

AKTUALISIERUNGSBLATT **Wohnrechtsnovelle 2015**

Am 1. Jänner 2015 ist die Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015¹) in Kraft getreten. Mit dieser Novelle wurden die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG für das Innere eines Mietgegenstandes über die Behebung von ernststen Schäden des Hauses und die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung hinaus auf die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten ausgedehnt.² Damit wurde der für den Vollenwendungsbereich des MRG signifikante „Graubereich“ (= keine gesetzlich geregelten Erhaltungspflichten, sondern lediglich ein Mietzinsminderungsrecht des Mieters im Falle und für die Dauer eines Mangels) erheblich reduziert. Die neue Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte gilt seit 1. Jänner 2015, bezieht sich aber auch auf Mietverträge, die vor dem 1. Jänner 2015 abgeschlossen wurden. Achtung! Die Gesetzesmaterialien erklären ausdrücklich, dass die Verpflichtung zur Wartung von Heizthermen, Warmwasserboilern und von sonstigen Wärmebereitungsgeräten nach wie vor den Mieter trifft!

Für die 2. Auflage des vorliegenden Skriptums ergeben sich dadurch folgende Änderungen:

Seite 21:

In der Auflistung unter der Überschrift „*Allgemeines zu den Zuschlägen zum bzw Abstrichen vom Richtwert*“ entfällt der dritte Punkt „*eine allfällige vertragliche Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat (Z 3)*“. Die in den folgenden Punkten aufgelisteten Ziffern 4 bis 6 erhalten die Ziffernbezeichnungen 3 bis 5.

Seite 52:

In der Auflistung unter „*Die Erhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich auf*“ ist der zweite Punkt („*Schäden in den einzelnen Mietgegenständen sofern*“) nach „*- es sich um Schäden handelt, die eine erhebliche Gesundheitsgefährdung darstellen*“ um folgenden Punkt zu ergänzen: „*- es sich um Arbeiten handelt, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.*“

Seite 57:

Der erste Punkt unter „*Duldung der vorübergehenden Benutzung und Veränderung des Mietgegenstandes*“ lautet nun: „*zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist (§ 8 Abs 2 Z 1 MRG)*“.

Seite 60:

Ad Punkt B.: Der Ersatzanspruch des Wohnungsmieters nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG für die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhafte gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers wurde unverändert im Normenbestand belassen, ist aber nunmehr für Investitionen, die vor dem 1. Jänner 2015 vorgenommen wurden, relevant. Für ab dem 1. Jänner 2015 geleistete Investitionen gebührt dem Mieter (auch dem Geschäftsraummieter!) im Vollenwendungsbereich des MRG bereits im aufrechten Mietverhältnis ein voller Investitionskostenersatz nach § 1097 ABGB in Verbindung mit § 1036 ABGB (weil es sich nunmehr um einen „*dem Bestandgeber obliegenden Aufwand*“ handelt).

¹ BGBl I 2014/100.

² Die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten fällt seit 1. Jänner 2015 auch bei Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG zwingend in den Verantwortungsbereich des Vermieters (Art 4 § 1 WRN 2015).

Neue Richtwerte und Kategoriebeträge

Am 1. April 2014 sind neue Richtwerte³ und Kategoriebeträge⁴ wirksam geworden.

Für die 2. Auflage des vorliegenden Skriptums ergeben sich dadurch folgende Änderungen:

Seite 17:

Ad Punkt F.: Die mietrechtlichen Kategoriebeträge sind seit 1. April 2014 je m² Nutzfläche und Monat wie folgt festgesetzt:

Ausstattungskategorie A € 3,43/m²
Ausstattungskategorie B € 2,57/m²
Ausstattungskategorie C € 1,71/m²
Ausstattungskategorie D „brauchbar“ € 1,71/m²
Ausstattungskategorie D € 0,86/m²

Seite 20:

Die Richtwerte der Bundesländer betragen seit 1. April 2014:

Burgenland: € 4,92,
Kärnten: € 6,31,
Niederösterreich: € 5,53,
Oberösterreich: € 5,84,
Salzburg: € 7,45,
Steiermark: € 7,44,
Tirol: € 6,58,
Vorarlberg: € 8,28,
Wien: € 5,39.

Seite 23:

Die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteile der Bundesländer betragen seit 1. April 2014:

Burgenland: € 47,08,
Kärnten: € 114,72,
Niederösterreich: € 133,38,
Oberösterreich: € 131,40,
Salzburg: € 256,58,
Steiermark: € 178,34,
Tirol: € 179,24,
Vorarlberg: € 281,93,
Wien: € 278,29.

Seite 25:

Ad Punkt F.: In den beiden Punkten unter „*Begrenzung durch die Beträge für Kategorie D brauchbar bzw Kategorie D*“ lauten die Beträge statt € 1,62 und € 0,81 nunmehr € 1,71 und € 0,86 je m² Nutzfläche und Monat.

Seite 28:

Unter „*Anhebung des Hauptmietzinses auf den „Mindestmietzins*“ bei Altverträgen lauten die Beträge je m² Nutzfläche und Monat nunmehr wie folgt:

Wohnung der Ausstattungskategorie A bzw Geschäftsräumlichkeit: € 2,27,
Wohnung der Ausstattungskategorie B: € 1,71,

³ BGBl II 2014/55.

⁴ BGBl II 2014/62.

Wohnung der Ausstattungskategorie C bzw D in brauchbarem Zustand: € 1,14,
Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand: € 0,86.

Im Folgeabsatz lautet in der dritten Zeile der Betrag statt € 3,25 nunmehr € 3,43 je m² Nutzfläche und Monat.

Seite 31:

Ad Punkt E.: In der zweiten Zeile lautet der Betrag statt € 0,81 nunmehr € 0,86 je m² Nutzfläche und Monat.

Seite 43:

Ad Punkt B.: In der zweiten Zeile des vorletzten Punkts der Auflistung lautet der Betrag statt € 3,25 nunmehr € 3,43 je m² Nutzfläche und Jahr.

Seite 66:

Unter „*Mietzinsanhebung bei nicht privilegierten Personen*“ lautet der Betrag in der vierten Zeile des dritten Absatzes statt € 3,25 nunmehr € 3,43 je m² Nutzfläche und Monat.

Seite 94:

Im zweiten Absatz lauten die Beträge statt € 2,15, € 1,62, € 1,08 und € 0,81 nunmehr € 2,27, € 1,71, € 1,14 und € 0,86 je m² Nutzfläche und Monat.