

Was geschieht mit den von den Mietern eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen?

Nach den zwingenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (§ 14d) hat die "meine heimat" im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden **Erhaltungsarbeiten** sowie von **nützlichen Verbesserungsarbeiten** die Entrichtung eines so genannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen.

Derzeit beträgt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb der ersten zehn Jahre ab Erstbezug der Wohnanlage Euro 0,39 pro m² Nutzfläche und Monat, er kann auf Euro 1,03 nach zehn Jahren ab Erstbezug und Euro 1,54 nach 20 Jahren ab Erstbezug erhöht werden. Wenn also heute ein Mieter in eine Wohnanlage einzieht, die vor mehr als zwanzig Jahren errichtet worden ist, kann die "meine heimat" von diesem Mieter aus dem Titel Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einen Betrag bis zu 1,54 Euro pro m² Nutzfläche verlangen.

Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten zur Fernwärmeversorgung kann die "meine heimat" weiters **zusätzlich** die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages in der Höhe von bis zu Euro 1,03 je m² Nutzfläche verlangen. Eine solche nützliche Verbesserung stellt nach der Rechtssprechung beispielsweise die Umstellung einer ölbefeuerten Heizanlage auf die Versorgung mit Fernwärme da. Diese von der "meine heimat" eingehobenen Beträge dienen also der Sicherstellung der Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Was in diesem Zusammenhang der Gesetzgeber unter **Erhaltung** versteht wird für den Geltungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zwingend, endgültig und abschließend in dessen § 14a geregelt. Die Erhaltung umfasst Arbeiten, die zur Erhaltung der **allgemeinen Teile der Baulichkeit** erforderlich sind, sowie die Arbeiten, die zur Erhaltung der **Wohnungen, Geschäftslokale, Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze der Baulichkeit** erforderlich sind. Diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden der Baulichkeit, die innerhalb eines Mietobjektes auftreten, handelt, oder es sich dabei um die Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzgegenstand (z.B. einer Garage) ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Schließlich auch noch jene Arbeiten, die erforderlich sind, um den Mietern die von ihnen anzumietenden Räumlichkeiten in gebrauchsfähigem Zustand zu übergeben

Zu Arbeiten die zur **Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses** erforderlich sind, zählen nach höchstgerichtlicher Rechtssprechung: Fassade, Dach, Stiegenhaus, Außenfenster, Außentüren (auch Wohnungseingangstüren!), Versorgungsleitungen, Trennwände oder Decken zwischen Mietgegenständen sowie Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Da nach der Rechtssprechung zu den allgemeinen Teilen des Hauses jedenfalls alles was sich außerhalb des Mietgegenstandes befindet gehört, fällt auch die Erhaltung der Rollläden in die Pflicht des gemeinnützigen Vermieters. Gleiches gilt für Markisen und Außenjalousien, wobei es auf die Art ihrer Befestigung nicht ankommt. Erweist sich eine Markise als irreparabel, ist deren Erneuerung Erhaltungsarbeit. Wie bereits angedeutet, obliegen auch Instandsetzungsarbeiten an der Wohnungseingangstüre dem Vermieter.

Arbeiten, die zur **Erhaltung von Mietgegenständen des Hauses** erforderlich sind, zählen allerdings nur dann zu den vom Vermieter also der "meine heimat" zu tragenden Arbeiten, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt. Dazu zählen Feuchtigkeitsschäden, nachhaltiger Schimmel, Schäden an Versorgungsleitungen, Schäden an der Bausubstanz. Die Behebungspflicht im Inneren des Bestandobjektes kommt dem gemeinnützigen ,Vermieter jedoch nur dann zu, als der Schaden die

Qualifikation "ernst" erfüllt, also nicht ohne geringen Aufwand jederzeit beseitigt werden kann.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn es um die **Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung geht**, wurde erst durch die so genannte Wohnrechtsnovelle 2006 sowohl im Bereich des Mietrechtsgesetzes wie auch des für "meine-heimat"-Mieter geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeführt. Als erheblich ist die Gesundheitsgefährdung dann anzusehen, wenn unter Zugrundelegung eines objektiven Maßstabes eine solche zu befürchten ist. So lösen besondere Sensibilitäten oder Empfindlichkeiten eines Mieters - etwa eine Allergie gegen einen bestimmten Baustoff - diese "neue" Erhaltungspflicht des Vermieters nicht aus. Ebenso nicht bloße Ängste des Mieters, so etwa auf Grund einer dem Mobilfunk dienenden Antennenanlage. Weiters muss die Gesundheitsgefährdung vom Mietgegenstand ausgehen, sie muss ihren Ursprung in der Beschaffenheit des Mietobjektes haben.

Natürlich ist die "meine heimat" auch weiterhin nicht verpflichtet, Gesundheitsgefährdungen, die der Mieter selbst herbeigeführt hat - etwa eine unsachgemäße und damit gefährliche Elektroinstallation oder die Verwendung gefährlicher Geräte - zu beseitigen. Hingegen wurden seit Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2006 als typische Gefährdungen, die die vom Gesetzgeber neu geschaffene Beseitigungspflicht auslösen, in erster Linie gefährliche Elektroinstallationen angesehen, insbesondere fehlende Erdungen bzw. Schutzmaßnahmen in Nassräumen. Weiters die Inkontamination von Trinkwasser mit Schadstoffen, insbesondere Schwermetalle.

Konkret ist die Gesetzeslage bei **Auftreten von Schimmel** wie folgt: Wenn es sich bei den im Inneren des Mietobjektes auftretenden Schimmelbefall um einen so genannten ersten Schaden des Hauses handelt, hat diesen jedenfalls dauerhaft und endgültig der Vermieter auf seine Kosten - also aus den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen - zu beheben. Der Mieter hat den Vermieter aufzufordern, innerhalb angemessener Frist die entsprechenden baulichen Maßnahmen zur Schimmelbeseitigung durchzuführen. Bleibt der Vermieter trotz Aufforderung untätig - was im Fall der "meine heimat" wohl nicht anzunehmen sein wird - steht dem Mieter ein unabdingbares Recht auf Mietzinsminderung - bis zur endgültigen Schimmelbeseitigung - zu.

Natürlich ist es auch denkbar, dass auf Grund der "Benützergewohnheiten" des Mieters oder seiner Angehörigen der Schimmelbefall auftritt. Falsche Belüftung des Mietobjektes, falsche Beheizung oder ständiges Wäschetrocknen in der Wohnung sind nur zu oft der wahre Hintergrund für den "ungeliebten" Schimmel. Doch auch in diesem Fall hat vorab der "genossenschaftliche" Vermieter den Schimmelbefall umgehend auf seine Kosten - also aus den angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen - zu beseitigen, wenn für die Bewohner des Mietobjektes eine erhebliche Gesundheitsgefährdung zu befürchten ist. Sollte sich allerdings im Zuge der Sanierungsmaßnahmen herausstellen, dass der Schimmelbefall vom Mieter verschuldet worden ist, kann die Genossenschaft die Behebungskosten von diesem zurückverlangen.