

Antrag 03

an die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
zur Tagung der Vollversammlung am 14.11.2023

der Wahlwerbenden Gruppe

FAIR UND TRANSPARENT

zum Thema

Erhaltungspflicht für Vermieter konkretisieren: Wohnobjekte auch bei langer Mietdauer am Stand der Technik halten (gar Wiener Gemeindebauten betroffen und just nun dem Abriss und größeren Neubau preisgegeben)

Das AK-Team FAIR UND TRANSPARENT beantragt:

Die Arbeiterkammer Wien setzt sich dafür ein, dass Wohnungen und (Reihen)Häuser von Seiten des Vermieters laufend auf einem aktuell-akzeptablen, brauchbaren Stand der Technik gehalten werden. Dies soll nicht nur akute Schäden betreffen, sondern auch Leitungen, Böden, Sanitäreinrichtungen, zur Verfügung gestellte Geräte u.ä.

Insbesondere bei längeren und langen Mietdauern ist eine konkrete Regelung erforderlich, weil sonst – wie derzeit leider oftmals Praxis – jahre- oder gar jahrzehntelang keine der vor Neubelegungen durchaus üblichen Adaptierungen erfolgt. So ist zu verhindern, dass Wohnungen in einen technisch überalterten und damit ggf. auch gefährlichen Zustand verfallen bzw. unnötigerweise der Absiedelung und dem Abriss preisgegeben werden (eines der Beispiele: so wurde in einer Altbau-Wohnung vom Installateur ein Gasherd nicht mehr getauscht, weil die Zuleitungen nicht mehr dem Stand der Technik entsprachen).

Derzeit sieht das MRG in dieser Beziehung zu wenige Schutzrechte für die Mieter vor, wohingegen das AGBG Vermieter eigentlich dazu verpflichten würde, die Mietobjekte „auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten“ – zumindest, wenn die Vermieter keine anderweitigen Vereinbarungen von ihren Mietern verlangen und „brauchbar“ so definieren, dass ein entsprechend lebenswertes, dem Stand der Technik angepasstes Wohnen in dem Mietobjekt möglich ist und für das Mietobjekt eine möglichst lange Lebensdauer erzeugt wird.

Begründung:

Es ist gesetzlich vorgegeben, dass dem Vermieter eine Erhaltungs- und Verbesserungspflicht für Mängel zukommt (vgl. MRG, § 1096 AGBG). Durchaus üblich ist, dass Wohnungen vor Neuvermietung saniert, modernisiert und auf Stand der Technik gebracht werden.

Was bislang in der Praxis oft schlecht funktioniert, sind Instandhaltungen oder Instandsetzungen von Wohnungen durch die Vermieter bei längeren bzw. langen Mietdauern.

Nicht selten finden sich ältere Mieter oft noch mit nur stoffummantelten Stromkabeln in der Wand konfrontiert. Für neue Geräte reicht die veraltete Elektro-Installation oft nicht aus – dies trifft oftmals aber auch schon auf neuere Gebäude zu. Wasserrohre aus Blei finden sich noch in so mancher Altbau-Wohnung. Es wird oft berichtet, dass mit Gasthermen oder Gasherden Unfälle passieren, und die Mieter wurden mit teuren Überprüfungen konfrontiert, statt dass die Hausherren und -damen verpflichtet wären, diese und ähnliche Installationen und Gerätschaften (z.B. auch Herde) in angemessenen Zeitabständen zu erneuern und auf den Stand der Technik zu bringen.

Es nützt nichts, über hohe Mietpreise zu sprechen – die Arbeiterkammer Wien muss jetzt einen wichtigen Schritt zur Absicherung und finanziellen Entlastung der Mieter setzen - auch solcher Mieter, die lange in ihren Wohnungen leben.

Verurteilenswert finden wir in der Regionalen Wohnpolitik, wenn gar Gemeindebauten vernachlässigt werden, um später zu sagen, sie sind wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren, das Gebäude muss abgerissen werden – zugunsten eines viel größeren Neubaus.

Aktueller Fall bei Wiener Wohnen: Die Mieter von Gemeinde-Wohnungen und Gemeinde-Reihenhäusern in einem damals noch weitläufig und mit viel Grün geplanten Stadtteil wurden unbemerkt hinterrücks diese Wohnungen über Jahre nicht mehr vergeben und leer stehen gelassen, teilweise wurden die Mieter gar zum Aussiedeln bewegt.

Vor Kurzem wurden zwei dieser Gebäude - selbst für die Nachbarn überraschend – abgerissen – weil Informationen zufolge eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr rentabel gewesen sei. Ein Vorgehen, bei dem offensichtlich von langer Hand und unbemerkt im Hintergrund geplant eine wesentlich größere Wohnanlagen in die Landschaft geknallt werden soll und eine ganze Reihe weiterer Gebäude sowie die bestehenden, liebevoll gepflegten Grünflächen und Gärten versiegelt werden sollen. Es ist anzunehmen, dass dies möglicherweise auch den Mietpreis ganz schön erhöhen.

So zu sehen leider im 10. Wiener Gemeindebezirk, Grätzel Soesergasse – Schrekergergasse - Berthold-Viertel-Gasse, nahe der Laxenburgerstraße knapp nördlich der Süd-Ost-Tangente.

Wenn laufend instandgesetzt, renoviert, kleinweise saniert und Wohnungen am Stand der Technik gehalten werden, sind Abrisse aus Gründen einer später nicht wirtschaftlichen Sanierung hintangestellt. Eine über die Zeit gesehene wesentliche Vorgehensweise für langjährige Mieterinnen und Mieter!





§ 1096 ABGB:

Wechselseitige Rechte:

1) In Hinsicht auf Ueberlassung; Erhaltung; Benützung.

§1096.

(1)

Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.

(2)

Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit selbst zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können. ■