

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBl. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2019

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 14a

Inkrafttretensdatum

01.08.2019

Abkürzung

WGG

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Text**Erhaltung**

§ 14a. (1) Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, 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 in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind,
2. die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben; dazu zählen auch 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,
- 2a. die Arbeiten im Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand, die zur Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind,
- 2b. 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. 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,

3. die Arbeiten, die – allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlagen – zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen, erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit für die gesamte Dauer ihres Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,
4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs,
5. nach Maßgabe des § 23 die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen 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, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und, sofern es sich um Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs handelt, den zu erwartenden Einsparungen stehen,
- 5a. nach Maßgabe des § 23 die Herstellung der Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit stehen,
6. bei Vorliegen einer nach § 16 Abs. 7 zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung,
7. 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.

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge und die ihnen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten nicht aus, so gilt § 14 Abs. 2 bis 5. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.

Schlagworte

Mietvertrag, Mietgegenstand, Wasserleitungsanlage, Lichtleitungsanlage, Gasleitungsanlage, Beheizungsanlage, Kanalisationsanlage

Zuletzt aktualisiert am

01.08.2019

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR40216874