

Was Sie beachten sollten bei . . .

Mietwohnungen

Erhaltungsarbeiten führen oft zu Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Die Regeln sind zum Teil verwirrend, und die Judikatur ist widersprüchlich. Es gibt auch rechtliche Graubereiche.

Mehr Tipps für Ihre persönlichen Finanzen: www.diepresse.com/meingeld

Tipp 1

Erhaltungspflicht. Klar geregelt ist diese derzeit nicht: Laut ABGB hat der Vermieter die Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand, das Mietrechtsgesetz enthält aber auch Wartungs- und Instandhaltungspflichten für den Mieter (§ 8). Außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG können zudem Erhaltungspflichten vertraglich auf den Mieter überwält werden.

Tipp 2

Vollanwendungsbereich. Hier ist eine Überwälzung auf den Mieter nicht möglich, aber auch der Vermieter ist grundsätzlich zur Beseitigung von Schäden verpflichtet, die eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Bewohner bilden (Ausnahme siehe Tipp 4). Die Folge: Für bestimmte Erhaltungsarbeiten ist keiner von beiden von Gesetzes wegen zuständig.

Tipp 3

Mietzinsminderung. Obwohl der Vermieter im MRG-Vollanwendungsbereich zu gewissen Erhaltungsarbeiten nicht verpflichtet ist, kann der Mieter die Minderung des Mietzins verlangen, wenn die Brauchbarkeit der Wohnung beeinträchtigt ist. Damit hat er trotzdem eine gewisse Handhabe gegenüber dem Vermieter, um Reparaturarbeiten zu erzwingen.

Tipp 4

Therme. Seit Jahresbeginn 2015 gilt im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG und auch laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, dass der Vermieter zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Boilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten verpflichtet ist. Um die Wartung dieser Geräte muss sich der Mieter kümmern.

Bald mehr Erhaltungspflichten für Vermieter?

Reform. Künftig soll im gemeinnützigen Bereich der Vermieter die prinzipielle Erhaltungspflicht fürs Innere der Wohnung tragen - bis hin zum Erneuern kaputter Fliesen. Private Hauseigentümer fürchten, auf sie könnte Ähnliches zukommen.

VON CHRISTINE KARY

Wien. Österreich soll 2016 nicht nur eine Wohnbau-Investitionsbank bekommen, auch beim Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) stehen Änderungen ins Haus. Unter anderem bei den Erhaltungspflichten: Bei Genossenschaftswohnungen soll die prinzipielle Erhaltungspflicht künftig beim Vermieter liegen - und zwar auch für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und inklusive Bodenbelag, Fliesen, Malerei und Tapeten. Sind sie unbrauchbar geworden, soll der Vermieter sie erneuern müssen. Nur um die Beleuchtungsmittel muss der Mieter sich selbst kümmern.

Die Neuregelung beseitigt Graubereiche, bringt aber auch neue Streitthemen. Etwa darüber, wann Fliesen oder Tapeten wirklich unbrauchbar sind und wann bloß nicht mehr schön (im zweiten Fall müsste der Mieter eine Erneuerung selbst zahlen). Der Verein Mieter informieren Mieter wirft sogar die Frage auf, wer denn künftig die Tapeten aus-

chen oder beim Ausmalen die Farbe bestimmen darf. Und kommt zum Schluss, in diesem Punkt sei die geplante Regelung überschießend: Die Oberflächengestaltung von Wand und Decke solle lieber nicht dem Vermieter übertragen werden, heißt es in seiner Stellungnahme zum Gesetzesentwurf.

Noch einen Aspekt bringt der Verein ins Spiel: Bis jetzt sind die Erhaltungspflichten für die Vermieter im Mietrechtsgesetz (MRG) und im gemeinnützigen Bereich weitgehend gleichartig geregelt. Durch die Neuregelung wäre es damit vorbei. Der Erhaltungsbegriff im Wohnrecht würde künftig noch mehr zersplittern, gibt der Verein zu bedenken. Es sei denn, es käme auch im MRG zu einer ähnlichen Neuregelung.

ring. Prunbauer plädiert, ganz im Gegenteil, für „mehr Markt“: Für Altmietverträge solle es Anpassungsmöglichkeiten geben („andere Länder haben das geschafft“), auch das generelle Verbot, in Wiener Gründerzeitvierteln einen Lagezuschlag auf den Richtwert einzuheben, solle fallen. Unbefristete Mietverträge sollten aus seiner Sicht für Vermieter leichter kündbar werden, heute seien sie de facto Zwangsdauerschuldverhältnisse (womöglich über Generationen, wenn es Eintrittsberechtigte gibt).

Auch die soziale Treffsicherheit so mancher Schutzbestimmung zweifelt Prunbauer an: So kann etwa, wenn „nicht privilegierte Eintrittsberechtigte“ (z. B. volljährige Kinder) in einen Mietvertrag eintreten, der Richtwertmietzins zwar angehoben werden, ist aber mit der Obergrenze der Kategorie A gedeckelt. Am meisten profitiert man davon bei teuren Wohnungen.

Einkommensschwache Mieter könne man im privaten Bereich besser durch Subjektförderungen unterstützen, meint Prunbauer. Im sozialen Wohnbau schwebt ihm ein Modell vor, bei dem die Miethöhe je nach Einkommen angepasst wird: Wer es sich leisten kann, zahlt Marktpreise, wer nicht, bekommt einen Nachlass. Auch bei bestehenden Verträgen könnte sich der Mietpreis dann immer wieder ändern: „Als Student, als Pensionist oder wenn man arbeitslos ist, zahlt man weniger, als gut verdienender Berufstätiger mehr.“

Betreffen würde das viele: Laut einer ÖVI-Studie beziehen 47 Prozent der Mieter von Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen ein Einkommen über 180 Prozent des Medianeinkommens. Dagegen gehören 51 Prozent der Mieter auf dem privaten Markt zu unteren Einkommensgruppen. [iStock]



Die Presse EDITION

JETZT VERSAND-KOSTENFREI BESTELLEN

Feines Ding

155 €
Etagère aus eingefärbtem Limoges-Porzellan

FEINEDINGE - ETAGÈRE ALICE

Ein Porzellanteller der dreiteiligen Etagère mit Mittelteil aus gedrechseltem, geöltem Walnussholz ist exklusiv „presseblau“ gefärbt. Zu bestellen unter SHOP.DIEPRESSE.COM

AGB unter Shop.DiePresse.com. Druckfehler vorbehalten

Genau davor fürchten sich private Vermieter bereits - dass nämlich auch ihnen bald mehr Erhaltungspflichten zwingend aufgebürdet werden könnten. Für das MRG gibt es ja ebenfalls seit Langem Reformpläne. „Und viele Ideen, die herumschwirren, würden Vermieten nicht attraktiver machen, sondern das Gegenteil bewirken“, warnt Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds.

„Faktische Mietzinskürzungen“

Es gehe da nicht nur um die umstrittenen Mietzinsobergrenzen, sondern auch um steuerliche Themen, etwa Überlegungen, die Geldendmachung von Betriebsausgaben einzuschränken. Und eben auch um die Erhaltungskosten. „Mehrbelastungen für Vermieter ergeben faktisch Mietzinskürzungen bei bestehenden Verträgen“, sagt Prunbauer. Auch bei Neuverträgen sei, wenn Richtwerte gelten, der Spielraum für Anpassungen ge-

Historische Wertpapiere

Auktion. Auch heuer wieder kommen in Wien am Stephansplatz historische Papiere mit Liebhaberwert unter den Hammer.

Wien. Kaiser Joseph der Zweite hat ebenfalls Schulden gemacht - und sogar Schuldverschreibungen ausgestellt. Eine solche über 4.800.029 Gulden, eigenhändig von ihm unterschrieben und verzinst mit 17,5 Prozent, kommt demnächst unter den Hammer: Mit 7500 Euro Rufpreis ist sie das mit Abstand teuerste Stück bei der 108. Auktion historischer Wertpapiere, die kommenden Samstagvormittag im Hotel am Stephansplatz stattfindet.

Der klingende Name des Emittenten macht sie so teuer - und auch die Tatsache, dass sie ein Unikat ist. Von der großzügigen Verzinsung hat man heute nichts mehr, wie es überhaupt bei historischen Wertpapieren auf andere Kriterien ankommt: Seltenheit, Gestaltungswert, Erhaltungszustand, Branche, historischer Kontext. Und, siehe oben, Bekanntheit und Popularität des Emittenten (wie auch bei der hier abgebildeten Schuldverschreibung des Roten Kreuzes).

Als Sammlerstücke haben solche Papiere Liebhaberwert, das eine oder andere dekora-

tive Stück landet gerahmt als Wandschmuck in einem Büro, etwa im Nachfolgeunternehmen des Emittenten. Abgesehen vom Spitzenstück, liegen die Rufpreise diesmal durchwegs unter 1000 Euro: So wird eine Stammaktie der Schneebergbahn mit 850 Euro, eine Brau-AG-Aktie mit 120 Euro ausgerufen. Größere Wertsteigerungen kommen vor, damit rechnen sollte man nicht. (cka)

Infos: www.historical-shares.at



[Handelsgesellschaft für historische Wertpapiere]