



# Energie und Mietrecht



# Rechtlicher Hinweis

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.

Alle Informationen beziehen sich auf Mietverhältnisse, für die das österreichische Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt. Dies ist in fast allen öffentlich geförderten Wohnbauten der Fall; bei der Anmietung von Wohnungen von Privatpersonen gelten teilweise andere Bestimmungen.

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.
- kann er/sie die Hilfe einer Beratungsstelle für MieterInnen in Anspruch nehmen.

Lehnt der/die VermieterIn ab, auf die Forderung des Mieters/der Mieterin einzugehen und möchte der/die MieterIn sein/ihr (vermutetes) Recht dennoch durchsetzen, sollte spätestens in diesem Moment eine solche Beratungsstelle hinzugezogen werden.

Der/die VermieterIn muss sich kümmern um:



Die Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses, wie z.B. Dach, Fassaden, Außenfenster, Außenjalousien und Außenrollos.

Der/die VermieterIn muss sich kümmern um:



Die Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören Fernwärmeübergabestationen und Hauszentralheizungen.

## Der/die VermieterIn muss sich kümmern um:



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.

# Rechte der MieterInnen:

## *Recht, Veränderungen und Verbesserungen am Mietgegenstand vorzunehmen (§ 9 MRG)*

„unwesentliche Veränderungen“:  
Ohne Genehmigung



z.B. Fenster Dichten oder  
Thermostatventile einbauen

„wesentliche Veränderungen“:  
Nur mit Genehmigung



z.B. Anbringung einer  
Innendämmung oder Einbau neuer  
Fenster

# Rechte der MieterInnen:

## *Recht, Veränderungen und Verbesserungen am Mietgegenstand vorzunehmen (§ 9 MRG)*

„unwesentliche Veränderungen“:  
Ohne Genehmigung

„wesentliche Veränderungen“:  
Nur mit Genehmigung

Tipp: Am Besten vor allen Arbeiten an gemieteten Teilen der Wohnung mit dem/der VermieterIn sprechen

# Rechte der MieterInnen:

## *Recht des Aufwandersatzes (§ 10 MRG)*

Beispiel: Der /die MieterIn ersetzt eine kaputte Therme oder einen Warmwasserboiler oder baut mit Genehmigung des Vermieters/der Vermieterin neue Fenster ein.

→ Geld zurück bei Auszug

(Unter bestimmten Bedingungen, siehe TeilnehmerInnenskript)

## Rechte der MieterInnen:

### *Recht auf Mietzinsminderung (-befreiung) (§ 1096 ABGB)*

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.

Wer ist verantwortlich?

Ausfall der  
Fernwärmeheizung



# Wer ist verantwortlich?



Verantwortung hat der/die VermieterIn

→ Recht auf Mietzinsminderung

Wer ist verantwortlich?



Gastherme kaputt.

# Wer ist verantwortlich?



Verantwortung hat der/die VermieterIn bei Übergabe der Wohnung

Dann: Instandhaltungspflicht durch MieterIn

→ Komplizierte Rechtslage, da Bewohnbarkeit der Wohnung Verantwortung des Vermieters/ der Vermieterin ist

# Wer ist verantwortlich?



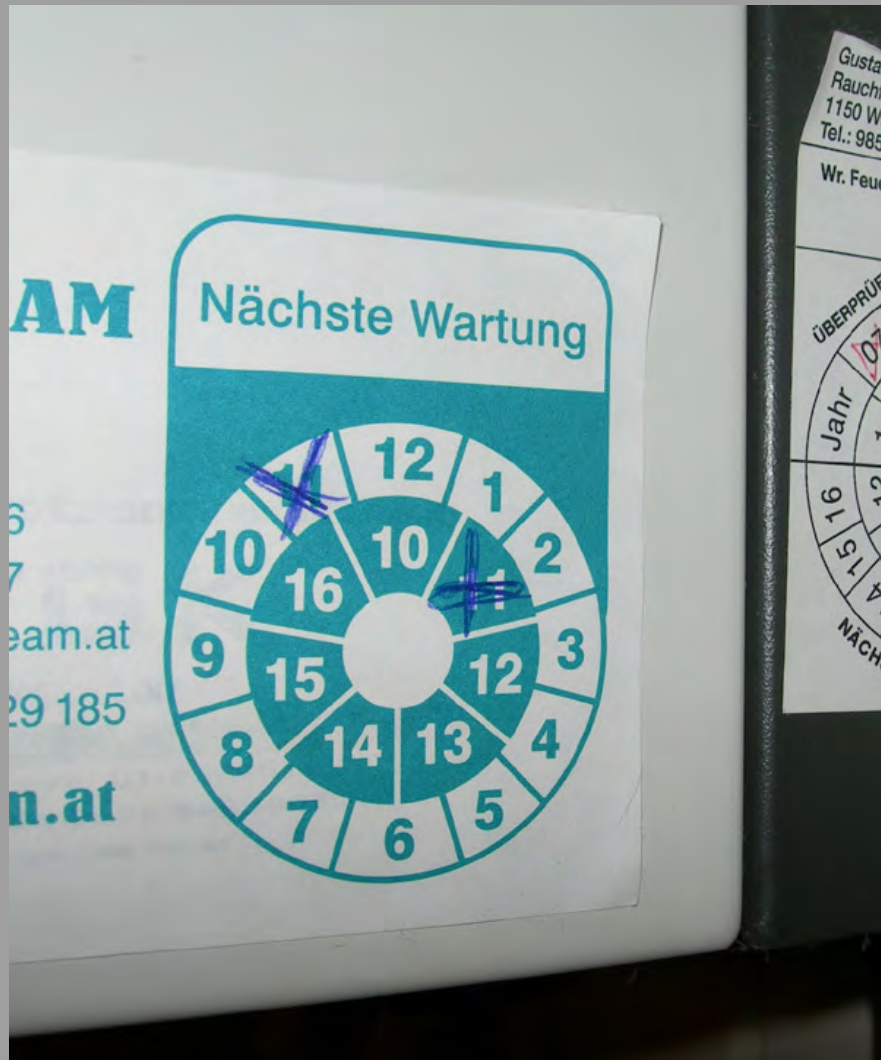
Der/die MieterIn ist nicht verpflichtet, die Kosten für die Reparatur zu übernehmen, sitzt dann aber im Kalten.

→ Möglichkeit zur Mietzinsminderung

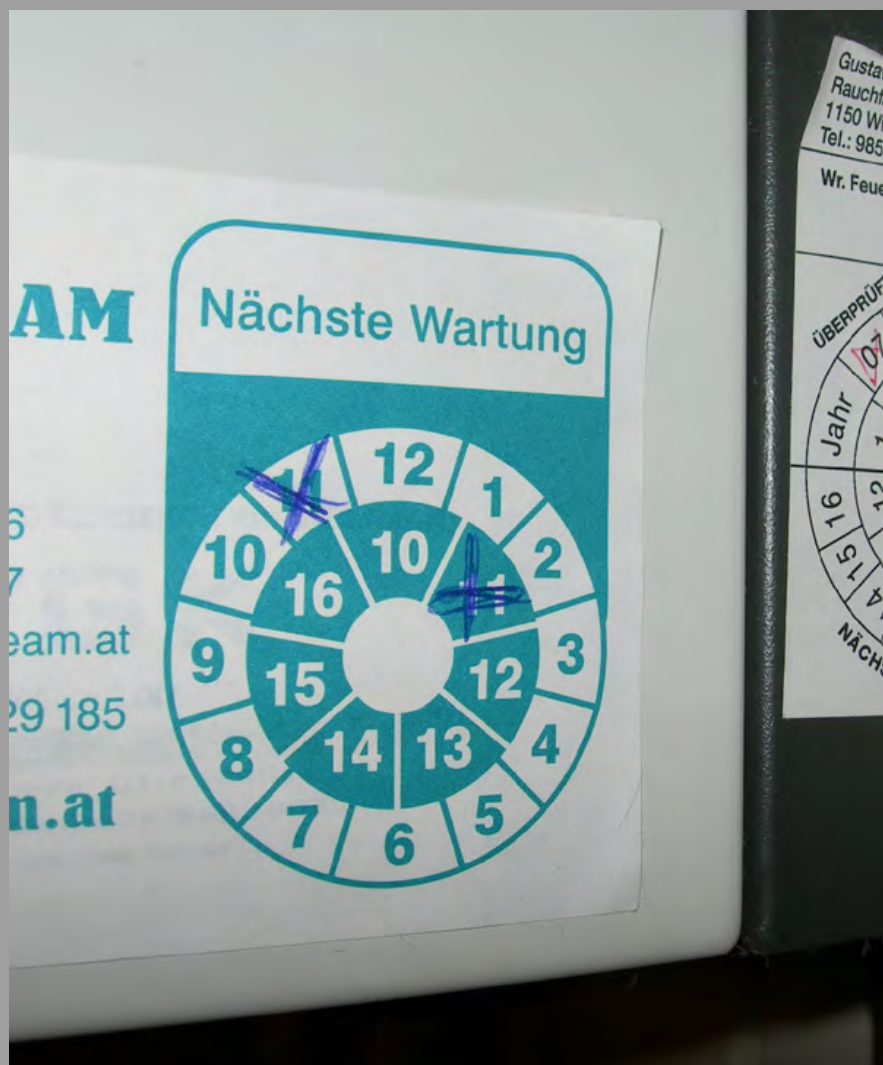
Wer den längeren Atem hat, gewinnt: MieterIn oder VermieterIn

# Wer ist verantwortlich?

Gasthermenwartung/  
Gaskonvektorwartung



## Wer ist verantwortlich?



Der/die MieterIn kann nicht zur regelmäßigen Wartung der Therme gezwungen werden. Entsprechende Klauseln sind nicht legal. Geht aber die Therme kaputt und wurde lange nicht gewartet, wird der/die VermieterIn argumentieren, der *Pflicht zur Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstands* (§ 8 Abs 1 Satz 2 MRG) wurde nicht nachgekommen.

## 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.

Wer ist verantwortlich?

Schimmel auf  
diesem Foto



# Wer ist verantwortlich?



Zu klären: Was ist der Hauptgrund für den Schimmel?

Bauliches Problem:  
Durchgehende Balkonplatte  
ist Wärmebrücke  
→ Verantwortung der  
VermieterIn/des Vermieters

Zu wenig gelüftet:  
→ Verantwortung der  
MieterIn/des Mieters

Wer ist verantwortlich?



Lüfter kaputt  
> Schimmel im Bad

# Wer ist verantwortlich?



Verantwortung hat der/die VermieterIn bei Übergabe der Wohnung

Dann: Instandhaltungspflicht durch MieterIn

Zu klären: Ist der ausgefallene Lüfter der einzige Grund für den Schimmel?

Wer ist verantwortlich?



Unbrauchbar gewordenenes  
Fenster

# Wer ist verantwortlich?

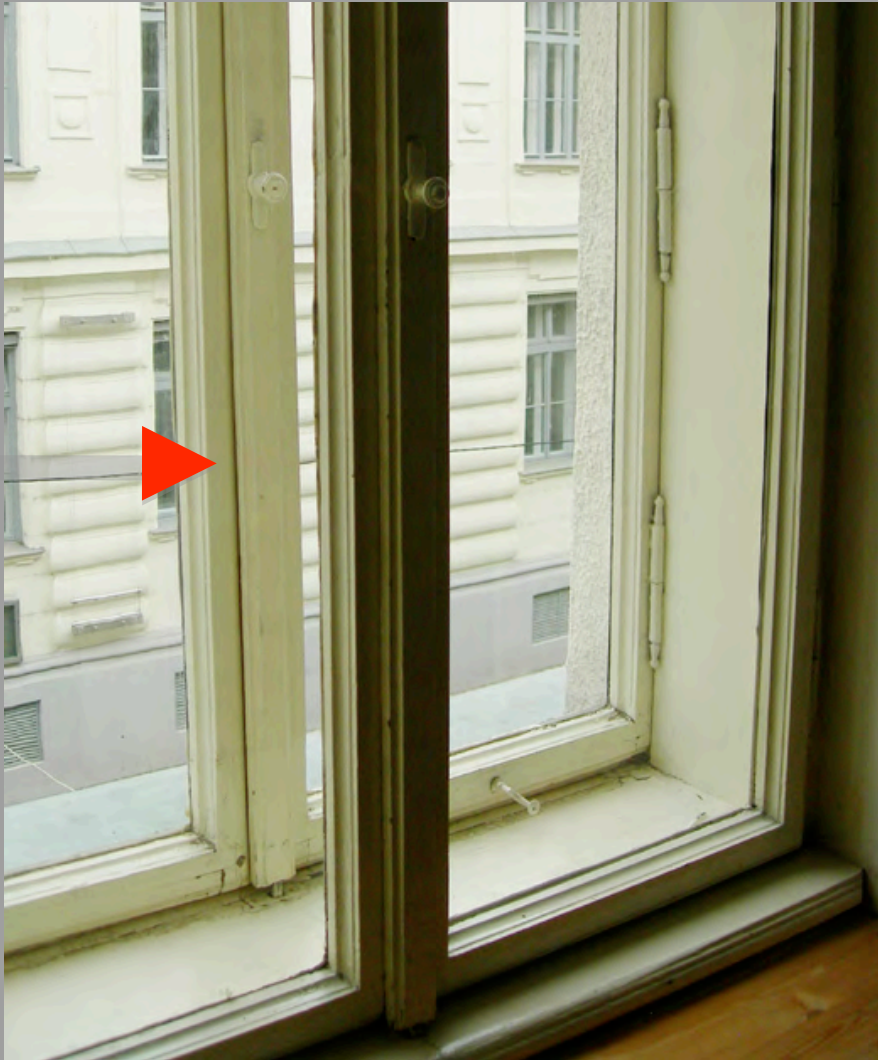


Verantwortung hat der/die VermieterIn

→ Recht auf Mietzinsminderung

Ausnahme: Beschädigung durch MieterIn

# Wer ist verantwortlich?



Bei doppelten Fenstern gilt die Verantwortung des Vermieters/der Vermieterin nur für die Außenfenster.

# Komplette Bildreferenzen (Fremdmaterial):

Folie 5: Fernwärmeübergabestation: Ulrichulrich (Creative Commons). Download am 15.5.2012  
[[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/42/Waerme\\_Schulung\\_CRC\\_Wn\\_040.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/42/Waerme_Schulung_CRC_Wn_040.jpg)]

Folie 6: Wasserschaden. Christoph Huebner (Creative Commons). Download am 15.5.2012  
[<http://www.flickr.com/photos/cpthook/2617578583/sizes/z/in/photostream/>]

Folie 7: Thermostatventil: Rotkaeppchen68 (Creative Commons). Download am 15.5.2012  
[<http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Heimeier-Thermostatventil.jpg>]  
Dämmung: Ra Boe (Creative Commons). Download am 15.5.2012  
[[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Wanddaemmung\\_01\\_%28RaBoe%29.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Wanddaemmung_01_%28RaBoe%29.jpg)]

Folien 21 und 22: Dave Warnock (Creative Commons). Download am 15.5.2012  
[<http://www.flickr.com/photos/davew42/5309189522/sizes/l/in/photostream/>]

Folien 23 und 24: : Dino Debris (Creative Commons). Download am 15.5.2012  
[<http://www.flickr.com/photos/29135273@N07/3865143277/>]