



Ihre Gesprächspartner:

Dr. Johann Kalliauer

Dr. Georg Rathwallner

Präsident der AK Oberösterreich

AK-Konsumenteninformation

**Thermenreparatur, Kautions, Ablöse & Co.**

**AK fordert Verbesserungen für Mieter**

Pressekonferenz

Mittwoch, 10. Februar 2010, 10 Uhr

Arbeiterkammer Linz

## **Mehr als 15.000 Menschen fanden Hilfe in der AK-Wohnrechtsberatung**

*Genau 15.530 Beratungen haben die Expertinnen und Experten der AK-Konsumenteninformation vergangenes Jahr in Mietrechtsfragen durchgeführt. 14.490 davon waren telefonisch, 668 per E-Mail, der Rest persönlich. Die häufigsten Themen: Thermenreparatur, Probleme mit der Ablöse und Einbehaltung der Kautions.*

Konkret geht es sehr häufig um folgende Fragen:

- Wer muss den Austausch bzw. die Reparatur von defekten Boilern oder Thermen bezahlen?
- Muss vor dem Auszug die Wohnung frisch ausgemalt werden?
- Wie hoch darf die Kautions sein? Und darf die Kautions vom Vermieter/von der Vermieterin einbehalten werden? Dies geschieht häufig mit dem Argument, dass vom Mieter/von der Mieterin verursachte Schäden repariert werden müssten.
- Müssen Investitionen des Mieters/der Mieterin abgelöst werden? Hier ist häufig die Ablöse für eine Einbauküche strittig.

## **Komplexes Mietrecht, unverständliche Mietverträge**

Viele Anfragen ergeben sich aus der Komplexität des Mietrechts und aus der Unverständlichkeit vieler Mietverträge. Das Mietrecht unterscheidet eine Vielzahl von Mietverhältnissen, für die jeweils unterschiedliche rechtliche Bestimmungen gelten.

Mietverhältnisse, die unter das Mietrechtsgesetz fallen, haben relativ viele Schutzrechte. Das gilt auch für Mieter/-innen in gemeinnützigen Wohnbauten. Andererseits haben Mieter/-innen in privaten Wohnungen (wenn der Vermieter/die Vermieterin nicht mehr als fünf Wohnungen vermietet hat) kaum Mieterschutz.

Die Mietverträge sind zudem häufig sehr kompliziert verfasst und für die Mieter/-innen ohne juristische Hilfe nicht verständlich. Diese Komplexität nutzt fast ausschließlich dem Vermieter und nicht dem Mieter.

## **Mieter meist in der schwächeren Position**

### **AK fordert gesetzliche Verbesserungen**

Bei den vielen Streitfällen zeigt sich, dass die Mieter/-innen meist in der schwächeren Position sind. Deshalb fordert die Arbeiterkammer Oberösterreich gesetzliche Verbesserungen.

- **Gesetzliche Regelung der Erhaltungspflicht von Boiler, Therme und ähnlichen Geräten**

Aufgrund der jüngsten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs zum Thema „Erhaltungspflichten in Mietwohnungen“ stellt sich die Rechtslage für Wohnungsmieter/-innen äußerst unbefriedigend dar. Nach derzeitiger Rechtslage ist der Vermieter/die Vermieterin bei den meisten Mietwohnungen (etwa Genossenschaftswohnungen, Wohnungen in mehrgeschossigen Altbauten) nicht verpflichtet, auf seine Kosten Erhaltungsarbeiten an Gas-therme, Boiler, Durchlauferhitzer etc. durchzuführen. I

m Gegenzug hat aber der Mieter/die Mieterin ein in der bisherigen Judikatur nicht näher definiertes Recht auf Zinsminderung während der Dauer der Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietwohnung.

Die AK fordert daher klare gesetzliche Erhaltungsregeln, wonach der Vermieter verpflichtet ist, auf seine Kosten Reparaturen an den oben angeführten Geräten durchzuführen.

- **Klare Mietzinsobergrenzen für geförderte Neubauwohnungen**

Derzeit kann nur schwer festgestellt werden, ob ein vereinbarter Mietzins den gesetzlichen Bestimmungen (Richtwertmietzins, angemessener Mietzins) entspricht. Aufgrund der unklaren gesetzlichen Formulierungen wer-

den auch in diesem Bereich praktisch beliebig hohe Mietzinse vereinbart. Der Richtwert-Mietzins und der angemessene Mietzins sind dadurch im Wesentlichen gleich hoch wie der freie Marktzens.

Die AK fordert daher die Wiedereinführung klarer Mietzinsobergrenzen, jedenfalls sind aber zumindest die Zuschläge zum Richtwert mit höchstens 30 Prozent zu begrenzen.

- **Aufhebung der Befristungsmöglichkeiten im Mietrecht:**

Mit den Wohnrechtsnovellen 1994 und 1997 wurden die Befristungsmöglichkeiten weitgehend liberalisiert. Seitdem wird ein hoher Anteil von Mietverträgen nur mehr befristet abgeschlossen. Befristungen von Mietverträgen unterlaufen den gesetzlichen Kündigungsschutz (= Vermieter muss Kündigungsgrund vor Gericht beweisen) insofern, als das Mietverhältnis bei einer (gültigen) Befristung „automatisch“ endet, sobald die Zeit abgelaufen ist. Der Vermieter braucht also gar nicht kündigen, der Kündigungsschutz kann daher auch nicht greifen.

Für die Mieter/-innen bringen befristete Mietverträge „Wohnunsicherheit“. Mit Befristungen kommt es außerdem häufig zur Umgehung der Preisregelungen. Während der Dauer befristeter Verträge gehen Mieter in der Regel nicht gegen gesetzwidrige Mietzinse, überhöhte Betriebskosten sowie verbotene Ablösen vor, da sie damit ihre Chance auf Umwandlung in einen unbefristeten (= kündigungsgeschützten) Vertrag bzw. auf Vertragsverlängerung auf jeden Fall vergeben würden.

Die Mieter sind daher erpressbar, da ihnen ansonsten im Fall des Umzugs wieder zusätzliche Kosten in Form von Übersiedlungskosten, Maklerprovisionen, Ablösen, Vertragsgebühren, etc. entstehen würden.

Die AK fordert daher: Befristungen sollen nur mit konkretem Grund möglich sein (etwa voraussehbarer Eigenbedarf).

- **Vorzeitiges gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters**

Die Möglichkeit für den Mieter/die Mieterin, ein befristetes Mietverhältnis auch ohne ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag vorzeitig kündigen zu können (etwa weil der Mieter sich beruflich oder familiär verändern will), sollte für alle befristeten Wohnungsmietverträge gelten, also auch für Mietverträge in Ein- und Zweifamilienhäusern.

- **Betriebskostenverrechnung nach tatsächlichem Nutzungszeitraum**

Nach derzeit gültiger Judikatur hat eine Betriebskostennachzahlung derjenige Mieter zu bezahlen bzw. hat ein etwaiges Guthaben derjenige zu erhalten, der am zweiten Monatsersten nach Abrechnungslegung der Betriebskosten für das vorangegangene Jahr tatsächlich Mieter der konkreten Wohnung ist. Diese grobe Ungerechtigkeit sollte durch eine Regelung beseitigt werden, wonach Nachzahlungen bzw. Guthaben nach tatsächlicher Nutzungsdauer zuzuordnen sind.

- **Senkung der Höchstgrenzen für Maklerprovisionen**

Wohnungssuchende sind in Österreich im Vergleich zu anderen EU-Ländern überdurchschnittlich stark mit Maklerkosten belastet. In der Maklerverordnung sollten die Höchstgrenzen der Maklerprovisionen für Mieter/-innen und Käufer/-innen (derzeit drei Monatsmieten inkl. Betriebskosten bzw. drei Prozent des Kaufpreises zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer) auf zwei Nettomonatsmieten bzw. zwei Prozent des Kaufpreises gesenkt werden.

- **Einführung von Höchstgrenzen bei Mietkautionen**

Derzeit existieren keine gesetzlichen Höchstgrenzen für Mietkautionen. Es werden daher immer höhere Kautionsbeträge bei Mietbeginn verlangt. Und

es gestaltet sich auch die Rückforderung der Beträge bei Beendigung des Mietverhältnisses sehr oft schwierig für den Mieter/die Mieterin. Es sollte daher eine gesetzliche Höchstgrenze von zwei Nettomonatsmieten festgelegt werden.

## **Zugang zum Grundbuch**

### **erschwert**

Der einfache und kostengünstige Zugang der Bürger/-innen zum Grundbuch wurde durch eine nicht angekündigte Änderung im Budgetbegleitgesetz von der Bundesregierung abgeschafft. Nun müssen Anträge auf Änderungen im Grundbuch schriftlich eingebracht werden. Es kann zwar jeder eine schriftliche Eingabe im Grundbuch machen. Aber es ist eine gewisse Form einzuhalten, an der der Laie oft scheitert.

Die Arbeiterkammer hat daher für den Antrag auf Löschung von Pfandrechten im Grundbuch ein Musterschreiben erstellt – auf [www.ak-konsumenten.info](http://www.ak-konsumenten.info) zum Herunterladen.