

- 80** Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der **Schriftform**. Eine rückwirkende Geltendmachung ist im Vollenwendungsbereich des MRG unzulässig. Ein Wertanpassungsschreiben muss dem Mieter nach dem mietrechtlichen Wirksamwerden wenigstens 14 Tage vor dem Zinstermin zukommen.

G. Fälligkeit der Miete

- 81** **Im Vollenwendungsbereich** ist die Miete am **5. jedes Monats** im Vorhinein, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, hier spricht man von einseitig zwingendem Recht, zumal kein Fälligkeitstermin vor dem Monatsfünften vereinbart werden darf. (§15 Abs 3 MRG).
- 82** Die Fälligkeit des Gesamtmietzinses **im Bereich der Voll- und Teilausnahme vom MRG** ist gem § 1100 Satz 2 ABGB) ebenso der 5. jedes Monats im Vorhinein, sofern keine anderer Vereinbarung getroffen wurden (dispositives Recht).

H. Erhaltungspflichten des Vermieters

- 83** Der Vermieter hat im Vollenwendungsbereich des MRG nicht nur dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt sowie die Gemeinschaftsanlagen im jeweiligen „**ortsüblichen Standard**“ erhalten bleiben, dies unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten bzw Gegebenheiten, sondern auch für nützliche Verbesserungsarbeiten am Mietobjekt und Gebäude zu sorgen.
- 84** Die **Erhaltungspflichten** des Vermieters stellen **ua** dar:
- erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses
 - erforderliche Arbeiten zur Erhaltung des Mietobjektes (Behebung von ernsten Schäden des Hauses)

Ein **ernster Schaden** am Gebäude ist dann eingetreten, wenn ein Bestandobjekt infolge seines Erhaltungszustandes oder durch die Unbenutzbarkeit von Anlagen des Hauses zum bedungenen Gebrauch nicht mehr verwendet werden kann: zB Feuchtigkeitsschäden in Wänden und Fußböden, Schimmelbildung im Inneren der Wohnung aufgrund von Durchnässung der Außenmauern, undichte Gasleitungen, lebens- und feuergefährliche Elektroleitungen.

- Beseitigung einer vom Mietobjekt oder von allgemeinen Teilen ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung
- erforderliche Arbeiten, um ein zu vermietendes Objekt in brauchbarem Zustand zu übergeben

- erforderliche Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftsanlagen (zB Aufzüge, Gemeinschafts-SAT-Anlagen, Waschküche)
- Neueinführung oder Umgestaltung, aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bzw Auflagen (zB Erfüllung Wasserrechtsbescheid, brandschutztechnische Auflagen)
- energiesparende Maßnahmen
- die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung.

Seit 2006 ist der Vermieter auch für die Beseitigung **erheblicher Gefahren für die Gesundheit** der Bewohner zuständig. Deren Durchsetzbarkeit ist nur dann möglich, wenn die Gefährdung nicht durch andere zumutbare Maßnahmen abgewendet werden kann. **85**

Insb wurden vom Gesetzgeber unter die erheblichen Gesundheitsgefährdungen **mangelnde Elektroinstallationen, verbleite Trinkwasserleitungen** und auch **Asbest** und andere gesundheitsgefährdende Baustoffe subsumiert.

Die anfallenden **Kosten** für die Erhaltung gem § 3 MRG und für die nützliche Verbesserung gem § 4 MRG hat der Vermieter aus der **Mietzinsreserve** der letzten zehn Jahre zu bezahlen. Wenn mit der Mietzinsreserve kein Auslangen gefunden wird, sind die Kosten vom Vermieter selbst aufzubringen bzw die Einleitung eines § 18 MRG-Verfahrens anzustreben. **86**

§ 18 MRG-Verfahren

Darunter versteht man ein **Mietzinserhöhungsverfahren**, welches zur Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten, für welche die Mietzinsreserve und die laufenden Mietzinseinnahmen keine Deckung finden, dient. Die Mietzinserrhöhung wird nur aufgrund einer Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des Gerichts vorgenommen.

Das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) kennt ein solches Verfahren ebenso: das sogenannte § 14 WGG -Verfahren. **87**

Zu den **nützlichen Verbesserungen** gem § 4 MRG zählen **ua** dem Stand der Technik entsprechende schalldämmende Maßnahmen bei Geschoßdecken, Dächern, Fenstern etc, Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz, Neuerrichtung bzw Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungsanlagen. **88**

Für den **Einbau und die Erhaltung eines Behindertenliftes** muss derjenige Mieter die Kosten übernehmen, welcher den Einbau verlangt hat. In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass derartige Maßnahmen gefördert werden, ua durch das Bundessozialamt und diverse regionale Institutionen.

I. Erhaltungspflichten des Mieters

- 89** Die mitgemieteten Einrichtungen und das Mietobjekt sind vom **Mieter** so **instand zu halten**, dass dem Vermieter und den anderen Mietern keinerlei Nachteile erwachsen. Ernste Schäden hat der Mieter umgehend dem Vermieter zu melden, sonst kann vom Mieter Ersatz gefordert werden. Im Vollenwendungsbereich des MRG kann der Mieter die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gerichtlich einfordern, sollten diese nicht vom Vermieter durchgeführt werden.

Klauselentscheidungen – zB Erhaltung der Therme

In den „Klauselentscheidungen“ hat der OGH konkret ausgesprochen, dass im Verbrauchergeschäft eine Überwälzung der Erhaltungspflichten im Inneren des Mietgegenstandes (zB Erhaltung der Therme) auf den Mieter nicht zulässig ist. In einer Grundsatzentscheidung vom 24.3.2009 ergänzte der OGH, dass der Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG lediglich dann zur Erhaltung der Therme verpflichtet ist, wenn dies ausdrücklich im Vertrag vorgesehen ist.

J. Investitionsersatz

- 90** Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 sieht das Gesetz für den Wohnungsmieter (Vollenwendungsbereich des MRG) eine vereinfachte Form der **Geltendmachung von Investitionsansprüchen** nach § 10 MRG vor. **Ersatzfähige Aufwendungen** sind **bspw:**
- die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen, einer Heizung oder Sanitäreinrichtung in normaler und technisch zeitgemäßer Ausstattung;
 - die Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen und ihre Umgestaltung in eine Wohnung höherer Kategorie;
 - die komplette Erneuerung eines schadhaf gewordenen Fußbodens inkl des Bodenaufbaus (nicht jedoch die Erneuerung, die bloße Ausbesserung oder das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens);
 - andere gleich wesentliche Verbesserungen, insb öffentlich förderbare Investitionen (Wärmedämmmaßnahmen, Schallschutzfenster oder Isolierfenster usw);
 - die Liste der ersatzfähigen Investitionen nach § 10 MRG wurde um „die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaf gewordenen“ ergänzt.

denen Heiztherme oder eines solchen Warnwasserboilers“ erweitert. Die Abschreibungsdauer beträgt zehn Jahre.

Der Mieter hat dem Vermieter den **Anspruch schriftlich** unter **Vorlage von Rechnungen** **91**

- spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung (bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses) oder
- spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter (bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter)

anzuzeigen.

Beispiel

Zustellung der Aufkündigung am 14. 9. 2018 zum 31. 12. 2018, die Anmeldung des Investitionsersatzes hat somit bis spätestens 28. 9. 2018 zu erfolgen.

- In allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei einer früheren Rückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung der Einheit.

Grundsätzlich sind Investitionen bei vollständiger Erfüllung der im MRG genannten Voraussetzungen **ablösefähig**, dazu zählt ua die Vorlage der Rechnung samt Zahlungsbeleg über den geleisteten Aufwand. Gem § 10 Abs 5 MRG kann der Hauptmieter einer Wohnung den Ersatzanspruch nach § 10 Abs 1 MRG überdies **nur gerichtlich geltend machen**, wenn er innerhalb von sechs Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Deckung des Ersatzanspruches bereit ist oder sobald der Vermieter den Mietgegenstand anderweitig vermietet oder verwendet. **92**

Fehlt bei der Aufkündigung des Mietverhältnisses die Rechnung über die geleisteten Investitionen, hat der Vermieter den Hauptmieter auf den Mangel hinzuweisen und aufzufordern, den Mangel (Übermittlung der Rechnung samt Zahlungsbeleg) innerhalb von 14 Tagen zu verbessern. Kommt der Mieter dieser **Verbesserungsaufforderung** nicht fristgerecht nach, tritt der Verlust des Ersatzanspruches ein.

K. Rückstellung einer Mietwohnung

Wenn das Mietverhältnis beendet ist (vorzeitig oder fristgemäß) muss die **Wohnung ordnungsgemäß zurückgegeben** werden. Es genügt nicht, einfach nur auszuziehen und den Schlüssel beim Nachbarn abzugeben; vielmehr ist ein Übergabetermin mit dem Vermieter oder einer vom Vermieter beauftragten Person (zB Immobilienverwalter) zu vereinbaren. **93**

Die **Wohnung „zurückgeben“** (Rückgabe gemäß den mietvertraglichen Bestimmungen), **bedeutet** grundsätzlich, dass

- alle Räume und Nebenräume (Keller bzw. Dachbodenabteil) der Wohnung leer geräumt und gereinigt (besenrein) sind,
 - sämtliche Renovierungsarbeiten, zu denen der Mieter vertraglich verpflichtet war, abgeschlossen sind, dh welche deutlich über eine „normale“ Gebrauchsabnutzung hinausgehen,
 - Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler abgelesen werden, und
 - alle ausgehändigten oder nachträglich mittels Schlüsselbestätigung gefertigten Schlüssel (Wohnungs-, Haustür-, Postkasten-, Kellerschlüssel) zurückgegeben werden.
-

- 94** Mieter und Vermieter sollten gemeinsam ein **Übergabe-/Rückgabeprotokoll** anfertigen, in dem die Zählerstände von Strom, Wasser und evtl Gas notiert und die ordnungsgemäße Übergabe bzw Rückgabe der Wohnung per Unterschrift bestätigt werden. Auf diese Weise lässt sich am ehesten vermeiden, dass der Vermieter hinterher plötzlich Nachbesserungen verlangt oder womöglich Wochen später doch noch vermeintliche Mängel in Rechnung stellt. Ersatzforderungen aus diesem Titel verjähren im Übrigen nach Ablauf eines Jahres nach Zurückstellung des Bestandobjektes.

Denn nach § 1111 ABGB müssen **Ersatzansprüche** gegen den Bestandnehmer wegen einer Beschädigung oder missbräuchlichen Abnutzung des Bestandobjektes **binnen eines Jahres** nach Rückstellung der Bestandsache bei sonstigem Erlöschen **gerichtlich geltend gemacht** werden.

Praxistipp

Es wird empfohlen eine Fotodokumentation zu erstellen, um jegliche Zweifel im Anlassfall widerlegen zu können.

Achten Sie besonders auch auf noch nicht entfernte Gegenstände (Kartonagen) – darunter könnte sich ein Loch im Parkettboden befinden, welches erst nach erfolgter Rückgabe entdeckt wird.

- 95** Wurde bei der Anmietung eine **Kaution** als Sicherstellung für ev Beschädigungen oder für Mietzinsrückstände vereinbart, muss diese vom Vermieter, wenn das Mietverhältnis endet (der Mieter ausgezogen ist, dieser keine Außenstände mehr hat), dh nach korrekter Beendigung des Mietverhältnisses, unverzüglich ausgehündigt werden.