

RECHTSTIPP

Eine Wohnrechtsnovelle
beseitigt zwei heimtückische
Fallen für Mieter.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÜRGEN WOLFFMANN

Leichter mieten

Ein Mieter, der bestimmte Verbesserungen einer Wohnung durchführt (Einbau von Bad und WC, Leitungsarbeiten oder Erneuerung eines Fußbodens), hat bei der Beendigung des Mietvertrags einen Anspruch auf Ersatz der Investitionen. Nach derzeit noch geltender – heimtückischer – Rechtslage verliert ein Mieter den Investorsatzanspruch dann, wenn er den Anspruch dem Vermieter nicht rechtzeitig und formvollendet anzeigt. Rechtzeitig bedeutet derzeit im Falle der Kündigung durch den Mieter oder der einvernehmlichen Auflösung eine Bekanntgabe des Anspruchs spätestens mit der Kündigung oder der Auflösungsvereinbarung. Formvollendet ist die Anzeige nur dann, wenn sie schriftlich und unter Beifügung der Rechnungen erfolgt.

Investersatz. Nach einer recht umfassenden Wohnrechtsnovelle, die im Wesentlichen mit 1. Oktober 2006 in Kraft tritt, gehört diese Falle, in die Mieter nicht selten hineintappen, der Vergangenheit an. Künftig wird der Mieter wenigstens 14 Tage nach Abschluss einer Auflösungsvereinbarung oder Zustellung der Kündigung an den Vermieter Zeit haben, seinen Anspruch geltend zu machen. 14 Tage sind eine unglaublich kurze Frist. Aber immerhin: Es kann nicht mehr so leicht passieren, dass die Investorsatzansprüche schon verloren sind, wenn der Mieter dem Vermieter die Auflösung des Mietvertrags anbietet.

Erstattet der Mieter seine Anzeige nicht formvollendet, verliert er den Anspruch nur dann, wenn er vom Vermieter zur Verbesserung aufgefordert wird und ihm eine gesetzeskonforme Anzeige nicht binnen 14 Tagen gelingt. Abgerundet wird die

Reform des Investorsatzrechts durch die Klarstellung, dass künftig auch die bloße Erneuerung einer schadhaften Therme oder eines Boilers zu Ersatzansprüchen berechtigt.

Und noch eine zweite Falle der aktuellen Rechtslage wird durch die sehr mieterfreundliche Reform beseitigt: Sie betrifft die Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter. Nach der derzeit gültigen Rechtslage ist eine Kündigung durch den Mieter nur rechtswirksam, wenn sie gerichtlich erfolgt. Ein Kündigungsschreiben an den Vermieter stellt derzeit bestenfalls ein Angebot an den Vermieter dar, den Mietvertrag aufzulösen. Ignoriert ein Vermieter eine außergerichtliche Kündigung – etwa weil er mit dem Mietzins hochzufrieden ist –, ist der Kündigungstermin versäumt und der Mieter weiter an den Mietvertrag gebunden. Ab 1. Oktober 2006 werden Mieter Mietverträge auch ohne Gericht schriftlich kündigen können. Begeht der Mieter dabei einen Fehler bei der Berechnung der Kündigungsfrist, gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

Hauseigentümer-Pflichten. Die Novelle erweitert die Pflichten der Eigentümer, das Haus in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Eigentümer haben künftig auch dann tätig zu werden, wenn im Haus Mängel auftreten, die eine erhebliche Gesundheitsgefährdung darstellen. Allerdings gilt auch dabei die bisherige Rechtslage für Behebung ernster Schäden des Hauses: Die Verpflichtung des

Eigentümers zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten steht unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit.

Aber auch für Hauseigentümer bringt die Novelle positive Neuigkeiten. Die geltende Rechtslage hält nämlich auch für Vermieter Fallen bereit. Eine der unangenehmsten Fallen ist die Umwandlung befristeter Verträge in unbefristete, wenn der Eigentümer den Ablauf der Befristung verschläft und untätig bleibt. Künftig wird das Übersehen des Ablaufs des Mietvertrags zu einer einmaligen Verlängerung auf weitere drei Jahre führen. Nur dann, wenn der Eigentümer auch diesen neuerlichen Fristablauf versäumt, wird es zu einer Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag kommen.

Auch im Mietzinsrecht gibt es eine für Eigentümer erfreuliche Neuerung. Schwer wiegende Mängel einer Wohnung können dazu führen, dass der Vermieter statt der tatsächlich vereinbarten Miete nur

mehr den vergleichsweise geringfügigen Kategorie-D-Mietzins bekommt. Daran wird sich grundsätzlich nichts ändern. Allerdings wird künftig der Mieter eine Herabstufung der Kategorie nur dann erfolgreich beantragen können, wenn er zuvor dem Eigentümer den Mangel der Wohnung angezeigt hat und der Vermieter den Mangel nicht in angemessener Zeit (höchstens binnen drei Monaten) behebt. ●

RECHT KURZ

- Mieter haben nach der Wohnrechtsnovelle länger Zeit, einen Investorsatzanspruch geltend zu machen.
- Ab 1. Oktober können Mieter den Mietvertrag auch ohne Gericht schriftlich kündigen.

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at