diskutiert. Es überrascht demnach nicht, dass eine Fülle an Rechtsprechung zu der Abgrenzungsfrage – vor allem die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung – existiert.

Um eine Antwort auf die Abgrenzungsfrage des Erhaltungsbegriffes gegenüber der Verbesserung geben zu können, ist zunächst festzuhalten, dass das Gesetz von einem anpassungsfähigen („dynamischen“ bzw „elastischen“) Erhaltungsbegriff ausgeht. Als Erhaltung gelten all jene Arbeiten, die notwendig sind, um die bauliche Anlage an den ortsüblichen Standard anzupassen beziehungsweise diesen Standard zu wahren. Diese Definition gibt zugleich die Grenze zur Verbesserung vor. Alle Arbeiten die dazu dienen, diesen ortsüblichen Standard zu überschreiten, sollen als Verbesserungsarbeiten einzustufen sein.<sup>5</sup>

Auch hinsichtlich des Begriffes der „Wartung“ sind sich Lehre und Rechtsprechung relativ einig. Wartungsarbeiten dienen vor allem der Vorbeugung von Schäden an Teilen der baulichen Anlage. Die Wartung dient somit der Erhaltung der Funktionsfähigkeit und soll in weiterer Folge auch die Abnutzung von Geräten und

---

<sup>2</sup> <https://www.duden.de/rechtschreibung/Erhaltung>.

<sup>3</sup> <https://www.duden.de/rechtschreibung/verbessern#Bedeutung-1>.

<sup>4</sup> <https://www.duden.de/rechtschreibung/Wartung>.

<sup>5</sup> Prader, MRG<sup>5.09</sup> § 3 (Stand 1.4.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), E 27 ff.

Anlagen verzögern. Charakteristischer Weise erfolgt die Wartung sohin zu einem Zeitpunkt, in dem eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit noch nicht vorliegt. In dem Zeitpunkt in dem die Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben ist, werden durchzuführende Maßnahmen als „Instandhaltung“ qualifiziert. Der Begriff der Wartung ist wohl vor allem in Zusammenhang mit Wärmebereitungsgeräten und der auf den Mieter überwälzbaren Wartungsverpflichtung geläufig.<sup>6</sup>

Unter Wartung im weiteren Sinn sind der Service, die Pflege, die Einstellung (Justierung), die Belüftung, die Reinigung, die Entkalkung, die Behebung von Undichte, die Prüfung auf Funktionsfähigkeit und ähnliche Maßnahmen zu verstehen. Naturgemäß erfolgt die Wartung in regelmäßigen Zeitintervallen. So einfach der Begriff der Wartung in seiner Definition ist, so viel diskutiert ist der Umfang, die Intensität und der konkrete Gegenstand einer Wartung.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> *Christoph Kothbauer*, Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen, immolex 2015, 32.

<sup>7</sup> *H. Böhm/Pletzer* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) § 8 MRG Rz 25 f.

## 2 Zweck des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Bis zum Inkrafttreten dieses heutigen WGG hat das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – (WGG) vom 29. Februar 1940 (dRGBl. I S 438/1940) gegolten. Mit Bundesgesetzblatt Nr. 139/1979 wurde sodann das vom Nationalrat beschlossene Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) verlautbart. Dieses ist bis heute in Geltung und aus dem heimischen Bestandrecht nicht mehr wegzudenken.

Der Regelungsgegenstand beziehungsweise die Ziele des WGG werden schnell klar, wenn man einen Blick ins Gesetz selbst wagt: *„Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes [WGG] vorgesehenen Bedingungen erfüllen. Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. [...] Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“* So heißt es mehr oder weniger wörtlich in den drei Absätzen des § 1 der geltenden Fassung (BGBl. I Nr. 104/2019) des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG.

Wie schon aus § 1 WGG unschwer zu erkennen ist, soll bestimmten Bauvereinigungen die Eigenschaft der Gemeinnützigkeit „verliehen“ werden. Diese Bauvereinigungen sollen sodann zukünftig die Wohnvorsorge im Hinblick auf das Gemeinwohl sichern.

Der Regelungszweck wird auch schnell ersichtlich, wenn man sich vor Augen hält, unter welchen Kompetenztatbestand der Bundesverfassung die Regelung der Materie

fällt – nämlich unter das Volkswohnungswesen (Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG). Die Idee hinter dem WGG ist, unter der Mobilisierung von Privatkapital sowie der gesetzlichen Einbindung desselben zu der staatlichen Verantwortung für die Wohnungsvorsorge der Bevölkerung beizutragen. Ein Hauptcharakteristikum des WGG-Regimes ist das Prinzip der Vermögensbindung, welches sich wiederum in gesetzlichen Beschränkungen im Geschäftsbereich, durch Preisregelungen sowie beschränkte Gewinnerzielungs- beziehungsweise Entnahmemöglichkeiten ausdrückt.<sup>8</sup>

*„In seiner spezifischen Besonderheit wurde das Gemeinnützigkeitsmodell des WGG auch als „dritter Weg“ zur Wahrnehmung staatlicher Daseinsvorsorge zwischen Erfüllungs- und Gewährleistungsverantwortung bezeichnet.“<sup>9</sup>* Es ist zweifelsfrei notwendig, gesetzliche Bestimmungen zu schaffen, die – vereinfacht gesagt – gewährleisten, dass jeder die Möglichkeit hat, in „den eigenen vier Wänden“ zu wohnen. Idealerweise sollte sich derjenige das Wohnen auch noch überdies selbst leisten können. Ganz bewusst äußert der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang das Bedürfnis nach Regulierungen und will man den Markt nicht sich selbst überlassen. Dass es in diesem Zusammenhang auch geboten ist dem einzelnen Mieter eines so geschaffenen Wohnobjekts einen gewissen Standard bieten zu müssen, leuchtet ebenfalls ein. Gerade aus diesem Grund verankerte man in § 14a WGG die Erhaltungspflicht und in § 14b WGG die Pflicht zur Durchführung nützlicher Verbesserungen. Die Sinnhaftigkeit dieser Bestimmungen ergibt sich schon allein aus der Überlegung, dass im Gemeinnützigkeitsbereich aufgrund der Regulierung der Mietzinse die Motivation des Vermieters finanzielle Aufwendungen für Erhaltung und Verbesserung zu tätigen, enden wollend sein wird. Über die Bestimmungen hat der Vermieter aber die Möglichkeit, die Aufwendungen für die unter die genannten Gesetzesstellen fallenden Maßnahmen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der Mieter zu bestreiten. Ziel ist es dem Vermieter so einen Anreiz für Investitionen zu bieten, weil durch die Finanzierung aus den Beiträgen sein wirtschaftliches Risiko abgeschwächt wird.

---

<sup>8</sup> Holoubek/Hanslik-Schneider in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), *Wohnrecht Taschenkommentar*<sup>3</sup>, § 1 WGG RZ 2.

<sup>9</sup> Holoubek/Hanslik-Schneider a.a.O. RZ 2.

### 3 „Erhaltung“ nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die Erhaltung im engeren Sinne ist – wie oben schon angesprochen – im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in § 14a geregelt. Diese Gesetzesbestimmung fand mit BGBl. I Nr. 157/2015 – abgesehen kleinerer Änderungen – in seiner heutigen Form Einzug in die geltende Fassung des WGG und führte bei der Einführung zu einer (nicht unumstrittenen) Neugestaltung des Erhaltungsregimes.

In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage betreffend die Neugestaltung des § 14a WGG heißt es, dass es schon vor Jahren einen „Sozialpartnerkompromiss“ zur Frage der Erhaltung sowie der Wartung gegeben habe und dieser als Basis für die im WGG durchzuführende Neuregelung herangezogen werde. Man verfolgte vor allem das Ziel die Erhaltungspflichten der allgemeinen Teile der Liegenschaft aber auch hinsichtlich des Inneren des Bestandgegenstandes während aufrechtem Bestandverhältnis „umfassend und abschließend“ zu regeln. Ein etwaiger un geregelter Bereich („Graubereich“) sei im WGG nicht zu dulden.<sup>10</sup>

Ausdrücklich Bezug genommen wird in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage auch auf den letzten Satz des Absatz 1 des § 14a aF WGG. Der letzte Satz der Bestimmung wurde bis zur Neugestaltung des § 14a WGG von der Rechtsprechung nämlich dahingehend ausgelegt, dass § 1096 ABGB die „Erhaltung“ betreffend nicht anwendbar sei, was bedeutet, dass von einer abschließenden Aufzählung der Erhaltungspflichten des Vermieters im WGG ausgegangen werden konnte. Durch die Umformulierung dieses Satzes wollte man anscheinend sicherstellen, dass die sich aus § 1096 ABGB ergebenden Ansprüche, welche über den Regelungsgegenstand des WGG hinausgehen, dem Mieter jedenfalls zustehen. Zumindest scheint es auf den ersten Blick so, als sei dies die Intention des Gesetzgebers gewesen. Dieser vertrat in diesem Zusammenhang ohnedies die Ansicht, dass es nicht zu einem Paradigmenwechsel im wohnrechtlichen Sinne kommen könne, weil man davon ausgehe, dass die Rechtsprechung ohnehin künftig von eben dieser Anwendung ausgehen würde und dies auch schon in der Vergangenheit so gewesen sein soll. Die umfassende Geltung des § 1096 ABGB ergebe sich nicht zuletzt aus der „sozialen

---

<sup>10</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

Verantwortung“ einer Gemeinnützigen „für ihre Bewohnerschaft“ sowie ihrer „besonderen Marktstellung.“<sup>11</sup>

Dieser Ansicht kann nur bedingt gefolgt werden. So gehen Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer sogar ausdrücklich davon aus, dass ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Ihrer Meinung nach, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Rechtsprechung ohne weiteres von einer Zwingendstellung des § 1096 ABGB ausgegangen wäre. In diesem Zusammenhang teilen sie demnach nicht die in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage ausformulierten Ansichten.<sup>12</sup>

Wie schon an anderer Stelle vorweggenommen stellt die – bis zu diesem Zeitpunkt als Mindermeinung<sup>13</sup> in der Lehre vertretene – Bestimmung der wohl angestrebten umfassenden Geltung des § 1096 ABGB im Bereich des WGG eine der vermeintlichen umfassendsten Neuerungen im Zuge der WGG Novelle 2016 dar. Als Folge daraus ergibt sich – unter der Annahme, dass § 1096 ABGB umfassend gilt –, dass die in Absatz 2 des § 14a WGG normierte Erhaltungspflicht des Vermieters – diese Ansicht teilt zum Beispiel Prader – fortan nicht mehr taxativ im WGG geregelt ist. Bestandnehmer können sich seit dieser Neuregelung immer (auch) auf § 1096 ABGB (wohl aber nur auf dessen Abs 1) berufen. Ausgenommen sind ex lege lediglich die Pflichten des Mieters gem § 8 Abs 1 MRG. Einschränkungen herrschen überdies dahingehend vor, dass § 14a Abs 2 Z 2b WGG einige weitergehende Maßnahmen (siehe unten) ausdrücklich dem Bestandnehmer auferlegt.<sup>14</sup>

Dass die Neufassung des § 14a WGG nicht unbedingt geglückt ist, geht schon aus einigen Artikeln der Fachliteratur hervor. So schreibt zum Beispiel Vonkilch wortwörtlich in einer Unterüberschrift in einem seiner Artikel: „Das (unklare) Verhältnis von § 14a WGG nF zu § 1096 Abs 1 ABGB“.

Die weitgehende Unklarheit wurzelt unter anderem darin, dass der ursprüngliche Einleitungssatz des neuen § 14a Abs 2 WGG in der Regierungsvorlage mit dem Wort

---

<sup>11</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>12</sup> Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer in Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> Ergänzungsband 2016 WGG, § 14a RZ 4/1.

<sup>13</sup> Walter Rosifka, Grenzen der mietvertraglichen Regelung der Erhaltungspflicht, ecoloex 2007, 161.

<sup>14</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm 1.

„insbesondere“ endete, sodass er wie folgt lautete: „*Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst insbesondere:...*“ Unstrittig deckt sich dieser Satz mit den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (siehe unten), weshalb noch weniger nachvollzogen werden kann, warum das Wort „insbesondere“ keinen Einzug ins „fertige“ Gesetz gefunden hat. Der demonstrative Charakter der in § 14a Abs 2 Z 1-7 WGG erfolgten Aufzählung wäre durch dieses „insbesondere“ unstrittig gewesen. Es bleibt sohin festzuhalten, dass der Wortlaut der beschlossenen Gesetzesbestimmung – wie die frühere Bestimmung – das Vorliegen einer taxativen Aufzählung nahelegt und bloß der Umfang dieser durch die Novelle deutlich erweitert wurde. Auch wenn dem nicht so sein sollte, wie die Erläuterung zur Regierungsvorlage wiederum beschreibt, ist das Streichen des Wortes nicht ganz nachvollziehbar. Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage selbst sowie der Ausschussbericht enthalten keine Aufschlüsse hierzu. Sollte es sich um einen schlichten Redaktionsfehler handeln, sollte dieser Umstand meines Erachtens offengelegt werden, um Missverständnisse in Auslegungsfragen hintanzuhalten.<sup>15</sup>

Vonkilch verleiht seiner Kritik weiters Ausdruck, indem er die Frage in den Raum stellt, weshalb der Gesetzgeber in Abs 2 des § 14a WGG eine beispielhafte Aufzählung anstellt, obwohl laut Erläuterungen zur Regierungsvorlage ohnedies § 1096 ABGB gelten soll. Er schreibt in diesem Zusammenhang plastisch: „... wäre bloß das Rätsel zu lösen gewesen, warum der Gesetzgeber einzelne Erhaltungsmaßnahmen ausdrücklich demonstrativ aufzählt, wo doch pro futuro, wie ja von § 1096 Abs 1 ABGB ohnedies schon vorgesehen, sämtliche Erhaltungsmaßnahmen grundsätzlich die gemeinnützige Bauvereinigung treffen sollen; mithin eine Frage vergleichbar jener zu beantworten gewesen, warum der Gesetzgeber ausdrücklich Äpfel, Birnen und Zwetschken beispielhaft erwähnt, wenn er eine Regelung erlässt, die ohnedies für Obst ganz generell Geltung haben soll.“<sup>16</sup>

Aufgrund des eindeutigen Wortlauts des Gesetzes sowie aus einer teleologischen Betrachtungsweise vertritt Vonkilch – wie auch schon vor der Novelle – die Ansicht, dass es sich bei der Aufzählung des § 14a Abs 2 WGG um eine taxative handelt. Das Hauptargument hierfür ist der tatsächlich beschlossene Wortlaut des Gesetzes. Im

---

<sup>15</sup> Vonkilch, Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274

<sup>16</sup> Vonkilch a.a.O.

Wege der Interpretation von Gesetzen ist der äußerst mögliche Wortsinn die Grenze der Auslegung. Somit ist der Wortinterpretation der Vorrang gegenüber anderen Interpretationsinstrumenten zu geben. Es ist für Vonkilch nicht nachvollziehbar, weshalb man das Wort „insbesondere“ streichen hätte sollen, wenn damit einhergehend nicht der Effekt gewollt gewesen wäre, dass bloß der Abs 2 des § 14a WGG die Erhaltungspflichten der Bauvereinigung festlege. Vonkilch argumentiert weiters überzeugend, dass eine vollumfängliche Anwendung des § 1096 ABGB mit dem Telos des Gesetzes nicht vereinbar ist. Seiner Meinung nach, würden die (neuen) Beschränkungen des § 14a Abs 2 WGG (zB Ziffer 2b) ins Leere gehen, wenn man ohnedies annehmen würde, dass im Ergebnis § 1096 ABGB anzuwenden ist. Man würde so die Beschränkungen (zum Beispiel die des Absatz 2b) umgehen können, indem man sich kurzerhand auf § 1096 ABGB beruft. Er führt in diesem Zusammenhang ein weiteres Beispiel an: *„Warum sollte der Gesetzgeber den Anwendungsbereich der neu geschaffenen Z 2b ausdrücklich auf Wohnungen beschränkt haben, wenn die Mieter von Geschäftsräumlichkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung, gestützt auf § 1096 Abs 1 ABGB, ohnedies auch Anspruch auf eine sehr weitgehende Erhaltung des Inneren des Mietgegenstandes haben sollten?“*<sup>17</sup>

Das rechtspolitische Dilemma der „Erhaltung“ im WGG ist „perfekt“, weil mindestens genauso gewichtige Stimmen der Lehre gegenteilige Meinung vertreten. Folgt man zum Beispiel der Ansicht Praders, so dient der Absatz 2 mit seinen zehn Ziffern des § 14a WGG vorrangig der Konkretisierung der einzelnen Erhaltungspflichten. Sohin handelt es sich seiner Meinung nach um keine taxative Aufzählung.<sup>18</sup> Prader erklärt das Dasein der Ziffern 1-7 des § 14 a Abs 2 WGG damit, dass primär eben die Regelungen des Absatz 2 zur Anwendung kommen sollen, sollte ein dort ausdrücklich angeführter Tatbestand verwirklicht sein. Die Bestimmungen des § 1096 ABGB sollen somit bloß subsidiär anzuwenden sein.<sup>19</sup>

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer wiederum schlagen einen dritten Weg – eine Mischung, wenn man so will – ein. Sie lassen die Frage der Vollenwendung

---

<sup>17</sup> Vonkilch a.a.O.

<sup>18</sup> Prader, "Erhaltungszirkus" im Wohnrecht - die Neuregelung im WGG, immolex 2016, 41.

<sup>19</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm 1

beziehungsweise des Verdrängens des § 1096 ABGB völlig offen. Sie äußern sich allerdings dahingehend, dass ihrer Meinung nach wohl ohnedies defacto so gut wie keine Sachverhalte mehr entstehen können, die nicht von einer der Ziffern 1-7 des § 14a Abs 2 WGG erfasst sein werden. Aufgrund der Einschränkung der Z 2b wird das allerdings wohl – wenn überhaupt – bloß für Wohnobjekte zutreffen.<sup>20</sup>

Abgesehen von der Frage vom Verhältnis des § 14a WGG zu § 1096 ABGB sind sich die Stimmen in der Lehre einig, dass der Katalog des § 14 Abs 2 WGG durch die WGG Novelle 2016 wesentliche Erweiterungen erfahren hat. In diesem Zusammenhang wird auch schnell die Problematik des über die Jahre „gewachsenen“ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ersichtlich: Die ursprüngliche Idee des Gesetzgebers war es, die Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung als Vermieterin mehr oder weniger ausschließlich aus den vom Mieter eingehobenen Erhaltungs- bzw. Verbesserungsbeiträgen zu bestreiten. Zu Erhöhungsverfahren der Beiträge sollte es nur in Ausnahmefällen kommen. Mit der WGG Novelle 2016 wurde die Erhaltungspflicht der Bauvereinigung allerdings dermaßen ausgedehnt, dass sich die Finanzierung aus eingehobenen Beiträgen kaum noch bewerkstelligen lässt (zu der „Verbesserungspflicht“ siehe unten).<sup>21</sup>

Ebenso wie der erste Absatz des § 14a WGG hat auch der zweite inhaltlich einige Änderungen durch die WGG Nov 2016 erfahren. Insbesondere die Bestimmungen zur Erhaltungspflicht in Zusammenhang mit Wärmebereitungsgeräten findet sich – zumindest als Sondertatbestand – in jüngerer Vergangenheit nicht mehr ausdrücklich im Gesetz. Die (rechts-) politische Brisanz dieses Regelungskomplexes zeigt sich allein schon anhand der unüberschaubaren Fachliteratur über die Erhaltungspflichten von Wärmebereitungsgeräten (Heizthermen) im Bestandrecht. Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 fand die hart erkämpfte, ausdrücklich dem Vermieter auferlegte Erhaltungspflicht von „*Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten*“ in § 14 Abs 2 Z 2a WGG Niederschlag im Gesetz. Wurde diese Bestimmung in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage der Wohnrechtsnovelle 2015 noch unter der Überschrift „Drängende

---

<sup>20</sup> Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> Ergänzungsband 2016 WGG, § 14a RZ 4/1

<sup>21</sup> Schinnagl in Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.) Festschrift Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit, S. 88.

Regelungsbedürfnisse“ angeführt, „flog“ sie kurzerhand (jedenfalls in ihrer ausdrücklichen Form) mit der WGG Novelle 2016 wieder aus dem Gesetz.<sup>22</sup>

Mittels Initiativantrags, eingebracht am 12.06.2019, der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Mag. Michaela Steinacker u.a. wurde zudem die Ziffer 5 des § 14a Abs 2 WGG geändert und überdies um die Ziffer 5a erweitert. Mit der Ziffer 5a finden erstmals Bestimmungen über die Schaffung von Stellplätzen mit Ladestation in den Erhaltungsparagrafen des WGG Einzug.<sup>23</sup>

In § 14a Abs 3 WGG wird sodann die Kostentragung normiert. Demnach sind die Kosten primär aus dem „*Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag*“ (§ 14 Abs 1 Z 5 WGG) zu entrichten. Sollte dies nicht möglich sein, sind § 14 Abs 2 - 5 WGG heranzuziehen. In diesen Absätzen werden – vereinfacht gesagt – die Voraussetzungen für eine (gerichtliche) Erhöhung dieses vom Mieter zu entrichtenden Beitrags festgelegt. Zudem wird ein Vorrang von Arbeiten statuiert, „*die kraft eines öffentlichrechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung [von] Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- [...], Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten.*“

### 3.1 § 14a Abs 1 WGG

Der § 14a Abs 1 WGG normiert, dass „*bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages [...] die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen [hat], dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter*

---

<sup>22</sup> 352 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage - Erläuterungen.

<sup>23</sup> 907/A XXVI. GP - Selbständiger Antrag.

*in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.“*

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sieht in Absatz 1 des § 14a WGG einen elastischen Begriff der Erhaltung vor. Das kommt durch das Abstellen auf den „ortsüblichen Standard“ zum Ausdruck. Dieser Formulierung ist es zu verdanken, dass sich der Begriff an die jeweiligen zeitlichen sowie örtlichen Komfortvorstellungen anpassen kann. Das Gesetz darf aber keinesfalls als ständige Verpflichtung zur Modernisierung des Hauses beziehungsweise der baulichen Anlagen verstanden werden. Bei der Beurteilung der Notwendigkeit einer unter Umständen durchzuführenden (Erhaltungs-) Arbeit muss in einem ersten Schritt deren Wirtschaftlichkeit sowie Dringlichkeit geprüft und bejaht werden.<sup>24</sup>

### 3.2 § 14a Abs 2 WGG

Nachfolgend sollen die Regelungstatbestände der einzelnen Ziffern des § 14 Abs 2 WGG dargelegt und erläutert werden:

#### 3.2.1 § 14a Abs 2 Z 1 WGG

Die Bestimmung des § 14a Abs 2 Z 1 WGG statuiert die Erhaltungspflicht für allgemeine Teile des Hauses für den Vermieter. Eine solche Pflicht findet sich auch im Mietrechtsgesetz (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG). Damit ist noch heute der ehemalige Gleichklang der Bestimmungen über die Erhaltungspflicht des MRG's mit der des WGG's ersichtlich. Der einzige Unterschied besteht darin, dass im MRG von den allgemeinen Teilen „des Hauses“ die Rede ist, während es im WGG die „der Baulichkeit“ sind.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> OGH 21.03.2013, 5 Ob 247/12b, immolex-LS 2013/47.

<sup>25</sup> Beer/Vospertnik in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), *Wohnrecht Taschenkommentar*<sup>3</sup>, §14a WGG RZ 3.

### 3.2.2 § 14a Abs 2 Z 2 WGG

Auf den ersten Blick scheint es, als wären die Regelungsgegenstände der alten Fassung der Ziffer 2 des zweiten Absatzes (§ 14a WGG) ersatzlos aus dem Gesetz gestrichen worden. Vielmehr handelt es sich allerdings um eine derartige Umgestaltung, dass die bisherigen Regelungen der Ziffer 2 a.F. innerhalb des Absatz 2 verschoben wurden.<sup>26</sup>

Die Ziffer 2 hat bis zur WGG Novelle 2016 die Parallelen zum Mietrechtsgesetz widergespiegelt. Die Ziffer 2 des § 3 Abs 2 MRG regelt bis zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen die gleichen Tatbestände wie die Ziffer 2 des § 14a Abs 2 WGG.

Der Hauptanwendungsfall des § 14a Abs 2 Z 2 aF WGG waren Arbeiten, die zur Behebung von „ersten Schäden“ (1. Fall) der Baulichkeit beziehungsweise zur Beseitigung einer „erheblichen Gesundheitsgefährdung“ (2. Fall) durchzuführen waren. Diese beiden Tatbestände wurden mit der WGG Novelle 2016 in die Ziffer 2b derselben Gesetzesstelle transferiert (siehe unten). Gleichzeitig sind Arbeiten, die bedingen, dass der Gebrauchsgegenstand in brauchbarem Zustand übergeben werden kann, neu in Ziffer 2 geregelt worden. Namentlich zählt dazu *„die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolchen Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung bewirken.“* Aus dogmatischer Sicht handelt es sich bei solchen Arbeiten um Verbesserungs- und nicht um Erhaltungsarbeiten (vgl. §§ 14b, 14c WGG).<sup>27</sup>

In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage wird in diesem Zusammenhang von *„fiktiven Erhaltungsarbeiten“* gesprochen und sind solche in § 14a WGG noch des Öfteren zu finden. Weiters heißt es dort, dass es Maßnahmen den Erhaltungsarbeiten im engeren Sinn gleichgestellt werden, die zur *„Aufkategorisierung bzw. zur Modernisierung auf einen normalen Ausstattungszustand“* durchzuführen sind.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 3.

<sup>27</sup> Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup>, §14a WGG RZ 3.

<sup>28</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage - Erläuterungen.

Der Regelungsgegenstand dieser Ziffer 2 liegt allerdings vordergründig nicht – wie sich leicht fälschlicher Weise vermuten lässt – darin, dem zukünftigen Mieter einen Anspruch auf solch eine „Aufkategorisierung“ gegen die gemeinnützige Bauvereinigung zu verschaffen. Eine dahingehende Verpflichtung der Bauvereinigung zur Modernisierung kann im Gesetz nämlich nicht gefunden werden. Die Intention des Gesetzgebers ist es vielmehr, derartige Maßnahmen für die Bauvereinigung attraktiver zu gestalten. Durch die Gleichstellung von „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ mit den eigentlichen Erhaltungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass die Kosten für die durchzuführenden Arbeiten in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge mit aufgenommen werden können. Es wird sohin meines Erachtens keine ausdrückliche Verpflichtung für die Bauvereinigung statuiert, diese Modernisierungsarbeiten auch tatsächlich durchzuführen. Aus der Gesamtschau und dem Zweck des Gesetzes wird diese aber wohl unterstellt werden können. Es handelt sich in diesem Sinne um ein „Dürfen“ und nicht um ein „Müssen.“<sup>29</sup> Dies ergibt sich nicht zuletzt auch aus dem Umstand, dass § 14a Abs 2 Z 2 WGG in die Aufzählung des § 14c Abs 1 Z 1 WGG nicht Einzug gefunden hat.<sup>30</sup>

Vereinfacht gesagt handelt es sich um Maßnahmen beziehungsweise Arbeiten, die notwendig sind, um den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben. Bei der Neufassung dieser Regelung wurde allerdings verkannt, dass Arbeiten, die durchgeführt werden, um den Bestandgegenstand in einem brauchbaren Zustand übergeben zu können, schon vor der WGG Novelle 2016 gesetzlich als Erhaltungsarbeiten gegolten haben.<sup>31</sup> Dieser Umstand ergibt sich einerseits direkt aus dem Gesetz, nämlich aus § 14a Abs 2 Z 2 letzter Fall aF WGG sowie § 14a Abs 2 Z 7 lit b aF WGG. Andererseits wird dies auch in der Lehre immer wieder herausgearbeitet (vgl. zB *Prader in Prader, WGG<sup>2</sup> § 14 a Anm 9*).<sup>32</sup>

Durch diese Umstände wird in der Lehre teilweise die Meinung vertreten, dass das im letzten Satz der neu gefassten Ziffer Gesagte, der eigentliche Wille des Gesetzgebers ist – und zwar Erhaltungsmaßnahmen betreffend einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Therme und dergleichen beziehungsweise von

<sup>29</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage - Erläuterungen.

<sup>30</sup> *Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), *Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup>*, §14a WGG RZ 3.

<sup>31</sup> *Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a* (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 4

<sup>32</sup> *Prader a.a.O.* Anm. 3.

Sanitäreanlagen, welche eine Umgestaltung mit sich bringen, die den Erfordernissen der Haushaltsführung entspricht. Es wird mit unter vertreten, dass somit eigentlich eine Erweiterung der Ansprüche des Mieters nach § 14a Abs 2 Z 2b WGG gewollt war.<sup>33</sup>

Zudem stellt sich aufgrund dieser neugefassten Ziffer 2 die Frage, ob ein Mieter einen Anspruch auf Übergabe in brauchbarem Zustand hat. Als Vorfrage dieser Thematik ist abermals die Frage des Verhältnisses von § 14a Abs 1 WGG zu § 1096 Abs 1 ABGB zu beantworten. Prader, der wie oben dargelegt die Ansicht vertritt, dass § 1096 ABGB durch die Neufassung des § 14a Abs 1 WGG vollumfänglich anwendbar ist (ausgenommen die Voraussetzungen des § 8 Abs 1 MRG liegen vor), bejaht als Folge davon einen Anspruch auf Übergabe des Mietobjekts in brauchbarem Zustand. Ebenso steht dem Mieter sodann der Anspruch auf Aufrechterhaltung dieses Zustandes zu.<sup>34</sup> Dieser Ansicht folgen Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer.<sup>35</sup> Beer/Vospornik gehen vielmehr davon aus, dass unklar ist, ob derartige Verpflichtungen für die gemeinnützige Bauvereinigung bestehen – beziehungsweise, ob ein solcher Anspruch durchsetzbar ist.<sup>36</sup>

Vonkilch wiederum spricht in diesem Zusammenhang von einer „unechten“ Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Er verwendet diesen Begriff, da – wie er schlüssig darlegt – mangels Aufzählung in § 14c Abs 1 WGG dem einzelnen kein (zivilrechtlich) durchsetzbarer Anspruch auf Durchführung derartiger Arbeiten zusteht. Er verneint die Verpflichtung zur Übergabe in brauchbarem Zustand allerdings auch nicht per se. Seiner Ansicht nach ist eine dahingehende Verpflichtung von den Voraussetzungen des § 23 Abs 1 WGG abhängig, demnach kann diese gebarungsrechtlich geboten sein.<sup>37</sup> Ferner verweist Vonkilch darauf, dass eine ähnliche Regelung schon seit längerem in § 3 MRG anzutreffen ist. Auch diesfalls steht dem neuen Mieter kein durchsetzbarer Anspruch auf „Brauchbarmachung“ zu.

---

<sup>33</sup> Prader a.a.O. Anm. 3.

<sup>34</sup> Prader a.a.O. Anm. 3.

<sup>35</sup> Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> Ergänzungsband 2016 WGG, § 14a RZ 4/1.

<sup>36</sup> Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup>, §14a WGG RZ 3.

<sup>37</sup> Vonkilch, Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274.

Ein Mieter kann sich allerdings sehr wohl auf die allgemeinen Rechtsbehelfe des bürgerlichen Rechts berufen (zB Schadenersatz, Schuldnerverzug, etc.).<sup>38</sup>

Erwähnt sei an dieser Stelle, dass ein genereller Modernisierungsanspruch der Gemeinnützigen im Anwendungsbereich des WGG jedenfalls zu verneinen ist.<sup>39</sup> Möchte der zukünftige Mieter ferner einen Modernisierungsanspruch gegen seinen künftigen Vermieter erwirken, so ist er angehalten dies eigens mit diesem zu vereinbaren. Eine solche Regelung kann im Mietvertrag selbst erfolgen oder in einem eigens dafür angefertigten Vertrag. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass dies in der Praxis in der Regel nicht vorkommen wird.<sup>40</sup>

### 3.2.3 § 14a Abs 2 Z 2a WGG

Die oben angesprochenen Arbeiten zur Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit beziehungsweise Arbeiten die zur Behebung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung notwendig sind, werden in § 14a Abs 2 Z 2a WGG angeführt.

Diese Regelungen sind keineswegs neu im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Sie entsprechen der Bestimmung der Ziffer 2 (mit Ausnahme der Bestimmungen über Wärmebereitungsgeräte, welche wieder gestrichen wurde) des § 14 Abs 2 WGG in der Fassung vor der WGG Novelle 2016.<sup>41</sup>

Die angeführte Bestimmung gilt sowohl für Wohnungen als auch für Geschäftsräumlichkeiten und differenziert nicht zwischen allgemeinen Teilen der Liegenschaft und dem Inneren von Mietgegenständen. Dies ist unter anderem durch die Neufassung des § 14a Abs 1 WGG im Zuge der WGG Novelle 2016 unbestritten.<sup>42</sup>

Die Bestimmung deckt sich inhaltlich mit jener des § 3 Abs 2 Z 2 MRG. Es kann daher auf die ergangene Judikatur zum Mietrechtsgesetz zurückgegriffen werden. Von einem ernsten Schaden (1. Fall) kann nur dann gesprochen werden, wenn ein Schaden

---

<sup>38</sup> T. Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG RZ 19 f.

<sup>39</sup> Schinnagl/Göschl in Stabentheiner/Vonkilch, Wohnrecht 2019 II S.165.

<sup>40</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 3.

<sup>41</sup> Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg.), Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup>, § 14a WGG RZ 3/1.

<sup>42</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 4.

*„einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht. [...] Mängel, die ohne besonderen Aufwand jederzeit beseitigt werden können (und deshalb auch die Brauchbarkeit des Bestandobjekts gar nicht beeinträchtigen), fallen nicht darunter.“<sup>43</sup>*

Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung (2. Fall) liegt dann vor, wenn eine Gefährdung durch einen Mangel am Bestandobjekt von diesem selbst ausgeht. *„Weiters muss es sich um eine „erhebliche“ Gefahr für die Gesundheit der Bewohner handeln, womit nach den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebracht werden sollte, „dass Bagatellbeeinträchtigungen, die nur bei übergroßer Sensibilität spürbar sind, nicht von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst sind.“ [...] „Erheblich“ bezieht sich [überdies] eindeutig auf das Ausmaß der Gesundheitsgefährdung, nicht aber auf das Ausmaß des dafür erforderlichen Aufwands.“<sup>44</sup>* Wobei die Beantwortung der Frage, ob die Voraussetzungen tatsächlich gegeben sind, nach dem Einzelfall zu beurteilen sind.

Festzuhalten ist, dass für die Bejahung des Vorliegens einer erheblichen Gesundheitsgefährdung eine gewisse Bagatellgrenze überschritten werden muss. Dies darf allerdings nicht dahingehend verstanden werden, dass der Grad der Gesundheitsgefährdung jenem Grad einer Lebensbedrohlichkeit gleich beziehungsweise nahe kommen muss. Vielmehr ist jede „signifikante Gefährdung der körperlichen Integrität“ ausreichend.<sup>45</sup>

Der Beweis für das Vorliegen (einer) der Voraussetzungen des § 14 a Abs 2 Z 2a WGG trifft stets den (den Mangel behauptenden) Mieter. Dem Vermieter steht in diesem Zusammenhang wiederum die Möglichkeit offen sich freizubeweisen.<sup>46</sup>

Zuletzt sei erwähnt, dass durch § 14c Abs 1a WGG eine gewisse Einschränkung für die Erhaltungsarbeiten des Vermieters, die aufgrund einer erheblichen Gesundheitsgefährdung durchzuführen sind, erfolgt. Gemäß dieser Gesetzesstelle können dem Vermieter solche Erhaltungsmaßnahmen bloß auferlegt werden, wenn es keine zumutbaren Möglichkeiten für den Mieter gibt, die den Mangel anderwegs zu

---

<sup>43</sup> RIS-Justiz RS0102183.

<sup>44</sup> OGH 21.10.2010, 5 Ob 173/10t.

<sup>45</sup> OGH 22.03.2016, 5 Ob 264/15g immolex 2016/59 (226) [Ruckenbauer].

<sup>46</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 4.

„umgehen“ vermögen. Verwiesen sei auf die Bleirohr-Entscheidung des OGH: in diesem Judikat hält es der OGH für möglich, dass eine Erhaltungspflicht des Vermieters nicht gegeben ist, wenn die gesundheitsgefährdende Bleibelastung des Wassers dadurch ausgeschlossen werden kann, dass der jeweilige Mieter das Wasser aus dem Hahn – vor der Entnahme – einige Zeit rinnen lässt.<sup>47</sup>

Dieses Spannungsfeld zwischen § 14a Abs 2 Z 2a WGG und § 14c Abs 1a WGG birgt allerdings eine gewisse Rechtsunsicherheit in sich. Es ist in diesem Zusammenhang unklar, wie sehr die „zumutbaren Möglichkeiten“ für den Mieter gerade noch zumutbar sind, bis es zu verpflichtend zu setzenden Maßnahmen durch den Vermieter kommen muss. Ist es zumutbar, dass ein Mieter das Wasser 5 Minuten rinnen lässt, um die Bleikonzentration auf ein „gesundes Maß“ zu reduzieren oder ist lediglich ein Rinnen des Wassers für wenige Sekunden zumutbar. Ganz abgesehen von Bleirohren stellt sich die Frage, welche anderen Möglichkeiten für den OGH noch denkbar sind, um eine Erhaltungspflicht des Vermieters auszuschließen. Meines Erachtens ist für die Beurteilung dieser Frage eine einzelfallbezogene Interessensabwägung durchzuführen, wobei stets darauf zu achten sein wird, dass den Interessen des jeweiligen Mieters nicht zu wenig Gewicht beigemessen wird. In eine solche Interessensabwägung könnten dann Umstände einfließen, wie „was bedeuten die Einschränkungen für den Mieter in seiner täglichen Haushaltsführung?“, „was bedeuten etwaige durchzuführende Erneuerungen für eine Belastung für den Mieter (man denke an eine monatelange Baustelle)?“ oder „was bedeutet die Erhaltungsmaßnahme für die wirtschaftliche Lage des Vermieters?“, „kommt es durch die durchgeführte Erhaltungsmaßnahme zu einer erheblichen Wertsteigerung der Immobilie des Vermieters?“. Meines Erachtens ist überdies darauf zu achten, dass die Erhaltungsmaßnahme nicht an etwaige „technische Möglichkeiten“ geknüpft wird. Wie in manch anderen Gesetzen geschehen (zum Beispiel § 60 Abs 1 lit d Bauordnung für Wien), geht ein Knüpfen von Rechtsfolgen an technische Möglichkeiten meiner Meinung nach zu weit. In Zeiten, in denen es (technisch) möglich ist auf den Mars zu fliegen, scheint es vermessen, die Verpflichtung zur Durchführung von bautechnischen Maßnahmen von deren technischen Umsetzbarkeit abhängig zu machen. Ein Knüpfen an die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist meiner Meinung um

---

<sup>47</sup> OGH 25.07.2014, OGH 5 Ob 88/14y.

einiges zielführender und ohne dem Gesetzgeber eine Unachtsamkeit bei der Ausformulierung gewisser Gesetzesstellen unterstellen zu wollen, wird wohl auch eher eine Bestimmung gewünscht sein, welche in diese Richtung abzielt, wenn von „technisch möglichen Maßnahmen“ die Rede ist.

### 3.2.4 § 14a Abs 2 Z 2b WGG

In dieser Bestimmung findet sich eine der umfassendsten Neuerungen durch die WGG Novelle 2016. Die Ziffer 2b wurde nämlich nicht bloß abgeändert oder umformuliert, sondern wurde diese im Zuge der Novelle – als einzige Ziffer – gänzlich neu ins Gesetz eingefügt. Prader spricht sogar vom „Kernstück der Novelle“.<sup>48</sup>

Das Gesetz normiert an dieser Stelle, dass der Vermieter *„in Wohnungen die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern [hat]. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs. 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung. Die Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.“*

Die Bestimmung gilt demnach ex lege nur für Wohnmietgegenstände. Eine Anwendung auf Geschäftsräumlichkeiten wird damit ausdrücklich ausgeschlossen und ist dadurch auch eine Anwendung per analogiam undenkbar.

Überdies bleibt festzuhalten, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters auf *„das Vertragsobjekt [...], seine Ausstattung, die vertraglich bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand“*<sup>49</sup> während

<sup>48</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 5

<sup>49</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

aufrechtem Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter erstreckt. Umfasst sind Maßnahmen der Erhaltung, der Reparatur aber auch der Erneuerung, solange sich eine solche nicht als unwirtschaftlich erweist.<sup>50</sup>

Zudem wird eine gesetzliche Einschränkung der Erhaltungspflicht durch den Verweis auf § 8 Abs 1 MRG sowie der ausdrücklichen Erwähnung von Beleuchtungsmitteln, Bagatellreparaturen und Malerei sowie Tapeten getroffen.<sup>51</sup>

Im letzten Satz des neuen § 14a Abs 2 Z 2b WGG wird festgehalten, dass der gemeinnützigen Bauvereinigung die Behebung von normalen Abnützungen – verwiesen wird in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage auf „*insbesondere Bodenbelag und Verfliesung*“<sup>52</sup> – obliegt, sollten diese die Brauchbarkeit des Bestandobjekts wesentlich einschränken.<sup>53</sup>

Sollte die Intention des Gesetzgebers gewesen sein, die bisherigen im WGG praktizierten Erhaltungsregelungen durch die Einfügung dieser neuen Ziffer 2b klarer zu gestalten, so müsste dieser Versuch wohl schlicht und ergreifend als „Themenverfehlung“ zu werten sein. Es handelt sich um eine Bestimmung die abermals viel Raum für Spekulationen lässt, wie gewichtige Stimmen der Lehre jeweils für sich nachvollziehbar herausarbeiten. Was der Gesetzgeber tatsächlich gewollt hat beziehungsweise wie die Erhaltungspflicht im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in der Praxis umzusetzen ist, bleibt in mehrfacher Hinsicht fraglich.

Zunächst wirft schon die Einschränkung auf Wohnungen Fragen auf. Weshalb diese erfolgt, bleibt in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage gänzlich unkommentiert. Wie oben erwähnt, schlussfolgert Vonkilch somit im Wege einer teleologischen Interpretation, dass der Katalog des § 14a Abs 2 WGG eine taxative Aufzählung sein muss, würde dem Geschäftsraummieter doch über die Hintertüre des § 14a Abs 1 WGG und somit über die Anwendbarkeit des § 1096 ABGB andernfalls

---

<sup>50</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

<sup>51</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

<sup>52</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage - Erläuterungen.

<sup>53</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 5.

wieder die umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters offen stehen. Die Einschränkung für Wohnungen hätte man sich diesfalls zur Gänze sparen können.<sup>54</sup>

Diese Problematik erkennt auch Prader, vermag sie seiner Meinung nach allerdings nichts an der umfassenden Geltung des § 1096 Abs 1 ABGB zu ändern. Er stellt allerdings die Frage in Raum, „*warum er [der Gesetzgeber] dann die Einzelatbestände überhaupt noch angeführt hat, wenn die Erhaltung ohnedies – abgesehen von den Mieterpflichten gem § 8 Abs 1 MRG – bei der GBV [gemeinnützigen Bauvereinigung] liegen würde.*“<sup>55</sup> Prader erklärt diese Tatsache mit dem Wunsch des Gesetzgebers den Bestandnehmer von Wohnungen in Mietrechtsangelegenheiten generell noch stärker zu schützen. Der Geschäftsraummieter kann sich daher nicht auf den Schutzbereich des § 14a Abs 2 Z 2b WGG berufen. Prader erklärt sich das Zusammenwirken vom Katalog des § 14a Abs 2 WGG und § 1096 Abs 1 ABGB dahingehend, dass der Katalog die Grundlage dafür bietet, zu beurteilen, welche Maßnahmen der Erhaltung die gemeinnützige Bauvereinigung betreffen. Erhaltungsmaßnahmen die nicht explizit in der Aufzählung zu finden, allerdings vom Schutzbereich der Ziffern 1-7 des § 14a Abs 2 WGG erfasst sind, obliegen der Gemeinnützigen sodann nach § 1096 Abs 1 ABGB. Wörtlich schreibt Prader von Erhaltungsmaßnahmen, die „*aus welchem Grund auch immer nicht explizit erwähnt [sind].*“<sup>56</sup> Meiner Meinung nach ist diese Formulierung etwas missglückt. Man könnte sogar so weit gehen, zu sagen, dass in ihr ein Argument mehr für die Ansicht Vonkilchs zu erblicken ist. Es scheint nämlich so, als würde nach der Ansicht Praders die Gesetzgebung sehr leger bei der Formulierung von Normen vorgehen und sich nicht unbedingt allzu viele Gedanken darüber zu machen – wovon jetzt per sé nicht ausgegangen werden soll.<sup>57</sup>

Die (nach der Ansicht Vonkilchs) gegebenenfalls geöffnete Hintertüre für Ansprüche von Geschäftsraummieter über den § 14a Abs 1 letzter Satz WGG in Verbindung mit § 1096 ABGB verschließt allerdings auch Prader. Er legt seinen Ausführungen die Überlegung Rosifkas<sup>58</sup> zugrunde, welche (so jedenfalls Prader) die Grundlage für die Gesetzesänderung war. Da sich besagte Überlegung beziehungsweise die angestellte

---

<sup>54</sup> Vonkilch, Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274.

<sup>55</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

<sup>56</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

<sup>57</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

<sup>58</sup> Rosifka, Grenzen der mietvertraglichen Regelung der Erhaltungspflicht, ecolex 2007, 161.

Begründung auf das Innere von Wohnungen bezogen hat, die Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung aber explizit nicht im Inneren von Geschäftsräumlichkeiten greift, scheidet nach Prader auch ein Rückgriff (über die Hintertüre) auf Abs 1 des § 14a WGG und somit auf § 1096 ABGB aus.<sup>59</sup>

Weiters bleibt festzuhalten: da die Erhaltungspflicht von Wärmebereitungsgeräten fortan von Ziffer 2b mitumfasst ist (siehe unten), diese Bestimmung allerdings auf Wohnungen beschränkt wurde, geht mit der WGG Novelle 2016 eine ex lege Schlechterstellung der Geschäftsraummieter einher. Faktisch bedeutet dies eine Angleichung des WGG Erhaltungsregimes an jenes des Teilanwendungsbereichs des MRG (siehe § 1 Abs 4 MRG), wobei die Regelungen des MRG teilweise sogar für Geschäftsraummieter günstigere Regelung enthält, als nunmehr das WGG. Im Teilanwendungsbereich des MRG trifft die Erhaltungspflicht des Wärmebereitungsgeräts grundsätzlich den Vermieter. Dieser kann diese Erhaltungspflicht (bei Geschäftsraummiete) allerdings zulasten des Bestandnehmers ausschließen. Im Anwendungsbereich des WGG trifft die gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin allerdings überhaupt keine Erhaltungsverpflichtung hinsichtlich Wärmebereitungsgeräte mehr. Darüberhinausgehend trifft die Gemeinnützige durch diese gesetzliche Bestimmung im Geschäftsbereich lediglich eine Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses sowie Schäden von denen eine Gesundheitsgefährdung ausgeht beziehungsweise Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Ob dies als Folge der Novelle auch tatsächlich so gewünscht war, bleibt fraglich.<sup>60</sup>

Der § 14a Abs 2 Z 2b WGG knüpft den Umfang der Erhaltungspflicht des Vermieters an den (wörtlich) „vereinbarten Zustand“. In weiterer Folge stellen sich in diesem Bezug Auslegungsfragen, was unter dem vereinbarten Zustand zu verstehen ist. Eine Definition dieses Begriffes ist im Gesetz nicht enthalten. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage ist – wenig klarstellend – hierzu folgendes festgehalten: „Die Regelung stellt dabei auf den Zustand ab, den der Vermieter anlässlich der für den

---

<sup>59</sup> Prader a.a.O. Anm. 5

<sup>60</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

*Zeitpunkt der Übergabe getroffenen Vereinbarung schuldet, bzw. zu dessen Herstellung er sich verpflichtet hat.*<sup>61</sup>

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass unter dem „vereinbarten Zustand“ das im Mietvertrag ausbedungene zu verstehen ist. Zu diesem Zwecke ist der Mietvertrag nach den allgemeinen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches auszulegen. Bei dieser Beurteilung dienen die §§ 922, 923 ABGB als Auslegungshilfe.<sup>62</sup>

In § 922 Abs 1 Satz 2 ABGB wird festgehalten, dass eine Haftung nicht bloß hinsichtlich der ausdrücklich bedungenen Eigenschaften der Sache besteht, sondern sich ein Vertragspartner jedenfalls auch auf die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften des Vertragsobjekts berufen kann. Auch konkludent vereinbarte Eigenschaften sind hiervon erfasst.<sup>63</sup> Eine detaillierte schriftliche Aufschlüsselung der vereinbarten Eigenschaften wird bei einem Mietvertrag, insbesondere einem WGG-Mietvertrag, in der Regel nicht erfolgen. Eine Anspruchsgrundlage eines Mieters wird daher in den meisten Fällen aus den „gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften“ resultieren. Hierzu ist festzuhalten, dass sich der Umfang der gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften aus der Verkehrssitte ergibt. Mangels gegenteiliger Vereinbarung wird hier von einer „*mittleren (durchschnittlichen) Brauchbarkeit*“ auszugehen sein.<sup>64</sup>

Neben eben Gesagtem findet sich eine weitere Neuheit im Gesetz. Ziffer 2b des § 14a Abs 2 WGG hält ausdrücklich fest, dass die gemeinnützige Bauvereinigung nicht bloß den Mietgegenstand an sich in eben erwähnten „vereinbarten Zustand“ zu erhalten hat, sondern auch „*mitvermietete Einrichtungsgegenstände*“. Schon im Ausschussbericht des Nationalrates findet sich in diesem Zusammenhang eine wesentliche Einschränkung. Dort wird klarstellend festgehalten, dass sich diese Erhaltungspflicht streng auf jene Einrichtungsgegenstände bezieht, die von der Gemeinnützigen mitvermietet wurden. Solche Einrichtungsgegenstände, die von einem Vormieter – sei es entgeltlich oder unentgeltlich – an den Nachmieter übergeben wurden, unterliegen nicht der Erhaltungspflicht des Vermieters. Gleiches gilt für

---

<sup>61</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>62</sup> Prader a.a.O. Anm. 5

<sup>63</sup> Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 923 (Stand 1.1.2016, rdb.at), Rz 11, 14.

<sup>64</sup> OGH 27.11.2014, 1Ob175/14p.

Einrichtungsgegenstände, die ein Vormieter im Mietobjekt im Zuge seines Auszuges zurückgelassen hat und die somit in das Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung übergehen und diese wiederum die Einrichtungsgegenstände dem neuen Mieter unentgeltlich zur Verfügung stellt.<sup>65</sup>

Diese dankenswerterweise eindeutige Klarstellung ist meiner Meinung nach nicht zuletzt im Sinne der Rechtssicherheit auch geboten. Teilweise kann von einem Vermieter nicht abschließend nachvollzogen werden, welche Einrichtungsgegenstände ein Mieter seinem Nachmieter überlässt und wäre daher der Umfang einer Erhaltungspflicht für solche Gegenstände für den Vermieter nicht abzuschätzen. Überdies wäre es meiner Meinung nach aus Sicht der gemeinnützigen Bauvereinigung nicht zu billigen, eine derart weitreichende Erhaltungspflicht hinzunehmen. Ferner käme solch eine Erhaltungspflicht, die aus einem Vertragsverhältnis zwischen Vor- und Nachmieter erfolgt einem Vertrag zu Lasten Dritter gleich. Ein derartiges Rechtsinstitut ist dem österreichischen Recht fremd und vermag es einen Dritten dadurch in der Regel nicht gegen seinen Willen zu verpflichten.<sup>66</sup>

Neben eben erwähnter Klarstellung wirft (mangels Definition) der Begriff der Einrichtungsgegenstände einige Interpretationsfragen auf. In Vergangenheit wurden zum Teil auch Heizungen und Wärmebereitungsgeräte als Einrichtungsgegenstände verstanden und geht die herrschende Lehre davon aus, dass die aus § 14a Abs 2 Z 2a WGG eliminierten Wärmebereitungsgeräte von der neu eingefügten Ziffer 2b erfasst sind (wie oben ausgeführt, gilt die Bestimmung lediglich für Wohnungen), auch wenn sie nicht mehr explizit genannt sind. Demnach obliegt dem Vermieter in Zukunft eine Erhaltungspflicht der Wärmebereitungsgeräte „bloß noch“ unter den Einschränkungen der Ziffer 2b.<sup>67</sup>

Prader sieht auch hinsichtlich § 14a Abs 2 Z 2b WGG den Bedarf einer teleologischen Reduktion. Er merkt in diesem Zusammenhang an, dass sich die Begrifflichkeiten in ihrer Formulierung von jenen, die im MRG gewählt wurden, nur minimal unterscheiden beziehungsweise sogar übereinstimmen. In § 15 Abs 1 Z 4 sowie in

---

<sup>65</sup> 965 der Beilagen XXV. GP - Ausschussbericht NR – Berichterstattung.

<sup>66</sup> OGH 12.08.1996, 4 Ob 2132/96z.

<sup>67</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 5.

§ 25 MRG ist ebenfalls der Begriff der mitvermieteten „Einrichtungsgegenstände“ zu finden. Im Sinne des MRG sind als solche Einrichtungsgegenstände lediglich jene zu verstehen, die nicht schon bei der Beurteilung der Kategorie des Mietgegenstandes berücksichtigt wurden. Demnach jene, die bei der Entgeltbildung für das Objekt selbst außer Acht gelassen worden sind. Prader führt weiter aus, dass aber insbesondere Wärmebereitungsgeräte in der Regel bei der Beantwortung der Frage nach der Kategorie des Mietgegenstandes berücksichtigt werden. Eine Entsprechende Regelung wie in § 10 Abs 6 MRG, wonach der Vermieter – unscharf formuliert – die Wahl hat, dem Vormieter den Aufwand für die Herstellung des Wärmebereitungsgeräts abzugelten und sodann ein höheres Entgelt aufgrund einer Kategorieanhebung verlangen zu können oder dies eben nicht tut, kennt das WGG nicht. Im Regelungsbereich des WGG spielt aber die Kategorie (mit wenigen Ausnahmen) der Wohnung keine Rolle. Auf die Frage der Entgeltbildung ist im Anwendungsbereich des WGG nicht abzustellen, um eine Erkenntnis darüber zu erlangen, welche Einrichtungsgegenstände mitvermietet sind und welche nicht. Sohin sieht Prader den Bedarf der erwähnten teleologischen Reduktion dahingehend, dass eine Erhaltungspflicht hinsichtlich einer Therme oder ähnlichem nicht erst dann bestehen soll, wenn diese ausdrücklich gegen Entgelt überlassen – also mitvermietet – wurde. Nach Prader ist die Regelung des § 14a Abs 2 Z 2b WGG hinsichtlich Einrichtungsgegenstände bloß für solche Gegenstände zu verstehen, die auch von § 25 MRG erfasst sind (zum Beispiel Möbel). Würde man dies anders beurteilen, so käme man zu dem – nach Prader unbefriedigenden – Ergebnis, dass der Gesetzgeber durch die Neueinfügung der Ziffer 2b einen WGG-Mieter, welcher eine Wohnung mietet, in die ein Vormieter eine Heiztherme eingebaut hat gegenüber jenen Mietern, bei welchen der Einbau der Therme ins Mietobjekt durch die gemeinnützige Bauvereinigung geschehen ist, schlechter stellt.<sup>68</sup>

Eine ex lege Einschränkung erfährt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren des Mietgegenstandes sowie an den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen überdies zum einen durch den Verweis auf den § 8 Abs 1 MRG sowie durch die Ausnahme der Erhaltung von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten. Diese

---

<sup>68</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

Einschränkung scheint auf den ersten Blick unproblematisch. Bei näherer Betrachtung werfen allerdings auch diese Einschränkungen der Z 2b des § 14a Abs 2 WGG einige – nicht eindeutig zu beantwortende Fragen – auf.

Ein Querverweis auf die dem Mieter obliegenden Verpflichtungen nach § 8 Abs 1 MRG scheint problematisch, weil diese Gesetzesstelle für sich schon einiges an Interpretationsspielraum lässt. Zudem scheint die Ausnahme der Erhaltungspflicht des Vermieters für Bagatellreparaturen schwierig, zumal nicht klar ist, bis zu welcher Reparaturbedürftigkeit die Bagatellgrenze noch nicht überschritten sein soll. Ebenso herrscht hinsichtlich der Formulierung „normale Abnutzung der sonstigen Innenflächen“ Klärungsbedarf. Es fragt sich, wann eine „normale Abnutzung“ vorhanden sein soll sowie was unter „sonstigen Innenflächen“ zu verstehen ist. Prader geht sogar so weit, dass er von einer „intransparenten Regelung“ spricht, die in einem etwaigen Verbandsverfahren „stark abmahngefährdet“ ist.<sup>69</sup>

Um eine Beantwortung der aufgeworfenen Fragen anstellen zu können, sei zunächst auf den § 8 MRG eingegangen. Dieser regelt unter der Überschrift „Umfang des Benützungsrechts“ in seinem Absatz 1 das Benützungsrecht (Satz 1) des Mieters und stellt in diesem Zusammenhang auf den Vertrag ab. In Satz 2 wird eine dem Mieter obliegende Wartungspflicht hinsichtlich „*Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen*“ statuiert. Diese Wartungspflicht endet dort, wo die Behebung von ernsten Schäden des Hauses beziehungsweise die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen beginnt. Überdies hat der Mieter die obgenannten Leitungen und Anlagen so instand zu halten, dass „*dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.*“ Im dritten Satz der MRG-Bestimmung wird zuletzt geregelt, dass der (Haupt-) Mieter im Falle des Vorliegens von ernsten Schäden des Hauses, diese umgehend dem Vermieter anzuzeigen hat. Andernfalls macht er sich Schadensersatzpflichtig. Festzuhalten ist, dass sich der OGH mit der Erhaltungsfrage des WGG im Zusammenhang mit § 8 Abs 1 MRG bis dato nicht wirklich auseinandersetzen musste, was den Querverweis durch das WGG wenig aussagekräftig macht. Ferner ist darin ein Indiz

---

<sup>69</sup> Prader a.a.O. Anm. 5.

zu erblicken, dass sich die Praxis in diesem Regelungskomplex ohnedies „selbst regelt.“

Die Tatsache, dass Mieter zur Durchführung von kleinen Erhaltungsarbeiten verpflichtet sind, ist in der geltenden Rechtsprechung seit längerem unbestritten. Der Begriff der „Bagatellreparaturen“ fand allerdings erst mit WGG-Novelle 2016 ausdrücklich Einzug ins Gesetz. Eine Konkretisierung erfährt der Begriff der „Bagatellreparaturen“ vor allem durch den Bericht des Bauenausschuss im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens. Durch diesen werden Bagatellreparaturen als Arbeiten beschrieben, *die typischerweise von einem durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beziehung von Fachleuten/Professionisten“ – durchgeführt werden können. Charakteristischer Weise sind „Reparaturbereiche an ihm zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung [betroffen,] wie bspw. Brause- und Waschmaschinenschläuche.“* Als Beispiele werden genannt: *„Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtungen an einem Wasserhahn, das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters, das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung oder das Ausbessern einer Dichtung am inneren Fensterflügel von Holzkastenfenstern.“*<sup>70</sup> Die Überlegung des Gesetzgebers diese Reparaturen dem Mieter aufzuerlegen ist leicht nachvollziehbar. Es soll sich dabei um jene Arbeiten handeln, die ein Mieter leicht selbst durchführen kann und er sohin in der Lage ist, diese Arbeiten kostengünstiger durchzuführen, als die Bauvereinigung. Diese müsste einen Reparateur schicken, was mit Kosten verbunden ist (zum Beispiel An- und Abfahrt). Zusätzlich soll die ausdrückliche Ausnahme von Bagatellreparaturen im Gesetz dazu führen, dass Mieter, die schon seit jeher solche Reparaturen selbst durchführen, zukünftig nicht gegenüber jenen benachteiligt sind, die Bagatellreparaturen und Ausbesserungen von der Gemeinnützigen durchführen lassen. Diese Arbeiten würden nämlich, sollten sie von der gemeinnützigen Bauvereinigung durchgeführt werden, aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen bezahlt werden, in welche jeder Mieter einzahlt. Die Gefahr eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitragserhöhungsverfahrens würde dann für alle Mieter im gleichen Maße bestehen – sohin auch für die, die Bagatellreparaturen selbst durchführen. Dies würde eine Benachteiligung der selbst „reparierenden“ Mieter bedeuten. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage wird zudem darauf

---

<sup>70</sup> 965 der Beilagen XXV. GP - Ausschussbericht NR – Berichterstattung.

hingewiesen, dass eine solche Inanspruchnahme der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge überdies von den Mietverbänden kritisiert wurde. Ferner scheint es fraglich, ob einem Mieter das Ein- und Ausgehen von Handwerkern bei jeder noch so kleinen Reparatur und Ausbesserung zuzumuten ist, denn eine Erhaltungspflicht der Bauvereinigung würde im Umkehrschluss bedeuten, dass die Arbeiten nicht mehr vom Mieter durchgeführt werden dürfen, wenn sich dieser nicht einer Haftung aussetzen möchte.<sup>71</sup>

In einem gewissen Spannungsfeld zu eben Gesagtem stehen allerdings weitere Ausführungen der Erläuterungen zur Regierungsvorlage. Im Zusammenhang mit der beispielhaften Aufzählung der vom Mieter durchzuführenden Bagatellreparaturen verweisen die Erläuterungen darauf, dass zum Beispiel die „*fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen (Silikonfugen)*“<sup>72</sup> nicht davon umfasst sein sollen. Vonkilch stellt in dieser Hinsicht die berechtigte Frage nach dem Unterschied der Ausbesserung von Dichtungen an Fensterflügeln und der Erneuerung von Silikonfugen. Eine objektivierbare Unterscheidung ist seiner Meinung nach nicht zu finden und wäre es zielführender darauf abzustellen, ob für die konkrete Erhaltungsmaßnahme die Beiziehung eines Professionisten von Nöten ist. Je nachdem, sollte die Erhaltungsmaßnahme in die Verantwortung des Mieters beziehungsweise des Vermieters fallen. Zudem kritisiert Vonkilch den Verweis auf das deutsche Recht in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage. Die herrschende Ansicht geht nämlich davon aus, dass Bagatellreparaturen im deutschen Recht nicht vom Mieter vorzunehmen sind.<sup>73</sup>

Meines Erachtens findet sich eine weitere Möglichkeit, nach welchem eine taugliche Unterscheidung angestellt werden könnte. Es wäre durchaus sinnhaft, die Verpflichtung zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen demjenigen aufzuerlegen, dem das größere Risiko im Falle der Schlechterfüllung entsteht. Nachvollziehbar wird diese Unterscheidungsmethode anhand eines Beispiels: Ausgehend von der Erhaltung von Badezimmerfugen, wird der Vermieter allergrößtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Durchführung von etwaigen

---

<sup>71</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>72</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>73</sup> Vonkilch, Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274.

Erhaltungsmaßnahmen haben. Sollten diesbezügliche Maßnahmen nämlich schlecht erfüllt werden, bestünde die Gefahr des Wassereintritts in die Bausubstanz (Zwischendecke). Unstrittig geht ein Schaden an der Bausubstanz (unter Umständen ernster Schaden; Gesundheitsgefährdung) beziehungsweise in der Zwischendecke (allgemeiner Teil der Liegenschaft) zulasten des Eigentümers, somit der gemeinnützigen Bauvereinigung. Ein etwaiges Regressieren im Wege des Schadensersatzes scheint vor allem gegenüber einem WGG-Mieter wenig attraktiv. Ferner besteht die Gefahr, dass das Vorliegen eines Verschuldens des Mieters, was eine Voraussetzung für das Durchdringen des Schadensersatzanspruches ist, vom Gericht vereint wird. Sollte allerdings beispielsweise die Auswechslung eines defekten Duschkopfes durch den Mieter „schlecht erfüllt“ werden, ist es dieser, der davon primär betroffen ist. Dem Vermieter entsteht dadurch kein Schadensrisiko. Der Umstand, dass den Vermieter bei der Schlechterfüllung von Erhaltungsmaßnahmen durch den Mieter mitunter ein Folgeschadenrisiko trifft, führt in der Praxis oft dazu, dass Vermieter solche Maßnahmen „gerne“ selbst durchführen (lassen). Abseits der hitzigen Diskussionen um die Abgrenzung zwischen Mieter- oder Vermieterverpflichtung hat die Praxis demnach teilweise eigene Abgrenzungsinstrumentarien entwickelt.

Hat man in einem ersten Schritt geklärt welche Erhaltungsmaßnahmen von § 8 Abs 1 MRG erfasst sind und was unter einer „Bagatellreparatur“ zu verstehen ist, stellt sich im zweiten Schritt die Frage nach der Abgrenzung der beiden Sachverhalte voneinander. Aufgrund der ausdrücklichen Erwählung von den Mieterpflichten nach § 8 Abs 1 MRG und der „Bagatellreparaturen“ ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber zwischen diesen beiden unterscheidet. Er stellt aber selbst keine Abgrenzung an. Ob die ebenfalls in dieser Gesetzesstelle ausdrücklich angeführten Maßnahmen („Ersatz von *Beleuchtungsmitteln*“; „*Erhaltung von Malerei und Tapeten*“) bloß als Auflistung von Beispielen (dieser Ansicht folgt Prader) zu verstehen sind oder eine abschließende Aufzählung darstellen, bleibt offen. Meines Erachtens sollte unstrittig sein, dass Maßnahmen die mit dem Auswechseln von Glühbirnen zu vergleichen sind, dem Mieter obliegen und leuchtet dies auch ein. Prader kritisiert in diesem Zusammenhang, dass das Aufzählen solcher Maßnahmen nicht eigens erwähnenswert ist. Eine Kürzung des Gesetzestextes um unstrittig dem Mieter obliegende Erhaltungsarbeiten, wie das Auswechseln von Glühbirnen, würde

wohl nicht zuletzt auch der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit des Gesetzes zugutekommen.<sup>74</sup>

Aufgrund der Formulierung der Gesetzesstelle und der Abgrenzung von § 8 Abs 1 MRG und den Bagatellreparaturen ergibt sich konkret ein Problem – und zwar eines, welches man laut Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu lösen geglaubt hat. Dort heißt es: *„Ein im WGG rechtlich unregelter Bereich der Erhaltung („Graubereich“) während des aufrechten Mietverhältnisses liegt demnach nach den Neuregelungen nicht mehr vor.“*<sup>75</sup> Gemeint ist damit der Bereich, in dem weder den Mieter noch den Vermieter eine Verpflichtung zur Erhaltung trifft. Erhaltungsmaßnahmen die in diesen Bereich fallen, werden im „Worst-Case“ gar nicht durchgeführt. War man sich also sicher den im WGG zu findenden „Graubereich“ mit der WGG Novelle 2016 beseitigt zu haben, „hat man die Rechnung“ ohne dem Gesetzeswortlaut gemacht. Fortan findet sich wohl eine Verpflichtung des Mieters die „Arbeiten“ des § 8 Abs 1 MRG durchzuführen, kann eine solche für den *„Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten“* aus dem Gesetzeswortlaut nicht abgeleitet werden. Eine Interpretation des § 14a Abs 2 Z 2b WGG dahingehend, dass den Mieter eine echte Rechtspflicht treffen soll, die somit entgegen dem Wortlaut der Norm erfolgt, ist nach der Ansicht Vonklichs (und Prader<sup>76</sup>) überschießend. Durch das explizite Anführen der echten Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigung eine e contrario - Verpflichtung des Mieters zu erblicken, scheint aufgrund des eindeutigen Wortlauts des Gesetzes nicht gegeben. Teilt man diese Ansicht, hat der Gesetzgeber eines der sich selbst gesetzten Hauptziele der WGG-Novelle 2016 klar verfehlt. Ein gesetzlich unregelter Bereich hinsichtlich der Erhaltungspflichten besteht weiter fort. Plakativ gesprochen: die gemeinnützige Bauvereinigung kann das Austauschen von kaputten Glühbirnen aber auch die Durchführung etwaiger anderer Bagatellreparaturen gegen ihre Mieter nicht durchsetzen.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 5.

<sup>75</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>76</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 5

<sup>77</sup> Vonklich in Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274.

Eine Möglichkeit trotz des Wortlautes des Gesetzes von einer echten Rechtspflicht des Mieters auszugehen wäre, in § 1096 Abs 1 ABGB eine allgemeine Verkehrssitte<sup>78</sup>, die dem Mieter entsprechende Verpflichtungen auferlegt, zu erblicken. Diese Meinung teilen Prader und Vonkilch.<sup>79</sup>

Nach den bisherigen Erläuterungen zum WGG wird klar sein, dass es auch hinsichtlich § 14 a Abs 2 Z 2b WGG gewichtige Gegenmeinungen der Lehre gibt, wäre es doch zu schön gewesen, wenigstens in diesem Punkt eine Übereinstimmung der Rechtsansichten erzielen zu können. Pesek sieht eine generelle Pflicht des Mieters zur Durchführung von Bagatellreparaturen und zwar auch im Bestandsrecht des ABGB beziehungsweise des MRG. Diese Pflicht leitet er aus einer allgemeinen Verkehrssitte<sup>80</sup> ab, die solche Reparaturen dem Mieter auferlegt. Hingegen vertritt auch er – ganz im Sinne der Regierungsvorlage – eine Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung von Mängeln, die ein besonderes Fachwissen erfordern beziehungsweise schon vor Übergabe des Bestandobjekts vorhanden waren. Gleichzeitig weist Pesek allerdings richtigerweise – wie schon Vonkilch – darauf hin, dass die Beurteilung, dass der Austausch von Fensterdichtungen nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zumutbar sein soll und die Erneuerung von elastischen Fugen nicht, völlig willkürlich erscheint. Pesek geht sogar noch einen Schritt weiter und führt aus, dass seiner Meinung nach, das Ausmalen und das Taperzieren des Mietobjekts nicht mehr zu den Verpflichtungen des Mieters zählen dürfe. Er argumentiert, dass diese Tätigkeiten naturgemäß solch großen Aufwand verursachen, dass eben nicht mehr von der erforderlichen Geringfügigkeitsvoraussetzung ausgegangen werden kann.<sup>81</sup>

Kothbauer wiederum vertritt eine völlig konträre Ansicht. Er verneint die generelle Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von (Bagatell-) Reparaturen und übt zudem starke Kritik an der WGG Novelle 2016: *„Es ist mittlerweile zum - schlechten - Stil des Gesetzgebers geworden, politische "Überschriften" in mehr oder minder überstürzten legislativen Maßnahmen "abzuarbeiten". Die Änderung des WGG hat nicht nur keine Klarheit in der schon seit langem schwelenden Diskussion rund um die*

---

<sup>78</sup> RIS-Justiz RS0020909.

<sup>79</sup> Prader a.a.O. Anm. 5 sowie Vonkilch a.a.O.

<sup>80</sup> RIS-Justiz RS0020909.

<sup>81</sup> Pesek, Bagatellreparaturen als Mieterpflichten?, immoLex 2017, 302.

*Fragen der Erhaltung, Wartung und Instandhaltung der Mietgegenstände gebracht, sondern durch die Schaffung des Begriffs der "Bagatellreparaturen" in der "Baustelle Wohnrecht" ein weiteres klaffendes Loch aufgerissen.*<sup>82</sup>

Auch für Kothbauer ist es zwar unstrittig, dass grundsätzlich, wie aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage hervorgeht, derartige Bagatellreparaturen leichter und günstiger durch den Mieter durchgeführt werden können, doch hat der Gesetzgeber mit der Erwähnung des Begriffes „Bagatellreparaturen“ den Rechtsanwendern keinen Gefallen getan. Seiner Meinung nach hätte der Gesetzgeber neben der Erwähnung dieses Begriffes zugleich eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung solcher Reparaturen statuieren müssen. Was aber, folgt man dem Wortlaut des Gesetzes, eben genau nicht der Fall ist. Damit hätte man – so Kothbauer – die Abgrenzungsproblematik zwischen Bagatellreparaturen, Instandhaltung und Wartung gänzlich hintangehalten, weil praktisch alles vom Mieter durchzuführen wäre. Zudem sieht Kothbauer ein weiteres Problem. Dadurch dass der Begriff der Bagatellreparaturen in der Norm über die Erhaltung des Mietgegenstandes (§ 14a WGG) zu finden ist, bildet er einen Gegenpol zu den, dem Mieter obliegenden Wartungs- und Instandhaltungspflichten. Ihm kann meines Erachtens gefolgt werden, wenn er darlegt, dass die Bagatellreparaturen wohl viel eher als Konkretisierung der Wartungspflichten und Instandhaltungspflichten dienen hätte sollen, als diese als Maßnahmen sui generis anzusehen. Beispielsweise gehören Reparaturen von Wasserdichtungen nach Kothbauer eben nicht zu der Gruppe der Bagatellreparaturen, da es sich im Zusammenhang mit der Nachteilsabwehr (zu hoher Wasserverbrauch) um eine Instandhaltungsmaßnahme handelt. Ebenfalls als verfehlt betrachtet er die Beispiele der Erläuterungen zur Regierungsvorlage dahingehend, dass es sich bei der Auswechslung von Filtern nicht um Reparaturen handeln kann, sondern viel mehr um Wartungsmaßnahmen. Im Ergebnis hat der Versuch des Gesetzgebers klare Regelungen zu schaffen auch für Kothbauer mehr Unklarheiten und Abgrenzungsprobleme gebracht, als noch vor der Novelle vorhanden waren.<sup>83</sup>

Prader sieht in dem Zusammentreffen der (über den Verweis auf § 8 Abs 1 MRG statuierten) Nachteilsabwehr und dem Begriff der Bagatellreparaturen ebenfalls

---

<sup>82</sup> Kothbauer, Zum mietrechtlichen Begriff der Bagatellreparaturen, immolex 2016, 128.

<sup>83</sup> Kothbauer, Zum mietrechtlichen Begriff der Bagatellreparaturen, immolex 2016, 128.

Klärungsbedarf. Es ergibt sich für ihn ein „*Problem der Unklarheit*.“<sup>84</sup> Der Bericht des Bautenausschusses weist im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Reparatur an Strom-, Wasser-, und Gasleitungen oder an einer Heiztherme nicht um Bagatellreparaturen im Sinne des § 14a Abs 2 Z 2b WGG handeln soll. Diese Ansicht widerspricht aber schlicht dem Regelungsbereich des § 8 Abs 1 MRG, auf welchen die Gesetzesstelle allerdings explizit verweist. Sollten die Voraussetzungen des Vorliegens eines ernststen Schadens oder der Gesundheitsgefährdung aufgrund von Mängeln an diesen Leitungen oder der Heiztherme nicht vorliegen und zudem kein allgemeiner Teil der Liegenschaft betroffen sein, kann sich eine Verpflichtung des Mieters zur Reparatur aus der Pflicht zur Nachteilsabwehr des § 8 Abs 1 MRG ergeben.<sup>85</sup>

Könnte man über eben dargelegte Problematik noch im Entferntesten hinwegsehen, fällt bei näherer Betrachtung auf, dass die Gesetzesstelle von einem weiteren Problem betroffen ist. Der Gesetzgeber schafft es in gewisser Weise sich in § 14a Abs 2 Z 2b WGG selbst zu widersprechen. Von der Erhaltungspflicht des Mieters sind nach dem Bericht des Bautenausschusses ebenfalls die Erneuerung von Silikonfugen im Sinne der Rechtsprechung des OGH ausgenommen. Im Bericht wird in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung (OGH 18.12.2009, 6 Ob 81/09v) verwiesen. Aus dieser Entscheidung geht unstrittig hervor, dass damit vorwiegend Fliesenfugen gemeint sind. So weit, so gut, die Erneuerung von Fliesenfugen soll also nicht dem Mieter obliegen. Fragt sich allerdings, inwieweit diese Ansicht des Bautenausschusses mit dem letzten Satz des § 14a Abs 2 Z 2b WGG zu vereinbaren ist. Dieser lautet immerhin wie folgt: „*Die Beseitigung normaler Abnützungen [...] (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.*“ E contrario obliegt sohin dem Mieter ex lege die Beseitigung normaler Abnutzung, solange keine wesentliche Beeinträchtigung der Brauchbarkeit gegeben ist. Dass Fugen zu der Verfliesung gehören, wird wohl nicht zu bestreiten sein. Sohin muss der Mieter die Fugen nicht erhalten. Den Vermieter trifft allerdings auch kleine Erhaltungspflicht. Offensichtlich entsteht an dieser Stelle eine Pattsituation – ein ungeregelter (grauer) Bereich. Das sich

---

<sup>84</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 5

<sup>85</sup> Prader a.a.O. Anm. 5

selbst auferlegte Ziel diesen „Graubereich“ durch die Novelle 2016 aus dem WGG zu verbannen, scheint in mehrfacher Hinsicht gescheitert.<sup>86</sup>

Zuletzt ist nicht ganz nachvollziehbar (so auch Prader), weshalb das Ausbessern von Fensterdichtungen zu den Bagatellreparaturen zählen soll und findet sich in diesem Zusammenhang auch keine Begründung in den Gesetzgebungsunterlagen. Abermals scheint es, als habe man die Abgrenzung willkürlich vorgenommen. Die einzige Möglichkeit ist es wohl abzuwarten, wie die Rechtsprechung den Begriff der Bagatellreparaturen künftig auslegt und welche Maßnahmen konkret darunterfallen werden. Die Gesetzgebungsunterlagen dienen – wie eben erörtert – jedenfalls nicht als taugliches Instrument zur Auslegung der Norm. Daraus ergibt sich abermals eine Rechtsunsicherheit. Abschließend bleibt festzuhalten, dass sich der Gesetzgeber bei der Formulierung des § 14a Abs 2 Z 2b WGG nicht unbedingt ausgezeichnet hat.<sup>87</sup>

### 3.2.5 § 14a Abs 2 Z 3 WGG

Die Z3 des § 14a Abs 2 WGG betrifft Arbeiten, die erforderlich sind, um den Betrieb von bestehenden Anlagen, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienen, aufrecht zu erhalten. Für diese trifft die gemeinnützige Bauvereinigung die Erhaltungspflicht. Beispielhaft werden im Gesetz Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge sowie Waschküchen angeführt. Einen Ausschluss für die Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung stellt diese Bestimmung für den Fall an, dass alle Mieter (und sonstigen Nutzungsberechtigten) der Baulichkeit ausdrücklich auf die Benützung der Anlage verzichtet haben. Dieser Verzicht muss allerdings für die gesamte Dauer des aufrechten Miet- beziehungsweise Nutzungsvertrages erfolgt sein, um sich der Erhaltungsverpflichtung der Anlage als Vermieter zu entziehen. Ein Verzicht kann nämlich auch „bis auf Widerruf“ erfolgen. Ist dies der Fall, so kann der Mieter im Falle des Vorliegens von durchzuführenden Erhaltungsarbeiten durch den Vermieters, diese jederzeit unter der Berufung auf den Rücktritt Verzicht bezüglich der Benützung der Anlage verlangen.<sup>88</sup> Sollte die

---

<sup>86</sup> Prader a.a.O. Anm. 5

<sup>87</sup> Prader a.a.O. Anm. 5

<sup>88</sup> OGH 30.07.1996, 7 Ob 598/95, MietSlg 48.217.

Erhaltung der Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar sein, so besteht die Verpflichtung der Bauvereinigung eine vergleichbare neue Anlage zu schaffen.

Eine gleichlautende Bestimmung kennt auch das Mietrechtsgesetz. Diese findet sich in § 3 Abs 2 Z 3 MRG. Der einzige Unterschied zu der des WGG besteht darin, dass das WGG ausdrücklich festhält, dass auch solche Arbeiten der gemeinnützigen Bauvereinigung obliegen, die in den einzelnen Mietgegenständen an den Teilen der Anlage durchgeführt werden müssen. Diese Konkretisierung erfolgte durch die WGG Novelle 2016. Dabei handelt es sich laut Erläuterungen zur Regierungsvorlage allerdings ohnedies um herrschende Rechtsprechung.<sup>89</sup>

Eine Verpflichtung zur Erhaltung der Anlage besteht auch dort, wo die gemeinnützige Bauvereinigung Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gemeinschaftsanlagen durchgeführt hat. Sollte die gemeinnützige Bauvereinigung beispielsweise einen vorhandenen Waschkessel durch eine moderne Waschmaschine ersetzen, so wird sie hinsichtlich der Waschmaschine erhaltungspflichtig und besteht überdies grundsätzlich auch die Pflicht zur Beseitigung von daraus resultierenden Mängeln an den Elektroleitungen.<sup>90</sup>

### 3.2.6 § 14a Abs 2 Z 4 WGG

Die gemeinnützige Bauvereinigung ist gemäß § 14a Abs 2 Z 4 WGG auch verpflichtet „*Neueinführungen oder Umgestaltungen*“ vorzunehmen, die im Zuge eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorgeschrieben werden. Als Beispiele werden im Gesetz der Anschluss an einen Kanal sowie an eine Wasserleitung, das Einbauen von Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder die Installation von Geräten für die Feststellung des (individuellen) Energieverbrauchs genannt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein öffentlich-rechtlicher Auftrag nicht zwangsläufig Bescheidmäßig ergehen muss. Auch kann es zu einer obgenannten Verpflichtung im

---

<sup>89</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>90</sup> OGH 17.11.1995, 5 Ob 139/95, MietSlg 47.198.

Sinne des § 14a Abs 2 Z 4 WGG durch die jeweils anzuwendende ETV (Elektrotechnikverordnung) kommen.<sup>91</sup>

### 3.2.7 § 14a Abs 2 Z 5 WGG

Unter anderem dem Regierungsprogramm von ÖVP und FPÖ für die Regierungsperiode 2017 - 2022, auch wenn diese frühzeitig endete (Ibiza-Affäre), ist es geschuldet, dass es im Zuge der WGG Novelle 2019 zu einigen Veränderung der Ziffer 5 des § 14a Abs 2 WGG gekommen ist. In dem Programm bekannte man sich unter der Überschrift „Energie“ zu einer Klima- und Energiestrategie, die vor allem das Ziel des Klimaschutzes verfolgen sollte. Geplant war es die Nutzung von erneuerbarer Energie zu stärken. Als eine der konkreten Maßnahmen sah man den Anschluss an neue Heizsysteme und somit den Bestand alter Heizkessel zu reduzieren. Überdies ist die Rede davon, dass eine Anpassung des Wohnrechts dahingehend geboten sei, dass unter anderem Gemeinschafts-Photovoltaik-Anlagen leichter realisierbar sein sollen.<sup>92</sup>

Wie gewohnt findet sich eine Parallelbestimmung zu § 14a Abs 2 Z 5 WGG im Mietrechtsgesetz (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG), wobei sich die Bestimmungen seit der angesprochenen WGG Novelle 2019 voneinander unterscheiden. Zu der Änderung der Norm kam es im Wege eines Initiativantrags der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Mag. Michaela Steinacker, Peter Wurm sowie Kolleginnen und Kollegen, eingebracht am 12.06.2019. In der Sitzung des Nationalrates am 03.07.2019 äußert sich Abgeordneter Johann Singer (ÖVP) zur geplanten Änderung und hält folgendes fest: *„Zu den Investitionen zählen zunehmend auch Maßnahmen für den Umweltschutz. Ich denke da an Mittel für die thermische Sanierung, für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von und Versorgung mit erneuerbarer Energie, konkret an Photovoltaikanlagen. Ich denke daran, dass für Elektrofahrzeuge auch entsprechende Leitungsinfrastruktur für Ladezwecke errichtet wird, und so weiter. Das alles kostet aber natürlich Geld.“* Es war schon zu diesem Zeitpunkt angedacht,

---

<sup>91</sup> OGH 06.11.2018, OGH 5 Ob 180/18h.

<sup>92</sup> Österreichisches Regierungsprogramm 2017 – 2022 S 174 ff.

eine Gesetzesgrundlage zu schaffen, um die angesprochenen Investitionen über Beiträge finanzieren zu können.<sup>93</sup>

§ 14a Abs 2 Z 5 WGG kann nicht dahingehend verstanden werden, dass dem einzelnen Mieter ein Anspruch auf Herstellung solcher Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz erwächst. Ziel und Zweck der Gesetzstelle ist es, derartige Ausgaben zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wege der Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu finanzieren und die Vornahme solche Arbeiten somit für die gemeinnützige Bauvereinigung attraktiver zu gestalten.<sup>94</sup>

Die Norm an sich betrifft *„Installationen von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtung zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen [...]“*. Voraussetzung ist allerdings, dass die Kosten der Herstellung von derartigen Installationen in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu dem restlichen Erhaltungszustand der Baulichkeit stehen. Zusätzlich muss die Herstellung der Energieeinsparungsmaßnahmen unter Abwägung der Herstellungskosten gegenüber der zu erwartenden Ersparnis an Energiekosten als wirtschaftlich sinnvoll einzustufen sein. Eine in die Jahre gekommene heruntergewirtschaftete Liegenschaft wird somit nicht in den Genuss einer aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen bezahlten Photovoltaikanlage kommen.

Die Einstufung einer Maßnahme zur Einsparung von Energie beziehungsweise Energiekosten als Erhaltungsmaßnahme im Sinne des WGG obliegt in erster Linie dem Gericht. Der OGH hält in diesem Zusammenhang zum Beispiel ausdrücklich fest, dass die Anbringung eines Vollwärmeschutzes jedenfalls als eine solche Erhaltungsarbeit angesehen werden kann. Selbiges wird für die Installation einer Zeitschaltuhr für Gangbeleuchtung gelten.<sup>95</sup> Ob diese Arbeiten im konkreten Fall auch Erhaltungsarbeiten sind, ist im Einzelfall unter der Gegenüberstellung der

---

<sup>93</sup> Protokoll Nationalrat, XXVI. GP, 86. Sitzung vom 3. Juli 2019.

<sup>94</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14a (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 8

<sup>95</sup> T. Hausmann/O. Riss in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG RZ 29.

Herstellungskosten, der künftigen (Energiekosten-) Ersparnis sowie dem allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes als Tatfrage zu klären.<sup>96</sup>

Aufgrund der Tatsache, dass es sich eben um keine tatsächlichen Erhaltungsmaßnahmen handelt, werden diese Arbeiten in der Regel als „fiktive Erhaltungsmaßnahmen“ bezeichnet. Vom Tatbestand des § 14a Abs 2 Z 5 WGG sollen alle Maßnahmen erfasst sein, die im weitesten Sinne zur Senkung der Energiekosten dienen können. Abermals schafft es der Gesetzgeber allerdings eine Norm des WGG so zu formulieren, dass anhand der reinen Wortinterpretation Fragen aufgeworfen werden. So ist in § 14a Abs 2 Z 5 aF WGG lediglich die Rede von Energiesenkungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang stellen zum Beispiel T. Hausmann und O. Riss die Frage, ob Maßnahmen der Energieerzeugung im engeren Sinn – wie zum Beispiel eine Photovoltaikanlage – ebenfalls von der Tatbestandsmäßigkeit erfasst sind. Mit der WGG Novelle 2019 wurden daher ausdrücklich auch Anlagen ins Gesetz mit aufgenommen, die „zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie“ dienen. Im MRG fand diese Ergänzung bis dato nicht statt. Dies vermutlich auch deswegen, weil die herrschende Lehre schon vor der WGG Novelle 2019 davon ausging, dass energieerzeugende Maßnahmen vom Tatbestand der Bestimmung erfasst waren.<sup>97</sup>

Ferner verweist die Norm seit der WGG Novelle 2019 direkt auf § 23 WGG und wird damit ausdrücklich festgehalten, dass etwaige durchzuführende Maßnahmen stets den Anforderungen der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu entsprechen haben.<sup>98</sup>

### 3.2.8 § 14a Abs 2 Z 5a WGG

Mit der eben erwähnten WGG Novelle 2019 kam es im Zusammenhang mit der Zielsetzung der nachhaltigen Energiegewinnung und des Umweltschutzes zu der Aufnahme einer gänzlich neuen Ziffer in § 14a Abs 2 WGG – und zwar der Ziffer 5a.<sup>99</sup>

---

<sup>96</sup> OGH 02.06.2003, 5 Ob 58/03w.

<sup>97</sup> T. Hausmann/O. Riss a.a.O. RZ 29

<sup>98</sup> BGBl. I Nr. 85/2019.

<sup>99</sup> BGBl. I Nr. 85/2019.

Die Kosten für die Schaffung von Leitungsinfrastruktur – gemeint sind damit entsprechende Rohre für Starkstromkabel – für die Herstellung und Errichtung für Elektrofahrzeugladestationen zählen ebenfalls zu den (fiktiven) Erhaltungsarbeiten. Diese Bestimmung verweist ebenfalls auf § 23 WGG. Diese Kosten müssen wieder in einem angemessenen Verhältnis zum allgemeinen Zustand des betroffenen Gebäudes beziehungsweise der Liegenschaft stehen. Gerade solche Bestimmungen sind es, die dazu beitragen, dass über ein wohnrechtliches Regulativ die Anschaffung von Elektroautos attraktiver gemacht werden soll. Eine solche Bestimmung hat das WGG exklusiv und findet sie sich nicht im MRG. Wobei eine dahingehende Anpassung des MRG wohl nur eine Frage der Zeit sein dürfte.

An diesem Beispiel wird veranschaulicht, dass es der Gesetzgeber vermag, mithilfe einer Rechtsmaterie, die augenscheinlich keine direkte Regelung für das wirtschaftliche Konsumverhalten enthält, das Verhalten der Adressaten des Gesetzes indirekt zu lenken. Auch wenn die Gesetzesstelle keine direkten Begünstigungen vorsieht, wird die Anschaffung von Elektroautos durch sie wesentlich attraktiver gemacht. Die Zulässigkeit eines solchen „Eingriffs“ in die freie Marktwirtschaft ist anhand strenger verfassungsrechtlicher Schranken zu beurteilen. Im gegenständlichen Fall scheinen allerdings keine Bedenken vorzuliegen. Die Norm ist sachlich gerechtfertigt und wird meiner Meinung nach auch dem Gleichheitssatz des B-VG standhalten.

### 3.2.9 § 14a Abs 2 Z 6 WGG

Durch Art I Ziffer 24 der Wohnrechtsnovelle 1999 fand die davor noch nicht im WGG enthaltene Z 6 Einzug in § 14a Abs 2 WGG.<sup>100</sup>

Die Aufnahme dieser neuen Bestimmung war unumgänglich, denn ebenfalls mit der Wohnrechtsnovelle 1999 fügte man Abs 7 zu § 16 WGG hinzu (Art I Ziffer 26).<sup>101</sup> Der § 16 Abs 7 WGG sieht vor, dass Aufwendungen, die von einem gewissen Verbrauch abhängig sind, ein vom sonstigen Aufteilungsschlüssel abweichender festgelegt werden kann. Voraussetzung hierfür ist es, dass der jeweilige abweichende

---

<sup>100</sup> BGBl. I Nr. 147/1999.

<sup>101</sup> BGBl. I Nr. 147/1999.

Aufteilungsschlüssel beziehungsweise der Verbrauch der einzelnen Mieter mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln gemessen werden kann. Zudem bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung mit mindestens zwei Dritteln der Mieter. Auf den ersten Blick wird man hierbei sofort an die Wasserversorgung denken. Doch ist hierbei zu differenzieren. Die Regelung betreffend Warmwasser (und auch Heizkosten) sind im Heizkostenabrechnungsgesetz geregelt. Dieses stellt eine *lex specialis* zu den Bestimmungen des WGG dar und genießt sohin Anwendungsvorrang. Vom WGG erfasst können allerdings Kosten für die Kaltwasserversorgung sowie für generelle Wasserentsorgung sein.<sup>102</sup>

Sollten demnach Kosten für die Installation einer geeigneten Messvorrichtung, um einen solchen abweichenden Aufteilungsschlüssel ermitteln zu können, anfallen, so handelt es sich dabei wiederum um (fiktive) Erhaltungskosten. Das allerdings nur, wenn alle Voraussetzungen des § 16 Abs 7 WGG erfüllt sind.

### 3.2.10 § 14a Abs 2 Z 7 WGG

Bei der Ziffer 7 des § 14a Abs 2 WGG handelt es sich um die letzte Ziffer des „Erhaltungskataloges“ des WGG. Wie schon mehrere Bestimmungen dieses „Katalogs“ wurde auch die Ziffer 7 durch die WGG Novelle 2016 grundlegend neu gefasst.

Abermals sollen fiktive Erhaltungsmaßnahmen unter die allgemeinen Regelungen für Erhaltungsmaßnahmen des WGG fallen. Konkret sind in § 14a Abs 2 Z 7 WGG Maßnahmen genannt, die *„bei Gewährung einer öffentlichen Förderung – und unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten – die Durchführung behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit“* betreffen.

Schon bei der Aufnahme der Ziffer 7 in den § 14a Abs 2 WGG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2000 begrüßt der Bautenausschuss die Bestimmung mit den Worten: *„Ein dergestalt erweiterter Erhaltungsbegriff erscheint gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung (zunehmende ‚Überalterung‘ der*

---

<sup>102</sup> Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), *Wohnrecht Taschenkommentar*<sup>3</sup>, § 3 MRG RZ 30.

*Wohnbevölkerung; zB vielfach genanntes Hauptproblem von Senioren im städtischen Bereich: Mangel an Aufzügen)*“ der Bevölkerung als geboten.<sup>103</sup>

Gegenüber der Z 7 aF ist es zu einer Klarstellung im Gesetz gekommen, unter welchen Voraussetzungen solche fiktiven Erhaltungsmaßnahmen unter den Tatbestand des § 14a WGG zu subsumieren sind. Finden sich in der Bestimmung vor der WGG Novelle 2016 ebenfalls „*Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Miet- und Nutzungsgegenständen herbeiführen*“ (§ 14a Abs 2 Z 7 lit b aF WGG), sind diese im Zuge der angesprochenen Novelle schlicht aus dem Gesetz entfallen.<sup>104</sup>

### 3.3 § 14a Abs 3 WGG

Zuletzt enthält § 14a WGG in Absatz 3 noch Bestimmung zur Kostentragen für die Erhaltungsmaßnahmen. Normiert wird, dass primär die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dazu dienen sollen, die gemäß § 14a WGG durchzuführenden Erhaltungsmaßnahmen zu finanzieren. Überdies wird für den Fall, dass diese Beiträge nicht ausreichen festgelegt, dass die Regelungen des § 14 Abs 2-5 WGG zur Anwendung kommen sollen. Demnach ist eine Erhöhung des einzuzahlenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags möglich, um eine ordnungsgemäße Erhaltung zu gewährleisten. Allenfalls ist diese Erhöhung von der gemeinnützigen Bauvereinigung bei Gericht zu erwirken. Dem Gericht obliegt in einem solchen Fall die Entscheidung wann, in welchem Umfang und wie lange der Beitrag zu erhöhen ist. Bei dieser Entscheidung hat das Gericht jedenfalls die wirtschaftliche Situation der einzelnen Mieter zu berücksichtigen. Das Gesetz legt ferner fest, dass mangels grober Abweichung im Einzelfall dieser Zeitraum grundsätzlich 20 Jahre zu betragen hat. Um dem verfassungsmäßigen Gebot der Gleichbehandlung zu entsprechend, wird ausdrücklich festgehalten, dass sämtliche Mieter der gemeinnützigen Bauvereinigung den erhöhten Betrag im selben Verhältnis zum bisher geleisteten zu tragen haben.

---

<sup>103</sup> 122 der Beilagen XXI. GP - Ausschussbericht NR zu Z 4.

<sup>104</sup> Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer in Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> Ergänzungsband 2016 WGG, § 14a RZ 4/10.

In § 14a Abs 3 WGG letzter Satz wird zudem ein Primat von gewissen Arbeiten gegenüber den sonstigen, nach § 14a WGG durchzuführenden Arbeiten statuiert. Die Rede ist von *„Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen.“* Weiters sind Arbeiten angeführt, *„die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen“* notwendig sind. Diesen Arbeiten ist jedenfalls der Vorrang gegenüber den sonstigen Erhaltungsmaßnahmen einzuräumen.

### 3.4 Fazit

Zusammenfassend handelt es sich beim § 14a WGG um eine gesetzliche Bestimmung, die sich im Unterschied zu § 1096 ABGB durch ihre einseitige Unabdingbarkeit auszeichnet. „Konkretisiert“ wird diese Norm jedenfalls durch die einzelnen in § 14a Abs 2 WGG aufgezählten Tatbestände. Ob diese Tatbestände in Absatz 2 taxativ oder demonstrativ aufgezählt sind, bleibt offen. Es lassen sich für beide Ansichten gute Gründe finden. Dass diese aufgeworfene Frage durch höchstgerichtliche Rechtsprechung beantwortet wird, ist möglich, jedoch nicht unbedingt wahrscheinlich, da – abgesehen von der Problematik, dass dem einzelnen teilweise keine individuellen Ansprüche zustehen – durch die Ziffern 1-7 des § 14a Abs 2 WGG ohnedies so viele Tatbestände erfasst sind, dass ein Rechtsstreit über die Anwendbarkeit des § 1096 ABGB unwahrscheinlich erscheint.

Meiner Meinung nach wäre eine Konkretisierung durch den Gesetzgeber jedenfalls wünschenswert. Ein Beginn könnte damit gemacht werden, indem man offengelegt, ob das Wort „insbesondere“ des Einleitsatzes des § 14a Abs 2 WGG versehentlich keinen Einzug ins Gesetz gefunden hat, oder ob man bewusst auf dieses verzichtete. Die Beantwortung dieser Frage ist meines Erachtens essentiell, weil die Wortinterpretation seit jeher das wirkungsvollste Instrument zur Auslegung von Gesetzen ist. Eine mögliche teleologische oder historische Interpretation entgegen dem äußerst möglichen Wortsinn ist in der Rechtswissenschaft nicht zulässig. Umso

schwieriger gestaltet sich die Rechtsanwendung, wenn – wie im Falle des § 14a WGG – keine eindeutige Wortinterpretation möglich ist.

Betreffend die strittige Abgrenzungsfrage, ob eine Erhaltungsverpflichtung in die Mieter- oder Vermietersphäre fällt, wäre – meiner Meinung nach – ein stärkeres Bezugnehmen des Gesetzgebers auf die tatsächlich gelebte Praxis geboten (Beispiel: Folgeschadenrisiko).

Einig ist man sich hingegen, dass die Bestimmungen über die Erhaltungspflicht der Ziffern 1-7 in § 14 Abs 2 WGG durch die WGG Novelle 2016 eine erhebliche Erweiterung zulasten des Vermieters erfahren haben.<sup>105</sup> Ob dies positiv oder negativ zu Beurteilen ist, bleibt eine rechtspolitische Frage. Meines Erachtens sind jedenfalls die Bestimmungen zur Förderung des Umweltschutzes zu begrüßen. Wie vor allem in jüngster Vergangenheit viel diskutiert, ist ein dahingehender Handlungsbedarf vor allem der Regierung unbedingt geboten, um die Umwelt nachhaltig zu stärken. Es wäre Wünschenswert, wenn der Gesetzgeber auch in anderen Gesetzen dem Beispiel des WGG in Sachen Umweltschutz folgt.

---

<sup>105</sup> Schinnagl, Festschrift Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit, LexisNexis S. 88.

## 4 Die „Verbesserung“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

„Nützliche Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen“ lautet die Überschrift zu § 14b WGG und wird eben diesen Maßnahmen – genau wie schon betreffend Erhaltungsarbeiten – ein eigener Paragraph im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gewidmet. Die Parallelbestimmung des Mietrechtsgesetzes findet sich in § 4 MRG.

Der § 14b WGG war – wie der Buchstabe nach der Paragraphenzahl vermuten lässt – in der Stammfassung des WGG noch nicht enthalten. Er fand allerdings im Zuge der ersten Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit dem Bundesgesetzblatt Nr. 520/1981 Einzug ins Gesetz. Dem Ausschussbericht zur Gesetzesänderung ist zu entnehmen, dass die Änderung des WGG aufgrund des geforderten Gleichklanges mit dem MRG geboten war. Das MRG wurde im Zuge desselben Gesetzgebungsverfahrens geändert.<sup>106</sup>

Die Jahre vergingen und war es in weiterer Folge abermals die WGG Novelle 2016 durch welche auch der § 14b WGG erhebliche Neuerungen erfuhr. So lautet der erste Satz der Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu § 14b WGG wie folgt: *„Die Möglichkeit, Verbesserungen durchzuführen und deren Kosten in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verrechnen, wird erweitert.“*<sup>107</sup> Überdies wird in den Erläuterungen Bezug auf die bisherige Gesetzeslage zu Verbesserungsarbeiten im WGG genommen und festgehalten, dass Abs 2 des § 14b WGG einen taxativen Katalog darstellt. Dieser Katalog regelte abschließend die Maßnahmen, welche nach § 14b Abs 1 WGG unter nützliche Verbesserungen im Sinne der Gesetzesstelle zu subsumieren sind. Demnach sind Maßnahmen die in dieser Aufzählung nicht angeführt waren, auch nicht unter den Tatbestand des § 14b WGG zu subsumieren gewesen. Als Beispiele sind in den Erläuterungen *„die Überdachung der Hauseingänge, der Einbau von Sicherheitstüren oder von nicht in der Baulichkeit bestehenden Brandschutzanlagen oder auch die Errichtung von Balkonen“* aufgezählt.<sup>108</sup> Dieser taxative Katalog sollte mit der WGG Novelle 2016 entfallen. Die

---

<sup>106</sup> 880 der Beilagen XV. GP - Ausschussbericht NR.

<sup>107</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>108</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

Erläuterungen verweisen darauf, dass künftig der Begriff der nützlichen Verbesserung per Definition in den ersten Halbsatz des § 14b Abs 1 WGG aufgenommen werden soll. Von einer nützlichen Verbesserung ist laut Regierungsvorlage aber jedenfalls nur dann zu sprechen, wenn die Veränderung in ihrer Gesamtheit betrachtet einen „*besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver zu bewertenden Zustand*“ des Gebäudes bedeutet. Es ist in diesem Zusammenhang in erster Linie auf den Vorteil der Mieter und nicht dem der gemeinnützigen Bauvereinigung abzustellen. Sollte die Veränderung lediglich zu einer optischen „Verbesserung“ führen, so sollte man von keiner nützlichen Verbesserung im Sinne der Gesetzesstelle ausgehen können. Ferner sollte auch weiterhin die Wirtschaftlichkeit der Verbesserung ausschlaggebend für die Frage sein, ob diese letztendlich auch durchzuführen ist oder nicht.<sup>109</sup>

Im Großen und Ganzen wurden diese in den Erläuterungen beschriebene Vorhaben auch so umgesetzt. Im Gegensatz zu der missverständlichen Formulierung des § 14a WGG scheint im Zusammenhang mit § 14b WGG klar, dass der Katalog des Abs 2 vormals ein taxativer war und dies nunmehr nicht mehr gewünscht ist. Nicht zuletzt diesem Umstand ist es geschuldet, dass der Abs 2 des § 14b WGG, der in der Fassung vor der WGG Novelle 2016 noch aus sechs Ziffern bestand, in seiner neuen Fassung nur noch zwei zählt.

Gerade die klare Umsetzung der sich selbst aufoktroierten Ziele der WGG Novelle 2016 in Bezug auf die nützlichen Verbesserungen lässt die Frage zu, ob die Änderung des § 14a WGG tatsächlich aus einer Nachlässigkeit heraus so „fehlgeschlagen“ ist, oder ob nicht vielleicht doch im letzten Schritt des Beschlusses der Gesetzesänderung ein taxativer Katalog des § 14a Abs 2 WGG gewollt war. Offensichtlich hat man sich mit der Unterscheidung – im Hinblick auf § 14b WGG – bewusst auseinandergesetzt. Man kannte die Problemstellung, welche die gewünschte Veränderung mit sich bringt. Auch der Tatsache, dass für die einzelnen Ziffern in einem demonstrativen Aufzählungskatalog kein Bedarf mehr besteht, war man sich offenkundig bewusst.

---

<sup>109</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

#### 4.1 § 14b Abs 1 WGG

Der § 14b Abs 1 WGG begründet eine Verpflichtung der Bauvereinigung nützliche Verbesserungen des gesamten Gebäudes beziehungsweise der einzelnen Mietgegenstände durchzuführen, sollten sich diese aus rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Sicht als möglich erweisen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Maßnahme abermals im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Liegenschaft beziehungsweise insbesondere des Gebäudes als zweckmäßig eingestuft werden kann. Seit der WGG Novelle 2016 findet sich in der Bestimmung ausdrücklich der Vorrang von Verbesserungen der Baulichkeit selbst gegenüber Verbesserungen an beziehungsweise in einzelnen Mietgegenständen.

Nachdem der Begriff der „*nützlichen Verbesserung*“ in Abs 1 des § 14b WGG definiert wird, fragt sich in weiterer Folge, was alles unter diese Norm zu subsumieren ist. Schon die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der WGG Novelle 2016 halten fest, dass der Begriff der Verbesserungsarbeiten in mehrfacher Hinsicht beschränkt sein soll. Zum einen geht aus dem ersten Halbsatz der Bestimmung hervor, dass von einer nützlichen Verbesserung lediglich dann die Rede sein kann, wenn *„aus dem bestehenden Zustand einen für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten und die Baulichkeit insgesamt „besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver zu bewertenden Zustand“* hergestellt wird.<sup>110</sup> Zum anderen darf eine nützliche Verbesserungsmaßnahme allerdings nicht so weit gehen, dass der Erhaltungszustand der Baulichkeit über den „normalen Ausstattungsstand“ des § 2 Z 2 WGG hinaus geht. Als dritte Schranke nennen die Erläuterungen zur Regierungsvorlage das Vorliegen des Verbesserungszwecks. Die Maßnahme hat sich daher durch Nützlichkeit auszuzeichnen und muss sohin einen klaren und überwiegenden Vorteil für die Bewohner des Hauses mit sich bringen. Ausdrücklich festgehalten wird zudem, dass es sich bei bloßen Verschönerungen („Luxusaufwendungen“) eben genau nicht um Verbesserungen im Sinne des § 14b Abs 1 WGG handeln soll.<sup>111</sup> Wie Prader richtig festhält, trägt diese Klarstellung wohl wenig zur Abgrenzungsfrage bei. Es ist im Zusammenhang mit Bauten die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen wohl in der Regel nicht davon

---

<sup>110</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>111</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

auszugehen, dass sich die Frage nach der Abgrenzung von Luxusaufwendungen zu bloß „normalen“ Aufwendungen stellt.<sup>112</sup>

Die Rechtsprechung erkannte im Zusammenhang mit nützlichen Verbesserungen zum Beispiel den Einbau einer Gegensprechanlage als eine solche an.<sup>113</sup> Regelmäßig ist auch bei einem Fenstertausch von einer nützlichen Verbesserung auszugehen, soweit die neu eingebauten Fenster dem Stand der Technik entsprechen.<sup>114</sup> In Bezug auf eine Stromleitung, die verstärkt wurde sowie die Verlegung eines Sicherungskasten lehnt die Rechtsprechung das Vorliegen einer nützlichen Verbesserung im Sinne des § 14b WGG ab, weil die erforderlichen Voraussetzungen des Absatz 1 nicht zu bejahen sind.<sup>115</sup>

#### 4.2 § 14b Abs 2 WGG

Sofern die Maßnahmen unter § 14b Abs 1 WGG zu subsumieren sind, ist eine Prüfung nach § 14b Abs 2 WGG vorzunehmen, ob sie auch konkret von der Bauvereinigung durchzuführen ist. Wenn man so will, findet sich in Absatz 2 demnach erneut eine Schranke, anhand derer zu beurteilen ist, ob die nützliche Verbesserungsmaßnahme tatsächlich durchzuführen ist. Der Absatz 2 des § 14b WGG stellte vor der WGG Novelle 2016 einen taxativen Aufzählungskatalog der einzelnen „Verbesserungsmaßnahmen“ dar. Dieser ist im Zuge der WGG Novelle 2016 ersatzlos gestrichen worden. Es wurde richtigerweise erkannt, dass aufgrund der nunmehr demonstrativen Geltung für die Erwähnung der einzelnen Maßnahmen kein Bedarf mehr besteht.

Vor der WGG Novelle 2016 fanden sich folgende abschließend aufgezählten Verbesserungsmaßnahmen in § 14b Abs 2 WGG: *„[Z 1] die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich einer zentralen Wärmeversorgungsanlage), Kanalisations- und sanitären Anlagen in*

---

<sup>112</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14b (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm 1.

<sup>113</sup> MietSlg 50.270.

<sup>114</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14b (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), E 5.

<sup>115</sup> MietSlg 47.200.

*normaler Ausstattung, [Z 2] die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz, [Z 3] Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschosdecken, [Z 3a] die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt; [Z 4] die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosettes im Inneren einer Wohnung, [Z 5] die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Wohnungen.“* Es kann davon ausgegangen werden, dass solche Maßnahmen nach wie vor unter § 14b WGG zu subsumieren sind.

In die neue Fassung des § 14b WGG finden sich weitere Voraussetzungen, die vorzuliegen haben, um die konkrete Verbesserung durchzuführen. Sie finden sich (nunmehr) in Ziffer 1 beziehungsweise Ziffer 2 des § 14 Abs 2 WGG. Diese Voraussetzungen sind dem WGG nicht fremd. Sie waren schon vor der WGG Novelle 2016 in § 14b Abs 3 aF WGG enthalten.

Die alte Fassung des § 14b Abs 2 WGG zeigt vor allem durch Ziffer 4 und 5 auf, dass auch Maßnahmen zur Verbesserung von einzelnen Mietgegenständen seit jeher unter den Begriff „nützliche Verbesserung“ fallen können. Es soll ein gewisser Mindeststandard für das Wohnen in der Baulichkeit geschaffen werden.

#### 4.2.1 § 14b Abs 2 Z 1 WGG

Wie schon erwähnt entfällt mit der WGG Novelle 2016 die taxative Aufzählung der Verbesserungen in § 14b Abs 2 WGG. Die „Neufassung“ dieses Absatzes ist aber nicht dahingehend erfolgt, dass – wie in § 14a Abs 2 WGG hinsichtlich Erhaltungsarbeiten – die nützlichen Verbesserungen explizit angeführt bleiben und bloß (aus zumindest einer Ansicht nach nicht ganz nachvollziehbaren Gründen) nicht mehr taxativ, sondern demonstrativ gelten sollen. Die Umsetzung wonach eine generelle Beurteilungsgrundlage für die konkret durchzuführende Verbesserung geschaffen

werden soll, ist um ein Vielfaches nachvollziehbarer und transparenter erfolgt, als im Bezug auf § 14a WGG – sofern dort überhaupt von einem demonstrativen Katalog auszugehen ist.

Die Ziffer 1 des § 14b Abs 2 WGG normiert einen Vorrang von Erhaltungsarbeiten gegenüber denen zur nützlichen Verbesserung der Baulichkeit. Dieser Grundsatz wird dahingehend aufgeweicht, dass nützliche Verbesserungen auch schon durchgeführt werden können, wenn die Durchführung im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen erfolgt. Dies ist jedenfalls zweckmäßig und würde man wohl auch ohne dieser ausdrücklichen „Ausnahme“ eine gleichzeitige Umsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen über die Anforderung des wirtschaftlichen Handelns der Bauvereinigung im Sinne des § 23 WGG argumentieren können.

#### 4.2.2 § 14b Abs 2 Z 2 WGG

Eine Nichtdurchführung mangels Deckung der Kosten in den Beiträgen von bestimmten Verbesserungsarbeiten, selbst wenn alle Betroffenen dies wünschen sollten, würde wohl dem Grundsatz der Privatautonomie der Rechtsordnung widersprechen. So kommt es, dass gemäß § 14b Abs 2 Z 2 WGG Verbesserungen zulässig sind, wenn eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und der einfachen Mehrheit der Mieter über die Durchführung der Maßnahme sowie die damit verbundene Kostentragung getroffen wird. Zudem muss gewährleistet sein, dass den übrigen Mietern der Liegenschaft durch die Durchführung der Verbesserung keine finanzielle Belastung oder sonstiger übermäßiger Nachteil erwächst. Über die Frage, was ein solcher übermäßiger sonstiger Nachteil sein könnte, wird erfahrungsgemäß die Rechtsprechung Aufschluss geben. Dieser Prozess benötigt allerdings seine Zeit, denn bis die ersten Fälle bei Gericht anhängig gemacht und sodann letztinstanzlich entscheiden werden, vergehen regelmäßig einige Jahre.

#### 4.3 § 14b Abs 3 WGG

Es erweckt den Anschein, als ist es im Zuge der WGG Novelle 2016 hinsichtlich des § 14b Abs 3 WGG zu einer gesetzlichen Neuerung gekommen. Tatsächlich war die

Bestimmung aber schon vor der Novelle in § 14b Abs 4 aF WGG (beinahe Wortident) enthalten.

Diese Bestimmung normiert, dass Verbesserungen im Inneren eines Mietobjektes der Zustimmung des jeweiligen Mieters bedürfen, der von der Verbesserungsmaßnahme betroffen ist.

Diese Bestimmung steht wohl ganz im Sinne des Mieterschutzes und wird logischerweise ihre Grenze dort finden, wo „nützliche Verbesserungen“ zu „Erhaltungsmaßnahmen“ im Sinne des § 14a WGG werden.

#### 4.4 Fazit

Die Neufassung vor allem des Absatz 2 des § 14b WGG ist im speziellen dahingehend zu begrüßen, dass man sich von der taxativen Aufzählung des „Verbesserungskatalogs“ verabschiedet hat. Die Änderung steht meines Erachtens auch im Sinne des verfassungsmäßigen Gleichheitsschutzes (Art. 7 B-VG). Meines Erachtens bestand nämlich in Bezug auf § 14b a.F. WGG keine objektive Rechtfertigung, weshalb bestimmte Maßnahmen unter den Begriff der „nützlichen Verbesserung“ subsumiert werden sollten und andere – die mitunter vielleicht sogar nützlicher und wirtschaftlicher waren – nicht.

Andere Neuerungen, wie die, dass der Verbesserung der allgemeinen Teile der Liegenschaft gegenüber jenen in den einzelnen Bestandobjekten der Vortritt zu geben ist, wird in der Praxis weniger Relevanz zukommen. Diese Bestimmung wird wohl schon seit jeher so „gelebt“. Der Anreiz die allgemeinen Teile der Liegenschaft vorrangig zu verbessern, dürfte aus wirtschaftlichen Überlegungen (die Verbesserung kommt allen Bewohnern zugute) schon vor der Novelle größer gewesen sein.

Insgesamt ist die Umsetzung, der in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage formulierten Zielen meiner Meinung nach geglückt. Ebenfalls als positiv hervorzuheben ist, dass die Umsetzung im Wege des Streichens eines Absatzes geschehen ist. Man hat sich offensichtlich – ob bewusst oder unbewusst sei dahingestellt – dazu entschieden, die Bestimmung nicht mit mehr und mehr Ausnahmen und Konkretisierungen zu „füllen“. Das hat den Effekt, dass die Norm an

sich kürzer, gleichzeitig aber in der Anwendung nicht „unklarer“ geworden ist. Die Bestimmung erfasst nach der WGG Novelle 2016 sogar mehr Sachverhalte als davor.

Es bleibt in diesem Zusammenhang allerdings noch die berechnigte Frage, warum die Umsetzung der Entfernung des taxativen Aufzählungskatalogs in § 14b WGG im Vergleich zu § 14a WGG so unterschiedlich erfolgt ist. Dies kann nicht nachvollzogen werden. Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage lassen darauf schließen, dass man in beiden Fällen das annähernd gleiche Bestreben gehabt hat. Weshalb aber dann so ein unterschiedliches Vorgehen bei der Umsetzung gewählt wurde, bleibt offen. Hinzu kommt, dass es im Zuge ein und derselben Novelle geschehen ist und somit davon auszugehen ist, dass dieselben Beteiligten bei der Formulierung der Gesetzesstelle am Zug waren. Aus einer Gesamtschau der Ereignisse könnte man vermuten, dass kurz vor Beschluss des Gesetzes dann doch ein Umdenken der beteiligten Personen erfolgt ist und man die in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage angeführten Ziele unter Umständen kurz vor Ende des Gesetzgebungsprozesses vielleicht doch verworfen hat. Unter Umständen war beziehungsweise ist eine ähnliche Regelung für die Erhaltung und die Verbesserung im WGG gar nicht gewünscht.

## 5 Wartungsarbeiten im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Im Unterscheid zur Erhaltung und der Verbesserung findet sich keine eigene WGG-Norm, die sich mit der Wartung beschäftigt. Generell ist der Begriff „Wartung“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesetzlich nicht verankert. Wartungspflichten sind regelmäßig vertraglich (Bestandvertrag) zwischen Mieter und Vermieter vereinbart. In den vergangenen Jahrzehnten hat man sich wenig mit diesem Thema auseinandergesetzt und war man häufig der Ansicht, dass es dem Grundsatz der Privatautonomie entspricht, weitgehende Wartungsverpflichtungen auf den Mieter zu überwälzen. Zu beachten ist allerdings, dass die Wirksamkeitserfordernisse an solche vertraglichen Vereinbarungen in mehrfacher Hinsichten Reglementierungen unterliegen.

Eine gemeinnützige Bauvereinigung wird regelmäßig standardisierte Verträge für die Vermietung ihrer Bestandobjekte verwenden. Dabei handelt es sich meist um Vertragsformblätter im Sinne § 879 Abs 3 ABGB. Sollte die Bestimmung für den Mieter als gröblich benachteiligend einzustufen sein, ist die Vereinbarung schlicht als Nichtig anzusehen.<sup>116</sup>

Des Weiteren wird es sich bei einem Bestandnehmer in der Regel um einen Konsumenten im Sinne des KSchG handeln. Sollte sohin der Vermieter als Unternehmer zu qualifizieren sein – wovon auszugehen ist –, ist die Vertragsklausel anhand des Transparenzgebotes des §6 Abs 3 KSchG zu prüfen. Demnach sind Klauseln unwirksam, die „*unklar oder unverständlich abgefaßt*“ sind. Eine Formulierung ist als unklar zu qualifizieren, die einem Mieter beispielsweise eine Wartung in „regelmäßigen Abständen“ auferlegt, aber nicht daraus hervorgeht, was mit „regelmäßiger Abstand“ konkret gemeint ist.<sup>117</sup>

Das ist alles halb so tragisch, wenn man von einer geltungserhaltenden Reduktion in Bezug auf den Mietvertrag ausgeht. Das bedeutet, dass die nichtige Bestimmung wegfällt, der restliche Vertrag aber aufrecht erhalten bleibt. Allerdings gibt es ebenso

---

<sup>116</sup> Lindinger, Bedungener Gebrauch und Wartungspflichten des Bestandnehmers, immolex 2016, 107.

<sup>117</sup> Lindinger, a.a.O.

Ansichten, wonach eine nichtige Vertragsklausel zu einer Gesamtnichtigkeit des Vertrages führen soll. Das würde unter Umständen die Nichtigkeit einer Vielzahl von aufrechten Bestandverträgen bedeuten. Dass dies ein mietrechtlicher Supergau wäre, muss nicht erwähnt werden und soll diese Frage mangels (derzeitiger) Relevanz nur am Rande erwähnt bleiben. Die Rechtsprechung hat sich (wohl in weiser Voraussicht der Folgen) bis dato zu dieser Frage in concreto nicht geäußert.

Beispiele für Wartungsmaßnahmen sind zum Beispiel sichtbare Geräteleitungen, wie Gas oder Wasser, beziehungsweise Heizkörper auf Roststellen oder sonstige ins Auge fallende Schäden zu untersuchen und gegebenenfalls zu entlüften, den Holzfußboden im Bestandobjekt zu pflegen, die elektrischen Anlagen im Mietobjekt zu beobachten sowie die Isolierung von Schäden an Stromkabeln. Teile der Lehre bejahen auch eine Wartungsverpflichtung des Mieters hinsichtlich des Austausches von Sicherungen und Wasserhahndichtungen. Ebenso trifft einen Mieter die Wartungspflicht für mitgemietete Einrichtungsgegenstände. Als Beispiel wäre das Schmieren von Scharnieren von Kästen, das regelmäßige Abtauen des Kühlschranks sowie die Reinigung und Pflege des Herds zu nennen. Stimmen in der Lehre wollen die Wartung so weit gehen lassen, dass auch die Behebung von Verkalkungen und von Undichten an Sanitärleitungen sowie Fenstern zu den Wartungsverpflichtungen des Mieters zählen. Weiters teilweise auch das Beheben von Verstopfungen der Abflüsse. Sollte ein Fernseher mitgemietet sein, trifft den Mieter eine Wartung dahingehend, dass dieser bei starken Gewittern abzustecken ist, um ihn vor Schäden zu bewahren (wie zeitgemäß die Ansichten der Lehre hinsichtlich Wartungsverpflichtungen sind, sei dahingestellt). Auch Maßnahmen, die auf den ersten Blick gar nicht unter aktive Wartung fallen, sind allerdings erfasst, wie das ausreichende Lüften der Wohnung, um eine Schimmelbildung im Inneren des Mietobjekts hintanzuhalten. Die dem Mieter obliegende Wartungspflicht findet dort ihr Ende, wo die Instandhaltungspflicht des Vermieters beginnt. Es ist somit indiziert, dass schon allein aus dem Grund der wirtschaftlichen Kostentragung einerseits der Wartung durch den Mieter und andererseits der Instandhaltung durch den Vermieter, des Öfteren erhebliche Streitfragen über die Zuordnung der konkreten Maßnahme entstehen können.<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> H. Böhm/Pletzer in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) § 8 MRG Rz 34 f.

In diesem Kontext ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Wartung durch den Vermieter nicht so weit gehen darf, dass sie einer Erneuerungspflicht gleichkommt. Während sich die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht (zum Beispiel aufgrund der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur) regelmäßig in einer Erneuerung ausdrücken wird, kann das bei der Wartungspflicht des Mieters nicht der Fall sein. Dies schon allein aus einer Interessensabwägung. Es wäre schlicht vermessen dem Mieter die Erneuerung von fremdem Eigentum – nämlich dem des Vermieters – aufzuerlegen. Dies wird vor allem dann nachvollziehbar, wenn man bedenkt, dass den Mieter ja ohnedies die Wartung hinsichtlich der zu erneuernden Sache getroffen hat und somit – im Falle der regelmäßigen ordnungsgemäßen Wartung – den Mieter kein Verschulden an der Beschädigung der Sache treffen wird. Es ist ein allgemeiner Grundsatz der Rechtsordnung, dass durch den Zufall verursachte Schäden den Eigentümer der beschädigten Sache treffen sollen. Sollte der Eigentümer der Ansicht sein, dass der Mieter seiner Wartungsverpflichtung nicht nachgekommen ist, bleibt ihm immer noch die Möglichkeit eine schadensersatzrechtliche Wiedergutmachung zu fordern.<sup>119</sup>

Vielfach wird der Bestandnehmer die diversen Wartungsmaßnahmen gar nicht als eine ihm gesetzlich auferlegte Verpflichtung wahrnehmen, sondern dieser allein schon aus dem Grund nachkommen, weil er sich zum Beispiel an dem tropfenden Wasserhahn oder dem undichten Fenster stört. Das liegt ganz im Sinne des Gesetzgebers, denn soll den Mieter vor allem dort die Wartungspflicht (wie oben schon erwähnt unter Umständen ja sogar die Erhaltungspflicht) treffen, wo er dieser flexibler und kostengünstiger als der Vermieter nachkommen kann. Eine Wartungsverpflichtung, die ein Mieter in der Regel aber ganz bewusst wahrnimmt, ist wohl die Wartungsverpflichtung der Wärmebereitungsgeräte.

Um die geltenden Bestimmungen etwas genauer durchleuchten zu können, muss etwas ausgeholt werden. Die Wohnrechtsnovelle 2015 ist mit 01.01.2015 in Kraft getreten. Mit ihr wurde eine ausdrückliche Bestimmung in das WGG (beziehungsweise auch in

---

<sup>119</sup> H. Böhm/Pletzer in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) § 8 MRG Rz 39 f.

das MRG) aufgenommen, wonach die Erhaltung von mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten ausdrücklich den Vermieter treffen sollte.<sup>120</sup>

In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Wohnrechtsnovelle 2015 wurde – wie man selbst schreibt, lediglich der Vollständigkeit halber – festgehalten, dass die Pflicht zur Wartung von etwaigen Wärmebereitungsgeräten, wie schon in der Vergangenheit, den Mieter treffen solle. Dies ergebe sich aus der Bestimmung des § 8 Abs 1 MRG.<sup>121</sup>

Wie oben schon kurz erwähnt, ist die ausdrückliche Erwähnung von Wärmebereitungsgeräten mit der WGG Novelle 2016 kurzerhand wieder aus dem Gesetz verschwunden. Allerdings eben nur wörtlich, denn der Verweis des § 14a WGG auf § 8 Abs 1 MRG bestimmt, dass die Wartung einer Therme unter gewissen Umständen (mitvermietet; vertragliche Vereinbarung; § 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG) nach wie vor sehr wohl dem Mieter obliegt.

Die strittige Frage, was „Wartung“ jetzt im Detail bedeutet beziehungsweise einen Aufschluss über die Abgrenzung zur Erhaltung enthält die Regierungsvorlage nicht, was dazu führt, dass Fragen in diesem Zusammenhang seit jeher stark diskutiert werden. *„Das "Konzept" an sich ist aber durchaus klar: Während Erhaltung einen Mangel iS einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit voraussetzt, dient Wartung der Aufrechterhaltung eines gebrauchsfähigen Zustands und der Vermeidung oder Verzögerung der Abnutzung von Geräten und Anlagen, setzt also an einem Zustand an, bei welchem eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit (noch) nicht vorliegt.“*<sup>122</sup>, so die Erläuterungen zur Regierungsvorlage.<sup>123</sup>

Auch betreffend die Wartungsintervalle bleibt einiges an Unklarheit bestehen. Der dritten mietrechtlichen Klauselentscheidung ist allerdings zu entnehmen, dass bei Festsetzung der Wartungsintervalle mittels Vereinbarung, es den Mieter wohl gröblich benachteiligt, wenn derartige Intervalle ohne Berücksichtigung *„auf Alter und Type der Therme und allenfalls bestehende Vorgaben des Herstellers“* vereinbart beziehungsweise dem Mieter *„auferlegt“* werden. Eine Vereinbarung, die dem Mieter

---

<sup>120</sup> BGBl. I Nr. 100/2014.

<sup>121</sup> 352 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>122</sup> 352 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

<sup>123</sup> Kothbauer, Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen, immolex 2015, 32.

daher zur Wartung verpflichtet, ohne auf diese Umstände einzugehen, ist demnach unzulässig.<sup>124</sup>

Im Zusammenhang mit der Wartungspflicht des Mieters ist auch ein allgemeiner Volksmythos entstanden und zwar, dass der Mieter die Kosten für eine neue Therme beziehungsweise die Reparatur der alten Therme übernehmen muss, wenn die alte defekt werden sollte und der Mieter es verabsäumt hat, die Wartung vereinbarungsgemäß durchzuführen. Dies ist grundsätzlich unrichtig. Die Erhaltungspflicht der Therme trifft grundsätzlich jedenfalls den Vermieter. Sollte es der Mieter verabsäumt haben die Therme vereinbarungsgemäß zu warten und sollte es dem Vermieter gelingen zu beweisen, dass der Defekt der Therme auf die fehlende Wartung zurückzuführen ist, so wäre der Mieter im Wege des Schadenersatzes verpflichtet die Kosten für die Reparatur beziehungsweise die neue Therme zu ersetzen. Da der Nachweis, dass die mangelnde Wartung für den Schaden der Therme kausal war, in der Regel nicht gelinge wird, bleibt das Risiko der Schadenstragung wohl überwiegend beim Vermieter und hat ein Mieter häufig nicht für die Reparatur oder gar für eine neue Therme aufzukommen.

Wie in so vielen Fällen lässt auch in diesem Zusammenhang das WGG einiges an Interpretationsspielraum offen. Was konkret eine Wartungsmaßnahme ist beziehungsweise betreffend die Intervalle herrscht häufig Unklarheit. Es wird abermals Aufgabe der Rechtsprechung sein, die Norm auszulegen. Es sei allerdings so viel gesagt, mit „gesundem Menschenverstand“ wird man sich über die ein oder andere Beurteilungsschwierigkeit hinweghelfen können. Dass eine dem Mieter auferlegte monatliche Thermenwartung wohl zu weit gehen wird, leuchtet ein. Gewiss ist diese Beurteilungsmethode keine Einbahnstraße. Dass ein oberflächlich verstopfter Abfluss, der mit einem Handgriff wieder freizubekommen ist, nicht in die Handlungssphäre des Vermieters zu fallen hat, ist ebenso klar.

Nichtsdestotrotz wird es in dieser Hinsicht immer wieder Streitfragen geben und ist zu erwarten, dass auch die klagslegitimierten Verbände nicht „müde“ werden, mit dem Bestreben um Erwirkung von Klauselentscheidungen zugunsten der Mieter an das Höchstgericht heranzutreten.

---

<sup>124</sup> OGH 18.12.2009, 6 Ob 81/09v immolex 2010/35 (*Rosifka/Böhm*).

## 6 Rechtsdurchsetzung

Die gesetzliche Verankerung von Erhaltungs- sowie Verbesserungsarbeiten hätte man sich naheliegender Weise sparen können, wenn man nicht gleichzeitig einen Weg der Rechtsdurchsetzung für die nach diesen Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten vorgesehen hätte. Zu diesem Zweck wurde unter der Überschrift „*Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten*“ der § 14c WGG ins Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mitaufgenommen. Die Parallelbestimmung des Mietrechtsgesetzes findet sich in § 6 MRG.

Wie die Überschrift der Norm schon verrät, schafft sie zugunsten der Mieter einen Rechtsanspruch auf Durchführung von Erhaltungs- beziehungsweise Verbesserungsarbeiten durch die gemeinnützigen Bauvereinigung.

Hat sohin die gemeinnützige Bauvereinigung eine nach §§ 14a, 14b WGG durchzuführende Maßnahme unterlassen, so sieht § 14c WGG vor, dass ihr das Gericht (beziehungsweise gegebenenfalls die Schlichtungsstelle) die Vornahme der Maßnahme binnen angemessener Frist aufträgt. Diese Frist soll dem Gesetz nach ein Jahr nicht übersteigen. Für das Tätigwerden des Gerichts bedarf es jedenfalls eines Antrags. Überdies wird in § 14c Abs 1 WGG ausdrücklich normiert, dass Maßnahmen des § 14a Abs 3 WGG vorweg durchzuführen sind. Wie oben ausführlich dargelegt, zählen dazu – vereinfacht gesagt – Erhaltungsmaßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen, Erhaltungsmaßnahmen die durch öffentlichen Auftrag vorgeschrieben werden sowie solche die der Behebung von Schäden dienen, welche die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden.

Ebenfalls in Abs 1 des § 14c WGG findet sich eine Regelung darüber, wer konkret zur Antragstellung aktivlegitimiert ist. Hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten nach § 14a Abs 2 Z 1, 2a bis 4 und 6 sind „*die Gemeinde, in der die Baulichkeit gelegen ist [...] und jeder Mieter [...] der Baulichkeit*“ antragslegitimiert. Handelt es sich um eine unter § 14a Abs 2 Z 5, 5a und 7 WGG zu subsumierende Maßnahme, bedarf es einer Antragstellung durch die Mehrheit der Mieter. Selbiges gilt für nützliche Verbesserungsmaßnahmen nach § 14b WGG, was einen Unterschied zu den

Verbesserungen im Sinne des MRG bedeutet. Dort ist unter gewissen Voraussetzungen auch der einzelne Mieter gemäß § 9 MRG antragsberechtigt.

Auffällig ist, dass bis zu der WGG Novelle 2016 kein Anspruch auf die Durchführung von Maßnahmen nach § 14a Abs 2 Z 7 WGG bestand. Dieser Umstand bot viel Diskussionsgehalt und entstanden abermals komplett divergierende Meinung betreffend die Anwendung des § 14c WGG auch auf § 14a Abs 2 Z 7 WGG.<sup>125</sup>

Erneut sind es die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der WGG Novelle 2016, die Klarheit schaffen. Demnach wird ausdrücklich Zugestanden, dass es sich beim nicht Erwähnen der Z 7 des § 14a Abs 2 WGG in § 14c Abs 1 Z 2 WGG schlicht um einen Redaktionsfehler handelt: *„Durch die Novellierung des §14c werden zunächst ein dem Gesetzgeber anlässlich der WRN 2000 im Zusammenhang mit der damaligen Schaffung von § 14a Abs. 2 Z 7 offensichtlich unterlaufener Redaktionsfehler bereinigt und eine planwidrige Unvollständigkeit beseitigt (Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313) und ausdrücklich die Möglichkeit der Durchsetzung der in § 14a Abs. 2 Z 7 genannten Erhaltungsarbeiten und das Antragsrechts einer Mehrheit der Mieter bzw. Nutzungsberechtigten im Rahmen des § 14c Abs. 1 Z 2 bejaht.“*<sup>126</sup>

Durch die WGG Novelle 2016 hat der § 14c WGG überdies auch eine Erweiterung zulasten der Bauvereinigung erfahren. Konkret wurde der Absatz 1a modifiziert. Dieser Absatz 1a des § 14c WGG legt fest, dass einem WGG-Vermieter grundsätzlich Arbeiten, die zur Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen (§ 14a Abs 1 und Abs 2 Z 2a WGG) durchgeführt werden, lediglich dann auferlegt werden können, wenn den Mietern der Liegenschaft nicht andere zumutbare Maßnahmen zur Verfügung stehen, um der Gefahr zu entgehen. Des Weiteren bestimmt Absatz 1a, dass Arbeiten im Sinne des § 14a Abs 2 Z 2b WGG jedenfalls durchzuführen sind. Wir erinnern uns, dabei handelt es sich – vereinfacht gesagt – um Arbeiten, die durchzuführen sind, um den vertraglich vereinbarten Zustand des Bestandobjekts zu erhalten. Die obgenannte Einschränkung (dem Mieter zumutbare Maßnahmen) kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung und handelt es sich dabei um die angesprochene Verschärfung zulasten des Vermieters. Zu erwähnen ist allerdings noch, dass diese

<sup>125</sup> Prader, WGG<sup>4.00</sup> § 14c (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at), Anm. 2.

<sup>126</sup> 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen.

Verschärfung lediglich für solche Bestandverträge gilt, die nach dem 31.12.2015 geschlossen wurden (Art IV Abs 1q WGG).<sup>127</sup>

Für den Fall, dass die Bauvereinigung dem (gerichtlich) Auftrag nach § 14c Abs 1 WGG nicht nachkommt, sieht Absatz 2 der Bestimmung vor, dass die erwirkte Entscheidung sogleich einen Exekutionstitel im Sinne der Exekutionsordnung (EO) darstellt. Mit Hilfe dieses Exekutionstitels kann der einzelne Mieter, ferner die Gemeinde, nach fruchtlosem Versteichen der vom Gericht (der Schlichtungsstelle) bestimmten Frist, einen Verwalter bestellen lassen. Die Rechtsprechung legt ausdrücklich fest, dass ein bloßes in Auftrag geben der durchzuführenden Arbeiten innerhalb der Frist nicht ausreicht, um einer Zwangsverwaltung der Liegenschaft zu entgehen.<sup>128</sup> Diese Verwaltung geschieht dann vorrangig zu dem Zweck, die gerichtlich aufgetragenen Arbeiten durchzuführen und gegebenenfalls Kapital zur Durchführung aufzunehmen. Diesem Verwalter obliegt allerdings dann generell die ordnungsgemäße Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft. Als Verwalter kommt die Gemeinde selbst oder eine andere gemeinnützige Bauvereinigung in Frage. Gegen ihren Willen kann eine Bauvereinigung allerdings nicht zum Verwalter bestellt werden.

Die Zwangsverwaltung endet, wenn die aufgetragenen Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt sind und ein etwaiger, zur Finanzierung der Arbeiten aufgenommener Kredit restlos getilgt ist. Die Verwaltung nach § 14c Abs 2 WGG endet ebenfalls, sobald feststeht, dass der Zweck der Zwangsverwaltung endgültig nicht mehr erreicht werden kann. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn klar ist, dass sich keine Finanzierung der durchzuführenden Maßnahmen findet. Der OGH sprach in diesem Zusammenhang aus, dass ein Gutachten, welches die Neuherstellung des Gebäudes als wirtschaftlicher, als die Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen bewertet, für das Vorliegen der Beendigungsvoraussetzungen der Zwangsverwaltung nicht ausreicht. Der Umstand der Undurchführbarkeit beziehungsweise der Unfinanzierbarkeit muss für sich selbst gegeben sein und darf nicht im Verhältnis zu einer Neuherstellung gesehen werden. Wobei an dieser Stelle abermals darauf verwiesen wird, dass eine Undurchführbarkeit praktisch nie gegeben sein wird („wir

---

<sup>127</sup> Prader a.a.O. Anm. 4.

<sup>128</sup> MietSlg 66.321.

fliegen auf den Mars ...“). Es wird immer einen Weg geben die Maßnahmen technisch durchzuführen. Dieses Kriterium ist meiner Meinung nach daher keine taugliche Abgrenzungsgrundlage. Aus dieser Entscheidung des OGH kann allerdings die Erkenntnis gewonnen werden, dass die Rechtsprechung mit der Beurteilung des Vorliegens der Beendigungsvoraussetzungen der Zwangsverwaltung eher restriktiv vorgehen wird.<sup>129</sup>

Die Zwangsverwaltung endet auch, wenn die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt wurden und vor Tilgung des aufgenommenen Kredits der Kreditgeber einer Beendigung der Verwaltung zustimmt. Zudem steht es der Bauvereinigung auch frei darzutun, dass sie die aufgetragenen Arbeiten selbst finanzieren und durchführen wird, um den Entzug der Verwaltung abzuwehren.

Zuletzt wird in Absatz 4 des § 14c WGG normiert, dass unter gewissen Voraussetzungen ein erhöhtes Mietgelt eingehoben werden kann, wenn dies zur Durchführung der beantragten Arbeiten notwendig ist. Die einzelnen Mieter sind in einem solchen Fall widerspruchslegitimiert. Sollten die formellen Voraussetzungen für die Einhebung eines erhöhten Entgelts nach § 14c Abs 4 WGG vorliegen, hat über die Bewilligung der Einhebungserhöhung das Gericht (gegebenenfalls die Schlichtungsstelle) zu entscheiden.

Es ist festzuhalten, dass die Bestimmungen des § 14c WGG – wie schon der Schutzzweck des WGG an sich vermuten lässt – Mieterfreundlich auszulegen sind. Das wird zum Beispiel in Zusammenhang mit der höchstgerichtlichen Judikatur deutlich, wonach nicht all zu strenge Maßstäbe an die formalen Voraussetzungen eines Antrags nach § 14c WGG anzusetzen sind.<sup>130</sup> Wer in § 14c WGG allerdings eine Bestimmung erblicken möchte, die den Vermieter grundsätzlich gegenüber seinen Mietern benachteiligt, muss sich vor Augen halten, dass die Bestimmung des § 14c WGG in der Regel nicht zur Anwendung kommen sollte. Es sollte davon ausgegangen werden, dass der Vermieter anstandslos seiner Erhaltungs- und Verbesserungspflicht nachkommt. § 14c WGG soll lediglich Schutz für den „Worst-Case“ bieten.

---

<sup>129</sup> OGH 27.04.2011, 5 Ob 30/11i.

<sup>130</sup> OGH 21.03.2013, 5 Ob 247/12b.

## 7 Conclusio

„Österreich ist eine demokratische Republik. Ihr Recht geht vom Volk aus.“ Mit diesen Worten beginnt die Verfassung der Republik Österreich und sind genau dies die Worte, die der Gesetzgeber sich beim Formulieren von Bestimmungen stets vor Augen halten sollte. Das Recht, welches vom Volk ausgeht, ergießt sich in Gesetze und sind es genau diese Gesetze, die das Volk sich sohin „selbst auferlegt.“ Nur was hat das Volk davon, für welches die Gesetze eben geschaffen sind, wenn diese so unübersichtlich und anwendungsfeindlich sind, dass mitunter mehr Problemfälle geschaffen als gelöst werden ...

Ein weiterer Gedanke ist folgender: die Lehre und Rechtsprechung erkennen in Art 7 B-VG ein – nicht ausdrücklich erwähntes – Verbot der Willkür an. Der Grundsatz des Willkürverbotes der österreichischen Rechtsordnung ist einerseits dahingehend zu verstehen, dass Behörden nicht ohne Gesetzesgrundlage handeln dürfen, andererseits kann darin auch der Grundsatz erblickt werden, dass Gesetze so formuliert sein müssen, dass es dem einzelnen objektiv möglich ist, sich an diese zu halten. Ob diesem Grundsatz entsprochen wird, wenn sogar die Größen der wohnrechtlichen Rechtswissenschaft, wie Vonklich, Prader und andere in ihren Ansichten betreffend die Anwendbarkeit der Gesetzesstellen diametral auseinanderliegen, sei dahingestellt ...

Nicht erst auf den zweiten Blick wird daher klar, dass der derzeit im WGG vorherrschende Zustand der Ungewissheit langfristig nicht als hinnehmbar gelten kann. Gesetze sollten sich an und für sich durch ihre Verständlichkeit und ihre Simplizität in der Anwendung auszeichnen. Dies muss umso mehr für Gesetze gelten, deren Ziel es ist einen Schutzmechanismus für eine bestimmte (vorsichtig gesagt, nicht unbedingt „privilegierte“) Bevölkerungsschicht darzustellen. Dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einen solchen Schutzcharakter innehat, muss nicht näher ausgeführt werden. Derzeit zeichnet sich das WGG vor allem in Bezug auf seinen § 14a WGG allerdings viel mehr durch seine Vielfalt an Interpretationsmöglichkeiten aus.

Eine klare Linie wäre geboten, denn es leuchtet nicht ein, weshalb sich der § 14a WGG formal so sehr von § 14b WGG unterscheidet. Den Ausführungen der Gesetzgebungsunterlagen zufolge ist es doch ein sehr ähnliches Regelungsziel gewesen, welches man bei der Gestaltung der beiden Normen verfolgt hatte. Sollte dem nicht so sein, wäre dieser Umstand wenigstens mitzuteilen. Auch die oben schon kurz angesprochene Frage, weshalb die Umsetzung einer Streichung des taxativen Aufzählungskatalogs in § 14b WGG geglückt ist und in § 14a WGG nicht, vermögen die Unterlagen des Gesetzgebungsprozesses nicht zu beantworten. Die mit der Umformulierung entstehenden Problemstellungen waren den beteiligten Personen anscheinend bewusst. Es kann daher wohl nicht davon ausgegangen werden, dass man gewisse Fragestellungen versehentlich nicht bedacht hat.

Der Grundsatz, dass der einzelne Wohnungseigentümer das Reparieren soll, zu dem er im Stande ist und vor allem dann, wenn für ihn Unannehmlichkeiten, wie Handwerkern Zugang zur Wohnung zu verschaffen, hintangehalten werden, ist zu begrüßen. Nicht nachvollziehbar sind allerdings die in diesem Zusammenhang in den Gesetzesmaterialien erwähnten Abgrenzungsbeispiele. Generell wird eine objektives Abgrenzungsmerkmal über die Frage „Was kann ein Mieter selbst reparieren?“ nicht zu finden sein.

Ob der Gesetzgeber auf die genannten Problempunkte eingehen wird, bleibt abzuwarten. Wie oben kurz angedeutet ist es typisch, dass Problemstellungen die aufgrund von Gesetzesänderungen geschehen immer erst einige Jahre nach der Änderung selbst auftreten. In erster Linie muss eine Fragestellung auftreten, die dann bei einem ordentlichen Gericht anhängig gemacht wird. In weiterer Folge hat der anhängige Prozess den kompletten Instanzenzug der heimischen Gerichte zu durchlaufen, bis sich dann aufgrund eines unanfechtbaren, letztinstanzlichen Urteils die Fragestellung überhaupt als Problem darstellt oder eben nicht. Anhand der Entscheidung kann dann in der Praxis auf ähnlich gelagerte Fälle reagiert werden.

Ein weiterer Umstand der gegen das Ergehen einer schnellen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zu diesem Thema spricht, ist das „Kräfteungleichgewicht“ zwischen WGG-Vermietern und deren Mietern. Um es mit den Worten Praders zu sagen: *„Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag stellt ein chronisches rechtliches Problem im Bereich des WGG dar und kann sogar die Eigentümerstellung einer Gemeinnützigen*

*Bauvereinigung überdauern. Viele Fragen sind trotz zahlreicher Publikationen des Jubilars ungeklärt und werden es vermutlich auch noch einige Zeit bleiben, denn ein Vorgehen gegen eine Gemeinnützige Bauvereinigung in diesem heiklen Bereich schreckt zumindest derzeit noch zu viele Mieter/Käufer trotz vermehrt anzutreffenden, aber den Erwerbsfall wieder ausschließenden Rechtsschutzversicherungen ab.*<sup>131</sup> Prader führt aus, dass die Prozessführung des WGG-Mieters (er erwähnt hier auch Käufer eines WGG-Objekts) gegen die gemeinnützige Bauvereinigung mit einem „Kampf gegen Windmühlen“ à la Don Quijote vergleichbar ist. Schon allein das finanzielle Prozessrisiko wird viele Mieter vor der Klagsführung abschrecken.

Wie so gut in jeder Gesetzgebungsperiode erlegt man sich auch in der aktuellen (XXVII. Legislaturperiode) das Ziel der Reformierung des Wohnrechts auf. Meiner Meinung nach ist eine Änderung der Erhaltungs- und Verbesserungsparagrafen in absehbarer Zukunft allerdings unrealistisch, auch wenn vor allem eine Klarstellung des Anwendungsbereiches des § 14a WGG in Zusammenhang mit § 1096 ABGB sicherlich zu begrüßen wäre. Meiner Meinung nach besteht aber nicht nur hinsichtlich des Anwendungsbereiches Handlungsbedarf des Gesetzgebers.

Einerseits wäre eine Erweiterung der Maßnahmen für die Energiegewinnung sowie -ersparnis zum nachhaltigen Schutze der Umwelt in ausdrücklicher Form wünschenswert. Man sollte weitere Anreize für die Bauvereinigung schaffen, in Umbauarbeiten zum Zweck des Umweltschutzes zu investieren. Ein tauglicher Weg wäre es jedenfalls, die Kosten hierfür aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu bestreiten. Umweltschutz betrifft unbestritten jeden Einzelnen aber ist es vor allem der Gesetzgeber, der durch „Förderbestimmungen“ vieles bewirken kann. Meiner Meinung liegt es zu einem gewissen Maße im Aufgabenbereich des Gesetzgebers, den gemeinnützigen Bauvereinigungen die technischen Möglichkeiten zur nachhaltigen Energiegewinnung nahezubringen. Gewiss sollten solche Maßnahmen aber nicht auf das WGG beschränkt bleiben. Eine Ausweitung der Regelungen betreffend Umweltschutz sollte auch im MRG (ferner im WEG) stattfinden. Die fortwehrende

---

<sup>131</sup> Prader in *Etzersdorfer/Vonkilch* (Hrsg), Festschrift Würth, Manz (2014) S. 280.

Schädigung der Umwelt ist wissenschaftlich bewiesen. Regelungen zu schaffen, die dem Entgegenwirken, würde somit uns allen zugutekommen.

Andererseits wäre generell das WGG übersichtlicher zu gestalten. Auch wäre zu überprüfen, ob aufgrund von Doppelt- und Dreifachregelungen nicht eine Kürzung einiger Bestimmungen möglich wäre. Die Bestimmungen würden diesfalls transparenter und anwendungsfreundlicher werden. Gerade ein Gesetz, welches seinem Zweck nach (wie erwähnt und auch an dieser Stelle vorsichtig ausgedrückt) für eine „schutzwürdige Bevölkerungsschicht“ geschaffen wurde, schuldet eine besonders simple Anwendbarkeit. Zudem würde dies der gebotenen Rechtssicherheit entsprechen. Sollte man tatsächlich zu dem Schluss kommen, dass der Katalog betreffend die Erhaltungsmaßnahmen ein demonstrativer ist, bestünde für die Ziffern 1-7 des § 14a Abs 2 (zumindest in ihrer so ausführlichen Ausgestaltung) kein Bedarf mehr. Um es abschließend mit den Worten eines berühmten Philosophen zu sagen:

*„Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen,*

*dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.“*

- Charles Baron de Montesquieu, um 1748

# Literaturverzeichnis

## Bücher/Kommentare:

- *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg), GeKo Wohnrecht I, Manz (2018)
- *Etzersdorfer/Vonkilch* (Hrsg), Festschrift Würth, Manz (2014)
- *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Hrsg.) Festschrift Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit, LexisNexis (2019)
- *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup>, Verlag Österreich (2013)
- *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg.), Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup>, LexisNexis (2018)
- *Prader*, MRG<sup>5.09</sup> (Stand 1.4.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at)
- *Prader*, WGG<sup>4.00</sup> (Stand 12.12.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at)
- *Stabentheiner/Vonkilch*, Wohnrecht 2019 II, Manz (2019)
- *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> Ergänzungsband 2016 WGG, Manz (2016)
- *Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.02</sup> (Stand 1.1.2016, rdb.at)

## Zeitschriften:

- *Christoph Kothbauer*, Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen, immolex 2015, 32
- *Christoph Kothbauer*, Zum mietrechtlichen Begriff der Bagatellreparaturen, immolex 2016, 128
- *Eike Lindinger*, Bedungener Gebrauch und Wartungspflichten des Bestandnehmers, immolex 2016, 107
- *Reinhard Pesek*, Bagatellreparaturen als Mieterpflichten?, immolex 2017, 302
- *Christian Prader*, "Erhaltungszirkus" im Wohnrecht - die Neuregelung im WGG, immolex 2016, 41
- *Walter Rosifka*, Grenzen der mietvertraglichen Regelung der Erhaltungspflicht, ecolex 2007, 161
- *Andreas Vonkilch* in Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274

## Entscheidungen:

- MietSlg 50.270
- MietSlg 47.200
- MietSlg 66.321
- OGH 17.11.1995, 5 Ob 139/95, MietSlg 47.198
- OGH 30.07.1996, 7 Ob 598/95, MietSlg 48.217
- OGH 12.08.1996, 4 Ob 2132/96z
- OGH 02.06.2003, 5 Ob 58/03w
- OGH 18.12.2009, 6 Ob 81/09v, immolex 2010/35 (Rosifka/Böhm)
- OGH 21.10.2010, 5 Ob 173/10t
- OGH 27.04.2011, 5 Ob 30/11i
- OGH 21.03.2013, 5 Ob 247/12b, immolex-LS 2013/47

- OGH 25.07.2014, OGH 5 Ob 88/14y
- OGH 27.11.2014, 1Ob175/14p
- OGH 22.03.2016, 5 Ob 264/15g, immolex 2016/59 (226) [*Ruckenbauer*]
- OGH 06.11.2018, OGH 5 Ob 180/18h
- RIS-Justiz RS0102183
- RIS-Justiz RS0020909

#### Gesetzgebungsmaterialien:

- BGBl. I Nr. 147/1999
- BGBl. I Nr. 100/2014
- BGBl. I Nr. 85/2019
- 880 der Beilagen XV. GP - Ausschussbericht NR
- 122 der Beilagen XXI. GP - Ausschussbericht NR
- 895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen
- 352 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen
- 965 der Beilagen XXV. GP - Ausschussbericht NR – Berichterstattung
- 907/A XXVI. GP - Selbständiger Antrag
- Protokoll Nationalrat, XXVI. GP, 86. Sitzung vom 3. Juli 2019
- Österreichisches Regierungsprogramm 2017 – 2022

#### Sonstige:

- <https://www.duden.de/rechtschreibung/Erhaltung>
- <https://www.duden.de/rechtschreibung/verbessern#Bedeutung-1>
- <https://www.duden.de/rechtschreibung/Wartung>