
WOHNEN & RECHT

VON DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS

FACHZEITSCHRIFT DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Beiträge

R. Harner/E. Hammer/M. Reiter

Leistbares Wohnen für armutsgefährdete Menschen - dringend gesucht

M. Schinnagl

Brennpunkt Heiztherme, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte

WOHN AKADEMIE ÖSTERREICH

DIE PFLICHTEN DES VERWALTERS IM WEG

9. April 2015
9.00 - 13.00 Uhr

Was Sie schon immer über die Pflichten eines Verwalters wissen wollten, erfahren Sie von unserem erstklassigen Vortragenden Herrn Mag. Riedl in diesem Halbtagesseminar.
Vortragender: Mag. Cornelius Riedl

BRENNPUNKT LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

13. April 2015
9.00 - 13.00 Uhr

Lernen Sie die rechtlichen Grundlagen sowie die unterschiedlichen Modelle zur Liegenschaftsbewertung kennen und all jene Parameter, die für ein Gutachten von Relevanz sein können.
Vortragender: Mag. Markus Reithofer, MSc

MAKLERRECHTE - MAKLERPFLICHTEN

21. April 2015
9.00 - 13.00 Uhr

Wird ein Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Miet- oder Kaufvertrages beauftragt, so bestehen gegenüber dem Auftraggeber besondere Interessenswahrungspflichten. Erfahren Sie die wichtigsten Rechte und Pflichten eines Immobilienmaklers von unseren erstklassigen Referenten!
Vortragende: Mag. Andreas Grieb; Mag. Rudolf North, MBA

HEIZKOSTENABRECHNUNG: RECHTLICHE UND TECHNISCHE ASPEKTE

5. Mai 2015
9.00 - 12.00 Uhr

Vertiefen Sie Ihr Wissen im Gebiet der Heizkostenabrechnung. Unsere Expertin wird Ihnen die technischen und rechtlichen Grundlagen anhand von Praxisbeispielen näher bringen.
Vortragende: Mag. Nadja Shah, MAS

ABRECHNUNGEN IM MIET- UND WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSRECHT

6. Mai 2015
9.00 - 13.00 Uhr

Nutzen Sie die Gelegenheit, alle wichtigen Informationen zu den Abrechnungen im MRG und WGG zu erfahren. Meistern Sie diese in Zukunft problemlos!
Vortragender: Martin Gruber

PRAXISWISSEN: BESCHLUSSFASSUNG IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

19. Mai 2015
9.00 - 13.00 Uhr

Welche Anforderungen werden an eine einwandfreie und gesetzmäßige Beschlussfassung gestellt? Mit welchen Fehlern können Beschlüsse behaftet sein? Die Antworten zu diesen und weiteren Fragen erhalten Sie bei dieser Veranstaltung.
Vortragender: Mag. Cornelius Riedl

Nähere Informationen zu den Seminaren, den Vortragenden, dem Veranstaltungsort, der Anmeldung sowie der Teilnahmegebühren finden Sie auf der Homepage der Wohnakademie Österreich unter www.wohnakademie.at/

Impressum: Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195, Fax DW 93000. **Medieninhaber:** Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195-2020, E-mail: office@fairwohnen.at. Redaktion: Mag. Nadja Shah, Mag. Elke Hanel-Torsch, Mag. Alexandra Rezaei. Grafik: Lisa Werderitsch. Hersteller: Print & Smile Agentur für Printconsulting Robert Winter e.U., Coverfoto: istockphoto.com.

Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Medieninhaber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH (UID-Nr.: ATU 54932300, FN 223587f/HG Wien), Alleingesellschafterin: Landesorganisation Wien der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Geschäftsführung: Mag. Elke Hanel-Torsch. Unternehmensgegenstand: Herausgabe von Publikationen, Verlags- und Druckereigewerbe, Redaktionsadresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, ZVR-Nr. 563290909. Die Mietervereinigung ist die größte Mieterschutzorganisation Österreichs. „Der Mieter“ ist eine Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, die sich mit rechtlichen Themen rund um das Wohnrecht auseinandersetzt. Der Mieter richtet sich an ein Fachpublikum und kann kostenlos abonniert werden. Erscheinungsweise 4 x jährlich.

Was rechnet sich? - Was dient uns?



Ein verärgerter Hauseigentümer konfrontierte die Mietervereinigung mit ihrem Mietzinsrechner und rechnete vor, dass es sich für ihn nicht mehr rechne zu sanieren oder zu vermieten. Kurz hatte ich vor diese Frage wirtschaftlich zu beantworten. Aber während ich rechnete fiel mir auf, dass ich damit das Thema „Wohnen“ auf einen einzigen Aspekt reduzieren würde. Ich habe mich daher zu einer anderen Antwort entschieden und halte sie auch für die richtigere. Und weil ich diese Antwort nicht nur diesem einen Hauseigentümer geben möchte, erlaube ich mir sie als Editorial und passend für den Auftakt der Wohnrechtsverhandlungen der neuen Ausgabe des „Der Mieter“ voranzustellen.

Nadja Shah

„Es rechnet sich nicht“ - Wir als Mietervertretung hören dieses Argument oft. Allerdings ist das Gut „Wohnen“ ein besonderes und aus unserer Sicht muss als allererstes die Miete leistbar sein. In unserem Land verdienen 50% der Menschen weniger als rund 1.500 Euro netto pro Monat, rund 70% weniger als 2.000. Wir wollen als Gesellschaft keine Ghattobildung und es soll für alle Wirtschaftszweige ausreichend finanzielle Kaufkraft vorhanden sein, damit wir uns als Gemeinschaft positiv entwickeln können. Vor diesem Hintergrund findet nun eine Mietzinsdebatte statt, die vor allem mit dem Argument „Freiheit“ und dem „sich rechnen“ geführt wird. Die Freiheit ist aber in diesem Zusammenhang immer nur die Freiheit jener, die etwas haben, was andere brauchen und das Rechnen ist eine Frage, was hat welche Priorität und wozu dient dieser Wert.

Der Mietzins ist eine „Rente“ - also eine Art von „Zinsen“, die allein durch das Haben anfällt. Natürlich sollten Mieteinnahmen so hoch sein, dass man eine Wohnung und das Haus erhalten kann. Und natürlich ist Kritik berechtigt, wenn die gesetzgebenden Körperschaften einen modernen teuren Standard mittels Bauordnung oder Elektrotechnikgesetz verlangen, ohne darauf Rücksicht zu nehmen, wie die Menschen dies bezahlen können. Aber alles, was über die Erhaltung hinausgeht - also der Mehrwert, kurz Gewinn/Profit ist ein Anspruch, den wir uns alle leisten können müssen - als Gesellschaft, denn er hängt von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab - und die sind derzeit sehr schlecht. Wer auf Banken Geld liegen hat, muss derzeit ab einer gewissen Summe sogar Strafzinsen bezahlen. Dh. Menschen, die „nur“ Geld zum Sparen haben, verlieren ihre bestehende Kaufkraft monatlich. Wir haben derzeit eine Deflation und die Arbeitslosenrate steigt. Wir sorgen uns daher um

die Zukunft und den sozialen Frieden. Wichtig erscheint uns daher die Sicherheit des Wohnens zu betonen, denn in schwierigen Zeiten ist es notwendig, dass Grundbedürfnisse gesichert sind. Jemand, der ein Zinshaus besitzt, hat mehr Sicherheit und Gestaltungsmöglichkeiten als jemand, der zur Miete wohnt.

Die Hälfte der österreichischen Bevölkerung wohnt als MieterIn. Wir vertreten diese Hälfte und wissen, dass man mit 4 Euro/m² ein Haus leicht erhalten und auch eine Wohnung brauchbar machen kann, wenn man richtig wirtschaftet und keine besonderes hohen Profiterwartungen hat. Wenn der Lohn der Menschen abnimmt, der auf deren Arbeitskraft/Leistung basiert, dann erscheint es zumindest als fair, dass das Haben ein ähnliches Schicksal erleidet - es sind die zwei Seiten einer Medaille. Vor diesem Hintergrund ist es vielleicht nachvollziehbar, dass die Frage „Was rechnet sich?“ - im Sinne von „Wieviel Gewinn kann ich machen?“ - eine zweitrangige geworden ist. Derzeit rechnet sich so vieles nicht, was wir als Menschen aber eigentlich dringend bräuchten - in Bezug auf unsere Gesundheit, Umwelt, Bildung und soziale Sicherheit. Und interessanterweise gibt es bereits schon eine Vielzahl von Menschen, die sich von dieser Frage „Was rechnet sich?“ als Motivation für ihren Lebenssinn gar nicht mehr leiten lassen, weil es uns Menschen und unsere Bedürfnisse auf Zahlen reduziert. Wenn wir als Mietervertretung uns daher dem Thema Mietzins und dessen Höhe stellen, dann ist unsere Leitblanke „Was dient uns und dem friedlichen Zusammenleben?“. Und in diesem Sinne erfahren Sie in unserer ersten Ausgabe 2015 einiges zum Thema „Armut“ aber aufgrund der Aktualität auch zur Wohnrechtsreform 2015. Wir hoffen Sie finden Informatives und Nützliches für Ihren Lebensalltag und für die wohnpolitische Diskussion.

Leistbares Wohnen für armutsgefährdete Menschen - dringend gesucht

Leistbares Wohnen ist seit nunmehr über zwei Jahren ein ständiges Thema in Medien und Politik – und wird es wohl weiterhin bleiben. In der bisherigen Debatte war allerdings wenig Fokus auf jene Bevölkerungsgruppen gerichtet, für die Wohnen am häufigsten eine Herausforderung darstellt: Armutsgefährdete Menschen sind immer öfter mit einer steigenden Überbelastung durch Wohnkosten konfrontiert.

Roswitha Harner/Elisabeth Hammer/Markus Reiter

Wenn die derzeitige Wohnung nicht mehr gehalten werden kann und das Finden einer anderen adäquaten Wohnung nicht zeitgerecht gelingt, droht Obdach- oder Wohnungslosigkeit. Die Wohnungslosenhilfe unterstützt dann sozialarbeiterisch und mit betreuten Wohnplätzen. Allerdings gilt: Die Effektivität der professionellen Unterstützungsangebote der Wohnungslosenhilfe ist eng an die Wohnungswirtschaft und ihre Möglichkeiten der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum gekoppelt.

Stark steigende Überbelastung durch Wohnkosten bei armutsgefährdeten Bevölkerungsgruppen

Mangelnde Leistbarkeit von Wohnen wird meist mit dem Überschreiten eines maximalen Prozentsatzes am Haushaltseinkommen, der für Wohnkosten verwendet werden sollte, dargestellt. Der hierfür festgelegte Prozentsatz stellt einen rein normativen Wert dar, der u.a. von nationalen oder europäischen Statistikagenturen aufgrund politischer Übereinkünfte bei Erhebungen und Auswertungen Anwendung findet. Aussagekräftig ist er vor allem bei armutsgefährdeten Haushalten, da hohe Wohnkosten hier zur Folge haben, dass andere Grundbedürfnisse nicht gedeckt werden können.

Als armutsgefährdet gelten nach einer Eurostat-Definition jene Personen, die weniger als 60% des Medianeinkommens zur Verfügung haben. Die Armutsgefährdungsschwelle ist je nach Haushaltskonstellation unterschiedlich hoch; für einen Einpersonenhaushalt betrug sie 2013 beispielsweise € 1.104 12x im Jahr. In Österreich hatten 2013 rund 1,2 Millionen Menschen ein Einkommen unter diesem Wert (vgl. Statistik Austria 2014b), wobei hiervon rund 238.000 Personen (und damit um 7,7% mehr Menschen als im Jahr

2012) bedarfsorientierten Mindestsicherung bezogen.

Sowohl die Zusammensetzung der bedarfsorientierten Mindestsicherung als auch die Statistik Austria verwenden 25% als Wert für leistbares Wohnen: Wird dieser Anteil am Haushaltseinkommen überschritten, werden die Wohnkosten von der Statistik Austria als hoch bezeichnet. Im Rahmen von EU-Silc, einer jährlichen Erhebung über die Lebensbedingungen privater Haushalte in der EU, werden der Wohnkostenanteil im Haushaltseinkommen und die Anzahl der Personen mit hohen Wohnkosten regelmäßig erhoben, wobei sich ein kontinuierlicher Anstieg abbildet. Im Folgenden werden einige Werte für armutsgefährdete Haushalte dargestellt:

Im Jahr 2013 waren österreichweit 72% (2009: 59%) der armutsgefährdeten Personen mit einem Wohnkostenanteil¹ von über 25% konfrontiert. (Vgl. Statistik Austria 2014b, 2014c) Im europäischen Vergleich sind in Österreich überdurchschnittlich viele armutsgefährdete Haushalte von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen, wobei sich die Lage im 5-Jahres-Vergleich wesentlich verschlechterte. Von Eurostat wird eine Überbelastung durch Wohnkosten ab einem Anteil über 40% des Haushaltseinkommens standardmäßig ausgewertet. In der EU waren davon im Jahr 2013 37,5% (2010²: 38,4%) der armutsgefährdeten Personen betroffen, wobei Österreich mit 39,1% (2009: 30,4%) über dem europäischen Durchschnitt liegt. Dieser Wert ist in Österreich in den letzten Jahren sogar stark gestiegen, während er im europäischen

¹ Wohnkostenanteil: Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am Äquivalenzeinkommen, Wohnkosten: Nach EU-Skala äquivalisierte Kosten pro Jahr für alle Rechtsverhältnisse für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum, Heizung, Energie, Instandhaltung

² Für 2009 sind keine Daten abrufbar.

Raum abgenommen hat.³ Bedeutend ist, dass nicht nur die Anzahl der armutsgefährdeten Menschen mit sehr hoher Wohnkostenbelastung steigt, sondern auch die durchschnittliche Höhe dieser Wohnkosten. Diese sind in Österreich von 39% im Jahr 2009 auf 43% im Jahr 2014 gestiegen. (Vgl. Statistik Austria 2014b, 2014c)

Zusammenfassend gilt, dass Wohnen für immer mehr armutsgefährdete Personen, die sich am regulären Wohnungsmarkt wohnversorgen, eine finanzielle Überbelastung darstellt. Während diese Gruppe im europäischen Raum leicht sinkt, steigt sie in Österreich stark an. Anzumerken ist, dass Personen, die sich nicht (mehr) am regulären Wohnungsmarkt wohnversorgen können – daher beispielsweise prekär bei FreundInnen oder Bekannten unterkommen oder Angebote der Wohnungslosenhilfe in Anspruch nehmen – nicht Teil der Stichprobe von EU-Silc sind.

Die Entwicklung von Wohnkosten in Österreich: Starker Anstieg der Mietpreise bei höherem Risiko befristeter Mietverhältnisse

Für die oben dargestellte finanzielle Überbelastung mit Wohnkosten ist einerseits die Entwicklung der Einkommen und andererseits die Entwicklung der Wohnkosten relevant.

Die Bedarfsorientierte Mindestsicherung stellt – sofern sie in Anspruch genommen wird – als subsidiäre Leistung zur Sicherung des Lebensbedarfs eine Untergrenze eines regelmäßigen Einkommens dar und wird häufig zusätzlich zu Erwerbsarbeit bezogen („Working Poor“). Sie wird je Bundesland in unterschiedlicher Höhe gewährt, liegt jedoch signifikant unter der Armutsgefährdungsschwelle. In Wien wurden 2014 beispielsweise maximal € 813,99 aus der Bedarfsorientierten Mindestsicherung 12x pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt bzw. € 1.220,98 für ein Paar ausbezahlt.⁴ Von diesem Wert ist ein 25%iger Grundbetrag für die Deckung des Wohnbedarfes vorgesehen, zu welchem die Bundesländer zusätzliche Leistungen gewähren sollen, wenn die angemessenen Wohnkosten durch den Grundbetrag nicht vollständig gedeckt werden können. In Wien kann er durch die Mietbeihilfe aufgestockt werden; auf maximal € 304,22 für ein bis zwei Personen bzw.

€ 318,06 für drei bis vier Personen⁵. Dieser Wert ist – für Wien – als politisch festgesetzter Maximalwert angemessener Wohnkosten für MindestsicherungsbezieherInnen zu werten. (vgl. Dimmel/Pratscher 2014)

Verbreitert man den Blick auf die Einkommensentwicklung allgemein, so zeigt der Rechnungshofbericht 2014, dass vor allem ArbeiterInnen und niedrige Einkommensgruppen von einem deutlichen Rückgang der inflationsbereinigten Einkommen betroffen sind. (vgl. Rechnungshof 2014: 16). Ein kontinuierlich steigender Anteil an Wohnkosten, bezogen auf das verfügbare Haushaltseinkommen armutsgefährdeter Menschen, verwundert damit nicht.

Gleichzeitig sind die Wohnkosten während der letzten Jahre kontinuierlich und stark gestiegen. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter (inklusive Betriebskosten) betrug 2013 in Österreich € 6,67. Privat vermieteter Wohnraum ist dabei besonders teuer und steigt am stärksten: So ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis zwischen 2009 und 2013 insgesamt um 13% gestiegen, im Segment der privat vermieteten Haushalte jedoch um 17%. (vgl. Statistik Austria 2014a)

Der Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise ergibt sich auch dadurch, dass kürzlich abgeschlossene Mietverträge teurer sind: Bei Mietverträgen, die kürzer als 5 Jahre bestehen, betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Jahr 2013 € 7,61, bei Verträgen die bereits vor mehr als 30 Jahre abgeschlossen wurden, hingegen € 4,75/qm. Die Tendenz, dass kürzlich abgeschlossene Mietverträge teurer sind, zieht sich durch alle Hauptmietsegmente, ist jedoch wieder bei privat vermieteten Wohnungen besonders gravierend. Mangelnde Leistbarkeit von Wohnraum ist daher besonders für jene Personen problematisch, die ein neues Mietverhältnis begründen; insb. wenn sie die Voraussetzungen oder Wartezeit für das gemeinnützige Wohnbausegment bzw. den Gemeindewohnbau (noch) nicht erfüllen und aus diesem Grund ausschließlich auf die private Wohnungswirtschaft zurückgreifen können.

Einen neuen Mietvertrag abzuschließen bedeutet aber tendenziell nicht nur höhere Wohnkosten und eine höhere Wohnkostenbelastung, sondern auch, dass es unwahrscheinlicher ist, einen unbefristeten Mietvertrag abschließen zu können. Die Anzahl von befristeten Mietverträgen stieg im privat

³ <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcode=tessi163&language=en> [07.01.2015]

⁴ <https://www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/mindestsicherung/mindeststandards.html> [22.12.2014]

⁵ <https://www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/mindestsicherung/pensionsbezieherinnen.html> [22.12.2014]

vermieteten Wohnsegment von 50% im Jahr 2004 auf 62% im Jahr 2009 (vgl. Tockner 2012: 8), wobei befristet vermietete Wohnungen – trotz des verpflichteten 25% Abschlages – durchschnittlich teurer vermietet werden als unbefristete. (Statistik Austria 2014a)

Für armutsgefährdete Menschen ist ein Wohnungswechsel oder ein Verlust der derzeitigen Wohnmöglichkeit daher besonders herausfordernd und in der Regel mit einer übermäßigen Wohnkostenbelastung verbunden. In manchen Fällen ist es für diese Menschen nicht möglich, sich rechtzeitig selbst angemessen leistbar mit einer Wohnung zu versorgen.

Höhere bzw. längere Betroffenheit von Obdach- und Wohnungslosigkeit durch mangelnde Leistbarkeit des Wohnens

Im europäischen Kontext ist gerade in den letzten Jahren ein Anstieg an Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit zu verzeichnen. Lediglich in Finnland ist ein Rückgang der Betroffenheit feststellbar, wobei das bessere Abschneiden Finnlands durch ExpertInnen nicht zuletzt auf eine verbesserte strukturelle Vernetzung zwischen der Wohnungswirtschaft und der Wohnungslosenhilfe zurückgeführt wird. Die Daten auf europäischer Ebene zeigen zudem, dass innerhalb der Gruppe obdach- bzw. wohnungsloser Menschen zunehmend junge Menschen und Menschen, die zugewandert sind, betroffen sind. (vgl. Busch-Geertsema et al 2014)

Europaweit übergreifende Begründungen für den Anstieg von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit liegen einerseits am Mangel an leistbarem Wohnraum bzw. dem Anstieg von Hürden zu bestehendem leistbarem Wohnraum und sind andererseits – länderspezifisch in unterschiedlichem Ausmaß – in erhöhter Arbeitslosigkeit, Kürzung von staatlicher sozialer Unterstützung, Auswirkungen der Wirtschaftskrise sowie Barrieren zu Gesundheits- und Sozialleistungen zu suchen. (vgl. Busch-Geertsema et al 2014)

Es ist davon auszugehen, dass die dargestellten Faktoren – steigende individuelle Wohnkostenbelastung, höhere Mietpreise, die Zunahme befristeter Mietverhältnisse sowie die Einkommensentwicklung und die Höhe der sozialen Transferleistungen – jedenfalls in mittelbarer Hinsicht auch zu einem Anstieg von Obdach- und Wohnungslosigkeit führen. Ein Anstieg ist dabei einerseits darauf zurückzuführen, dass breitere Bevölkerungsgruppen davon betroffen sind. Andererseits aber auch

darauf, dass eine Phase von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit durch den fehlenden Zugang zu einer eigenständigen Wohnung zwangsweise verlängert wird. Dies ist für die Praxis der Wohnungslosenhilfe in Wien eine leider alltägliche Herausforderung, welche die Effektivität des Hilfesystems insgesamt in Frage stellt.

Das Faktum der Zunahme jener Menschen, die von Obdach- und Wohnungslosigkeit betroffen sind, wird bislang kaum im Kontext von Leistbarem Wohnen diskutiert. Ein Grund ist die Erklärung von Obdach- oder Wohnungslosigkeit durch individuelle Faktoren wie beispielsweise Suchterkrankungen, die insb. medial weiterhin hauptsächlich herangezogen werden. Strukturelle Probleme – wie insbesondere auch die Entwicklungen der Wohnungswirtschaft – werden dagegen nur wenig beachtet.

Ein weiterer Grund mag auch in der mangelnden Datengrundlage liegen: Eine fundierte Analyse der Zusammenhänge zwischen erhöhten Wohnkosten sowie des vermehrten Abschlusses befristeter Mietverträge und einer Zunahme von Obdach- und Wohnungslosigkeit, ist derzeit kaum möglich. Vielmehr ist bereits die Frage, wie viele Menschen bundesweit von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit betroffen sind und ob diese Zahl steigt, nicht zufriedenstellend zu beantworten. Die Kennzahl „registrierte Wohnungslosigkeit“ wurde 2008 erstmals erhoben und stieg bis zum Jahr 2010 um 8% auf 12.266 Personen, wobei fast drei Viertel der erfassten Personen in Wien lebten. Die ermittelte Anzahl stellt allerdings eher eine Untergrenze als eine valide Erhebung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit dar. (vgl. BMASK 2012: 287, Schoibl 2013)

Auch die Frage, welche Faktoren häufig zu Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit führen, bleibt weitgehend unbeantwortet. (vgl. Schoibl 2013) Für Wien lassen sich nach einer Evaluierung der Wiener Wohnungslosenhilfe, im Rahmen derer betroffene Menschen befragt wurden, finanzielle Ursachen als häufigsten Grund für den Wohnungsverlust ausmachen. Nur wenige hatten jedoch eine Delogierung hinter sich: Von jenen Personen, die vor dem Erstkontakt mit der Wohnungslosenhilfe in einer eigenen Wohneinheit gewohnt hatten, waren nur 36% von einer Delogierung betroffen. (vgl. Riesenfelder et al 2012: 26) Demnach erscheint beispielsweise eine Auseinandersetzung zum Ausmaß von prekären Wohnverhältnissen und ihren Zusammenhängen mit der Begründung von

Wohnungslosigkeit lohnenswert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Ausmaß und die Ursachen von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit nur unzureichend nachgezeichnet werden können. Das vorhandene Datenmaterial und insbesondere die Erfahrungen der Wohnungslosenhilfe zeigen jedoch, dass zunehmend breitere Bevölkerungsgruppen betroffen sind. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass sich die Phase von Wohnungslosigkeit aufgrund von fehlendem Zugang zu leistbarem Wohnraum verlängert. Im Folgenden wird dies für die Wiener Wohnungslosenhilfe näher ausgeführt.

Hilfe für obdach- und wohnungslose Menschen: Nur in Verbindung mit leistbarem Wohnraum nachhaltig effektiv

In Wien zeigt sich, dass kontinuierlich mehr Menschen Unterstützungsangebote der Wohnungslosenhilfe in Anspruch nehmen, wobei das Angebot während der letzten Jahre kontinuierlich ausgebaut wurde und derzeit rund 5.000 Plätze für Menschen – denen ein Anspruch auf Unterstützung zuerkannt wird – bietet. (vgl. Riesenfelder et al. 2012: 18f; MA 24 2012: 194)

Wohnungslosenhilfe in Wien bedeutet neben der Akuthilfe mit Notquartieren, Street Work, Essens- und Kleidungsausgaben auch, gemeinsam mit den Betroffenen einen Weg aus der Obdachlosigkeit zu finden. Dafür unterstützen vor allem SozialarbeiterInnen und ÄrztInnen bei der sozialen, materiellen und gesundheitlichen Stabilisierung. Wie lange und wie intensiv die Unterstützung gestaltet ist, hängt von den Betroffenen selbst und den jeweiligen Unterstützungsfeldern ab – wie beispielsweise Vertrauensaufbau, Schuldenregulierung, psychosoziale Begleitung.

Damit diese nachhaltige Unterstützung gelingt, müssen auch die Wohnangebote der Wohnungslosenhilfe stabilere Lebensbedingungen ermöglichen als es Notquartiere für einige Nächte können. So gibt es neben institutionellen Angeboten wie Übergangswohnhäusern, die für die Unterstützungsdauer von 6 Monaten bis 3 Jahren ausgerichtet sind, auch zunehmend mobile Angebote, die ehemals von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen beim Wiedereinstieg ins Wohnen in den eigenen vier Wänden begleiten.

Die Wiener Wohnungslosenhilfe versucht ihre Angebote zunehmend an normalen Wohn- und Lebensbedingungen zu orientieren und – gemäß den Zielsetzungen einer De-

Institutionalisierung des Hilfesystems – mobile Unterstützung in der eigenen Wohnung der Betroffenen anzubieten. Derzeit wird jedoch der überwiegende Großteil der rund 5.000 Plätze im institutionellen Bereich angeboten. (vgl. MA 24 2012: 187f) Die Wohnungslosenhilfe stellt damit eine beträchtliche Anzahl an Wohnräumen zur Verfügung, welche in der Regel auf Basis eines Nutzungsvertrages und gegen die Bezahlung eines Nutzungsentgeltes⁶ für die Dauer der Betreuungsbewilligung bereitgestellt werden. Gängige Wohnstandards – wie etwa die Schutzbestimmungen des MRG, die Wahrung von Privatsphäre und die Selbstbestimmung in der Lebensgestaltung – werden dabei in der Regel unterschritten.

Für eine professionelle Tätigkeit der Wohnungslosenhilfe generell und für eine De-Institutionalisierung des Hilfesystems im Speziellen ist der Zugang zu leistbarem Wohnraum eine zentrale Voraussetzung, die derzeit nur sehr unzureichend gewährleistet ist:

2011 wurden von Menschen, die von der Wohnungslosenhilfe (vor-)betreut wurden, rund 700 Wohnungen bezogen; 580 davon waren Gemeindewohnungen. Der kommunale Wohnungsbau stellt damit die derzeit unbestritten bedeutendste Ressource für den Übertritt von obdach- und wohnungslosen Menschen in eigenständiges und rechtlich abgesichertes Wohnen dar. Von den 700 bezogenen Wohnungen 2011 waren lediglich 1,5% aus dem Segment des gemeinnützigen Wohnbaus, obwohl diese Wohnungen grundsätzlich – neben dem Gemeindewohnungssegment – am ehesten als leistbar für obdach- bzw. wohnungslose Menschen zu werten wäre. Gemeinnützige Bauvereinigungen erreichen daher Menschen, die von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit betroffen sind, ebenso wenig wie armutsgefährdete, sozial auffällige bzw. stigmatisierte Personen. (vgl. Dimmel 2014: 87)

Für Personen aus dem Feld der Wohnungslosenhilfe in Wien wird von einem jährlichen Bedarf von mindestens 1.200 leistbaren Wohnungen ausgegangen. (vgl. Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen 2013) Diese sind notwendig, damit derzeit betroffene Menschen möglichst rasch wieder eigenständig wohnen können. Gleichzeitig gilt es mittels der Erhöhung derartiger Wohnungen einen

⁶ Das Nutzungsentgelt beträgt für Angebote des Übergangs- bzw. Zielgruppenwohnens je nach Einrichtung zwischen € 187 und € 265 (vgl. <http://wohnen.fsw.at/wohnungslos/uebergangswohneinrichtungen/> [09.09.2014]). In Einrichtungen des Angebotes Sozial Betreutes Wohnen zwischen € 187 und € 414 (vgl. <http://wohnen.fsw.at/wohnungslos/dauerwohnhaeuser/> [09.09.2014]).

weiteren Ausbau der Wohnangebote innerhalb der Wohnungslosenhilfe tendenziell hintanzuhalten und diese vielmehr entsprechend der fachlichen Zielorientierung einer De-Institutionalisierung weiterzuentwickeln.

Ein verstärkter Fokus auf armutsgefährdete sowie obdach- bzw. wohnungslose Menschen ist notwendig

Wolfgang Amann und Alexis Mundt argumentieren, dass die Wohnkosten armutsgefährdeter Haushalte vom generellen Niveau der Wohnkosten in der Region sowie „der Fähigkeit des wohnungspolitischen Systems, für arme Haushalte besonders günstigen Wohnraum bereitzustellen“ (Amann/Mundt 2014: 764) abhängen. Die aufgezeigten Entwicklungen machen deutlich, dass dies derzeit in unzureichend gelingt. So sind in Österreich immer mehr Menschen von hohen oder unzumutbaren Wohnkosten betroffen, mittlerweile sogar mehr als im europäischen Vergleich. Ob dies unmittelbar zu mehr Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit geführt hat, ist anzunehmen, aber aufgrund mangelnder Datenlage nur schwer nachzuzeichnen. In der Praxis der (Wiener) Wohnungslosenhilfe zeigt sich allerdings eindeutig, dass kontinuierlich mehr Menschen betroffen sind und der Weg zurück zu einer eigenen Wohnung zunehmend enger wird.

In einer Diskussion zu leistbarem Wohnen ist daher ein verstärkter Fokus auf armutsgefährdete Haushalte zu legen. Für Menschen, die sich derzeit in einer Phase der Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit befinden, sind darüber hinaus unmittelbar spezifische Zugänge zu adäquatem Wohnraum zu realisieren, um ein fachlich angemessenes Arbeiten der Wohnungslosenhilfe zu gewährleisten – und Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit nicht unnötig zu verlängern.

Literaturverzeichnis:

Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis (2014): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindefohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In: Dimmel, Nikolaus / Schenk, Martin / Stelzer-Orthofer, Christine (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Studienverlag, Innsbruck.

BMASK – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hg.) (2012): Sozialbericht 2011-2012. Wien.

Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen (Hg.) (2013): Zentrale Aspekte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe zum Thema „leistbares Wohnen“ und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt“. Wien.

Dimmel, Nikolaus (2014): Die Rolle des gemeinnützigen Wohnbaus im Kontext der Armutsbekämpfung. In: Amann, Wolfgang / Luggner, Klaus (Hg.): Wohnbau in Österreich. Manz, Wien.

Dimmel, Nikolaus / Pratscher, Kurt (2014): Bedarfsorientierte

Mindestsicherung (BMS) – eine Zwischenbilanz. In: Dimmel, Nikolaus / Schenk, Martin / Stelzer-Orthofer, Christine (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Studienverlag, Innsbruck.

MA 24 (Hg.) (2012): Wiener Sozialbericht 2012. Wien.

Rechnungshof (2014): Bericht des Rechnungshofes. Reihe Einkommen. Wien.

Riesenfelder, Andreas / Schelepa, Susanne / Wetzels, Petra (2012): Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe. Wien.

Schoibl, Heinz (2013): Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Update des Datenüberblicks. Helix, Salzburg.

Statistik Austria (2014a): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien.

Statistik Austria (2014b) EU-Silc 2013. Einkommen. Armut und Lebensbedingungen. Wien.

Statistik Austria (2014c) EU-Silc 2009 VWD. Einkommen. Armut und Lebensbedingungen. Wien.

Tockner, Lukas (2012): Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikorzensus. AK Wien, Wien.

Tockner, Lukas (2014): Leistbarer Wohnraum gesucht! In: AK Stadt, Nr. 4/2014: Wien Wächst Wien Wohnt. Wie wird aus Häusern eine Stadt. Wien.

Volker Busch-Geertsema / Lars Benjaminsen / Maša Filipović Hrst / Nicholas Pleace (2014): Extent and Profile of Homelessness in European Member States. A Statistical Update. EOH Comparative Studies on Homelessness. Brussels.

Roswitha Harner, BA - neunerhaus, Referentin Grundlagen & Entwicklung

Mag.^a DSAⁱⁿ *Elisabeth Hammer* - neunerhaus, Fachliche Leitung

Mag. *Markus Reiter* - neunerhaus, Geschäftsführer

Das neunerhaus wurde 1999 mit dem Konzept der Hilfe zur Selbsthilfe gegründet und ist eine junge, moderne Sozialorganisation. Seit seiner Gründung versteht sich das neunerhaus als aktiver Player in der öffentlichen Debatte rund um das Thema Wohnungslosigkeit. Das neunerhaus geht einen neuen, innovativen Weg in der nachhaltigen sozialen Inklusion von obdachlosen Menschen. In drei Wohnhäusern in Wien und den Housing-First-Wohnungen leben rund 400 Menschen. Rund 3.000 obdachlose Menschen jährlich werden durch das neunerhaus in der Arztpraxis, der Zahnarztpraxis und mit dem Team neunerhausarzt medizinisch versorgt – Tendenz steigend. Das neunerhaus wird vom Fonds Soziales Wien gefördert und hat einen aufrechten Vertrag mit der Wiener Gebietskrankenkasse. Einen wichtigen Beitrag leisten auch die BewohnerInnen mit der Zahlung eines Nutzungsentgeltes beziehungsweise einer Miete. Für nicht finanzierte Aufwendungen und um ambitionierte Vorhaben umsetzen zu können, ist das neunerhaus auf Spenden angewiesen. Seit 2004 ist das neunerhaus ständiger Träger des Österreichischen Spendengütesiegels. BIC: RLNWATWW, IBAN: AT25 3200 0000 0592 9922, www.neunerhaus.at

Brennpunkt Heiztherme, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte

Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über den mietrechtlichen Teil der Wohnrechtsnovelle 2015. Im mietrechtlichen Mittelpunkt der Wohnrechtsnovelle 2015 standen Änderungen hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters. Die Neuerungen haben zu einer Erweiterung der Erhaltungspflichten, die dem Vermieter künftig zwingend auferlegt sind, geführt. Darüber hinaus soll die Novelle jedoch auch zum Anlass genommen werden, jene mietrechtlich relevanten Fragen, die die Wartung und Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern oder sonstigen Wärmebereitungsgeräten betreffen, und in der Mietrechtsberatung tagtäglich immer wieder gestellt werden, näher zu beleuchten. Abgerundet wird der Beitrag mit einer Zusammenfassung des weiteren Reformbedarfs im Bereich der Erhaltung.

Michaela Schinnagl

1. Erweiterung der vermierterseitigen Erhaltungspflichten: sachlicher Anwendungsbereich

a. Vollenwendungsbereich MRG sowie Geltungsbereich WGG

Mit 1.1.2015 ist die Wohnrechtsnovelle 2015 in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt ist ein Vermieter sowohl im Vollenwendungsbereich des MRG (§ 3 Abs 2 Z 2 a MRG) als auch im Geltungsbereich des WGG (§ 14a Abs 2 Z 2a WGG) zu Arbeiten, die für die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts erforderlich sind, verpflichtet.

Durch die WRN 2015 wurde somit der taxative Katalog der zwingenden vermierterseitigen Erhaltungspflichten ausgedehnt. Die Neuregelungen über diese Erhaltungspflicht gelten sowohl für Hauptmietverträge über Wohnungen als auch solche über Geschäftsräumlichkeiten.

Hebt ein Vermieter auch nur für einen in § 1 Abs 4 Z 1 MRG¹ genannten Mietgegenstand einen **Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag** ein, gelangen ab dem Zeitpunkt des Anhebungsbegehrens für sämtliche Mietge-

genstände dieses Hauses die Bestimmungen des 1. Hauptstücks des MRG mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs 2 bis 7 und 10 MRG und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz zur Anwendung² somit auch § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF WRN 2015³. **Der Vermieter „switcht“ somit vom Teilanwendungsbereich des MRG in das MRG.** Dasselbe gilt auch in jenen Fällen, in denen der Vermieter für Mietverhältnisse, auf die noch § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001⁴ weiterhin anzuwenden ist, einen Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag begehrt⁵.

b. Teilanwendungsbereich des MRG

Anders als in § 3 Abs 2 Z 2a MRG bzw § 14a Abs 2 Z 2a WGG wird im Teilanwendungsbereich des MRG gefordert, dass es sich bei dem Mietvertrag um einen Wohnungsmietvertrag handelt⁶.

² 5 Ob 619/89 MietSlg 41.428.

³ Vgl *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht³ § 45 MRG Rz 30; *Hawel* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar² § 45 MRG Rz 4; 3 Ob 136/95.

⁴ § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor MRN 2001: vor dem 1.1.2002 abgeschlossener Mietvertrag über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

⁵ 5 Ob 112/05i MietSlg LVII/8 = wobl 2006/54; 7 Ob 70/07f MietSlg 59.225.

⁶ Art 4 Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG.

¹ § 1 Abs 4 Z 1 MRG: Mietvertrag über einen Mietgegenstand, der in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Bei **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist zu beachten, dass ein vor dem 1.1.2002 abgeschlossener Mietvertrag über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen - wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen, - in den Teilanwendungsbereich (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001) fällt⁷. Somit gelangt auch für diese Mietverhältnisse Art 4 der WRN 2015 (Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG) zur Anwendung.

Im Gegensatz dazu fällt ein nach Inkrafttreten der MRN 2001 abgeschlossener Mietvertrag für einen Mietgegenstand in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten in die **Vollausnahme** (ABGB-Mietrecht)⁸. Die Neuerungen der WRN 2015 gelten für solche Mietverhältnisse nicht.

Nicht anwendbar sind die mietrechtlichen Neuerungen der Novelle auf „Vollausnahmen“ (ABGB-Bereich § 1 Abs 2 MRG), Mietverhältnisse über Geschäftsräumlichkeiten im Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 MRG), Mietverhältnisse für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG) und für Untermietverträge.

2. Relativ zwingender Charakter der Erhaltungspflichten

Die Bestimmungen des § 3 Abs 2 Z 2a MRG und § 14a Abs 2 Z 2a MRG sind zugunsten des Mieters relativ zwingend⁹. Ein Mieter kann auf sein ihm gesetzlich in § 3 MRG bzw § 14a WGG zugesichertes Recht, die Erhaltung einer Heiztherme, eines Warmwasserboilers oder eines Wärmebereitungsgeräts vom Vermieter zu verlangen, im Vorhinein nicht wirksam verzichten¹⁰. Ein solcher Vorausverzicht verstößt gegen zwingendes Recht. Zulässig ist aber ein „nachträglicher“ Verzicht des Mieters auf die Geltendmachung des ihm zustehenden Rechts¹¹ – und zwar ab

⁷ *Illedits-Lohr* in *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 1 MRG Rz 53 ff.

⁸ *Illedits-Lohr* in *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 1 MRG Rz 42.

⁹ 3 Ob 79/99k MietSlg 51.243; LGZ Wien MietSlg 53.264; 5 Ob 172/03k MietSlg 55.255.

¹⁰ 6 Ob 174/99b MietSlg 51.132; 3 Ob 79/99k MietSlg 51.243; 5 Ob 172/03k.

¹¹ Vgl 4 Ob 591/89 MietSlg 41.192; 7 Ob 598/95 MietSlg 48.217; 10 Ob 1527/95 MietSlg 49.224.

jenem Zeitpunkt, in dem der ökonomische und soziale Druck weggefallen ist¹².

Im Teilanwendungsbereich qualifiziert die herrschende Meinung die in § 1096 ABGB normierte (dispositive) Erhaltungspflicht des Vermieters als eine Gewährleistungspflicht.¹³ In der mietvertraglichen Praxis war es bislang und ist es noch immer üblich, dass die laufende Erhaltung abbedungen und auf den Bestandnehmer überwältigt wurde bzw wird. Art 4 der WRN 2015 normiert, dass der Erhaltungsanspruch des Wohnungsmieters als Ausfluss dieser Gewährleistungspflicht im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG (generell zwingend) weder vertraglich ausgeschlossen noch eingeschränkt werden kann, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung handelt. Es wären nach dem Wortlaut des Gesetzes somit im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG auch nachträgliche Abreden sowie ein Verzicht nach Kenntnis des Mangels unzulässig. Art 4 der WRN 2015 verdrängt somit im Verbrauchergeschäft die Regelung des § 9 KSchG, welche eine Einschränkung oder einen Ausschluss der Gewährleistungsrechte zulässt, wenn der Verbraucher in Kenntnis des Mangels ist¹⁴.

3. Voraussetzungen für die Erhaltungspflicht

a. Mitvermietung von Heiztherme, Warmwasserboiler oder sonstigem Wärmebereitungsgerät

Die Heiztherme, der Warmwasserboiler oder das sonstige Wärmebereitungsgerät müssen mitvermietet sein. Mitvermietet bedeutet, dass der Vermieter ein solches Gerät dem Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses zur Verfügung gestellt hat. Von keinerlei Bedeutung für den Erhaltungsanspruch des Mieters ist, ob dieses Gerät bei der Einstufung in die

¹² 4 Ob 591/89 MietSlg 41.192; 7 Ob 598/95 MietSlg 48.217; 6 Ob 174/99b MietSlg 51.132.

¹³ *Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB V § 1096 ABGB Rz 26 und 27 sowie FN 89 und 90 mit einer detaillierten Zusammenstellung der divergierenden Lehrmeinungen zur Frage, ob es sich bei der Erhaltungspflicht um eine Gewährleistungs- oder Hauptleistungspflicht des Vermieters handelt.

¹⁴ § 9 KSchG lässt eine Einschränkung oder einen Ausschluss der Gewährleistungsrechte des Verbrauchers zu, wenn dieser in Kenntnis des Mangels ist.

Ausstattungskategorie berücksichtigt werden kann¹⁵ oder ob es im Rahmen der Mietzinsbildung „miteingepreist“ wurde oder nicht.

Der vertragsgemäße Zustand eines Mietobjekts richtet sich in der Regel nach dem Zustand des Mietobjekts im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sowie danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben. Entscheidend ist aber letztendlich immer der vom Vermieter herzustellende und auch tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung¹⁶.

Das Tatbestandsmerkmal „mitvermietet“ ist jedenfalls in folgenden Fällen erfüllt:

- ✓ Die Heiztherme, der Warmwasserboiler oder das sonstige Wärmebereitungsgerät sind schon bei Anmietung/bei Mietvertragsabschluss und Übergabe des Mietgegenstandes vorhanden („Urausstattung“).
- ✓ Der Vermieter baut das Heizgerät entsprechend einer mietvertraglichen Vereinbarung nach Mietvertragsabschluss vereinbarungsgemäß innerhalb einer angemessenen Frist nach Mietvertragsabschluss ein.
- ✓ Aufgrund einer einvernehmlichen Vereinbarung übernimmt der Mieter selbst den Einbau des Heizgerätes und bekommt vom Vermieter im Gegenzug für diese Investition den Wert der Arbeiten – auch im Wege einer Mietzinsreduktion – ersetzt¹⁷.
- ✓ Der Vermieter erklärt sich im Laufe des Mietverhältnisses bereit, ein solches Heizgerät zu installieren. Ab dem Zeitpunkt des Einbaus ist das Gerät mitvermietet.

Exemplarisch verweist *Böhm*¹⁸ auf eine Anzahl weiterer Beispiele, wann seines Erachtens das Tatbestandsmerkmal „mitvermietet“

ebenfalls erfüllt ist.

Auch wenn der Mieter auf eigene Kosten vor Inkrafttreten der WRN 2015 ein bei Mietvertragsabschluss vorhandenes, während der Mietdauer schadhaft gewordenen Heiz- oder sonstiges Wärmebereitungsgerät durch ein neues Gerät ersetzt hat - dies vielleicht sogar unter Anhebung des Qualitätsstandards - kann sich der Vermieter nicht der Erhaltungspflicht entziehen. Auch hinsichtlich eines solchen zwischenzeitlich vom Mieter ausgetauschten Geräts obliegt dem Vermieter die Erhaltung¹⁹.

Bei einem Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag nach § 46 Abs 2 MRG kommt es auf den Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts bzw des Wegfalls der Privilegierung oder Privilegierten an und zwar unabhängig davon, ob das Heiz- oder Wärmebereitungsgerät vom Vermieter oder vom Vormieter in die Wohnung eingebaut worden ist und ob der Vermieter von seinem Anhebungsrecht Gebrauch macht oder nicht. Dies insbesondere auch deshalb, da sich der Hauptmietzins des Eintretenden auch unter Zugrundelegung des Ausstattungszustandes zum Zeitpunkt des Eintritts berechnet²⁰ und der Anhebungsanspruch schon durch den Eintritt in den Mietvertrag entsteht²¹.

b. Wärmebereitungsgerät

Bei einer Heiztherme oder einem Warmwasserboiler handelt es sich um Geräte, aber auch um Bezeichnungen, die im täglichen Sprachgebrauch üblich und von jedermann verwendet werden. Demgegenüber wurde durch die WRN 2015 ein neuer mietrechtlicher Begriff, jener des Wärmebereitungsgeräts, geschaffen. Eine Legaldefinition des Begriffs eines „Wärmebereitungsgerät“ existiert nicht.

Ein Wärmebereitungsgerät ist ein Gerät, das durch mechanische, physikalische oder sonstige Art und Weise Wärme bereitstellt, also Wärme erzeugt. Zweck des Wärmebereitungsgeräts soll die Erwärmung des Mietobjekts (der Raumluft) oder des Wassers sein.²² Aus diesem Grunde sind laut den Erläute-

15 AA Prader, Manz Wohnrecht, Wohnrechtsnovelle 2015 - Inkrafttreten mit 1.1.2015, <http://wohnrecht.manz.at>, der den Begriff „mitvermietet“ einschränkend lediglich auf kategoriebestimmende Merkmale auslegt.

16 4 Ob 591/89 MietSlg 41.192; 7 Ob 598/95 MietSlg 48.217; 6 Ob 174/99b MietSlg 51.132; *Schinagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 15a MRG Rz 2; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²² §15a MRG Rz 5.

17 5 Ob 183/08k MietSlg 60.264; 5 Ob 7/10f MietSlg 62.273; *Schinagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 15a MRG Rz 2; *Würth/Zingher/Kovanyi* I²² §15a MRG Rz 5; 5 Ob 92/02v MietSlg 54.279.

18 Vgl *Böhm*, „Wärmebereitungsgerät“ – das juristische Unwort des Jahres 2014, *immolex* 2015, 10.

19 Vgl *Böhm*, *immolex* 2015, 10 (12).

20 Vgl 5 Ob 98/08k MietSlg 60.263.

21 5 Ob 124z MietSlg 54.425.

22 Vgl *Böhm*, *immolex* 2015, 10 (11); *Kothbauer*, WRN 2015: Neue Erhaltungspflicht für Heizthermen und Boiler, *immolex* 2014, 367 (368); *Stabentheiner*, *wobl* 2015, 2 (6)

rungen zur Regierungsvorlage diese Geräte für die Wohnbarkeit oder sonstige Benützbarekeit des Mietobjekts meist von unverzichtbarer Bedeutung²³.

Beispiele für Wärmebereitungsgeräte sind: Nachtspeicheröfen, Gaskonvektoren, (elektrischer) Heizstrahler im Badezimmer, Gastherme, Heizboiler, Brennwerttherme, mit Erdwärme betriebenes Heizsystem, Heizkessel, Öfen, Elektroheizung, elektrischer Radiator, mit Holz, Briketts, Holzpellets, sonstigen Feststoffen oder mit Flüssigkeiten wie Bioethanol oder (Propan)Gas beheizbare Kamine und (Kachel)Öfen, Außenwandkonvektor, Elektrokonvektor, Warmwasserboiler, Durchlauferhitzer sowie Klimageräte, die sowohl zum Kühlen als auch Heizen von Räumen geeignet sind.

Exkurs Heizkörper:

Obwohl ein Heizkörper einer Zentralheizung keine selbständige Fähigkeit hat „Wärme zu erzeugen“, dient er doch der Erwärmung des Mietgegenstandes, da erst durch ihn – und nicht durch die Heiztherme – die Wärme abgegeben wird. Ein Heizkörper sorgt dafür, dass die Wärme im Mietobjekt ankommt. Funktioniert er nicht, wird keine Wärme abgegeben. Da eine Etagenheizung nur mit einer funktionierenden Heiztherme und ebenso funktionierenden Heizkörpern ihre Funktion für ein Bestandobjekt erfüllen kann, ist auch ein Heizkörper einer Heizanlage als Wärmebereitungsgerät anzusehen²⁴. *Kothbauer*²⁵ und *Stabentheiner*²⁶ stimmen darüber überein, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters künftig alle Bestandteile einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage (zB Heizradiatoren oder Thermostat als Steuerungselement) erfasst.

Neben der nunmehr neu eingefügten Erhal-

23 Vgl ErläutRV 6: „Einerseits ist die Reparatur bzw der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defekts zumeist sehr kostspielig. Und andererseits handelt es sich dabei um Einrichtungen, die für die Wohnbarkeit oder sonstige Benützbarekeit des Mietobjekts zumeist von unverzichtbarer Bedeutung sind. Jedenfalls in den Wintermonaten kann eine Wohnung und in der Regel auch eine Geschäftsräumlichkeit ohne Heizung nicht widmungsgemäß gebraucht werden. Ähnliches gilt im Fall einer Wohnung für die Warmwasserbereitung: zeitgemäßes Wohnen setzt die Verfügbarkeit von Warmwasser voraus.“

24 Vgl *Böhm*, immolex 2015, 10; *Stabentheiner*, wobl 2015, 2 (6).

25 *Kothbauer*, immolex 2014, 367 (368).

26 *Stabentheiner*, wobl 2015, 2 (7).

tungspflicht nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG kann der Vermieter jedoch auch nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG zu Erhaltungsarbeiten eine Heiztherme, einen Warmwasserboiler oder ein sonstiges Wärmebereitungsgerät betreffend, verpflichtet sein. Gemäß § 3 Abs 2 Z 2 MRG bzw § 14a Abs 2 Z 2 MRG umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters nämlich auch Arbeiten, die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses notwendig sind. Ernste Schäden des Hauses sind solche, die den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes hindern. Ein ernster Schaden liegt vor, wenn für den Fall des Weiterbetriebes der Etagenheizung eines Mietgegenstandes ohne Schadensbehebung durch das aus dem durchrosteten Radiator austretende Wasser eine Durchfeuchtung des Fußbodens und der Tramdecke und eine Baustanzschädigung (Durchmorschung einer Holzdecke, Verputz- oder Feuchtigkeitsschäden an den Wänden, etc) droht²⁷. In diesem Falle besteht jedenfalls auch ein ernster Schaden des Hauses²⁸.

Handelt es sich bei der Heizanlage jedoch um einen Teil einer zentralen Wärmeversorgungsanlage, dh um einen Teil einer Gemeinschaftsanlage, dann fallen alle erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen gemäß § 3 Abs 2 Z 3 MRG in die Erhaltungspflicht des Vermieters, ohne dass sich die Frage nach einem ernsten Schaden überhaupt stellt²⁹. Eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG ist dann gegeben, wenn die Anlage schon aufgrund ihrer Art der gemeinsamen Benutzung der Bewohner, nicht notwendigerweise aller Bewohner, zu dienen geeignet ist³⁰. Unter die in § 3 Abs 2 Z 3 MRG bezeichneten, der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienenden Anlagen zur zentralen Wärmeversorgung fallen weder in die Sondernutzung einzelner Mieter stehende Anlagen, von deren Benutzung andere Mieter ausgeschlossen sind, noch Anlagen, deren Gebrauch auf Grund von Sondervereinbarungen nur bestimmten Mietern zusteht³¹.

27 Vgl 5 Ob 8/92 MietSgl 44.683.

28 Vgl 5 Ob 8/92 MietSgl 44.683; 8 Ob 153/06t MietSgl 58.218.

29 Vgl 5 Ob 8/92, *Würth*, wobl 1993/41.

30 LGZ Wien 40 R 203/13v; RS0070297; *Garai*, Die Gemeinschaftsanlage Aus Anlass der Entscheidung OGH 14.5.2008, 5 Ob 287/07b, wobl 2009, 6.

31 5 Ob 38/85 MietSgl 37.251.

c. Muss sich das Wärmebereitungsgerät im Inneren des Mietgegenstandes befinden?

Den Erläuterungen zu Artikel 1 Z 1 (§ 3 Abs 2 MRG) ist zu entnehmen, dass die neue Z 2a nicht nur solche Wärmebereitungsgeräte, die sich im Inneren der einzelnen Mietobjekte befinden, erfasst, sondern vielmehr auch jene, die zwar nicht innerhalb des Mietobjekts angebracht sind, aber ausnahmslos der Wärmeversorgung eines konkreten Mietobjekts dienen.

d. Erhaltung sonstiger mitvermieteter Gegenstände

Durch die Wohnrechtsnovelle 2015 kam es nur zu einer punktuellen Verbesserung zu Gunsten der Mieter. Neben den erweiterten zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG und den Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters zur Schadensabwehr besteht weiterhin ein „Regelungsvakuum“, also ein Graubereich, in dem weder der Vermieter erhaltungs- noch der Mieter instandhaltungspflichtig ist. In diesen Graubereich fällt zwar zukünftig nicht mehr die Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern oder sonstigen Wärmebereitungsgeräten, jedoch die Erhaltung sonstiger mitvermieteter Einrichtungsgegenstände, Geräte oder Ausstattungen (zB Kücheneinrichtung, Herd, Kühlschrank, mitvermietetes Mobiliar wie Kleiderschränke, Klima- oder Entlüftungsanlagen).

Zwischen den §§ 3 und 8 MRG wird also auch weiterhin eine als „Grauzone“ bezeichnete Regelungslücke bestehen³².

Verweigert der Vermieter allerdings die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an mitvermieteten Einrichtungen wie einer mitvermieteten Kücheneinrichtung kann sich für den Mieter ein Mietzinsminderungsanspruch ergeben. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes endet der Mietzinsminderungsanspruch des Mieters jedoch jedenfalls dann, wenn der Mietgegenstand wieder vertragskonform benützt werden kann und zwar auch dann, wenn der Mieter und

nicht der Vermieter den Mangel der Mietsache selbst behoben hat³³. Obwohl der OGH³⁴ gerade diese Situation als unbefriedigend erachtet hat, bleibt diese unzufriedene Rechtslage auch nach der WRN 2015 weiterhin bestehen.

4. Duldungspflichten des Mieters

Korrespondierend zur inhaltlichen Ausdehnung des Erhaltungspflichtenkatalogs wurden auch die Duldungspflichten des Mieters erweitert, zumal der Vermieter auch in die Lage versetzt werden muss, seiner Erhaltungspflicht nachkommen zu können. Ein Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen und die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes gemäß § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu dulden, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist.

5. Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters

§ 8 Abs 1 Satz 2 MRG normiert eine Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters. Gemäß § 8 Abs 1 Satz 2 MRG hat der Hauptmieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um Arbeiten zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Aus § 8 Abs 1 MRG kann keine generelle Verpflichtung des Mieters abgeleitet werden, jegliche Wartung oder Instandhaltung vorzu-

³² Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig² § 8 MRG Rz 2f; Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch³ § 3 MRG Rz 6ff; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch³ § 8 MRG Rz 14.

³³ Vgl 2 Ob 165/13y MietSlg 65.184; Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig² § 8 MRG Rz 3; Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch³ § 3 MRG Rz 6j.

³⁴ Vgl 2 Ob 165/13y MietSlg 65.184.

nehmen. Die im MRG normierte Wartungs- und Instandhaltungspflicht gem § 8 Abs 1 Satz 2 MRG ist zweifach beschränkt: einerseits durch die zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 MRG. Andererseits legt das Gesetz eine Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters nur insoweit fest, als dem Vermieter oder einem anderen Mieter kein Schaden erwachsen darf³⁵. Der Mieter muss daher nur gefahrenabwehrende Sicherungen vornehmen³⁶. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht trifft somit den Mieter nur insoweit, als ein Unterlassen für den Vermieter oder einen anderen Mieter nachteilig ist.

Die Wartung beinhaltet beispielsweise

- ❖ die Pflege³⁷,
- ❖ das Service, die Einstellung und die Kontrolle³⁸,
- ❖ das Schmierens sämtlicher beweglicher Teile³⁹,
- ❖ die funktionserhaltende Reinigung⁴⁰,
- ❖ die Behebung von Verkalkungen,
- ❖ die Behebung von Undichtheiten oder den Austausch von Dichtungen, wenn diese porös oder schadhaf geworden sind⁴¹,
- ❖ die Einstellung des Gerätes⁴² sowie
- ❖ insbesondere die Kontrolle der Funktionstüchtigkeit in regelmäßigen Abständen⁴³.

Nach ständiger Rechtsprechung sind unter der Wartung somit all jene regelmäßigen Maßnahmen zu verstehen, die die Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Zustandes und der Betriebsbereitschaft sowie der Sicherheit der Anlage oder des Geräts gewährleisten⁴⁴. Die Wartung soll des Wei-

35 LGZ Wien 41 R 5/85 MietSlg 37.259.

36 LGZ Wien 40 R 175/05i MietSlg 57.272.

37 LGZ Wien 41 R 115/06z MietSlg LVIII/30.

38 LGZ Wien 41 R 94/88 MietSlg 40.397; LGZ Wien 41 R 115/06z MietSlg LVIII/30 LGZ Wien 39 R 201/12s MietSlg 65.353.

39 5 Ob 34/87 MietSlg 38.400; LGZ Wien 39 R 168/01x MietSlg 53.362.

40 LGZ Wien 39 R 168/01x MietSlg 53.362; LGZ Wien 41 R 115/06z MietSlg LVIII/30.

41 LGZ Wien 39 R 166/11t; MietSlg 58.444.

42 LGZ Wien 41 R 115/06z MietSlg LVIII/30.

43 LGZ Wien 41 R 115/06z MietSlg LVIII/30.

44 Vgl Lenk, Haus- und Wohnungselektrik im Lichte der WRN 2006 und der 2. Klauselentscheidung (Teil II) Vollanwendungsbereich des MRG, immolex 2007, 301.

teren der Vermeidung oder Verzögerung der Abnutzung der betreffenden Geräte oder Anlagen dienen. Darüber hinaus gehört auch die Entfernung von Staub und Lurch zur sorgsamsten Pflege und Wartung eines Mietgegenstandes⁴⁵.

Sämtliche Maßnahmen, die über die reine Wartung eines Warmwasserboilers, einer Heiztherme oder eines sonstigen Wärmebereitungsgeräts hinausgehen, insbesondere auch noch so kleine Reparaturarbeiten, fallen nunmehr in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Werden aus Anlass einer Wartung eines Heiz- oder Wärmebereitungsgeräts Reparaturarbeiten erforderlich, so handelt es sich dabei um Erhaltungsarbeiten, mögen diese auch noch so klein sein⁴⁶. Auch Kleinreparaturen fallen somit in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Es bleibt mE somit rechtlich gesehen kein Raum für eine Instandhaltungspflicht des Mieters diese Geräte betreffend.

a. Wartungsnachweis des Mieters während des laufenden Mietverhältnisses?

Ist eine Reparatur an der Heiztherme, dem Warmwasserboiler oder dem sonstigen Wärmebereitungsgerät notwendig, dann fällt diese Maßnahme in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Kommt der Vermieter seiner gesetzlichen Verpflichtung nicht nach, kann der Mieter einen Antrag zur Durchführung dieser Arbeiten stellen. Fragen der Verursachung oder eines allfälligen Verschuldens sind im mietrechtlichen Außerstreitverfahren gemäß § 6 MRG bzw § 14a WGG nicht zu prüfen⁴⁷. Auch ein Wartungsnachweis kann nicht eingefordert werden.

Nur ausnahmsweise darf in einem Verfahren gemäß § 6 MRG der Einwand des Rechtsmissbrauchs zugelassen werden, und zwar dann, wenn der Vermieter den Nachweis erbringt, dass der Mieter den Schaden in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise absichtlich selbst herbeigeführt hat⁴⁸. Allfälliges Verschulden des Mieters – wie etwa ein grob nachlässiges Nutzerverhalten des Mieters, das nachweislich zum Schaden geführt hat oder unzulässige Veränderungen oder Umbauten des Wärmebereitungsgeräts durch den Mieter – kann nur zu Schadenersatzansprüchen oder zum Verlust der Mietzinsmin-

45 6 Ob 42/02y MietSlg 54.133.

46 5 Ob 34, 35/87 MietSlg 39.238; LGZ Wien 41 R 94/88 MietSlg 40.397; LGZ Wien 39 R 201/12s MietSlg 65.353.

47 LGZ Wien MietSlg 52.493; 5 Ob 45/03h MietSlg 55.400.

48 5 Ob 2060/96v MietSlg XLVIII/24.

derung führen⁴⁹.

Bei Weigerung oder Verzug des Vermieters mit der Behebung des Mangels wird ein Mieter in der Praxis den Schaden am Heizgerät selbst beheben und die aufgewendeten Kosten vom Vermieter einfordern bzw gegen andere Mietzinsforderungen aufrechnen. Dies ist sinnvoller und effizienter als ein langwieriges, Monate oder Jahre lang andauerndes Verfahren gemäß § 6 MRG einzuleiten.

b. Wartungsnachweis bei Beendigung des Mietverhältnisses?

Der OGH hat in der Entscheidung 6 Ob 81/09y eine Vertragsklausel für nichtig erklärt, aufgrund der der Mieter verpflichtet werden sollte, auf eigene Kosten jährlich eine Gas-Kombi-Therme zu warten und bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter bzw dessen Bevollmächtigten einen Nachweis über die regelmäßige Wartung zu erbringen. Der OGH begründete die Nichtigkeit dieser Vertragsklausel damit, dass ohne Rücksicht auf Alter und Type und allenfalls bestehende Vorgaben des Herstellers undifferenziert eine regelmäßige jährliche „Wartung“ durch den Mieter verlangt wird. Außerdem wird dem Mieter ohne jede Einschränkung eine entsprechende Nachweispflicht auferlegt. Dass § 8 Abs 1 MRG prinzipiell eine Wartungspflicht ua für Heizungs- und Sanitäreanlagen vorsieht, vermag daran nichts zu ändern, kennt diese Bestimmung doch weder präzise zeitliche Vorgaben noch eine der beanstandeten Klausel vergleichbare Nachweispflicht. Eine dem Mieter vertraglich auferlegte Pflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Wartungsbefund vorzulegen, ist unwirksam⁵⁰. *Würth*⁵¹ verwies des Weiteren darauf, dass eine in einer Mietvertragsklausel vorgesehene Nachweispflicht auch § 6 Abs 1 Z 11 KSchG widerspricht, da es zu einer vertraglichen Beweislastverschiebung zu Lasten des Mieters komme. Eine dem Mieter vertraglich auferlegte Pflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Wartungsbefund vorzulegen, ist somit unwirksam⁵².

6. Anzeigepflicht des Mieters

In § 1097 Satz 1 ABGB ist die Pflicht des Mieters normiert, dem Vermieter obliegende Reparaturen diesem anzuzeigen. Gemäß

§ 8 Abs 1 letzter Satz MRG hat ein Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz die Pflicht, ernste Schäden ohne Verzug anzuzeigen.

Dadurch soll der Vermieter in die Lage versetzt werden, seiner Instandhaltungspflicht nachkommen zu können⁵³. Hat der Vermieter, auf welche Weise auch immer, ohnehin von seiner Erhaltungspflicht erfahren, ist die Verpflichtung des Mieters gegenstandslos⁵⁴. Auf die Notwendigkeit von Erhaltungsmaßnahmen, deren Kenntnis beim Hauseigentümer vorausgesetzt werden kann, muss daher nicht ausdrücklich hingewiesen werden. Die Anzeigepflicht fällt daher weg, wenn der Vermieter oder dessen Erfüllungsgehilfen (Hausverwalter, Hausbesorger) den Mangel kennen⁵⁵ oder wenn der Vermieter nach einem Reparaturversuch weiß, dass der Mangel noch immer vorhanden ist.

Bei Verletzung der Anzeigepflicht verliert der Mieter nicht seinen Anspruch aus der Geschäftsführung⁵⁶. Das Unterlassen der Anzeigepflicht kann lediglich den Verlust von Zinsminderungsansprüchen⁵⁷ oder unter bestimmten Voraussetzungen Schadenersatzansprüche zur Folge haben⁵⁸. Hat der Mieter trotz Kenntnis des Schadens diesen dem Vermieter nicht angezeigt, haftet er wegen Verletzung der Aufklärungspflicht für den Ersatz der durch die Verzögerung verursachten Schäden⁵⁹. Eine Verletzung der Anzeigepflicht nach § 1097 ABGB wird dem Mieter dann zu Unrecht vorgeworfen, wenn dieser davon erst später als der Vermieter selbst Kenntnis erlangt hat⁶⁰.

7. Aufwand- und/oder Investitionsersatz

Wird die mitvermietete Heizanlage defekt und verweigert der erhaltungspflichtige Vermieter die Reparatur bzw den Austausch der Anlage, so ist der Mieter zur Selbstvornahme berechtigt und kann den Ersatz seiner Kosten nach §§ 1097, 1036 ABGB einfordern⁶¹.

53 7 Ob 624/87 MietSlg 39.119; 10 Ob 67/05h MietSlg 57.151.

54 7 Ob 624/87 MietSlg 39.119.

55 4 Ob 533/74; 10 Ob 67/05h MietSlg 57.151.

56 5 Ob 206/71 MietSlg 23.131; 3 Ob 534/76, 1 Ob 779/76 MietSlg 28.135; LGZ Wien 41 R 605/81 MietSlg 33.165; LGZ Wien 41 R 32/85 MietSlg 37.142.

57 5 Ob 75/85 MietSlg 37.332.

58 LGZ Wien 41 R 1024/85 MietSlg 38.158.

59 7 Ob 600/92 ÖWR 1998 E 11.

60 1 Ob 41/02i MietSlg 54.140.

61 *Böhm*, immolex 2015, 10.

49 LGZ Wien MietSlg 63.159; 4 Ob 199/13p immolex 2014/52.

50 6 Ob 81/09v MietSlg 61.244.

51 6 Ob 81/09v, *Würth*, wobl 2010/68.

52 6 Ob 81/09v MietSlg 61.244.

Gemäß § 1097 ABGB besteht ein sofort fälliger Ersatzanspruch des Mieters hinsichtlich solcher Aufwendungen auf das Mietobjekt, deren Vornahme dem Bestandgeber obliegen⁶².

Darüber hinaus besteht auch weiterhin ein Investitionsersatzanspruch des Hauptmieters nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG, wenn der Hauptmieter einer Wohnung die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers vorgenommen hat. Eine analoge Anwendung auf Geräte, die dieselbe Funktion haben wie zB eine Nachtspeicherheizung wird von *Vonkilch*⁶³ befürwortet.

Es steht dem Mieter frei, ob er sich bei der Geltendmachung seines Ersatzanspruchs auf § 10 MRG oder § 1097 ABGB stützt⁶⁴. Folgende Unterscheidungen sind aber zu beachten: Ansprüche nach § 10 MRG sind nach § 37 Abs 1 Z 6 MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltend zu machen, jene nach § 1097 ABGB hingegen im Rechtsweg. Der Anspruch nach § 1097 ABGB kann im Gegensatz zu § 10 MRG sofort in voller Höhe (ohne Vornahme einer Amortisation) geltend gemacht werden⁶⁵. Es muss nicht wie bei Investitionsersatzansprüchen nach § 10 MRG bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zugewartet werden. Nach § 1097 ABGB sind Ersatzansprüche des Mieters für Aufwendungen auf das Mietobjekt binnen 6 Monaten ab Zurückstellung des Mietobjekts gerichtlich geltend zu machen, sonst ist das Recht erloschen. Hierbei handelt es sich um eine Präklusivfrist⁶⁶. Weder auf Ansprüche nach § 10 MRG⁶⁷ noch auf solche nach § 1097 ABGB (notwendiger Aufwand)⁶⁸ kann im Voraus wirksam verzichtet werden.

Da der Vermieter mangels gesetzlicher Verpflichtung vor Inkrafttreten der WRN 2015 nicht zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme verpflichtet war, kann ein Mieter, der **vor Inkrafttreten der WRN 2015** einen Austausch oder eine Erneuerung einer

schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers vorgenommen hat, seinen Anspruch nur bei Beendigung des Mietverhältnisses nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG geltend machen. Ein Aufwandersatz nach §§ 1097, 1036 ABGB (notwendiger Aufwand) ist ausgeschlossen, da durch die WRN 2015 keine Rückwirkung der mietrechtlichen Neuerungen auf bereits vor dem Inkrafttreten der WRN 2015 abgeschlossene Sachverhalte erfolgt⁶⁹.

8. Richtwertmietzins Zuschlagselement

Der bis Inkrafttreten der WRN 2015 zulässige Zuschlag zum Richtwert für die vertragliche Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, darf ab 1.1.2015 nicht mehr eingefordert werden, da der Vermieter ab Inkrafttreten der WRN schon aufgrund des Gesetzes zur Erhaltung verpflichtet ist. Bei Neumietverträgen darf er somit nicht in die Mietzinsbildung einbezogen werden. Aber auch bei vor dem 1.1.2015 getroffenen Mietzinsvereinbarungen darf ein solcher Zuschlag nicht mehr eingehoben werden⁷⁰.

9. Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die wohnzivilrechtlichen Änderungen der WRN 2015 traten mit 1.1.2015 in Kraft und gelten auch für Mietverträge, die vor dem 1.1.2015 abgeschlossen worden sind. Es besteht aber keine Rückwirkung der Regelungen für bereits vor dem Inkrafttreten der WRN 2015 abgeschlossene Sachverhalte. Die Bestimmungen der WRN sind ebenso auf gerichtliche Verfahren, die bereits bei Inkrafttreten der Novelle anhängig waren und noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind, anzuwenden⁷¹.

10. Schlussbemerkungen und Ausblick

Im Bereich der Erhaltung gibt es noch einen über die WRN 2015 hinausgehenden großen Reformbedarf. Punktuell wird dieser aufgezeigt:

62 LGZ Wien 41 R 32/86 MietSlg 38.157.

63 *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*³ § 10 MRG Rz 19c.

64 8 Ob 673/89 MietSlg 41.104; 8 Ob 673/89 MietSlg 41.219; 2 Ob 580/92 MietSlg 45.247; *Würth/Zingher/Kovanyi I*² § 10 MRG Rz 2.

65 LGZ Wien 41 R 196/02f MietSlg 55.152.

66 LGZ Wien 38 R 22/09f MietSlg 61.168; 8 Ob 129/08s MietSlg 61.166.

67 8 Ob 610/87 MietSlg 40.273; 1 Ob 645/87 MietSlg 39.267.

68 LGZ Wien MietSlg 52.149; LGZ Wien MietSlg 59.144.

69 *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 3 MRG Rz 23.

70 *Schimagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 16 MRG Rz 20.

71 *Stabentheiner*, ÖJZ 2015/7.

- Für einen Hauptmieter eines Wohnungseigentumsobjekts ist die Durchsetzung von oftmals dringlich notwendigen Erhaltungsansprüchen gegen den Wohnungseigentümer nur auf eine sehr komplizierte Art und Weise im streitigen Rechtsweg möglich. Darüber hinaus ist die Verfolgung dieses Rechtsanspruchs im streitigen Rechtsweg mit einem erheblichen Kostenaufwand für den Mieter verbunden. Eine Gleichstellung von Alt- und Neumieter wäre dringlich notwendig.

- Die in der Praxis übliche Dreijahresbefristung von Mietverträgen macht es in der Praxis unmöglich, die Beseitigung eines Mangels bei Verweigerung der Schadensbehebung durch den Vermieter innerhalb der Dauer der Befristung durchzusetzen. Bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten wird die Dauer des Prozesses „zu einer Waffe“ eines erhaltungsunwilligen Vermieters. Etwaige Mietzinsminderungsansprüche ändern nichts daran, dass der Mieter primär die Behebung des Mangels, der die Wohnqualität (oftmals erheblich) beeinträchtigt, wünscht.

- Das Rechtsinstrument der Zwangsverwaltung gemäß § 6 Abs 2 MRG ist in der Praxis leider ein mehr als behäbiges, teilweise zahnloses, nicht sehr effizientes Verfahren, das eine schnelle Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten leider nicht sicherstellt. Überlegenswert wäre neben dem Instrument der Zwangsverwaltung auch die Wiedereinführung einer „Straf“-Bestimmung ähnlich jener des § 8 Abs 2 MG. Eine angedrohte finanzielle Strafe wird den säumigen Vermieter, der in ungerechtfertigter Weise dem rechtskräftigen und vollstreckbaren Auftrag nicht nachkommt, stärker motivieren, festgestellte dringlich notwendige Erhaltungsarbeiten durchzuführen.

- Im Gegensatz zu seinem Hauptmieter kann ein Untermieter etwaige Erhaltungsansprüche nicht im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren, sondern nur im streitigen Rechtsweg geltend machen.

- Im Verfahren gemäß § 18 MRG sollte der Verteilungszeitraum jedenfalls auf mindestens 15 Jahre angehoben werden. Dies insbesondere auch deshalb, da die Laufzeit der meisten Förderdarlehen, die für Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden,

eine Laufzeit von mindestens 15 Jahren haben. Momentan darf der Verteilungszeitraum jedoch 10 Jahre nicht übersteigen.

- Im Geltungsbereich des WGG müsste die Antragslegitimation, also das Recht des Nutzungsberechtigten, Arbeiten gemäß § 14a Abs 2 Z 7 MRG durchsetzen zu können, gesetzlich normiert werden. Des Weiteren sollte man Überlegungen hinsichtlich einer Novellierung des § 14a Abs 2 Z 7 WGG anstreben.

- Wohnungseigentümer können im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren keinen Exekutionstitel zur Durchsetzung notwendiger Erhaltungsarbeiten gegen die Eigentümergemeinschaft erreichen.

Schon anhand dieser einigen wenigen Beispiele ist erkennbar, dass noch ein weiterer Reformbedarf im gesamten Wohnrecht besteht. Die Mietrechtsverhandlungen sind neu eröffnet worden. Ich hoffe, dass diese nicht scheitern, bevor die Gespräche überhaupt „in Gang gekommen sind“. Ohne resignieren zu wollen, ist meine Zuversicht momentan nicht allzu groß. Zu oft habe ich in den letzten 1,5 Jahren erlebt, dass manch einer ein angedachtes Expertengespräch zum Wohnrecht eher als Auftritt zur persönlichen Selbstinszenierung genützt hat als durch dieses Gespräch in einen gemeinsamen Dialog zu treten, um gemeinsam konsensorientierte Lösungen im Bereich des Wohnrechts mit dem Ziel des „leistbaren Wohnens“ zu finden und so ein zukunftsorientiertes Wohnrecht zu gestalten. Die Politik der reflexartigen Ablehnung jedes nicht aus den eigenen Reihen stammenden Vorschlags auf Vermieterseite, das stetige Taktieren der in der Wohnpolitik – agierenden Personen und die fehlende Diskussionskultur, lassen mich persönlich nicht hoffnungsvoll stimmen.

Das persönliche Unwort zu den Mietrechtsverhandlungen lautet für mich „Njet“⁷², da es für mich rückblickend nochmals den von mir in der Reformgruppe Mietrecht vermissten Reformwillen sowie die fehlende Dialogbereitschaft widerspiegelt. Aber auch Sätze wie „Beide Seiten haben bei den Verhandlungen die Hand

⁷² Vgl Jänner 2015: ÖHGB-Präsident Prunbauer: Njet zum SPÖ-Universalmietrecht <http://www.oehgb.at/oehgb-praesident-prunbauer-njet-zum-spo-e-universalmietrecht-2.html> (abgefragt am 2.3.2015).

am Colt.⁷³ oder „In Zeiten „fokussierter Unintelligenz“, wie der Wiener Bürgermeister Häupl einst den Wahlkampf bezeichnet hat, ist von den Autoren des Universalmietrechts (AK, Mietervereinigung) im Vorwahlgeplänkel in Wien in den nächsten Monaten einiges zu erwarten.“⁷⁴ lassen mich nicht optimistisch stimmen. Gerade der aggressive Wortlaut des letzten Satzes führt dazu, den Mietrechtsverhandlungen den Boden des Dialogs zu entziehen. Wird dem Gegenüber nicht zugehört und/oder dieser nur verbal attackiert, ist das der Beginn einer aggressionsbehafteten Kommunikation. Das bringt uns dem Ziel einer Mietrechtsreform nicht näher, sondern zerstört bewusst jegliche Gesprächsbasis. Entsprechend kann kein Austausch zur Sache, also zu einer Verbesserung des Mietrechts, stattfinden. Dies erfordert eine gewaltfreie Kommunikation.

Ich hoffe, dass sich die wohnrechtlichen Akteure endlich ihrer Verpflichtung und Verantwortung gegenüber Millionen BürgerInnen in Österreich bewusst werden und sich zu einem mietrechtlichen Dialog bekennen. Letztendlich gestalten sie die Zukunft von uns allen.

Mietrecht darf kein Spielball der persönlichen Eitelkeiten sein. Selbstreflexion anstelle von Selbstdarstellung und einem permanenten „Dagegen“-Reflex ist gefragt, um endlich Verbesserungen im Wohnrecht – insbesondere im Mietrecht - erzielen zu können. Das Ziel muss eine verantwortungsvolle aber letztendlich auch behutsame Weiterentwicklung des Mietrechts sein. Denn nur durch mietrechtlich bedachtsame Maßnahmen können insbesondere das im Regierungsübereinkommen verankerte wohnpolitische Ziel der Leistbarkeit von Mieten und Lösungen für die sonstigen wohnrechtlichen „Problembereiche“ erreicht werden.

Mag.^a *Michaela Schinnagl* ist leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

73 Vgl www.immobiliengemagazin.at/artikel/radikaler.../2015.3008/ vom 2.2.2015 (abgefragt am 2.3.2015).

74 ÖVI Newsletter vom 3.März 2015.

Option Schlichtung - Eine neue Kultur der Konfliktlösung

Eine neue Kultur der Konfliktlösung

Die Verpflichtung aller Mitgliedstaaten, aufgrund einer EU-Richtlinie ab Jänner 2016 für vertragliche Verbraucherstreitigkeiten flächendeckend außergerichtliche Streitbelegungsstellen zur Verfügung zu stellen, stellt Österreich, das keine ausgeprägte Tradition im Bereich der außergerichtlichen Streitbeilegung im Sinne der Richtlinie hat, vor große Herausforderungen und gibt Anlass zu zahlreichen Fragen. Expertinnen und Experten aus der Praxis und Wissenschaft befassten sich im Rahmen der diesjährigen Fachtagung des Sozialministeriums mit diesen Fragen aus ganz unterschiedlichen Perspektiven. Die Referate sind im vorliegenden Tagungsband nachzulesen. Sie bilden einen wichtigen Beitrag für die Diskussion über eine sinnvolle Umsetzung der Richtlinie in Österreich.

Der Tagungsband umfasst die folgenden Beiträge:

Griss, Die Schlichtungsstelle für Verbrauchergeschäfte - eine Zwischenbilanz
Berlin, Das Spektrum der Alternativen Streitbeilegung (AS) in Verbraucherkonflikten
Creutzfeldt, Ausblick nach Europa: Beispiele aus den Mitgliedstaaten
Kodek, Perspektiven zur Umsetzung der ADR-RL
Grüblinger, ADR-Richtlinie ¿ Vorgaben und Spielräume für die Mitgliedstaaten
Kathrein, Verbraucherschlichtung und Zugang zum Recht

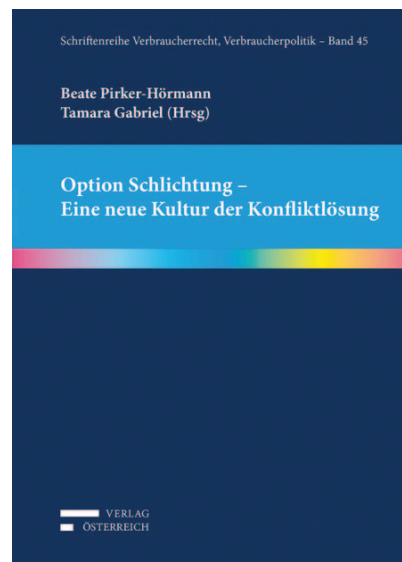
Die Herausgeber:

Mag. Beate Pirker-Hörmann ist Leiterin der Abteilung III/4 der Sektion Konsumentenpolitik im Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

Mag. Tamara Gabriel ist Mitarbeiterin der Abteilung III/4 der Sektion Konsumentenpolitik im Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

Die Autoren:

Hon.-Prof. Dr. Irmgard Griss, LL.M.
RA Christof Berlin, M.A.
Dr.in Naomi Creutzfeld
Dr.in Kirstin Grüblinger
Sektionschef Hon.-Prof. Dr. Georg Kathrein
Univ.-Prof. Dr. Georg E. Kodek, LL.M.



Gabriel/Pirker-Hörmann (Hrsg.)
Option Schlichtung - Eine neue Kultur der Konfliktlösung
Eine neue Kultur der Konfliktlösung
Sammlung

Verbraucherrecht - Verbraucherpolitik
Bandnummer: 45
80 Seiten, broschiert
ISBN: 978-3-7046-6595-9
Erscheinungsdatum: 17.12.2014

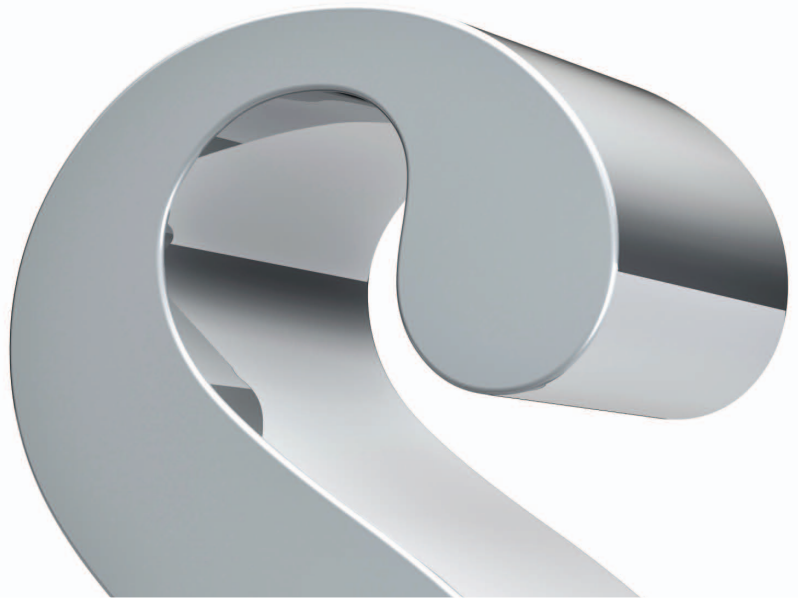
€ 35,00

Preise inkl gesetzlicher MwSt

Versandkostenfreie Lieferung in Österreich bei Bestellung auf:

www.verlagoesterreich.at





**WIR ARBEITEN FÜR FAIRES WOHNEN.
WOHNSICHERHEIT IST UNSER AUFTRAG!**

- Die MVÖ ist seit 104 Jahren beauftragt, sich für die Verbesserung der Wohnsituation in Österreich einzusetzen.
- Dies erreichen wir einerseits durch die rechtliche Vertretung unserer Mitglieder bei individuellen Problemlagen vor den Schlichtungsstellen und Gerichten. Wir vertreten nicht nur in Mietrechtssachen, sondern auch im genossenschaftlichen Bereich sowie bei Wohnungseigentumsobjekten.
- Andererseits setzen wir uns bei den Entscheidungsträgern für die Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen ein. Diese Aufgabe wird im Rahmen der Gesetzesbegutachtung, in politischen Gremien und sachbezogenen Arbeitskreisen wahrgenommen.

MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel. 050195 Fax DW: 93000
E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at, www.mietervereinigung.at