

MIETWOHNUNG

I. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen?

Der Vermieter muss die Substanz des Hauses erhalten. Er ist aber nicht verpflichtet, für die Innenausstattung der einzelnen Mietgegenstände in bestimmtem Umfang zu sorgen. Weist eine Wohnung bei Vermietung Mängel auf, so hat das lediglich Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses, da sich der Hauptmietzins nach dem Ausstattungszustand der Wohnung bei Vertragsabschluss richtet. Treten während der Mietdauer Schäden auf, so ist im Allgemeinen der Mieter dazu aufgerufen, diese zu beheben oder sich damit abzufinden.

ACHTUNG

Die für die Zulässigkeit der Mietzinshöhe relevanten „Kategoriemerkmale“ (wie Bad, WC, Kochgelegenheit) müssen nicht nur vorhanden, sondern auch bei Übergabe funktionsfähig sein. Sollten sich solche Ausstattungsmerkmale nachträglich als mangelhaft herausstellen, trifft den Mieter eine Rügepflicht. Er muss den Mangel anzeigen, um dem Vermieter die Möglichkeit zu einer Nachbesserung zu geben. Kommt der Vermieter dieser Verbesserungsmöglichkeit nicht in angemessener Frist nach, kann der Mieter die Herabsetzung des Mietzinses verlangen.

1. Wann muss der Vermieter für Reparaturarbeiten in der Wohnung aufkommen?

Bei Schäden im Inneren der Wohnung muss der Vermieter nur in folgenden Fällen tätig werden:

- bei ernststen Schäden des Hauses und
- bei Vorliegen einer Gesundheitsgefahr.

Darüber hinaus trifft den Vermieter seit Inkrafttreten der WRN 2014 außerdem

- die Verpflichtung zur Reparatur der Therme (siehe dazu unter Punkt 2).

a) Ernster Schaden

Als ernste Schäden des Hauses gelten solche, die die ordentliche Benützung unmöglich machen. Das sind massive Mängel an der Bausubstanz, die nicht mit geringfügigen Mitteln jederzeit (in diesem Fall hat der Mieter selbst tätig zu werden) beseitigt werden können.

Es muss sich dabei um einen Mangel handeln, der die Substanz konkret und in absehbarer Zeit ernsthaft gefährdet. Schäden, die erst durch langes Zuwarten eine gravierende Auswirkung für die Bausubstanz haben können, fallen daher nicht darunter.

Beispiele

Ernster Schaden: Feuer- oder Explosionsgefahr durch Schäden an Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen; Schimmelbildung in den Mauern durch massive Feuchtigkeit in den Wänden; Risse in den Wänden bis in die Tiefe der Bausubstanz; statische Mängel an der Bausubstanz; fehlende oder nicht verschleißbare Eingangstüre; defekter Kamin; Bleigehalt im Wasser (aber nur dann, wenn nicht durch „Rinnenlassen“ des Wassers Abhilfe geschaffen werden kann); Fußbodenschäden fallen darunter, sofern es sich nicht nur um den Belag und den Unterboden, sondern die gesamte Tragfläche handelt.

Kein ernster Schaden: schadhafte Elektroleitungen, die nur die Brauchbarkeit beeinträchtigen, nicht aber gefährlich sind; oberflächliche Mauerisse („Schönheitsfehler“); oberflächliche Schimmelbildung; fehlende Zwischentüren; schadhafte Türschlösser oder Oberflächenschäden.

b) Gesundheitsgefahr

Der Vermieter ist verpflichtet, die Behebung einer Gesundheitsgefahr vorzunehmen, wenn diese

- von der Wohnung ausgeht,
- erheblich und wissenschaftlich erwiesen ist,
- tatsächlich vorliegt (die „Befürchtung“ reicht nicht aus),
- objektiv gegeben ist (spezielle Sensibilitäten des Mieters, wie etwa Allergien, sind nicht ausreichend).

I. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen?

Im Gegensatz zum ernststen Schaden des Hauses genügt es, dass lediglich das Mietobjekt betroffen ist, nicht aber die Substanz des Hauses. Der Behebungsaufwand ist daher nicht maßgeblich.

Beispiele

Kontaminationen im Trinkwasser (Blei); Schimmelpilzsporen in der Raumluft; gefährliche Baustoffe (Asbest, sofern die Fasern in die Atemwege gelangen können), unabhängig davon, wo diese angebracht sind (Dach, Fassade, Heizgeräte etc.); gefährliche Elektroinstallationen (unabhängig davon, wer diese errichtet hat – Behebungspflicht trifft den Vermieter, evtl. Schadenersatzansprüche), vor allem fehlende Erdungen.

Eine Behebungspflicht besteht nur dann, wenn sich eine allfällige Gesundheitsgefährdung nicht durch andere zumutbare Maßnahmen abwenden lässt, etwa durch einen Wasservorlauf.

HINWEIS

Im Falle von verbleitem Wasser trifft den Vermieter grundsätzlich eine Behebungspflicht, sofern die Bleirohre im Inneren des Hauses für eine Trinkwasserkontamination ursächlich sind, es sein denn, dass durch Wasservorlauf der Mangel behoben werden kann.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Elektroanlage regelmäßig nachzurüsten, um sie auf aktuellem technischen Stand zu halten, er muss nur erhebliche Gefährdungen beseitigen.

Relevante Gesetzesbestimmungen: § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Z. 2 MRG

2. Was gilt, wenn die Therme kaputt ist?

a) Wohnung ohne zentrale Heizung / Warmwasser

Ist in einer Wohnung keine zentrale Heizung/Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so hat dieser Umstand für den Mieter folgende rechtliche Konsequenzen:

- Er zahlt in der Regel einen geringeren Mietzins (die Wohnung kann keinesfalls die Erfordernisse der A-Kategorie erfüllen).

Mietwohnung

- Er ist berechtigt, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage zu installieren, da diese zu den wesentlichen Verbesserungen zählt (siehe dazu Kapitel II Punkt 4.h).
- Hat der Mieter selbst die Therme installiert, so ist er zu deren Erhaltung verpflichtet.
- Endet das Mietverhältnis innerhalb von zehn Jahren nach Errichtung der Anlage, so kann der Mieter Aufwandsersatz verlangen (siehe dazu Kapitel III Punkt 4.a).

b) Mitvermietete Therme

Ist eine Wohnung bei Vermietung mit einer Therme ausgestattet, so ergeben sich daraus folgende rechtliche Konsequenzen:

- Die Ausstattung der Wohnung ist qualitativ höher, was i.d.R. einen höheren Mietzins zur Folge hat.
- Der Mieter ist verpflichtet, die Therme zu warten.
- Im Falle erforderlicher Reparaturen oder einer notwendigen Erneuerung ist folgende Unterscheidung zu treffen:
 - bei einer Reparatur/Erneuerung vor 1.1.2015 musste der Mieter die Arbeiten durchführen lassen, er hat aber im Fall einer Erneuerung u.U. einen Investitionsersatzanspruch, wenn er auszieht (siehe dazu Kapitel III Punkt 4.a).
 - ab 1.1.2015 (Wohnrechtsnovelle 2015) ist der Vermieter für die Erhaltung bzw. Erneuerung einer Therme zuständig.

Relevante Gesetzesbestimmungen: § 3 Abs. 2 Z. 2a, § 8 Abs.1, § 15a MRG

c) Wartungspflichten des Mieters

Neben dem Gebrauchsrecht des Mietgegenstands samt seinen Einrichtungen trifft den Mieter auch eine Wartungspflicht.

HINWEIS

Unter Wartung sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen, die der Aufrechterhaltung eines gebrauchsfähigen Zustands und der Vermeidung oder Verzögerung der Abnutzung von Geräten und Anlagen dient. Die Wartung setzt also an einem Zustand an, bei welchem (noch) keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit vorliegt.

I. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen?

Wie oft eine Therme zu warten ist, ergibt sich in der Regel aus den Betriebsbestimmungen für das jeweilige Gerät. Kommt der Mieter diesen Vorgaben (nachweislich) nach, so hat er jedenfalls seine Pflicht erfüllt. Hält der Mieter die vorgeschriebenen Wartungsintervalle nicht ein, kann das im Fall von in weiterer Folge auftretenden Defekten u.U. Schadenersatzansprüche auslösen, sofern ein Zusammenhang zwischen Unterlassung der Wartungspflicht und aufgetretenem Schaden nachweisbar ist.

PRAXISHINWEIS

Es ist durchaus üblich, dass mit dem Vermieter vereinbart wird, dass der Vermieter – gegen Kostenersatz des Mieters – die Wartungsarbeiten durchführen lässt. Sollte sich dann im Rahmen der Wartungsarbeiten herausstellen, dass die Therme zu reparieren ist (etwa durch Austausch von Teilen), können Reparatur und Wartung dann in einem durchgeführt werden, bei entsprechender Kostenteilung zwischen Mieter (Wartung) und Vermieter (Reparatur).

Relevante Gesetzesbestimmung: § 8 Abs. 1 MRG

d) Thermenreparatur

Die Wohnrechtsnovelle 2015 hat nach einem jahrelang schwelenden Konflikt um die Frage, wer für die Reparatur einer mitvermieteten Therme zuständig ist, eindeutig eine Erhaltungspflicht des Vermieters festgelegt. Diese Novelle ist am 1.1.2015 in Kraft getreten, sodass diese neue Rechtslage für sämtliche Thermenreparaturen ab 1.1.2015 Anwendung findet.

HINWEIS

Unter „Therme“ sind sämtliche Wärmeaufbereitungsgeräte zu verstehen, also auch Fußboden- und Wandheizungen sowie Geräte für die Warmwasseraufbereitung (wie z.B. Durchlauferhitzer und Boiler).

Im Gegensatz zur Wartung setzt die Erhaltungspflicht dort an, wo bereits eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit vorliegt. Alle Maßnahmen, die der Behebung des Gebrechens dienen, fallen unter Erhaltungsmaßnahmen. Das kann die Reparatur, der Austausch von Geräteteilen

oder auch die Erneuerung des Gerätes sein, wenn sich eine Reparatur als unzureichend, unmöglich oder unwirtschaftlich erweist. In diesem Fall muss zumindest eine gleichwertige Anlage bereitgestellt werden.

HINWEIS

Das Mietrechtsgesetz kennt einen dynamischen Erhaltungsbegriff: Es ist immer auf dem aktuellen Stand der Technik zu erhalten. Das kann also bedeuten, dass auch ein „Mehr“ – im Sinne einer besseren Leistungsfähigkeit, besseren technischen Ausreifung – geleistet werden muss.

Reparaturfälle nach 31.12.2014

Die Wohnrechtsnovelle 2015 erlegt dem Vermieter die Pflicht zur Thermenreparatur auf. Das heißt: Sämtliche Reparaturfälle, die ab dem 1.1.2015 zu beheben waren bzw. behoben worden sind, fallen in den Aufgabenbereich des Vermieters.

Reparaturfälle vor 1.1.2015

Für sämtliche Reparaturen, die vor diesem Zeitpunkt angefallen sind, war der Mieter zuständig. Hat er die Therme oder den Boiler komplett erneuert, steht ihm ein Investitionsanspruch zu, den er bei Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen kann. (Diese Regelung gilt aufgrund der Wohnrechtsnovelle für Verträge, die nach 30.9.2006 beendet wurden bzw. werden).

Zum Investitionsersatz siehe Kapitel III. 4 a.

Relevante Gesetzesbestimmungen: § 3 Abs. 2 Z. 2a; § 10 MRG

3. Wie können die Vermieterpflichten durchgesetzt werden?

Der Mieter kann durch Antragstellung an die Schlichtungsstelle (Gericht) im außerstreitigen Verfahren erwirken, dass dem Vermieter die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb angemessener Frist (diese darf den Zeitraum von einem Jahr nicht überschreiten) aufgetragen wird.

Zur Antragstellung im außerstreitigen Verfahren siehe Kapitel IV.

4. Wann besteht Anspruch auf Mietzinsminderung?

Unabhängig von einem Anspruch auf Beseitigung der Ursache für einen Wohnungsmangel gegenüber dem Mieter hat der Mieter einen Gewährleistungsanspruch, wenn der „bedungene“, also vertraglich zugesagte Gebrauch der Wohnung nicht möglich ist.

In diesem Fall hat der Mieter für die Dauer, in welcher der Gebrauch beeinträchtigt ist, Anspruch auf Mietzinsminderung. Dabei kommt es auf die Abweichung von jenem Gebrauch an, der bei Mietvertragsabschluss entweder ausdrücklich vereinbart wurde oder sich schlüssig aus den vorliegenden Gegebenheiten ergeben hat.

HINWEISE

Hier geht es weder um Ausstattungsmängel (wo eine Rügepflicht des Mieters besteht) oder Substanzschäden (ernste Schäden der Bausubstanz – siehe oben Punkt 1 a), sondern um Beeinträchtigungen, die den vereinbarten Gebrauch einschränken oder behindern.

Das Ausmaß der Mietzinsminderung richtet sich nach dem Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung und betrifft sämtliche Mietzinsbestandteile (also auch Betriebskosten). Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es dabei nicht an.

Beispiele

Unbenutzbarkeit von Bad/WC aufgrund von Baugebrechen; keine Beheizbarkeit wegen undichter Gasleitungen; gefährliche Schimmelsporen in Wohnräumen; Lärmbelästigung aufgrund von Baustellenlärm auch zur Nachtzeit.

Eine nicht funktionierende Heizung berechtigt zu keiner Mietzinsminderung in den Sommermonaten.

Geringfügige Beeinträchtigungen, die im allgemeinen Lebensrisiko begründet liegen (z.B. der Nachbar nimmt zu üblichen Tageszeiten Umbauarbeiten vor), begründen keine Ansprüche auf Mietzinsminderung. Das Risiko einer verkehrsüblichen Entwicklung hat der Mieter zu tragen. Es besteht z.B. kein Mietzinsminderungsanspruch für Ruhestörungen aufgrund eines (gegenüber dem Zeitpunkt der Anmietung) verstärkten Verkehrsaufkommens.

Wird die Beeinträchtigung vom Mieter hingenommen und der vereinbarte Mietzins kommentarlos entrichtet, so liegt ein Verzicht vor.

Die Mietzinsminderung ist im streitigen Verfahren (also mittels Klage bei Gericht) geltend zu machen.

Relevante Gesetzesbestimmungen: § 3 und § 6 MRG; § 1096 ABGB

II. Welche Veränderungen darf der Mieter durchführen?

1. Wann gilt das Mietrechtsgesetz?

Was der Mieter in „seiner“ Wohnung darf, hängt zuallererst davon ab, welche gesetzlichen Bestimmungen Anwendung finden. Generell findet auf Mietwohnungen das Mietrechtsgesetz (MRG) Anwendung, sofern das Gesetz nicht selbst eine Ausnahme davon vorsieht.

Ausgenommen vom MRG sind z.B.

- Ferien- bzw. Freizeitwohnungen
- Ein- und Zweiobjekthäuser
- nach 8.5.1945 errichtete Eigentumswohnungen
- nach 30.6.1953 errichtete frei finanzierte Neubauwohnungen
- verschiedene Formen von Dachbodenausbauten oder -zubauten
- Kurzzeitmietverträge (max. Vertragsdauer ein halbes Jahr)

Man kann grundsätzlich davon ausgehen, dass im Zinshaus – vor allem also im städtischen Bereich – das MRG Anwendung findet. Im ländlichen Bereich, wo häufig Einfamilienhäuser oder Neubauten und Ferienwohnungen vorzufinden sind, wird das Mietrecht oft nicht zur Anwendung kommen. Auch auf Untermietverhältnisse finden die Bestimmungen darüber, welche Änderungen in einer Wohnung vorgenommen werden können, keine Anwendung.

Gilt das MRG nicht, sind lediglich die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) zu beachten.