

Erhaltung & nützliche Verbesserung nach der WGG-Novelle 2016

RA Dr. Ingmar Etzersdorfer

§ 14a - Erhaltung

§ 14a NEU ≠ § 3 MRG

Gem Abs 1 NEU bleiben weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB unberührt

Reichweite??

Kein Graubereich!?

§ 14a Abs 2 - I

Abs 2 Z 2 auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolchen Wärmeversorgung zählt zur Erhaltung. 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.

§ 14a Abs 2 - II

Abs 2 Z 2 **Kein Anspruch des Mieters auf Austausch einer funktionstüchtigen aber mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage (oder sanitären Anlage, die eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Ausstattung bewirkt), da Abs 2 Z 2 nicht in § 14c enthalten.**

§ 14a Abs 2 – III

Abs 2 Z 2a Arbeiten im Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand, die zur Behebung von ernststen Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind.

§ 14a Abs 2 - IV

Abs 2 Z 2a Entfall der durch die WRN 2015 NEU eingefügten Regelung über die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten

§ 14a Abs 2 - V

Abs 2 Z 2b In **Wohnungen** die Arbeiten, die während der Dauer des Mietverhältnisses erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im *vereinbarten Zustand* zu erhalten.

§ 14a Abs 2 – VI

Abs 2 Z 2b gilt nicht für Geschäftsräumlichkeiten!

Kann sich aus § 14a Abs 1 WGG iVm § 1096 Abs 1 ABGB eine Erhaltungspflicht des Vermieters ergeben?

§ 14a Abs 2 Z 2a idF der WRN 2015 wurde durch die Nov 2016 aufgehoben. Besteht bei Geschäftsräumlichkeiten eine Erhaltungspflicht des Vermieters für Wärmebereitungsgeräte?

§ 14a Abs 2 - VII

Keine Erhaltungspflicht der GBV:

Ersatz von Beleuchtungsmitteln

Vornahme von Bagatellreparaturen

Malerei und Tapeten

Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist

Maßnahmen, die nach § 8 Abs 1 MRG dem Mieter obliegen

§ 14a Abs 2 – VIII

Erhaltungspflicht des Vermieters nach Abs 2 Z 2b
nur im *vereinbarten Zustand*

Der vereinbarte Zustand richtet sich primär nach der vertraglichen Vereinbarung. Der Begriff „vereinbart“ wird iSv bedungen verstanden
(Prader, „Erhaltungszirkus“ im Wohnrecht – die Neuregelung WGG, immolex 2016, 41 [43]).

§ 14a Abs 2 - IX

§ 8. (1): ... Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

§ 14a Abs 2 - X

Einrichtungsgegenstände: nicht, wenn sie vom Vormieter dem Nachmieter verkauft oder in der Wohnung belassen wurden.

Bagatellreparaturen: typischerweise vom Mieter selbst durchgeführte Reparaturbereiche, wie Brause- und Waschmaschinenschläuche, verkalkte Armaturen oder undichte Klosettpülung

nicht: fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen

§ 14a - XI

Abs 2 Z 7 die darin angeführten Arbeiten werden nun ausdrücklich auf allgemeine Teile der Baulichkeit beschränkt

Abs 3 regelt nun die privilegierten Arbeiten (vorher § 14 Abs 2)

§ 14b - nützliche Verbesserung I

§ 14b NEU ≠ §§ 4 u 5 MRG

Entfall des taxativen Katalogs des § 14b Abs 2 !!

Was ist eine nützliche Verbesserung??

§ 14b - nützliche Verbesserung II

Nach den ErlRV ist die nützliche Verbesserung durch Abs 1, 1. HS definiert.

Beurteilung einer nützlichen Verbesserung aufgrund eines Rückgriffs auf die zu § 4 MRG und § 14b ergangene Judikatur

Vorrang der nützlichen Verbesserung der Baulichkeit gegenüber nützlicher Verbesserung einzelner Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstände

§ 14c – Durchsetzung

Dem Abs 1a wird ein HS angehängt. Klarstellung, dass im Falle der Erhaltungspflicht der GBV nach § 14a Abs 2 Z 2b andere zumutbare Maßnahmen ohne Relevanz sind.

Abs 1 Z 2 Klarstellung, dass bei Erhaltungsarbeiten nach § 14a Abs 2 Z 7 ein Antragsrecht der Mehrheit der Mieter besteht

Übergangsregelung: Art. IV (1q)!

§ 39 – Übergangsbestimmungen

Die Neuerungen traten
grundsätzlich mit 1.1.2016 in Kraft.

Mit 1.7.2016 traten in Kraft:

§ 13 Abs 6

§ 14 Abs 7a

§ 14d Abs 2

§ 39 Abs 18

**DANKE
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !!**