



Nr. VI - Innsbruck, im April 2008

## **AK-Tipps bei Problemen mit Heizung: Mieter müssen nicht frieren**

Gerade jetzt bei dieser **klirrenden Kälte** haben die Mieter oft Probleme mit der Heizung bzw. mit der Temperatur in der Wohnung. Derzeit häufen sich die Anfragen, was der **Mieter tun kann, wenn es ihm einfach zu kalt in der Wohnung ist, oder wenn die Heizung gar nicht funktioniert.**

### **Keine bestimmte Heizperiode**

Die Wohnrechtsgesetzgebung kennt den Begriff der Heizperiode – im Sinne von Beheizen ab einem bestimmten Datum bis zu einem bestimmten Datum nicht. Teilweise können in Tirol die Temperaturen bereits im Oktober um oder auch unter Null Grad fallen, sodass – vor allem wenn man Kinder hat – bereits um diese Zeit ein Beheizen der Wohnung erforderlich sein kann.

Eine **Verpflichtung des Vermieters, die Wohnung ausreichend zu beheizen**, ergibt sich jedoch, wenn die Heizung nicht ausnahmsweise durch den Mieter selbst betrieben wird, aus allgemeinen mietrechtlichen Grundsätzen.

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Mangels anderslautender Vereinbarung ist durchschnittliche Brauchbarkeit geschuldet, das heißt, es müssen **angemessene Raumtemperaturen** erreicht werden.

Sollte ein ausreichendes Beheizen der Wohnung nicht möglich sein, weil die **Heizung überhaupt nicht funktioniert, so ist auch dafür der Vermieter zuständig**, sofern nicht die Heizung durch den Mieter selbst betrieben wird. In einem solchen Fall ist zu empfehlen, den **Vermieter** darüber **unverzüglich zu verständigen und ihn zur Reparatur aufzufordern.**

In der Zeit, in der die Heizung nicht funktioniert und die angemessene Raumtemperatur nicht erreicht wird, kann der Mieter von seinem Mietzinsminderungsrecht (siehe unten) Gebrauch machen, oder selbst einen Heizungsfachmann beauftragen, um die Heizung – wenn möglich – zu reparieren. Allerdings könnte die anschließende Kostenrefundierung durch den Vermieter Probleme bringen.

## **Anforderungen an die Raumtemperatur**

Einen Anhaltspunkt dafür, welche Raumtemperatur erreicht werden sollte, bietet die ÖNorm M 7500 Teil 2 (Heizlast von Gebäuden), wonach **zwischen 6 Uhr früh und 22 Uhr abends** bei einer Außentemperatur von minus 16 Grad Celsius und bei einer Innenwandtemperatur von plus 17 Grad Celsius Temperaturen von **20 Grad Celsius für Wohnräume, 24 Grad Celsius für Bäder und 18 Grad Celsius für Vorräume**, etc. leicht erreicht werden müssen.

## **Anspruch auf Mietzinsminderung**

Können diese Werte nicht erreicht werden, besteht seitens des Mieters die Möglichkeit, den Mietzins zu reduzieren. Der Mieter ist nämlich für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit der Wohnung von der Entrichtung des Mietzinses befreit, sofern ihn **kein Verschulden** an der mangelnden Benutzbarkeit der Wohnung trifft. Der Anspruch auf Mietzinsminderung stellt ein gesetzliches **Recht des Mieters** dar, welches nicht der Zustimmung des Vermieters bedarf und auf das der Mieter **im Vorhinein nicht verzichten** kann. Die Mietzinsbefreiung tritt in dem Ausmaß ein, in dem die Wohnung unbrauchbar ist. Unter Mietzins ist der Bruttomietzins zu verstehen, also inklusive Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten samt Umsatzsteuer.

## **Keine fixen Richtsätze für das Ausmaß der Mietzinsminderung**

Das Gesetz verwendet die relativ unklaren Worte, dass „der Mieter für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Entrichtung des Zinses befreit ist“. Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit – und damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist nicht ohne weiteres in jedem Fall eindeutig einschätzbar. Es wurde jedoch schon entschieden, dass, wenn etwa infolge eines schadhafte Kamins die **Wohnung nicht beheizbar ist, in der kalten Jahreszeit eine Mietzinsminderung auf Null möglich** ist.

In den Sommermonaten muss natürlich der volle Mietzins bezahlt werden. Eine andere gerichtliche Entscheidung ging dahin, dass eine **Heizanlage, die im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von maximal 18 Grad Celsius erreicht, eine Zinsminderung im Ausmaß von 10 %** rechtfertigen würde.

## **ACHTUNG**

Vor Geltendmachung einer Mietzinsminderung muss sich der **Mieter daher im Klaren darüber sein**, dass er im Falle eines Rechtsstreites – so etwa wenn der Vermieter den einbehaltenen Mietzins einklagt oder auch die Kündigung einbringt – nicht nur die **Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes, sondern auch das Ausmaß der Zinsbefreiung zu beweisen** hat.

### **Der AK-Tipp**

Aus Beweisgründen empfiehlt es sich daher dringend, die Raumtemperatur regelmäßig zu messen und zu dokumentieren. Weiters empfiehlt es sich, dem Vermieter unter Anführung der Gründe und des Ausmaßes der Mietzinsminderung schriftlich mitzuteilen, dass man – allenfalls nach Ablauf einer bestimmten Frist - von seinem Recht auf Mietzinsminderung Gebrauch macht.

Sollte das Gericht zu dem Ergebnis gelangen, dass die Minderung gar nicht oder nicht im geltend gemachten Ausmaß gerechtfertigt war, besteht im Bereich der (Teil)Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes noch folgende Möglichkeit: Beahlt der Mieter bis zum Ende der Gerichtsverhandlung die zu Unrecht einbehaltenen Beträge nach, ist die Kündigung abzuweisen, solange den Mieter am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. (Achtung: Diese Möglichkeit, die Wohnung in einem derartigen Fall doch noch zu behalten besteht bei nach dem 1.1.2002 vorgenommenen Vermietungen von sogenannten Ein- und Zwei-Objekt-Häusern nicht mehr.)