

Gastkommentar zur Wohnrechtsnovelle 2015 – Heizthermen udgl.

Die Wohnrechtsnovelle 2015, mit der unter anderem das Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wurde, ist mit 01.01.2015 in Kraft getreten. Die Regelungen über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten sind auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der WRN bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind. Im Übrigen ist die WRN 2015 ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 01.01.2015 geschlossen wurden.

§ 3 MRG bzw. § 14 WGG (Erhaltungspflichten des Vermieters) werden insofern geändert, als die Erhaltung des Vermieters auch die Arbeiten betrifft, die zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgenständen des Hauses erforderlich sind.

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

Das Ziel der WRN 2015 ist es, die eingeschränkte Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG in Z 2 a um die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten zu erweitern. Das Vorhaben umfasst einerseits die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG und im WGG, und andererseits die Zwingendstellung der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB bei Wohnungsmieten im Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs. 4 MRG, soweit es Wärmebereitungsgeräte betrifft. Durch die Einfügungen in § 3 MRG und § 14a WGG wird ausdrücklich die Erhaltungspflicht des Vermieters für Wärmebereitungsgeräte statuiert. Zugleich wird durch die partielle Zwingendstellung der allgemeinen Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB gleiches für Wohnungsmieten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG vorgesehen, ohne dass entgegenstehende Vereinbarungen zulässig wären. Dadurch wird insgesamt die Sorge um die Erhaltung dieser Geräte dem Vermieter angelastet.

Im Rahmen dieser Novelle wird die Erhaltungspflicht des Vermieters somit um eine Aufgabe erweitert:

Der Vermieter wird zur Erhaltung von im Inneren des Mietobjekts vorhandenen Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten verpflichtet. Die Erhaltung dieser Geräte wird nun ins Pflichtenprogramm des Vermieters aufgenommen, und zwar sowohl im MRG-Vollenwendungsbereich als

auch bei jenen Wohnungsmietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegen. Im erstgenannten Segment wird das durch eine entsprechende Ergänzung des § 3 Abs. 2 MRG erreicht. Im Teilanwendungsbereich gilt an sich ja ohnehin die umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, dies allerdings mit der gravierenden Einschränkung, dass es sich dabei um dispositives Gesetzesrecht handelt und deshalb durch vertragliche Vereinbarungen Abweichendes festgelegt werden kann. Um solche vertragliche Verschlechterungen der Rechtslage zu Lasten des Wohnungsmieters bei Wärmebereitungsgeräten zu vermeiden, wird die diesbezügliche Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB zwingend gestellt. Schließlich soll mit der Neuregelung auch der gemeinnützige Sektor miterfasst werden. Zu diesem Zweck wird § 14a Abs. 2 WGG korrespondierend zur Änderung des § 3 Abs. 2 MRG um eine Anordnung über die Erweiterung der Erhaltungspflicht der Bauvereinigung ergänzt.

Die Arbeiten zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den einzelnen Mietkatalogen wird in den Erhaltungspflichtenkatalog des Vermieters aufgenommen. Einerseits ist die Reparatur bzw. der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defektes meist sehr kostspielig, andererseits handelt es sich dabei um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benutzbarkeit des Mietobjektes zumeist von unverzichtbarer Bedeutung sind. Jedenfalls in den Wintermonaten können eine Wohnung und in der Regel auch eine Geschäftsräumlichkeit ohne Heizung nicht widmungsgemäß gebraucht werden. Ähnliches gilt im Fall einer Wohnung für die Warmwasserbereitung: Zeitgemäßes Wohnen setzt die Verfügbarkeit von Warmwasser voraus. Insgesamt kommt also solchen Geräten und ihrer Erhaltung bei der Raummiete ein besonderer Stellenwert zu, der es nach Ansicht des Gesetzgebers rechtfertigt, den Mieter von der Notwendigkeit der Erhaltung dieser Geräte zu entlasten und diese Aufgabe dem Vermieter zu übertragen.

Die neue Ziff. 2a in § 3 MRG erfasst solche Wärmebereitungsgeräte, die sich in den einzelnen Mietobjekten befinden, allenfalls auch solche, die zwar nicht innerhalb des Mietobjektes angebracht sind, aber nur der Wärmeversorgung eines Mietobjektes dienen. Soweit es aber um gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen für sämtliche Mietgegenstände des Hauses (oder zumindest für mehrere davon) geht, kommt dem gegenüber – wie schon bisher – die Ziff. 3 des § 3 Abs. 2 MRG zum Tragen.

Da durch diese Novelle die Erhaltungspflicht des Vermieters um die Reparatur und die Erneuerung von Wärmebereitungsgeräten erweitert wird, wird im logischen Zusammenhang damit das Zuschlagskriterium des § 16 Abs. 2 Ziff. 3 MRG aufgehoben. Denn wenn der Vermieter ohnehin schon von Gesetzeswegen zur Erhaltung einer Etagenheizung verpflichtet ist, kann ihn für diese Pflicht – auch wenn er sie in der Vergangenheit bereits vertraglich übernommen hätte – kein Zuschlag im Rahmen des Richtwertsystems zu Gute kommen.

In § 8 Abs. 2 MRG (Duldung von Eingriffen in die Mietrechte) wird korrespondierend zur inhaltlichen Erweiterung des Erhaltungspflichtenkatalogs eine entsprechende Duldungspflicht des Mieters vorgesehen, zumal der Vermieter ja auch in die Lage versetzt werden muss, seiner Erhaltungspflicht nachkommen zu können.

Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass im Kontext des § 8 MRG – und zwar zu seinem Abs. 1 – nach dieser Gesetzesstelle – soweit nicht ausnahmsweise zu Gunsten des Mieters davon abweichende vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden – nach wie vor den Mieter die Pflicht zur Wartung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstiger Wärmebereitungsgeräte trifft.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass gesetzlich die Erhaltungspflicht von Wärmebereitungsgeräten, deren Reparatur und Austausch zwingend den Vermieter trifft, hingegen die Wartung solcher Geräte nach wie vor dem Mieter obliegt (was zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen wird, wenn der Vermieter im Fall eines Schadens an der Heiztherme beispielsweise behauptet, dass dieser auf eine mangelhafte oder nicht erfolgte Wartung zurückzuführen ist).

Sofern ein Vermieter (freiwillig) die Pflicht zur Wartung der Heizthermen (Wärmeleistungsgeräte) übernimmt und die Kosten hierfür aus eigenem trägt, steht ihm selbstverständlich frei, mit den Wartungsarbeiten Fachunternehmen seines Vertrauens auszuwählen bzw. den Mieter zu verpflichten, sich für die Durchführung der Wartungsarbeiten dieses vom Vermieter ausgewählten Unternehmens ausschließlich zu bedienen.