

Mietwohnung

I. Mietrechtsgesetz – ABGB

Will ein Mieter prüfen, welche Ansprüche er gegenüber dem Vermieter geltend machen kann und welche Rechte und Pflichten sich aus seinem Vertragsverhältnis ergeben, sollte erst einmal eine Feststellung darüber getroffen werden, welche Gesetzesbestimmungen Anwendung finden – das Mietrechtsgesetz (MRG) oder die Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB).

Generell findet auf Mietwohnungen – wie auch auf Geschäftsräume und die mitgemieteten Haus- und Grundflächen – das MRG Anwendung.

A. Wann gelten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes?

Das Mietrechtsgesetz (MRG) findet **Anwendung** auf folgende Räume/Flächen

- Wohnungen
- Geschäftsräume
- Lagerräume
- Magazine
- Kanzleiräume
- mitgemietete Gartenflächen
- mitgemietete Grundflächen
- mitgemietete Parkflächen

B. Wann gelten die Bestimmungen des ABGB?

Das MRG selbst nimmt einige der oben genannten Räume oder mitgemieteten Flächen von seinem Anwendungsbereich aus. Dort, wo das MRG keine Anwendung findet, gelten die Bestimmungen des ABGB.

Gar keine Anwendung findet das MRG (man spricht von „Vollausnahme“), wenn bei den oben im Punkt A. genannten Räumen/Flächen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Wohnungen in einem Haus mit nicht mehr als zwei Mietobjekten (auch wenn zusätzlich ein eventuell ausgebauter Dachboden vorhanden ist),
- Dienstwohnungen, Werkwohnungen,
- Heime für Jugendliche, Menschen mit Betreuungsbedarf,
- auf ein halbes Jahr vermietete Wohnungen guter Ausstattung (Kategorie A oder B – also mit Bad, Küche, Heizung u. dgl.), die aus beruflichen Gründen als Zweitwohnsitz gemietet werden,
- auf ein halbes Jahr vermietete Geschäftsräumlichkeiten,
- Erholungs-/Freizeitwohnungen (wenn der gewöhnliche Aufenthalt an anderer Stelle gegeben ist).

Nur zum Teil findet das MRG Anwendung (man spricht vom „Teilanwendungsbereich“) bei:

- Wohnungen in einem Gebäude, das nach 30. 6. 1953 frei finanziert (ohne öffentliche Mittel) errichtet wurde,
- Eigentumswohnungen in einem Gebäude, das nach 8. 5. 1945 errichtet wurde,
- Wohnungen, die nach 30. 9. 2006 (Zeitpunkt der Baubewilligung) durch einen Zubau (an einem bereits bestehenden Gebäude) errichtet wurden,
- zum Zweck des Ausbaus nach 31. 12. 2001 vermietete Dachflächen,
- durch Dachbodenausbau nach 31. 12. 2001 (Baugenehmigung) geschaffene Räume.

Im Teilanwendungsbereich finden im Wesentlichen nur jene Bestimmungen des MRG Anwendung, die

- die Kündigungsbestimmungen betreffen,
 - dazu zählen auch Bestimmungen über befristete Mietverträge
 - und das Eintrittsrecht im Todesfall
- sowie die Bestimmungen über die Veranlagung und Rückzahlung einer Kautions
- und Bestimmungen über die Thermenreparatur.

! Hinweis

Für die hier interessierenden Fragen von Erhaltungspflichten und Änderungsansprüchen in Zusammenhang mit einer Wohnungssanierung ist die Unterscheidung zwischen „Vollausnahme“ und „Teilausnahme“ im Wesentlichen nicht relevant, da diese Rechtsbereiche für sämtliche dieser „Ausnahme“-Objekte nach den Bestimmungen des ABGB zu beurteilen sind. Lediglich auf die möglichen Ansprüche eines Mieters bei einer kaputten Therme (siehe Punkt II.B.4.) finden im Teilanwendungsbereich die Bestimmungen des MRG Anwendung.

In den folgenden Kapiteln wird zunächst jeweils erläutert, was im Anwendungsbereich des MRG zu gelten hat. Zu Ende des Kapitels folgen jene Bestimmungen des ABGB, die für die Ausnahmeobjekte gelten, also im Wesentlichen für

- 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).

C. Wann findet das ABGB außerdem Anwendung?

Trifft das MRG in bestimmten Angelegenheiten selbst keine Regelung, so kommt jedenfalls das ABGB zur Anwendung. Das betrifft z.B. die Mietzinsminderung (siehe dazu Punkt II.E.) oder die Bestimmungen über die Rückstellung eines Mietgegenstands (Punkt V.).

Der Investitionsanspruch eines Wohnungsmieters kann wahlweise auf die Bestimmungen des ABGB oder jene des MRG gestützt werden (siehe Punkt IV.A.).

ⓘ Relevante Gesetzesbestimmung: § 1 MRG

II. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen?

Im Anwendungsbereich des MRG ist der Vermieter verpflichtet, die Substanz des Hauses zu erhalten. Er muss aber nicht für die Innenausstattung der einzelnen Mietgegenstände in bestimmtem Umfang 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 „Kategoriermerkmale“ (wie zeitgemäßes Bad, WC, Kochgelegenheit) müssen nicht nur vorhanden, sondern auch bei Übergabe funktionsfähig sein. Sollte sich erst nachträglich herausstellen, dass ein Ausstattungsmerkmal mangelhaft ist, 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.

A. Wann muss der Vermieter für Reparaturarbeiten in der Wohnung auftreten?

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

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

Darüber hinaus trifft den Vermieter seit Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2015 außerdem

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

1. Ernster Schaden

Als ernste Schäden des Hauses gelten solche, welche ein außergewöhnliches Ausmaß erreichen und 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, sodass für deren Behebung ein erheblicher Aufwand erforderlich ist.

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 verschließbare Eingangstüre; defekter Kamin; Bleigehalt im Wasser (aber nur dann, wenn nicht durch „Rinnenlassen“ des Wassers Abhilfe geschaffen werden kann); Fußbödenschäden 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 Mauerrisse („Schönheitsfehler“); oberflächliche Schimmelbildung; fehlende Zwischentüren; schadhafte Türschlösser oder Oberflächenschäden.

2. Gesundheitsgefahr

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

- von der Wohnung ausgeht bzw. sich auf dessen Bewohner auswirkt,
- 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).

Im Gegensatz zum ernsten 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: die Behebungspflicht trifft den Vermieter, evtl. stehen ihm Schadeneratzansprüche gegenüber dem Verursacher zu), 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 sei 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.

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

B. Was gilt, wenn die Therme kaputt ist?

1. 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).
- Er ist berechtigt, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage zu installieren, da diese zu den wesentlichen Verbesserungen zählt (siehe dazu Punkt III.C.8.).
- 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 Aufwandersatz verlangen (siehe dazu Punkt IV.A.).

2. Mitvermietete Therme

Ist eine Wohnung bei Vermietung mit einer Therme oder einem vergleichbaren Wärmebereitungsgerät 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; wobei ihm bei gänzlicher Erneuerung – sofern die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind – bei Vertragsende ein Investitionsersatzanspruch zusteht (siehe dazu Punkt IV.A.).
 - Ab 1. 1. 2015 (Wohnrechtsnovelle 2015) ist der Vermieter für die Erhaltung bzw. Erneuerung einer Therme zuständig.

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

3. 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.

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 unter Umständen 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

4. 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 gilt.

! 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 bzw. das Heizsystem auf alten Technologien beruht oder nicht mehr zugelassen ist. 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 Punkt IV.A.

Achtung

Die Erhaltungspflicht des Vermieters hinsichtlich defekter Thermen gilt auch für jene Objekte, die lediglich dem Teilanwendungs-

bereich des MRG unterliegen, also auch für nach 8. 5. 1945 errichtete Eigentumswohnungen, nach 30. 6. 1953 errichtete frei finanzierte Neubauwohnungen und die verschiedenen Formen von nachträglichen Dachbodenausbauten oder Aus- und Zubauten.

- i Relevante Gesetzesbestimmungen:** § 3 Abs. 2 Z. 2a; § 10 MRG; Art. 4 Abs. 1 WRN 2015

C. Wie können die Vermieterpflichten durchgesetzt werden?

Der Mieter kann durch Antragstellung an die Schlichtungsstelle (Gesetz) 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 Punkt VI.A.

D. Erhaltungspflichten des Vermieters im Anwendungsbereich des ABGB

Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG trifft den Vermieter eine umfassende Erhaltungspflicht während der gesamten Vertragslaufzeit. Er muss den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übergeben und erhalten. Der Vermieter hat daher jeden Mangel zu beheben, dies aber nur in dem Ausmaß, dass der Zustand bei Vertragsabschluss bestehen bleibt, Verbesserungen im Sinn eines dynamischen Erhaltungsbegriffs sind nicht erforderlich.

Hinweis

Die Erhaltungspflicht kann jedoch dort, wo das MRG nicht zur Anwendung kommt, in der Regel vertraglich eingeschränkt oder sogar gänzlich ausgeschlossen werden. Keinesfalls ausgeschlossen werden darf jedoch die Erhaltungspflicht von Thermen bei jenen Wohnungen, die lediglich dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen (siehe oben Punkt I. und II.B.4.).

- i Relevante Gesetzesbestimmungen:** § 1096 ABGB; Art. 4 § 1 WRN 2015