

Sanierung von Städtischen Wohnhausanlagen

Erhaltung, Verbesserung, Verrechnung, Finanzierung

Vortrag Verein Wiener Mieterbeiräte

14. April 2012

Programm

- Erhaltung und Verbesserung – Vermieter- und Mieterpflichten
- Verrechnung, Kostentragung
- Hauptmietzinsabrechnung
- Sanierung nach § 18 MRG

Erhaltungspflichten Vermieter

- Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses
- Erhaltung der Mietgegenstände, wenn es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefahr handelt oder für die Übergabe eines Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand
- Aufrechterhaltung des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen
- öffentlich-rechtliche Verpflichtungen
- energiesparende Maßnahmen;
Meßvorrichtungen

Erhaltung

- Definition: „Aufrechterhaltung des Zustandes“ durch Reparatur bzw. Erneuerung
- im ortsüblichen Standard → „dynamischer Erhaltungsbegriff“
- inkl. aller notwendigen Vor- und Nacharbeiten
- Verschulden spielt keine Rolle, aber uU Schadenersatz

Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses

- zB Dach, Fassaden, (Außen-)Fenster, Stiegenhaus, Rolläden, Markisen, Trennwände, Decken, Leitungen (bis zur Wohnung), Wohnungseingangstüre, HB-Wohnung (wenn Vertrag vor 2000 abgeschlossen), ...

Erhaltung Mietgegenstände – ernste Schäden

- wenn Bausubstanz angegriffen oder gefährdet ist
- Schimmelbildung, Fußböden (wenn vollständig erneuert werden muss), Kamine, Leitungen (Elektro, Gas, Wasser – wenn Gefahr von Explosionen, Feuer oder die Bausubstanz bedrohenden „Weiterfresserschäden“ gegeben ist)

Erhaltung Mietgegenstände – erhebliche Gesundheitsgefahr

- gefährliche Elektroanlage, uU
Schimmelbildung, Blei im Trinkwasser (aber
OGH-Entscheidung!), ...

Erhaltung Mietgegenstände - Brauchbarmachung

- Verpflichtung des Vermieters zur Übergabe in brauchbarem Zustand (§ 1096 ABGB)
- Brauchbarmachung der Wohnung an sich (Wände zumind. malfertig, Böden, Leitungen, ...)
- Reparatur oder Erneuerung von schon vorhandenen Einrichtungen (zB Kategoriemerkmale) auf zeitgemäßen Standard (dynamischer Erhaltungsbegriff!), nicht aber Neuherstellung, Aufkategorisierung, ...

Exkurs: Rückstellung einer Wohnung

- § 1109 ABGB: Rückstellung in dem Zustand, in dem sie übernommen wurde, Entfernung aller nicht mit vermieteten beweglichen Sachen
- gs keine Ausmalverpflichtung, Ausnahmen
- Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung und von Schäden, für die der Mieter nicht haftet (nur für Verschulden!)
- Änderungen rückgängig zu machen, außer privilegierte Arbeiten gem § 9 Abs 2 MRG bzw. wenn Genehmigung nicht davon abhängig gemacht wurde
- Verrechnung: Zeitwert!

Erhaltung Gemeinschaftsanlagen

- Aufzüge, Waschküchen,
Gemeinschaftsantennen,
Gemeinschaftsräume, Gegensprechanlagen, ...

öffentlich-rechtliche Verpflichtungen

- zB Kanalanschluß, Sicherheitsauflagen E-Anlage (ETVO)
- egal ob durch Gesetz/Verordnung direkt oder durch Bescheid einer Verwaltungsbehörde

energiesparende Maßnahmen, Meßvorrichtungen

- THEWOSAN-Maßnahmen
- wenn die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen steht (Amortisationsrechnung)
- Meßvorrichtungen (Einzelwasserzähler) bei Zustimmung von zwei Drittel der Mieter

Erhaltungspflichtigen Mieter

- Der Hauptmieter ... hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten, und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefahr handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Erhaltungspflichten Mieter

- Leitungen: nur wenn kein ernster Schaden – in der Praxis fast nie!
- verbleiben: Armaturen, Heizungsventile, Waschbecken, WC inkl. Spülkasten, ...

der sogenannte Graubereich

- un geregelter Bereich zwischen Vermieter- und Mieterpflichten
- zB: Therme, Badewanne, ...
- kein Anspruch des Mieters auf Erhaltung durch Vermieter, aber auch nicht umgekehrt
- ev. Mietzinsminderung

„Klauselentscheidungen“

- mehrere Entscheidungen des OGH auf Basis § 6 Abs 3 KSchG (unklare oder unverständliche Vertragsbestimmungen in AGB) bzw. § 879 Abs 3 ABGB (gröbliche Benachteiligung in AGB)
- zB: Überwälzung Erhaltung Therme, „Wartungsfuge“, Sturmschaden- und Glasbruchversicherung, ...
- ABER: Unzulässigkeit der Klausel bedeutet noch nicht Vermieterpflicht – zB Therme NICHT in der Erhaltungspflicht des Vermieters (jedoch Mietzinsminderungsanspruch)

Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten

- wenn Verpflichtung des Vermieters:
Rechtsanspruch des Mieters
- durchsetzbar gem §§ 3, 6 MRG im
Außerstreitverfahren (in Wien:
Schlichtungsstelle)
- Antragsteller: jeder einzelne Mieter,
Gemeinde

nützliche Verbesserungen

- Vermieter hat nützliche Verbesserungen durchzuführen, wenn zweckmäßig und wirtschaftlich
- Neuerrichtung oder Umgestaltung der Leitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen, Gemeinschaftsanlagen (Aufzüge, Waschküchen, Schutzräume), Maßnahmen zur Schalldämmung, Fernwärmeanschluss, Wasser und WC in Wohnungen, Aufkategorisierung von D oder C in B oder A, Behindertenaufzug (auch auf Antrag nur eines Mieters)

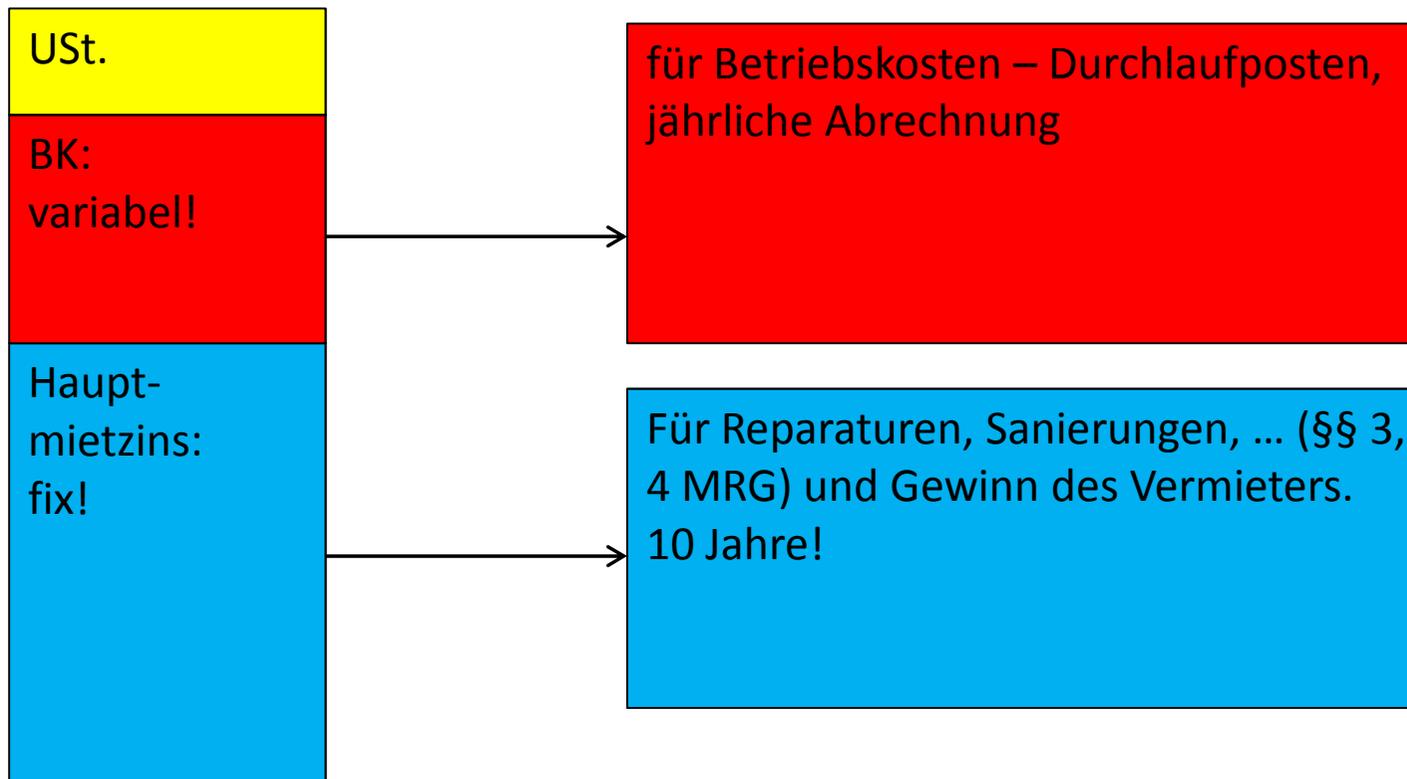
Voraussetzungen zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen

- Finanzierung aus Hauptmietzinsreserve möglich und Erhaltungsarbeiten nicht notwendig (oder in einem Zug durchführbar)
- oder Finanzierung durch Mehrheit der Mieter

Verrechnung der Kosten von Erhaltungsarbeiten

- als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung
(nicht in der Betriebskostenabrechnung!)

Unterscheidung Hauptmietzins/Betriebskosten



Hauptmietzinsabrechnung

- Jährliche Abrechnung des Vermieters über Einnahmen und Ausgaben
- bis spätestens 30.6. aufzulegen, Einsicht wie bei BK-Abrechnung
- Auflage und Einsichtnahme kann vom Gericht (der Schlichtungsstelle) erzwungen werden

Einnahmen in der Hauptmietzinsabrechnung

- Einnahmen aus Hauptmietzinsen
- „fiktive Verrechnung“: fiktive Beträge für Objekte, die der Vermieter selbst benutzt; das Eineinhalbfache des Richtwerts für Objekte, die länger als sechs Monate leer stehen
- 25 % der Einnahmen aus Vermietung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken
- Subventionen (Wohnbauförderung)

Ausgaben in der Hauptmietzinsabrechnung

- Kosten für Erhaltung und Verbesserung
- 20 % Investitionsprämie
- Rückzahlung von Förderungsdarlehen
- Aufwandsersatz an MieterInnen
- Steuerabgeltung

Hauptmietzinsabrechnung

- Saldo: Hauptmietzinsreserve oder Hauptmietzinsabgang
- nur Saldo der letzten 10 Jahre! (also für Abrechnung 2011, die 2012 gelegt wird – Jahre 2002 bis 2011) – immer Beginn mit Null!

Sanierung nach §§ 18 ff MRG

- Voraussetzungen:
- Kosten einer notwendigen, vom Vermieter durchzuführenden größeren Erhaltungsarbeit übersteigen die Hauptmietzinsreserve (letzte 10 Jahre) und die zu erwartenden Einnahmen der nächsten 10 (15) Jahre

Vorgangsweise im § 18-Verfahren

- Sind Arbeiten tatsächlich notwendig und die angegebenen Kosten angemessen? → Gutachter (bei Schlichtungsstelle: Amtssachverständiger MA25, bei Gericht: gerichtlich beeideter SV)
- Wie hoch sind die finanziellen Reserven?
- Reichen die Einnahmen der nächsten 10 Jahre aus?

Antragstellung

- durch Vermieter bei Bezirksgericht, in Wien Schlichtungsstelle
- Vorlage von:
- Hauptmietzinsabrechnung letzte 10 Jahre
- Kostenvoranschlag
- Mieterliste
- Berechnung

Deckungserfordernis

- Wird berechnet aus:
- Mietzinsreserve oder –abgang
- Betrag für laufende Erhaltungsarbeiten
- Geldbeschaffungs- und Finanzierungskosten
- Vergleich mit anrechenbaren Mietzinsen der nächsten 10 Jahre

Deckungsfehlbetrag

- Wenn anrechenbare Mietzinse für die nächsten 10 Jahre niedriger als das Deckungserfordernis
→ Mietzinserhöhung

Mietzinserhöhung

Erfolgt in 2 Stufen:

1. Stufe: Anhebung auf Richtwert (dzt. EUR 5,16/m²/Monat für Kat. A – für Kat. B minus 25 %, für Kat. C minus 50 %)
2. Stufe: Verteilung auf alle Mietgegenstände (nach Nutzfläche)

Berechnungsbeispiel § 18

Kostenvorschläge:

Baumeister	120.000,00
Tischler	60.000,00
Dachdecker	90.000,00
Spengler	15.000,00
Installateur	18.000,00
	<u>303.000,00</u>
Kosten der Bauverwaltung und Bauaufsicht - max. 5% gem § 18/1 Z 2	15.150,00
Aktivsaldo der HMZ gem § 20	<u>-50.000,00</u>
Deckungsfehlbetrag (in Fällen der Fremdfinanzierung)	268.150,00
Geldbeschaffungskosten max 9% gem § 18/1 Z 4	<u>24.133,50</u>
Summe Sanierungskosten	292.283,50

Sanierungsbedarf pro Monat	
zugl. Verzinsung auf 10 Jahre (hier 4 %)	2.959,22
zuzüglich Pauschalbetrag für laufende Erhaltungsarbeiten nach § 18/1 Z 1	<u>310,00</u>
Zwischensumme	3.269,22
abzüglich tatsächlicher MZ	2.019,79
abzüglich "erster Stufe" gem § 18/2	<u>823,26</u>
Summe	426,17
monatliches Deckungserfordernis	426,17
Erhöhung pro m ² über Richtwert	0,69

Top	Widmung	Grösse	Kategorie	tatsächlicher Mietzins	Richtwert	erste Stufe § 18/2	zweite Stufe § 18/3	erhöhter Mietzins	Mietzins gesamt	Erhöhung in %
1	§ 18/1/Z 1	G	A	850,00	774,00	0,00	103,11	103,11	953,11	12,1
2	Kat - MZ	W	C	72,90	116,10	43,20	30,93	74,13	147,03	101,7
3	EVB	W	C	54,00	129,00	75,00	34,37	109,37	163,37	202,5
4	Kat - MZ	W	B	183,00	290,25	107,25	51,55	158,80	341,80	86,8
5	EVB	W	B	113,87	270,90	157,03	48,12	205,15	319,02	180,2
6	Kat - MZ	W	A	260,00	412,80	152,80	54,99	207,79	467,79	79,9
7	EVB	W	A	184,17	438,60	254,43	58,43	312,86	497,03	169,9
8	90 % RW	W	A	301,86	335,40	33,54	44,68	78,22	380,08	25,9
		620,00	m ²	2.019,79		823,26	426,17	1.249,43	3.269,22	

Kontakt:

martin.orner@ebg-wohnen.at