

Energieausweis

„Ich möchte meine Wohnung vermieten. Muss ich dem Mieter wirklich einen Energieausweis zur Verfügung stellen?“

Ja, das ist richtig. Nach dem Gesetz hat der Vermieter dem Mieter vor Vertragsabschluss einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen. Laut Österreichischem Haus- und Grundbesitzerbund ist der Energieausweis oder eine vollständige Kopie darüber dem Mieter in weiterer Folge binnen 14 Tage nach Mietvertragsabschluss auch auszuhändigen. Folgende Information muss wahlweise enthalten sein: die Gesamtenergieeffizienz der vermieteten Wohnung oder von einer vergleichbaren Wohnung im Haus oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes.

Nachverrechnung

„Der Mietvertrag über meine Altbauwohnung enthält zwar eine Wertsicherungsvereinbarung, ich habe aber verabsäumt, die Erhöhung geltend zu machen. Kann ich nachverrechnen?“

Fällt die Wohnung in den Vollanwendungsbereich des MRG, ist das nicht möglich. Die Erhöhung kann nur für künftige Vorschriften geltend gemacht werden. Hier ist zu beachten, dass das schriftliche Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vorm betreffenden Zinsstermin, an dem die Erhöhung erstmals vorgeschrieben wird, beim Mieter einlangt. Bei Mietverträgen, die im Vollaussnahmebereich (z.B. Einfamilienhaus) oder im MRG-Teil Anwendungsbereich (z.B. Mietobjekte im Dachboden eines Althauses) liegen, ist eine rückwirkende Geltendmachung auf drei Jahre möglich, sofern Wertsicherung vereinbart wurde.
