



Member of BEUC and CI

Informationsblatt Wohnrecht Miete – Benützung und Erhaltung

Stand 3/2013

Mit Anmietung einer Wohnung erwirbt der Mieter das Recht, in der Wohnung für die Dauer des Mietverhältnisses ohne Behinderungen wohnen zu können. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter diese Nutzungsmöglichkeit (den „bedungenen Gebrauch“) zu verschaffen und ihn vor Störungen zu schützen (§ 1096 ABGB).

Zum Benützungsrecht an einer Wohnung gehört neben dem ungehinderten Zugang zur Wohnung auch die Mitbenützung von allgemeinen Teilen des Hauses wie Waschküche, Trockenräume u.ä. Können derartige Anlagen nur unter Kostenbeteiligung benützt werden, etwa ein Aufzug, so bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung.

Wird eine Wohnung aus Gründen, die nicht im Verschulden des Mieters liegen, teilweise oder gänzlich unbrauchbar, tritt die gesetzliche Zinsbefreiung beziehungsweise Zinsminderung gemäß § 1096 ABGB ein. Auf diese Zinsreduktion, die bei Mietverhältnissen über alle Wohnungen eintritt, kann im voraus nicht verzichtet werden.

Regelungen für alle Mietwohnungen

Hausordnung

Der Umfang des Benützungsrechtes wird nicht nur im Mietvertrag, sondern meist auch durch eine spezielle Hausordnung näher geregelt, falls im Vertrag darauf verwiesen wird. Das Benützungsrecht des Mieters ist weiters insofern beschränkt, als andere Mieter des Hauses nicht in ihren Rechten gestört werden dürfen. (Einhaltung der Nachtruhe – meist 22 Uhr abends bis 6 Uhr früh –, gesonderte Regelung der Haustierhaltung usw.)

Durch Vertrag oder Hausordnung darf aber keine schikanöse Einschränkung des Benützungsrechtes des Mieters erfolgen. Das Recht jedes Mieters, Besuche zu empfangen, kann durch Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden. Eine Einschränkung wird im Einzelfall nur dann möglich sein, wenn Besucher beispielsweise unnötigen Lärm verursachen.

Wohnungszutritt des Vermieters

Aus wichtigen Gründen hat der Mieter das Betreten seiner Wohnung dem Vermieter bzw. seinem Vertreter zu gestatten. Z.B. zur Überprüfung des Wohnungszustandes, insbesondere wenn Einrichtungsgegenstände mitvermietet sind, auch zu Besichtigungen mit Nachmietern im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses. Diese Kontrollen des Vermieters dürfen aber nicht in schikanöser Art (z.B. ohne Ankündigung oder mitten in der Nacht) und nur in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung erfolgen.

Bei Gefahr im Verzug (etwa Rohrbruch, Gasgeruch) hat der Vermieter auch in Abwesenheit des Mieters das Recht, die Wohnung zu betreten, um Abhilfe zu schaffen.

Lärm

Fühlt sich ein Mieter durch bestimmte Umstände in seinem Benützungsrecht eingeschränkt, so kann er vom Vermieter im streitigen Verfahren Abhilfe verlangen. Beispielsweise bei Lärmbelästigungen durch einen anderen Mieter, wie etwa eine Gaststätte oder Diskothek (schwierig ist dies dann, wenn das Lokal bereits vorhanden war, also der Mieter in Kenntnis dieses Umstandes eine Wohnung anmietet). Grundsätzlich darf aber der Vermieter Dritten (z.B. dem neuen Mieter eines Geschäftslokals) keine Rechte einräumen, die die vorhandenen Mieter stören könnten. Es bleibt dann dem Vermieter überlassen, wie er gegen diese Störungen vorgeht. Die Maßnahmen können von einer besseren Schallisolierung bis hin zur Kündigung des Störenden reichen.

Nach jüngster Rechtssprechung kann jetzt auch der Belästigte direkt gegen den Störenden vorgehen, und zwar ebenfalls im streitigen Verfahren. Allerdings kann ein derartiges Verfahren, da der Vermieter nicht beteiligt ist, nie zu einer Kündigung, sondern nur zur Verpflichtung der Unterlassung weiterer Störungen führen.

Erhaltungspflichten

Die im Folgenden beschriebenen Erhaltungspflichten betreffen

- Altbauwohnungen - Errichtung vor 1953
- vermietete Altbauwohnungen - Errichtung vor 1945
- geförderte Neubauwohnungen - z.B. Genossenschafts- und Gemeindewohnungen

Erhaltungspflicht des Mieters

Die Erhaltungspflicht des Mieters ist im Zusammenhang mit Übernahme und Rückstellung der Wohnung zu sehen:

- Bei Mietvertragsbeginn muss die Wohnung vom Vermieter in brauchbarem Zustand übergeben werden, ausgenommen Wohnungen der Kategorie "D-unbrauchbar"
- Während des Mietverhältnisses trifft die Instandhaltungspflicht im Wohnungsinnen den Mieter. Davon ausgenommen sind die im folgenden angeführten ernsten Schäden oder solche, die die Gesundheit gefährden.
- Bei Mietvertragsende ist die Wohnung in gereinigtem, brauchbarem Zustand zurückzustellen. Mängel, die durch die natürliche Abnutzung entstanden sind, bleiben hier unberücksichtigt.

Und so sieht die Erhaltungspflicht des Mieters im Einzelnen aus:

Der Mieter hat die Wohnung samt den zugehörigen Einrichtungen – im besonderen Gas-, Wasser-, Lichtleitungen - so zu erhalten, dass dem Vermieter oder anderen Mietern daraus kein Nachteil erwächst (§ 8 MRG).

Kombitherme, Durchlauferhitzer, andere Einzelheizungen

Da hier aufgrund diverser Gerichtsverfahren in den letzten Jahren teilweise immer noch Verwirrung herrscht, muss leider betont werden, dass die Erhaltung dieser Geräte weiterhin dem Mieter obliegt, da kein ernster Schaden im Sinne des § 3 MRG vorliegt.

Der OGH hat jedoch dem Mieter einen Mietzinsminderungsanspruch für die Dauer der Unbrauchbarkeit zugestanden. Dieser endet mit Brauchbarkeit, auch wenn der Mieter diese selbst hergestellt hat.

Die Erhaltungspflicht trifft den Mieter nicht, wenn es sich um sogenannte ernste Schäden des Hauses handelt. Das sind Schäden, die den Bauzustand (die Substanz) des Hauses gefährden, klassisch z.B. der Wasserrohrbruch. Zur Behebung dieser Schäden ist der Vermieter verpflichtet

Sobald ein Mieter derartige Schäden erkennt, muss er den Vermieter verständigen, und zwar am besten schriftlich. Unterlässt er diese Meldung, so kann er zum Schadenersatz herangezogen werden.

Alle anderen Erhaltungsarbeiten, zum Beispiel Erneuerung der Malerei, der Tapeten, Pflege der Fußböden, Reparatur von Kombitherme oder Boiler u.ä., obliegen dem Mieter. Falls eine Erneuerung der Therme oder des Boilers nötig wird, hat der Mieter nach MRG-Novelle 2006 einen zwingenden Ablöseanspruch.

Verursacht der Mieter Schäden, so muss er für ihre Behebung selbst aufkommen.

Erhaltungspflicht des Vermieters

Auch der Vermieter hat bestimmte Erhaltungspflichten. Als wichtigste sind hier anzuführen:

- Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses im jeweils ortsüblichen Standard. Davon betroffen sind Stiegenhaus, Fassade inklusive Außenfenster, Dächer, Steigleitungen für Wasser, Strom, Gas, Entsorgungsleitungen die Hausbesorgerdienstwohnung u.ä.;
- Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen wie Aufzug, Waschküche, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage;
- Arbeiten in den Wohnungen, jedoch nur, wenn es sich um ernste Schäden handelt oder um solche, von denen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht (gilt auch, wenn die Gefahr von einem allgemeinen Teil des Hauses ausgeht). Dies könnte z.B. der Fall sein bei Schimmelbefall aufgrund von Mauerfeuchtigkeit oder bei gefährlichen Elektroleitungen.

Zu ernsten Schäden gehören, wenn sie Auswirkungen auf die ordnungsgemäße Benützung einer Wohnung haben, beispielsweise folgende:

- Feuchtigkeitsschäden an Wänden, Decken oder Fußböden durch Wasserleitungsgebrechen oder schadhafte Dächer;

- Fußbodenschäden, die eine gänzliche Erneuerung desselben erfordern;
- Schäden am Kaminschacht, wenn Rauchgas austritt oder nicht mehr geheizt werden kann;
- Schäden an Elektro-, Gas- und Wasserleitungen, wenn Feuer-, Explosions- oder Wasserschäden drohen;
- Schäden an Zu- und Abflussleitungen im Mauerwerk. Die Schadensbehebung umfasst immer sämtliche Arbeiten, die damit in ursächlichem Zusammenhang stehen. (Verputzarbeiten, Wiederherstellung der Malerei, Schuttabfuhr usw.)

Kommt der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann jeder einzelne Mieter die Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Außerstreitverfahren beantragen (§ 6 MRG beziehungsweise § 14c WGG).

Bestimmte besonders dringende Erhaltungsarbeiten werden als privilegierte Arbeiten bezeichnet, die ohne langwieriges Verfahren aufzutragen sind. Hier hat das Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG) per 1. März 1994 eine weitere Verbesserung durch Ermöglichung einer einstweiligen Verfügung gebracht (§ 37 Abs. 3 Z 22 MRG). Die Bewilligung einer einstweiligen Verfügung zur Durchführung derartiger Arbeiten darf nicht vom Erlag einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden. Für die Kosten der Arbeitsdurchführung besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht (§ 42a MRG).

Als privilegierte Arbeiten gelten folgende Maßnahmen:

- Arbeiten, die aufgrund behördlicher Aufträge vorzunehmen sind (Bauaufträge);
- Arbeiten zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden (Fassadenschäden, wenn der Verputz schon herunterfällt);
- Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung der Wasser-, Gas-, Elektro- und Beheizungsversorgung wie der Kanalisation erforderlich sind.

Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB für alle Mietwohnungen

Neben den im MRG oder WGG geregelten Erhaltungspflichten gibt es solche auch im Allgemeinen Bürgerlichen Recht (ABGB). Bei den im vorigen Abschnitt besprochenen Wohnungen sind die dort zwingend geregelten Pflichten des Vermieters im besonderen Außerstreitverfahren geltend zu machen. Davon nicht berührt ist aber das Recht auf Mietzinsminderung und auf Ersatzvornahme.

Die Erhaltungspflicht des ABGB umfasst ebenfalls die Erhaltung des Mietgegenstandes und der allgemeinen Teile des Hauses. Darüber hinaus gehört dazu aber auch die Gewährleistung der gefahrlosen Benützung der allgemeinen Teile des Hauses, wie Stiegenhausbeleuchtung, Reinigung und Schneeräumung. Diese Arbeiten kann der Mieter vertraglich übernehmen, jedoch muss der Vermieter für die organisatorische Abwicklung sorgen.

Die Instandhaltungspflicht im Inneren des Mietobjektes kann vertraglich auf den Mieter überwältzt werden, was in der Regel auch geschieht. Auch mitvermietete Einrichtungsgegenstände sind von der Erhaltungspflicht betroffen, in den meisten Verträgen wird dies aber auf den Mieter überwältzt.

TIPP: Da bei Wohnungen, die bezüglich Erhaltungspflichten nicht dem MRG unterliegen, auch keine zwingende Ablösepflcht bei Erneuerung von Therme/Boiler vorgesehen ist, sollte man im Mietvertrag zumindest für teure Geräte vereinbaren, dass man bei Auszug eine Ablöse vom Vermieter erhält, z.B. minus 10% pro Jahr von der Rechnungssumme!

Eine weitere Verpflichtung des Vermieters aus dem ABGB, welche das MRG oder WGG gar nicht kennen, ist jene des Schutzes vor Störungen. Dazu gehört etwa die Pflicht des Vermieters, erforderliche behördliche Genehmigungen, die zur Benutzung eines Mietobjektes erforderlich sind, zu beschaffen.

Weiters hat der Vermieter umfassend dafür zu sorgen, dass der Gebrauch der Wohnung nicht durch Dritte - wie z.B. durch Lärm - beeinträchtigt werden. Er darf Dritten keine Rechte einräumen, die den Mieter schädigen oder stören könnten.

Durchsetzung der Pflichten nach ABGB

Im Unterschied zum MRG, wo Vermieterpflichten über das Außerstreitverfahren durchgesetzt werden, müssen Streitigkeiten, die sich auf das ABGB stützen, mit einer gerichtlichen Klage ausgetragen werden. Dies bedeutete gegenseitigen Kostenersatz im Verfahren für die unterliegende Prozesspartei. Aus diesen Gründen sollte man daher vorsichtig vorgehen und vor Setzung einer Maßnahme eine Beratung einholen. Allerdings sind die Durchsetzungsmöglichkeiten nach ABGB oftmals rascher und effizienter.

Neben der Klage z.B. auf Beseitigung eines Mangels, für den der Vermieter zuständig ist, oder auf Unterlassung von Störungen durch Dritte kommen hauptsächlich zwei Durchsetzungsmittel in Frage: Die Mietzinsminderung und die Ersatzvornahme.

Ersatzvornahme (Geschäftsführung ohne Auftrag) bedeutet, dass der Mieter das Recht hat, Arbeiten, die dem Vermieter obliegen, selbst durchführen zu lassen. Natürlich ist dabei ein befugter Gewerbetreibender heranzuziehen. Wenn es z.B. aufgrund eines schadhafte Daches schon durch die Decke tropft, muss nicht abgewartet werden, bis ein unwilliger Vermieter die Reparatur durchführt. Der Mieter kann den Schaden selbst beheben und hat einen einklagbaren Ersatzanspruch für die dadurch entstandenen Kosten gem. § 1097 ABGB. Trotzdem sollte jeder ernste Schaden des Hauses unverzüglich dem Vermieter mitgeteilt werden, da dieser ansonsten unter Umständen Schadenersatzansprüche geltend machen könnte.

Diese Regelung gilt im übrigen nicht nur für dringende, sondern für alle Arbeiten, die dem Vermieter obliegen und von diesem nicht durchgeführt werden.

Der Vorteil der Ersatzvornahme liegt vor allem darin, dass die Arbeit sofort fertiggestellt wird. Beantragt man hingegen auf der Schlichtungsstelle solche Arbeiten, muss man zumindest mit einigen Monaten Verfahrensdauer rechnen. Eine Ausnahme wäre nur die einstweilige Verfügung für dringende Erhaltungsarbeiten (siehe oben).

Wie im Bereich des MRG oder WGG erfasst auch hier die Pflicht zur Erhaltung nicht nur die eigentliche Reparatur, sondern auch alle Nebenarbeiten. Wird z.B. durch einen Rohrbruch die Verfließung des Bades zerstört, besteht Anspruch auf Wiederherstellung des vorigen Zustandes.

Tipp: Da die Erhaltungspflichten des § 1096 ABGB mit Ausnahme der Mietzinsminderung vertraglich abbedungen werden können, sind zunächst diesbezügliche Vereinbarungen im Vertrag zu prüfen, bevor eine der beschriebenen Maßnahmen gesetzt wird. Bei Unklarheiten sollte eine Beratungsstelle aufgesucht werden.

Zwingend hingegen ist das Recht auf Mietzinsminderung. Auf dieses Recht kann weder rechtswirksam verzichtet werden noch kann es vertraglich beschränkt werden.

Wechselseitige Duldungspflichten

Die Nutzung einer Wohnung umfasst jedoch nicht nur Erhaltungspflichten, sondern auch Rechte auf Änderungen in der Wohnung oder die Duldung von Erhaltungsarbeiten des Vermieters.

Bei kleinen, unwesentlichen Änderungen wie Verlegung eines neuen Bodenbelags, neuen Fliesen und dergleichen braucht es keine Genehmigung des Vermieters. Jedoch sind Vereinbarungen im Mietvertrag zu beachten, die den Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichten können, was z.B. häufig bei Genossenschaftswohnungen mit einer bestimmten Grundausstattung vorkommt.

Bei größeren Veränderungen muss die Genehmigung des Vermieters eingeholt werden. Im Anwendungsbereich des MRG gilt eine Zustimmungsfiktion: äußert sich der Vermieter gar nicht zu dem Änderungsansuchen, gilt die Änderung nach zwei Monaten als genehmigt. Es gibt jedoch Änderungen, wo die Zustimmung nicht verweigert und auch nicht von der Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig gemacht werden kann, dazu zählen:

- Einbau von Bad, WC, Heizung und Versorgungsleitungen bzw. deren den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung
- Maßnahmen, die den Energieverbrauch senken
- Verbesserungen, die gefördert werden
- Die Anbringung von Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Fernseh- und Rundfunkempfang sowie für Multimediadienste. Zu Antennen zählen natürlich auch Satelliten-Anlagen, oft selbst dann, wenn die Möglichkeit von Kabelfernsehen besteht. Allerdings hat bei der „Schüssel“ der Vermieter beim Ort der Anbringung Mitspracherecht. Wildwuchs auf Balkonen braucht etwa nicht geduldet zu werden.

Bei anderen Veränderungen kann die Genehmigung von der Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig gemacht werden, beispielsweise bei einem Loggiaverbau.

Der Mieter hat dafür die Durchführung von nötigen Erhaltungsarbeiten durch den Vermieter zu dulden, selbst wenn in die Mietrechte an seiner Wohnung eingegriffen wird..

Allerdings spricht das MRG (§ 8) dem Mieter Schadenersatz zu, wenn er wegen zu duldender Arbeiten finanzielle Schäden erleidet. Z.B Jalousien werden bei Fenstererneuerung nicht mehr angebracht oder passen nicht mehr, Reinigungskosten, Nächtigungskosten wenn die Wohnung vorübergehend unbenutzbar ist und vieles mehr. Dies gilt auch für Genossenschaftswohnungen.

Daneben bleibt auch das Recht auf Mietzinsminderung bestehen, das nicht mit einem Schadenersatz zu verwechseln ist. Es können durchaus sowohl Mietzinsminderungs- als auch Schadenersatzansprüche nach dem MRG nebeneinander bestehen.

Wir bieten telefonische und persönliche Beratung von auf mietrechtlichen Fragen spezialisierten ExpertInnen:

Wohntelefon 0900 410 015

Montag bis Freitag von 09.00 bis 15.00 Uhr.

(Kostenbeitrag max. € 1,36/Min.)

Persönliche Beratung mit VKI-SpezialistInnen

Telefonische Terminvereinbarung erforderlich unter 01/ 7588 77-0

Kostenbeitrag € 15,--.