

Modul 14: Energie und Mietrecht

14.1 Material zu diesem Modul

TeilnehmerInnenskript:	ja
Arbeitsblätter:	ja
Powerpointpräsentation:	ja
Sonstiges:	Informationen zur Vertiefung: 1. <i>Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (AK Infoservice)</i> . Mietrecht für Mieter, Wien 2010 2. <i>Verein für Konsumenteninformation (VKI)</i> . Mietrecht in Österreich, Wien 2007 3. <i>Rainer</i> . Mieten und Vermieten – Ihr Ratgeber in Mietangelegenheiten, 6. Auflage, Wien 2010 4. <i>Kolba, Lehofer und Kesesnik-Wehrle</i> . Ihre Rechte als Konsument, 3. Auflage, Wien 2006 5. www.verbraucherrecht.at 6. www.help.gv.at

Die in diesem Modul getroffenen rechtlichen Aussagen basieren auf Recherchen, die im Rahmen des Projekts SELF angestellt wurden. Sie sind jedoch nicht verbindlich, da sie noch nicht von einem/r fachkundigen Juristen/in geprüft wurden.

Wenn in diesem Dokument von der Vermieterin / dem Vermieter die Rede ist, ist damit für Gemeindebauten in Wien „Wiener Wohnen“ als erster Ansprechpartner gemeint.

14.2. Lernziele

Ziel dieses Kursteiles ist es, die KT mit den – für die Tätigkeit als EC – notwendigen und wesentlichen rechtlichen Regelungen im Mietrecht vertraut zu machen. Im Besonderen wird dabei auf die Rechte und Pflichten, sowie die rechtlichen Durchsetzungsmöglichkeiten bei Problemen der MieterInnen eingegangen. Drei häufige Streitthemen werden besonders herausgehoben: Die Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlage, die Verantwortung für Schimmelvorbeugung und -beseitigung und die Zuständigkeit für die Fenster. Die KT sollen nach diesem Modul für diese Beispiele wissen, bei wem hier *tendenziell* die Verantwortung liegt. Sie sollen und können keine Rechtsberatung durchführen, sondern den KlientInnen, bei Bedarf, lediglich grundlegende Informationen weitergeben. Ihre Auskünfte gelten immer vorbehaltlich einer fachlichen, juristischen Information. Die KT erhalten die Adressen von mehreren Ansprechstellen, wo sich MieterInnen diesbezüglich informieren können.

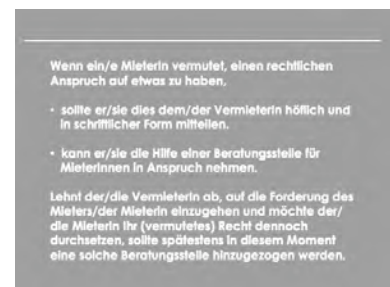
14.3. Vorbereitende Arbeiten

Eine Projektionsmöglichkeit (Laptop, Beamer, weiße Wandfläche) sollte vorhanden sein, ebenso eine Tafel oder ein Flipchart. Das „wachsende Wörterbuch“ (vgl. Modul 1) ist ggf. wieder aufzuhängen. Es ist empfehlenswert, die oben empfohlene, vertiefende Literatur zur Einarbeitung in das Thema zu nutzen.

14.4. Inhaltliches

Im Rahmen des Kurses werden ausgewählte Regelungen des *Mietrechtsgesetzes (MRG)* und des *Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)* behandelt. Grundsätzlich gilt für Mietverhältnisse das ABGB (§§ 1090–1121, als „Bestandvertrag“ bezeichnet). Dieses kommt jedoch heute nur noch dann zur Anwendung, wenn das MRG nicht anwendbar ist. Die Ausbildung zum/zur EC zielt auf eine Tätigkeit in Gemeindewohnungen ab, und diese fallen in der Regel in den Gültigkeitsbereich des MRG¹.

Wenn ein/e MieterIn vermutet, einen rechtlichen Anspruch auf etwas zu haben, sollte er/sie dies dem/der VermieterIn höflich und in schriftlicher Form mitteilen. Hierbei kann die Hilfe einer Beratungsstelle für MieterInnen in Anspruch genommen werden. Lehnt der/die VermieterIn ab, auf die Forderung des Mieters/der Mieterin einzugehen und möchte der/die MieterIn ihr (vermutetes) Recht dennoch durchsetzen, sollte spätestens



Folie 3

in diesem Moment eine solche Beratungsstelle hinzugezogen werden. Rechtsstreitigkeiten können sehr teuer sein, und es ist daher wichtig, gut beraten zu sein. Am Ende dieses Dokuments befindet sich eine Liste mit Beratungsstellen für MieterInnen.

In diesem Modul können nur einige allgemeine Rechte und Pflichten von MieterInnen und VermieterInnen angesprochen werden. Wenn beispielsweise gesagt wird, dass der/die VermieterIn dazu verpflichtet ist, defekte Fenster zu reparieren, bleibt immer im Einzelfall zu

¹ Typ I – MRG gilt zur Gänze: Dem ersten Wohnungstyp werden alle Hauptmietverhältnisse über Wohnungen zugeordnet, die nicht unter die Ausnahmen der Typen II, III und IV fallen. Gemeindewohnungen in ganz Österreich fallen in der Regel in diese Kategorie (Koziol/Welser, Bürgerliches Recht – Band II, 12. Auflage, Wien 2001, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, S 204). Typ II – Genossenschaftswohnungen, MRG gilt teilweise: Neu gebaute Gemeindewohnungen der Stadt Wien fallen seit 2004 zum Teil darunter. Für Wohnungen des Typ II gelten die besonderen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) – vor allem hinsichtlich der Mietzinsberechnung – und die aus dem MRG übernommenen übrigen Bestimmungen (vor allem die Kündigungsregelungen). Typ III – MRG gilt teilweise: Darunter fallen Wohnungen, die ohne Fördermittel finanziert wurden. Das MRG gilt im Wesentlichen nur bezüglich der Kündigungsregelungen. Typ IV – MRG gilt nicht: Zum Beispiel für Ferienwohnungen; Räume, die im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes vermietet werden; Dienst- und Werkwohnungen, die im Zusammenhang mit einem Dienstverhältnis vergeben werden. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der wesentliche Unterschied dieser Typen darin liegt, dass zugunsten der Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG (Typ I) ein Preisschutz und ein Kündigungsschutz, im Teilanwendungsbereich des MRG (Typ II und III) nur der Kündigungsschutz und im Vollaussnahmebereich des MRG (Typ IV) weder ein gesetzlicher Preisschutz noch ein spezieller Kündigungsschutz besteht.

klären, ab wann ein Fenster als kaputt gilt: Ganz leichte Zugluft an einem Fenster muss vielleicht akzeptiert werden; eine kaputte Scheibe sicher nicht. Aber: wo verläuft die Grenze? Solche Fragen sollten im Einzelfall immer mit einer Beratungsstelle geklärt werden.

14.4.1 Allgemeine Rechte von MieterInnen



Folie 4



Folie 5



Folie 6

Der/die VermieterIn ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die Gemeinschaftsanlagen im ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der BewohnerInnen beseitigt werden (§ 3 MRG). Er/sie hat hinsichtlich einer guten Energieeffizienz der Wohnung folgende Verpflichtungen:

- Die Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses, wie z.B. Dach, Fassaden, Außenfenster, Außenjalousien und Außenrollos (Folie 4).
- Die Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören Hauszentralheizungen und Fernwärmeübergabestationen (Folie 5).
- Die Erhaltung der Mietgegenstände (das heißt dem Inneren der Wohnung) nur in besonderen Fällen, wie z.B. Feuchtigkeitsschäden in Wänden und Fußböden (Wasserrohrbruch), schwerwiegende Schäden an Gas- und Wasserleitungen (Folie 6).

Es besteht sogar - theoretisch - eine Verpflichtung der VermieterIn/des Vermieters „die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen“ vorzunehmen (§ 3 Abs. 1 MRG, Z5). In der Praxis scheitert dies jedoch häufig an der dort ebenfalls formulierten Einschränkung, dass dies nur dann bindend ist, „wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den erwartenden Einsparungen stehen“. Ähnlich verhält es sich mit der Pflicht des Vermieters zur Verbesserung des Mietgegenstandes (§ 4 MRG). Der/die VermieterIn ist zwar verpflichtet, nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände durchzuführen, aber nur soweit dies im Hinblick auf den

allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist und nur unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Im Hinblick auf mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz beinhaltet diese (auslegbare) Pflicht zum Beispiel die Neu- oder Umgestaltung von Beheizungsanlagen, wie etwa den Anschluss des Hauses samt den Mietgegenständen an eine Fernwärmeversorgung. Es könnte für manche MieterInnen mit Gaskonvektorheizungen in Wohnungen von über 50m² jedoch interessant sein zu erkunden, ob ihnen der Einbau einer Wohnungszentralheizung (Gastherme) zusteht. Hierzu kann im individuellen Fall eine MieterInnenberatung konsultiert werden.² Der/die VermieterIn ist berechtigt, die Ausgaben für Erhaltungsarbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen und dafür eine Mietzinserhöhung zu verlangen. Wenn diese unverhältnismäßig hoch erscheint, sollte der/die MieterIn ein Rechtsvertreter zu Rate ziehen.³

Recht, Veränderungen und Verbesserungen am Mietgegenstand vorzunehmen (§ 9 MRG) (Folien 7 und 8)

MieterInnen haben prinzipiell das Recht, Veränderungen und Verbesserungen am Mietgegenstand vorzunehmen (§ 9 MRG). Dabei wird unterschieden zwischen *unwesentlichen* und *wesentlichen* Veränderungen. *Unwesentliche Veränderungen* kann der/die VermieterIn nicht verhindern. Sie können durchgeführt werden, ohne ihn/sie um Genehmigung zu bitten. So darf zum Beispiel ein Fensterdichtungsband ohne



Folien 7-8

Genehmigung angebracht werden. *Wesentliche Veränderungen* müssen dem/der VermieterIn schriftlich mitgeteilt werden, und es ist abzuwarten, ob diesen zugestimmt oder ob sie abgelehnt werden. Die Installation einer neuen Heizung, das Anbringen einer Innendämmung oder die Installation einer fix montierten Lüftungsanlage sind Beispiele für solche wesentlichen Veränderungen.

Es ist jedoch grundsätzlich empfehlenswert, bei sämtlichen Veränderungen vor Durchführung von Arbeiten den/die VermieterIn schriftlich zu fragen bzw. zu informieren und auch eine schriftliche Bestätigung einzuholen. Unbedingt ist dabei zu beachten, dass eventuell bei Beendigung des Mietvertrages der ursprüngliche Zustand der Wohnung wieder hergestellt werden muss. Es besteht grundsätzlich eine Wiederherstellungspflicht der Mieterin/des Mieters. Folgende Verbesserungen sind jedoch von einer Wiederherstellungspflicht ausgenommen:

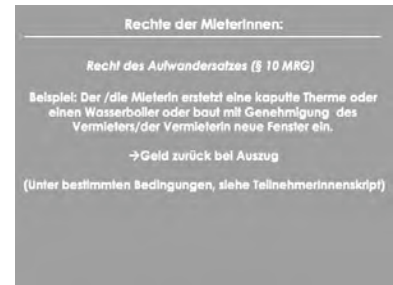
² siehe „Nützliche Adressen zum Thema Mietrecht/MieterInnenberatung“: Infoblatt oder TS

³ siehe „Nützliche Adressen zum Thema Mietrecht/MieterInnenberatung“: Infoblatt oder TS; vgl.: Rainer. Mieten und Vermieten – Ihr Ratgeber in Mietangelegenheiten, 6. Auflage, Wien 2010, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, S. 73ff.

- Die Errichtung oder notwendige Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- oder sanitärer Anlagen,
- Installation von Energiesparmaßnahmen im Mietgegenstand,
- Verbesserungen aufgrund von Förderung aus öffentlichen Mitteln.

Recht des Aufwandersatzes (§ 10 MRG) (Folie 9)

Der/die HauptmieterIn hat das Recht, einen von ihm/ihr getätigten Aufwand (= Renovierungs- und Verbesserungskosten) in bestimmten Fällen ersetzt zu bekommen. Bei manchen Aufwendungen liegt beispielsweise Anspruch auf Ersatz vor, wenn die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers erforderlich wurde.



Folie 9

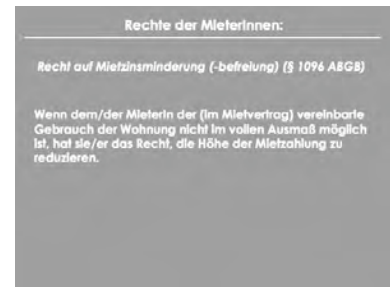
Der/die HauptmieterIn bekommt diese Aufwendungen jedoch nur ersetzt, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Aufwandersatz kann erst bei Auflösung des Mietvertrages geltend gemacht werden.
- Die Aufwendungen müssen in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietvertrags getätigt worden sein.
- Die Aufwendungen müssen über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sein.
- Der/die VermieterIn darf seine/ihre Zustimmung zu den Aufwendungen nicht verweigert haben.
- Es darf keine Wiederherstellungspflicht auf dem/der HauptmieterIn lasten.
- Der/die MieterIn muss dem/der VermieterIn seinen/ihren Ersatzanspruch mittels rechtzeitiger schriftlicher Anzeige mitgeteilt haben. (Bei Kündigung durch den/die HauptmieterIn spätestens 14 Tage nach Zustellung der Kündigung an den/die VermieterIn, sonst spätestens 2 Monate ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels).

Die Höhe des Aufwandersatzes ist der Wert zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrags.

Recht auf Mietzinsminderung (-befreiung) (§ 1096 ABGB) (Folie 10)

Wenn dem/der MieterIn der (im Mietvertrag) vereinbarte Gebrauch der Wohnung nicht im vollen Ausmaß möglich ist, hat sie/er das Recht, die Höhe der Mietzahlung zu reduzieren. Dieses Recht kann in bestimmten Fällen sogar bis zu einer Mietzinsbefreiung gehen. Allerdings ist eine Mietzinsminderung bzw. -befreiung ausgeschlossen, wenn der/die MieterIn den eingeschränkten Gebrauch akzeptiert, oder wenn dieser von dem/der MieterIn selbst verursacht wurde.

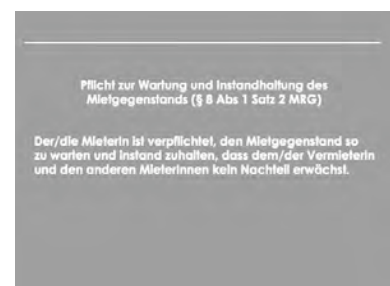


Folie 10

Die Mietzinsminderung bzw. -befreiung dauert vom Beginn der Beeinträchtigung des Gebrauchs bis zu deren Ende; dies auch dann, wenn die Behebung der Gebrauchsbeeinträchtigung durch den/die MieterIn selbst erfolgt. Das Ausmaß richtet sich nach dem Grad der Unbrauchbarkeit der Wohnung. Die Mietzinsminderung bzw. -befreiung erfolgt durch den/die MieterIn, indem er/sie nur den geminderten Mietzins an den/die VermieterIn überweist.⁴ Es besteht kein Recht auf Mietzinsminderung, wenn eine Therme, ein Warmwasserboiler oder irgendwelche anderen Einrichtungen, der/die MieterIn selbst eingebaut hat, repariert werden müssen. Die Mietzinsminderung bezieht sich auf die gesamte Bruttomiete (also die Summe aus Hauptmietzins, Betriebskosten und Mehrwertsteuer). Wer erwägt, den Mietzins zu mindern, sollte dies nicht ohne rechtliche Beratung tun. Fällt die Mietzinsminderung zu hoch aus, macht sich der/die MieterIn schuldig. Andererseits ist es nicht im Interesse des Mieters/der Mieterin geringer, als es angemessen wäre, zu mindern.

Pflicht zur Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstands (§ 8 Abs 1 Satz 2 MRG)

Der/die MieterIn ist verpflichtet, den Mietgegenstand so zu warten und instandzuhalten, dass dem/der VermieterIn und den anderen MieterInnen kein Nachteil erwächst (Folie 18).⁵ Dies betrifft auch die Einrichtungen zur Energieversorgung in der Wohnung: Gasthermen, Wasserboiler, Heizkörper, etc. und den Gesamtzustand der Wohnung.



Folie 18

⁴ siehe Rainer (ibid.) S. 91ff

⁵ Verein für Konsumenteninformation (VKI), Mietrecht in Österreich, Wien 2007, Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes, S. 70.

Anzeigepflichten (§ 1097 ABGB)

Der/die MieterIn ist verpflichtet, bestimmte Änderungen, wie z.B. eine beabsichtigte wesentliche Renovierung des Mietgegenstandes, dem/der VermieterIn mitzuteilen. Weiters ist der/die MieterIn verpflichtet, den/die VermieterIn bei Vorliegen ernster Schäden des Hauses bzw. des Mietgegenstandes ohne Verzug davon zu informieren, sonst wird er/sie schadenersatzpflichtig.

14.4.2 Häufige Streitfälle: Heizung, Schimmel, Fenster

Problembereich Heizung

Fällt in der Heizperiode die Hauszentralheizung/Fernwärmeheizung aus, ist der Gebrauch der Wohnung, so wie er im Mietvertrag steht und dem/der MieterIn zusteht, nicht möglich. Für die Dauer des Heizungsausfalls, hat der/die MieterIn das Recht, weniger Miete zu zahlen. Man spricht hier von Mietzinsminderung (Folien 11-12). Fällt die Wohnungsheizung (beispielsweise die Gastherme oder der Gaskonvektor) aus, stellt sich ferner die Frage, wer für die Reparatur bezahlen muss.



Folien 11-12

1. Gasthermenreparatur



Folien 13-14



Folie 15

Die aktuelle Rechtslage ist nicht einfach. Einerseits stellte der Oberste Gerichtshof (OGH) in einem Urteil 2009 klar, dass der/die VermieterIn nicht für die Erhaltung von Gasthermen verantwortlich ist, sondern der/die MieterIn. Andererseits wurde aber auch darauf verwiesen, dass der/die MieterIn die Miete mindern darf, wenn die Wohnung nicht mehr oder nur noch teilweise brauchbar ist. Der OGH sagt dazu wörtlich: „Die Brauchbarkeit des Bestandsobjektes... ist daher dem Mieter... für die gesamte Dauer der Bestandszeit mit dem Druckmittel der Mietzinsminderung zu gewährleisten.“ Daraus würde folgen, dass der/die VermieterIn für das Funktionieren der Heizung verantwortlich ist, aber der/die MieterIn den/die VermieterIn trotzdem nicht direkt zur Reparatur der Therme zwingen oder die Kosten dafür ersetzt bekommen kann.

Er/sie kann jedoch den Mietzins mindern und den/die VermieterIn somit „durch Frieren“ indirekt zum Handeln drängen. Ob dies eine geeignete Vorgangsweise ist, ist jedoch fraglich: Es besteht die Gefahr eines Rechtsstreits, und nicht nur die Miete sondern auch die Wohnqualität wird stark gemindert... Letztendlich werden sich viele MieterInnen wohl für eine Reparatur der Therme entscheiden und diese selbst bezahlen (Folien 13-14).

Wenn der/die MieterIn die nicht funktionierende Therme gegen eine neue tauscht, kann er/sie bei Beendigung des Mietverhältnisses den Wert der Therme zu diesem Zeitpunkt von dem/der VermieterIn ersetzt bekommen.

Wenn die Wohnung und somit die mitgemietete Heizung nur teilweise oder gar nicht dem MRG unterliegt, dann bestimmt vor allem der Mietvertrag, welche Erhaltungspflichten der/die MieterIn übernehmen muss.

2. Gasthermenwartung

In manchen Mietverträgen steht, der/die MieterIn sei verpflichtet, die Gastherme jährlich zu warten. Diese Forderung ist unzulässig, sofern nicht genau definiert ist, was unter Wartung zu verstehen ist. So eine Definition beinhaltet Angaben zu Alter und Type der Therme und unter Umständen auch Vorgaben des Herstellers. Wenn diese fehlt, ist die MieterIn/der Mieter nicht verpflichtet, die Therme warten zu



Folien 16-17

lassen. Dementsprechend sind auch Vertragsklauseln nichtig, nach denen bei Auszug ein Nachweis über die regelmäßige Wartung erbracht werden muss (Folien 16-17).

Aber:

- 1.) Der/die VermieterIn ist in keinem Fall verpflichtet, eine Thermenwartung zu bezahlen.
- 2.) Gasthermen sollten, wie in Modul 5a beschrieben, im eigenen Interesse unbedingt regelmäßig gewartet werden – auch wenn dies mit Kosten verbunden ist!

3. Teilweiser Ausfall der Heizung

Wenn die Heizung (sofern sie bei Einzug bereits eingebaut war), zwar heizt aber kein Warmwasser mehr liefert oder wenn ein oder mehrere Heizkörper in der Wohnung nicht funktionieren, hat der/die MieterIn das Recht zur Mietzinsminderung.

Problembereich Schimmel

Verantwortungsbereich des Mieters/der Mieterin

Im Mietvertrag muss ein besonderes Lüftungs- und Wohnverhalten ausdrücklich vereinbart werden, sodass ein/e MieterIn im Falle von Schimmelbildung zur Kasse gebeten werden kann. In der Regel ist das der Fall. Wenn sich aufgrund nicht ausreichenden Lüftens Schimmel bildet, so ist der/die MieterIn für die Entfernung des Schimmels verantwortlich und muss für die Schimmelsanierung aufkommen, wenn sie von dem/der VermieterIn durchgeführt wird. In jedem Fall ist zu bedenken: Richtiges Lüften dient nicht nur einem guten Raumklima und der Vermeidung von Schimmel (vgl. Modul 3), sondern beugt auch Ärger mit dem/der VermieterIn vor!

Verantwortungsbereich des Vermieters/der Vermieterin

Wenn die Schimmelbildung durch bauliche Schwachstellen (vgl. Modul 3) oder einen Wasserrohrbruch infolge von Bauarbeiten im Haus entstand, ist der/die VermieterIn verantwortlich. Behebt diese/r den Schaden nicht, so kann der/die MieterIn eine Mietzinsminderung vornehmen.

Unklare Verhältnisse

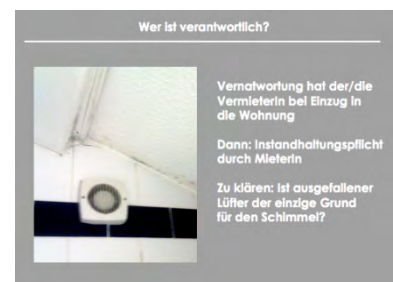
Es ist oft schwierig festzustellen, welchen Anteil an einem Schimmelproblem der/die MieterIn und der/die VermieterIn haben. Gibt es zum Beispiel eine Wärmebrücke (etwa eine durchgehende Balkonplatte (vgl. Modul 3), begünstigt dies die Schimmelbildung und ist eine Ursache, die der/die VermieterIn zu verantworten hat. Führt die Wärmebrücke aber nur dann zu Schimmelbildung, wenn die Wohnung nicht ausreichend belüftet wird, liegt die Verantwortung bei dem/der MieterIn. Hier ergeben sich leicht schwierige rechtliche Situationen, bei denen beide Parteien einander die Schuld zuschieben können und der/die „Hauptschuldige“ ermittelt werden muss (Folien 19-20).



Folien 19-20

Die automatische Lüftung im Bad

Bei Einzug muss, sofern vorhanden und zur Belüftung notwendig, die automatische Lüftungsanlage im Bad funktionieren. Ab dann ist die Pflege der Abluftventilatoren Angelegenheit des Mieters/der Mieterin. Wird sie vernachlässigt, können sich Probleme ergeben (Schimmel, höhere Stromkosten, etc.), für die der/die VermieterIn nicht



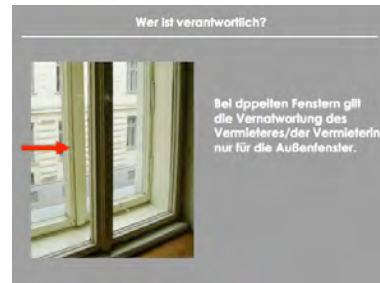
Folien 21-22

verantwortlich gemacht werden kann. Fällt die Automatik aus, müssen die Reparaturkosten von dem/der MieterIn bezahlt werden (Folien 21-22).

Problembereich Fenster



Folien 23-24



Folien 25-26

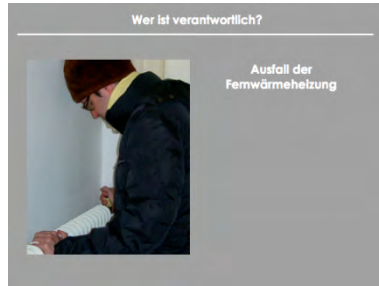
Der/die VermieterIn ist für die Reparatur undichter, oder auf andere Weise defekter Außenfenster zuständig. Treten solche Probleme auf, sollte dem/der VermieterIn das Problem mitgeteilt werden. Unter Setzung einer angemessenen Frist, soll diese/r sie reparieren lassen. Bei Altbauten mit doppelten Fenstern, ist der/die VermieterIn jedoch nur für die äußeren Fenster zuständig (Folien 23-26).

14.5. Vorschläge zur Didaktik

Nach einer kurzen Wiederholung der Inhalte des letzten Moduls werden zu Beginn ein paar trockene, aber wohlschmeckende Kekse an die KT verteilt und der Hinweis gegeben, dass zwar in dieser Einheit ein recht „trockener“ Inhalt vermittelt wird, dieser aber doch recht interessant sein und überraschend „gut schmecken“ kann.

Fahren Sie mit einer kurzen Diskussion zum Thema Mietrecht fort und fragen die KT, welche Zusammenhänge ihrer Meinung nach zwischen den Themen „Mietrecht“ und „Energiesparen“ bestehen. Sammeln Sie Stichpunkte in einer Tabelle an der Tafel oder dem Flipchart. In der linken Spalte notieren Sie Rechte der MieterInnen, bzw. Pflichten der VermieterInnen, in der rechten Spalte die Pflichten der MieterInnen / Rechte der VermieterInnen. Fokussieren Sie die Sammlung auf energierelevante Themen und steigen noch nicht in die Diskussion ein.

Im Anschluss wird mit der Powerpoint Präsentation gearbeitet. Im ersten Teil (Folien 3 bis 10) werden einige grundlegende gesetzliche Bestimmungen gezeigt und von Ihnen anhand der Informationen in 14.4 ausgeführt. In den Folien 11 bis 25 wird jeweils alternierend eine Frage und eine Antwort zu einem mietrechtlichen Problem präsentiert. Beispiel:



Folie 11



Folie 12

Zeigen Sie zunächst nur die Frage und lassen die KT Stellung dazu nehmen, bzw. Vermutungen anstellen, ob das gezeigte Problem den Verantwortungsbereich des Vermieters/der Vermieterin oder den des Mieters/der Mieterin betrifft. Anschließend zeigen sie die Antwort. In einigen Fällen erstreckt sich diese auf mehrere Folien.

Teilen Sie nun das TS aus und gehen mit den KT die auf dessen letzten Seiten angegebenen Rechtsberatungsstellen für mietrechtliche Probleme durch. Fragen Sie, ob den KT davon bereits welche bekannt sind, und ob sie etwas über diese Institutionen wissen, bzw. ob sie eigene Erfahrungen mit ihnen gemacht haben. Abschließend teilen Sie die Arbeitsblätter zum Modul aus und bitten um Bearbeitung in der verbleibenden Zeit der Sitzung oder als Hausübung bis zur nächsten.