



Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)

Erweiterte Erhaltungspflichten des Vermieters für
mitvermietete Wärmbereitungsgeräten

Montag, 11. Mai 2015

Dr. Gerhard Ortlechner

Ausgangssituation

Bisherige Rechtslage (bis 31.12.2014)

Im Vollenwendungsbereich des MRG gilt nur

- inhaltlich beschränkte Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG,
- nicht auch subsidiär die weitergehende Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB

Ausgangssituation

Dies bedeutet bis 31.12.2014, dass der Vermieter während des Mietverhältnisses aufgetretene Mängel

- im Inneren des Mietobjekts - von ernststen Schäden des Hauses und erheblichen Gesundheitsgefährdungen abgesehen - nicht beheben muss,
- sondern nur allenfalls eine Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB) wegen der durch den Mangel herabgesetzten Brauchbarkeit in Kauf nehmen muss

Ziel des WRG 2015

Durch eine Gesetzesänderung (BGBl I 100/2014) wurde die Erhaltung von Thermen und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in die Pflicht des Vermieters gestellt.

- Im Vollanwendungsbereich des MRG uneingeschränkt
- Im Teilanwendungsbereich des MRG nur für Wohnungsmietverträge

Widmungsgemäßer Gebrauch

Bei Wärmebereitungsgeräten handelt es sich um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benutzbarkeit des Mietobjekts zumeist von unverzichtbarer Bedeutung sind

- In den Wintermonaten kann eine Wohnung und in der Regel auch eine Geschäftsräumlichkeit ohne Heizung
- eine Wohnung ohne Warmwasserbereitung nicht widmungsgemäß gebraucht werden

Wohnrechtsnovelle 2015

- Trifft eine Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten
- Der Katalog der (zwingenden) Erhaltungspflichten des Vermieters in § 3 Abs 2 MRG (bzw. der Bauvereinigung in § 14a Abs 2 WGG) und auch im Teilanwendungsbereich des MRG wurde ergänzt
- Die Änderungen treten mit 1. Jänner 2015 in Kraft

Wohnrechtsnovelle 2015

- Die neugeschaffenen zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters betreffen ausschließlich mitvermietete Wärmebereitungsgeräte
- Installiert ein Mieter während des laufenden Mietverhältnisses aus Eigenem eine Therme, ist er selbst für die Erhaltung verantwortlich
- Wer in der Vergangenheit selbst ein defekt gewordenes Gerät erneuert hat, kann aufgrund der neuen Bestimmungen keinen Aufwandsersatzanspruch gegen den Vermieter erheben
- Erhaltung bedeutet: Reparatur oder Erneuerung

Sonstige Wärmungsbereitungsgerät

- Elektroöfen oder elektrische Heizkörper
- Heizstrahler im Bad, Frostwächter
- Ölbefeuerte Öfen, Meller-Öfen, Kachelöfen
- Solarenergie oder Erdwärme, sofern Heizanlage Bestandteil des Mietobjekts ist
- NICHT erfasst: Kühlschrank, Herd, Saunaofen, Klimaanlage (umstritten)

Duldungspflicht

Die (strenge) Duldungspflicht des Mieters in § 8 Abs 2 Z 1 MRG wurde folgerichtig auf Arbeiten

„zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts“

in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand erstreckt.

Übergangsregelung

- Die Änderungen im MRG treten mit 1. Jänner 2015 in Kraft.
- § 3 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015 sind auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. Jänner 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.
- Ab Inkrafttreten sind die Änderungen auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden.

Investitionen

Keinesfalls soll es zu einer Rückwirkung in dem Sinne kommen,

- dass Mieter im aufrechten Mietverhältnis
- für in der Vergangenheit getätigte Investitionen in Wärmebereitungsgeräte
- einen Kostenersatzanspruch (nach § 1097 ABGB in Verbindung mit § 1036 ABGB) geltend machen können.

Diese Regelung gilt auch für das
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Teilanwendungsbereich

Bei Wohnungsmietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegen,

- kann die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs.1 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung (d.h. nur für Wohnungsmietverträge) handelt
- nicht jedoch aber auf Geschäftsraummieten anwendbar

Übergangsregelung

- Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG tritt mit 1. Jänner 2015 in Kraft.
- Er ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. Jänner 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.
- Im Übrigen ist § 1 leg.cit. ab seinem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden.

Das bedeutet ...

... Schaffung einer neuen zwingenden Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Thermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte im Vollanwendungsbereich des MRG (bzw im Anwendungsbereich WGG) sowie bei Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG.

Das bedeutet ...

..., dass nicht nur Geräte in den Mietgegenständen erfasst werden, sondern allenfalls auch solche,

- die sich zwar außerhalb eines Mietgegenstandes befinden
- aber ausschließlich der Wärmeversorgung eines Objektes dienen.

Anwendungsumfang

Nach dem Zweck der neuen Regelungen:

- "der Mieter soll davor bewahrt werden, Kosten aufwenden zu müssen, um weiterhin in seinem Mietgegenstand mit Wärme bzw. Warmwasser versorgt zu werden"

scheint eine extensive Auslegung, dass alle Teile einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage von den neuen Erhaltungspflichten des Vermieters erfasst werden, gewollt zu sein.

Wartungspflicht des Mieters

Die Erläuternden Bemerkungen zur WRN 2015 stellen klar, dass

- die **Verpflichtung zur Wartung** von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstiger Wärmebereitungsgeräte
- unter dem Titel des § 8 Abs 1 MRG aber nach wie vor den Mieter trifft.

Dynamischer Erhaltungsbegriff

§ 3 Abs 1 MRG verpflichtet den Vermieter,

- das Hauses,
- die Mietgegenstände und
- die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen
- im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten

Erhaltungsbegriff

Der dynamische Erhaltungsbegriff bedeutet daher, dass

- ein Vermieter im Falle eines irreparablen Defekts
- einer nicht mehr zeitgemäßen Uraltheizung
- in einem Mietgegenstand die Installation eines dem heutigen technischen Standard entsprechenden Gerätes besorgen muss.

Erhaltungsbegriff

Wenn

- die Neuanschaffung nicht mehr zeitgemäßer Anlagen mitunter schon öffentlich-rechtlich verboten ist,
- Heizungen, die auf veralteten Technologien beruhen, wohl auch auf dem Markt gar nicht mehr beschafft werden können

kann rechtlich wie faktisch geschlossen werden, dass der Vermieter regelmäßig angehalten sein wird, im Wege der Erhaltung die Anlagen technisch nachzurüsten.

Mieter tauscht Gerät

- Erhaltungspflicht gilt auch dann, wenn ein bei Mitbeginn vorhandenes Gerät in der Folge vom Mieter ersetzt wurde.
- Bei der Erhaltungspflicht kommt es nicht auf die Ursache der Mängel, nicht einmal auf ein allfälliges Verschulden des Mieters an.
- Schäden durch unsachgemäße Arbeiten des Mieters könnten nur zum Schadenersatzanspruch gegen den Mieter führen

Wohnungseigentum

- Bei der Erhaltungspflicht im Wohnungseigentum ändert sich nichts, da § 28 Abs. 1 Z 1 WEG nicht geändert wurde.
- Heiztherme muss nach wie vor vom Wohnungseigentümer selbst erhalten werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.