

Modul 14: Energie und Mietrecht

Vorbemerkung: Die in diesem Modul gegebenen rechtlichen Informationen basieren auf Recherchen, die im Rahmen des Projekts SELF angestellt wurden. Sie gelten jedoch unter Vorbehalt, 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.

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 sein/ihr (vermutetes) Recht dennoch durchsetzen, sollte spätestens 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 klären, ab wann ein Fenster als kaputt gilt: Ganz leichte Zugluft an einem Fensters ist 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.

Welche Rechten und Pflichten MieterInnen haben, ist vor allem in zwei Gesetzen festgelegt: dem Mietrechtsgesetzes (MRG) und dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Die Ausbildung zum/r EC zielt auf eine Tätigkeit in Gemeindewohnungen ab, und diese fallen in der Regel in den Gültigkeitsbereich des MRG. Es gibt jedoch auch Wohnungen, wo das MRG nicht oder nur teilweise anwendbar ist, das heißt, wo im einzelnen Mietvertrag zusätzliche Regelungen getroffen werden dürfen. Dies betrifft insbesondere Mietverhältnisse mit privaten VermieterInnen.¹

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 WGG – vor allem hinsichtlich der Mietzinzberechnung – 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

Allgemeine Rechte von MieterInnen

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.
- Die Erhaltung der Mietgegenstände (das heißt dem Inneren der Wohnung) nur in besonderen Fällen, wie z.B. Feuchtigkeitsschäden in Wänden und Fußböden (Wasserrohrbruch) oder schwerwiegende Schäden an Gas- und Wasserleitungen.
- Die Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören Hauszentralheizungen und Fernwärmeübergabestationen.

Der/die MieterIn ist verpflichtet, bestimmte Änderungen, wie z.B. eine beabsichtigte wesentliche Renovierung des Mietgegenstandes, dem/der VermieterIn mitzuteilen (§ 1097 ABGB). Weiters ist der/die MieterIn verpflichtet, den/die VermieterIn bei Vorliegen ernster Schäden des Hauses oder an Dingen, die mit der Wohnung gemietet wurden (z.B. an der Heizungsanlage) ohne Verzug davon zu informieren. Geschieht dies nicht, wird er/sie schadenersatzpflichtig.

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. Fällt die Wohnungsheizung (beispielsweise die Gastherme oder der Gaskonvektor) aus, stellt sich ferner die Frage, wer für die Reparatur bezahlen muss.



werden; Dienst- und Werkswohnungen, 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 Vollaussnahme-bereich des MRG (Typ IV) weder ein gesetzlicher Preisschutz noch ein spezieller Kündigungsschutz besteht.

1. Gasthermenreparatur

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.

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 Gasttherme 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 lassen. Dementsprechend sind auch Vertragsklauseln nichtig, nach denen bei Auszug ein Nachweis über die regelmäßige Wartung erbracht werden muss.

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!

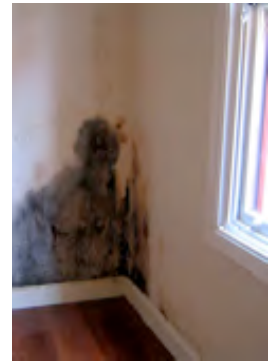
3. Teilweiser Ausfall der Heizung

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.

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 verantwortlich gemacht werden kann. Fällt die Automatik aus, müssen die Reparaturkosten von dem/der MieterIn bezahlt werden.

Problembereich Fenster

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.



Wer es mehr wissen will (weitere rechtliche Bestimmungen):

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

MieterInnen haben prinzipiell das Recht, Veränderungen und Verbesserungen an der Wohnung 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 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 solchen wesentlichen Veränderungen.

Es ist jedoch grundsätzlich empfehlenswert, bei sämtlichen Veränderungen an der Wohnung 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:

- 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).

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.

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 rechtzeitig schriftlich 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.

Weiteres zum 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.

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 überlegt, 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 MieterIn/der Mieterin geringer als es angemessen wäre, zu mindern.

Es besteht, 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/der Vermieterin zur Verbesserung des Mietgegenstandes (§ 4 MRG). Der/die VermieterIn ist zwar verpflichtet, nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände durchzuführen, aber nur soweit dies, gemessen am allgemeinen Zustand 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 an eine Fernwärmeversorgung. Es könnte für manche MieterInnen mit Gaskonvektorheizungen in Wohnungen von über 50m² in diesem Zusammenhang interessant sein, sich zu erkundigen, ob ihnen der Einbau einer Wohnungszentralheizung (Gastherme) zusteht. Der/die VermieterIn ist berechtigt, die Ausgaben für Erhaltungsarbeiten in der Jahresabrechnung für die Miete anzugeben und dafür eine Mieter zu verlangen. Wenn diese unverhältnismäßig hoch erscheinen, sollte sich der/die MieterIn ein Rechtsvertreter zu Rate ziehen.

Nützliche Adressen zum Thema Mietrecht/MieterInnenberatung

Bei Fragen und Problemen zum Mietrecht (Abrechnungen, Mietzins, Betriebskosten, drohender Wohnungsverlust usw.) gibt es folgende Institutionen, die professionelle Rechtsberatung und zum Teil auch Rechtsvertretung vor Gericht anbieten. Persönliche Gespräche nur nach telefonischer Vereinbarung!

Es wird unbedingt empfohlen, sich bei konkreten mietrechtlichen Fragestellungen und Problemen und insbesondere wenn beabsichtigt ist, ein gerichtliches Verfahren anzustrengen, an eine oder mehrere der folgenden Institutionen zu wenden.

| Institution | Beschreibung |
|---|---|
| Bund | |
| Verein für Konsumenteninformation Wohnhotline Tel. 0900 410 015 | Beantwortung aller Fragen zum Thema Wohnen; Montag – Freitag von 9 bis 15 Uhr (kostenpflichtig) |
| Bundesarbeitskammer für Arbeiter und Angestellte Tel. 01 / 501 650 Adresse: Prinz Eugen Straße 20-22, 1040 Wien Email: akmailbox@akwien.at Internet: www.arbeiterkammer.at | Beantwortung allgemeiner Fragen zum Thema Wohnen; Montag – Freitag von 8 bis 12 Uhr |

| | |
|--|---|
| Wien | |
| Wiener Gebietsbetreuung Tel. 4000 – 25000 Internet: www.gbsterne.at | Kostenlose Informations- und Beratungsangebot zu allen Fragen des Wohnens und Zusammenlebens |
| Wiener Wohnpartner Infocenter Tel. 4000 / 8000 Mieterhilfe Tel. 4000 / 25 900 Internet: www.wohnpartner-wien.at | Beantwortung aller Fragen zum Thema Wohnen in Gemeindewohnungen; jeden Werktag von 8 bis 17 Uhr (kostenlos) |
| Wiener Wohnen Kundendienst und Service Tel. 05 / 75 75 75 Internet: www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen | Auskünfte, Schadensmeldungen täglich von 0 bis 24 Uhr |
| Verein für Konsumenteninformation Wohnhotline Tel. 0900 410 015 Adresse: Mariahilfer Straße 81, 1060 Wien | Beantwortung aller Fragen zum Thema Wohnen; Montag – Freitag von 9 bis 15 Uhr (kostenpflichtig) Per Email erfolgt keine rechtliche Beratung! |

| | |
|--|--|
| <p>Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund (ÖMB) Tel. 01 / 512 53 60 Adresse: Lichtenfelsgasse 1/9, 1010 Wien Email: service@mieterbund.at Internet: www.mieterbund.at</p> | <p>Informationen bei Eigentums- und Mietrechtsfragen; Erstberatung in allen wohnrechtlichen Fragen ist beim ÖMB kostenlos (auch ohne Mitgliedschaft)</p> |
| <p>Mietervereinigung Wien Tel. 01 / 40 185 Adresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien Email: zentrale@mietervereinigung.at Internet: www.mietervereinigung.at</p> | <p>Information bei Eigentums- und Mietrechtsfragen; Beratungsleistungen sind an eine Mitgliedschaft gebunden!</p> |
| <p>Mieterschutzverband Wien Tel. 01 / 523 23 15 Adresse: Döblergasse 2, 1070 Wien oder Praterstraße 25, 1020 Wien Email: office@mieterschutzwien.at Internet: www.mieterschutzwien.at</p> | <p>Informationen bei Eigentums- und Mietrechtsfragen; Beratungsleistungen sind an eine Mitgliedschaft gebunden!</p> |
| <p>Schlichtungsstelle (MA50) Tel. 01 / 4000 / 74 498 Adresse: Muthgasse 62, 1190 Wien Email: schli01@ma50.wien.gv.at Internet: www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle</p> | <p>Mietzins- und Betriebskostenüberprüfung; Ist keine Interessenvertretung von MieterInnen und VermieterInnen!</p> |

Fotos und Grafiken © SELF mit Ausnahme von:

S.4 – Schimmel. Foto: Wendy Brolga (Creative Commons). Download am 15.5.2012
[<http://www.flickr.com/photos/wendybroлга/45777397/sizes/l/in/photostream/>]