

## AK-Tipps zu Problemen beim Heizen: Mieter müssen nicht frieren

In der kalten Jahreszeit haben die Mieter oft Probleme mit der Heizung bzw. mit der Temperatur in der Wohnung. Es häufen sich die Anfragen, was der **Mieter tun kann**, wenn es ihm zu kalt in der Wohnung ist.

### 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 Herbst auf den Gefrierpunkt fallen, sodass, vor allem wenn man Kinder hat, bereits um diese Zeit ein Beheizen der Wohnung erforderlich sein kann.

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf seine Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. In aller Regel ist eine durchschnittliche Brauchbarkeit geschuldet, das heißt es müssen **angemessene Raumtemperaturen** erreicht werden.

Jedenfalls 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.

### Anforderungen an die Raumtemperatur

Einen **Anhaltspunkt** dafür, welche Raumtemperatur erreicht werden sollte, bieten die ÖNORMEN EN 12831 und H 7500 (Heizlastberechnung), wonach als Norm-Innentemperatur für beheizte Räume Folgendes gilt:

Wohn- und Schlafräume 20° C, Küchen 20° C, Bäder 24° C, WC 15° C, beheizte Nebenräume (Vorraum) 15° C, unbeheizte Nebenräume (Stiegehäuser) 10° C.

### 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 (teilweisen) 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 Mietzinsminderung ist dem Vermieter unter Anführung der Gründe und des Ausmaßes am besten **schriftlich** per Einschreiben mit Rückschein mitzuteilen.

Es ist auch möglich, um das Risiko einer wirksamen Kündigung zu vermeiden, zunächst die Miete in ihrer vollen Höhe unter Vorbehalt der Rückforderung zu zahlen und erst später – wenn das Ausmaß der Minderung konkretisiert ist – den entsprechenden Betrag zurückzufordern.

Eine Mietzinsminderung für die Vergangenheit ist ohne vorherige Mitteilung an den Vermieter nicht möglich.

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

Das Gesetz verwendet die relativ unklaren Worte, dass „der Mieter für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Entrichtung des Zinses befreit ist“. Die Ausgangsbasis für den Prozentsatz, um den die Miete reduziert werden kann, ist der Bruttomietzins, also inklusive Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten samt Umsatzsteuer. Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit – und damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist nicht ohne weiteres in jedem Fall eindeutig einschätzbar.

Die Gerichte treffen hier immer Einzelfallentscheidungen.

Es wurde beispielsweise entschieden, dass, wenn etwa infolge eines schadhafte Kamins die **Wohnung nicht beheizbar ist, in der kalten Jahreszeit eine Mietzinsminderung bis auf Null möglich** ist.

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 – das **Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes zu beweisen** hat.

Sollte das Gericht zu dem Ergebnis gelangen, dass die Minderung gar nicht oder nicht im geltend gemachten Ausmaß gerechtfertigt war, besteht im Bereich der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes noch folgende Möglichkeit: Bezahlt der Mieter bis zum Ende der Gerichtsverhandlung die zu Unrecht einbehaltenen Beträge nach, ist eine Kündigung des Vermieters 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.

## **Der AK-Tipp**

Um eine Gesprächsbasis mit dem Vermieter herzustellen, empfiehlt es sich, die **Raumtemperatur** regelmäßig zu messen und zu **dokumentieren**.