

GENOSSEN- SCHAFTS- WOHNUNGEN

MEHR KLARHEIT ÜBER MIET-
VERTRÄGE, KOSTEN & CO



**AK
INFORMIERT**

- ermöglicht durch
den gesetzlichen AK
Mitgliedsbeitrag

AK

WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

>BESSER INFORMIERT

Die Ratgeberreihe der AK Wien



Renate Anderl
AK PRÄSIDENTIN

„ Wir wollen mehr sozialen Wohnbau und gerechte Mieten. Denn Wohnen muss wieder leistbar werden.

GENOSSEN- SCHAFTS- WOHNUNGEN

MEHR KLARHEIT ÜBER MIET-
VERTRÄGE, KOSTEN & CO

Eine Genossenschaftswohnung anzuschaffen, ist kein einfaches Projekt. Die Verträge sind oft schwer verständlich, Sie müssen meist viel Geld in die Hand nehmen und es gibt viele Unsicherheiten. Auch später, wenn Sie schon in der Wohnung leben. In diesem Ratgeber finden Sie alles, was Sie rund um den Erwerb einer Genossenschaftswohnung wissen müssen. Zusätzlich erhalten Sie viele Informationen zu Ihren Rechten und Pflichten als Mieterin bzw. Mieter.

24/7 ONLINE

Die **AK Website** steht Ihnen rund um die Uhr mit Rat und Tat zur Seite – mit vielen aktuellen Infos und Services zu Arbeitsrecht, Konsumentenschutz, Bildung oder Wohnen. Egal wo Sie sind – wir sind für Sie da.

© Jacob Lund - Adobe Stock



ARBEITERKAMMER.AT



ÖSTERREICH

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Inhalt

1 Was ist eine Genossenschaftswohnung?	4
2 Was müssen Sie vor Vertragsabschluss wissen?	9
3 Welche Kosten können zu Beginn des Vertrages anfallen?	19
4 Welche Kosten fallen monatlich an?	28
5 Wie werden die Kosten aufgeteilt?	52
6 Wie überprüfen Sie die Mietzinshöhe?	71
7 Welche Rechte haben Sie?	81
8 Welche Pflichten haben Sie?	101
9 Was tun, wenn Sie Ihre Wohnung kaufen wollen?	108
10 Wie können andere Ihre Wohnung übernehmen?	121
11 Wie können Mietverhältnisse enden?	137
12 Wie kommen Sie im Streitfall zu Ihrem Recht?	160
Anhang	
Kontaktadressen	166
Abkürzungsverzeichnis	175
Stichwortverzeichnis	175

Was ist eine Genossenschaftswohnung?

Eine gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin

Was gemeinnützige Bauvereinigungen sind, und welche Gesetze für Genossenschaftswohnungen gelten.

Wie Sie zu einer Genossenschaftswohnung kommen

Wo Sie Mietwohnungen von Bauvereinigungen finden, und was Sie bei der Weitergabe älterer Wohnungen beachten sollten.

1

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WAS EINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG IST UND WIE SIE ZU EINER KOMMEN.

Eine gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin

Was sind gemeinnützige Bauvereinigungen?

Das sind Unternehmen, die Wohnungen gemeinnützig errichten und vermieten. Den Status Gemeinnützigkeit erhalten Bauvereinigungen durch einen Bescheid der Landesregierung.

Welche Rechtsform haben gemeinnützige Bauvereinigungen?

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH)
- Aktiengesellschaft (AG)
- Genossenschaft (Gen)

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden gemeinnützige Bauvereinigungen oft generell als „Genossenschaften“ und ihre Mietwohnungen als „Genossenschaftswohnungen“ bezeichnet.

Das ist nicht ganz korrekt. Denn es gibt ein paar Unterschiede zwischen einer echten Wohnbaugenossenschaft und Bauvereinigungen mit der Rechtsform GesmbH oder AG.

Beispielsweise werden Mieterinnen bzw. Mieter von echten Wohnbaugenossenschaften als „Nutzungsberechtigte“ und der Mietvertrag als „Nutzungsvertrag“ bezeichnet. Der Grund: Mieterinnen und Mieter sind Mitglieder der Genossenschaft und bekommen die Wohnung gegen Entgelt „zur Nutzung“ übertragen.



In diesem Ratgeber verwenden wir den Begriff „Bauvereinigung“ immer für alle gemeinnützigen Bauvereinigungen. Wenn wir von Mieterinnen und Mietern sprechen, schließen wir auch die Nutzungsberechtigten von echten Wohnungsgenossenschaften ein. Mit der Bezeichnung „Genossenschaftswohnungen“ meinen wir alle Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Welche Gesetze gelten für Mietverträge bei Genossenschaftswohnungen?

Egal, welche Rechtsform eine gemeinnützige Bauvereinigung hat: Sie unterliegt mit ihren Mietverträgen vor allem dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Zusätzlich gilt aber auch fast das ganze Mietrechtsgesetz (MRG).

Das WGG gilt auch dann, wenn die Gemeinnützigkeit später nicht mehr gegeben ist.

zB Die BUWOG errichtete 1995 ein Wohnhaus in 1030 Wien, Rennweg. Damals war die BUWOG eine gemeinnützige Bauvereinigung, seit Anfang 2001 ist sie das nicht mehr. Gregor Glück ist erst 2016 in das Haus eingezogen. Dennoch muss die BUWOG für seinen Mietvertrag das WGG anwenden. Das bedeutet zum Beispiel: Der Mietzins für die Wohnung von Gregor Glück muss kostendeckend sein.

Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau öffentliche Fördermittel verwenden, unterliegen sie zusätzlich den Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes.

Wenn private, nicht gemeinnützige Bauträger Wohnungen vermieten, gilt für sie meist nur das Mietrechtsgesetz. Wenn sie jedoch Wohnungen vermieten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, gilt für sie das WGG. Haben sie Wohnungen mit Fördermitteln gebaut, gelten auch die Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes.

Wer kann eine Wohnung von einer Bauvereinigung mieten?

Das hängt von den gesetzlichen Vergabebestimmungen ab:

- **Vergabe nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**
Das WGG enthält nur sehr ungenaue Kriterien für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen. Bauvereinigungen müssen beispielsweise den Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden berücksichtigen.

■ Vergabe nach den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder

Wesentlich genauer sind die Vergabekriterien in den Wohnbauförderungsgesetzen der einzelnen Bundesländer. Da die meisten Genossenschaftswohnungen auch gefördert sind, spielen diese Bestimmungen daher meist eine wichtige Rolle bei der Wohnungsvergabe.

Das Wiener Wohnbauförderungsgesetz gilt für geförderte Genossenschaftswohnungen, die seit 1989 in Wien errichtet wurden.

Diese Vergabekriterien gelten unter anderem in Wien:

Als Mieterin bzw. Mieter dürfen Sie je nach Familiengröße bestimmte Einkommensgrenzen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht überschreiten. Verdienen Sie später mehr, ist das kein Problem und Sie können die Wohnung behalten.

Eine weitere Bestimmung: Sie müssen Ihre Vorwohnung spätestens nach 6 Monaten aufgeben.

Bauvereinigungen müssen einen Teil ihrer neu gebauten und älteren freien Wohnungen an Wohnungssuchende vergeben, die die Stadt Wien vorschlägt (Wohnberatung Wien).

Wie Sie zu einer Genossenschaftswohnung kommen

Eine Reihe von Möglichkeiten steht Ihnen offen:

- Fragen Sie **direkt bei Bauvereinigungen** nach. Sie erfahren dort, welche Wohnungen frei sind und können sich auch für Wohnungen vormerken lassen. Im Anhang finden Sie eine Liste mit Wiener Bauvereinigungen
- Bei der **Wohnberatung Wien** erfahren Sie, wie Sie zum Wiener Wohn-Ticket kommen, wo neue Wohnbauprojekte entstehen oder gerade fertig geworden sind. Außerdem bekommen Sie

Informationen über freie Wohnungen, die auf Vorschlag von der Stadt Wien vergeben werden.

Weitere Infos finden Sie unter www.wohnberatung-wien.at



Bitte vereinbaren Sie nach Möglichkeit telefonisch einen Termin: 01 24 111 (werktags 7 bis 20 Uhr)
Persönliche Beratungen finden Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8 bis 16 Uhr und Mittwoch von 8 bis 14 Uhr statt.

- In **Tageszeitungen, Zeitschriften oder im Internet** finden Sie mitunter Inserate von Personen, die aus ihrer Genossenschaftswohnung ausziehen und ein Vorschlagsrecht für Nachmieterinnen bzw. Nachmieter ihrer Wohnungen haben.

Sie sind an einer solchen Wohnung interessiert? Dann klären Sie zuerst, ob es ein Vorschlagsrecht oder ein Weitergaberecht ist. Diese Begriffe werden oft verwechselt. Vorsicht auch, ob nicht eine verbotene Ablöse verlangt wird. Mehr zu Ablösen im [Kapitel 3](#)

**ACH
TUNG**

Oft wird das manchmal mit Bauvereinigungen vereinbarte Vorschlagsrecht irrtümlich als Weitergaberecht bezeichnet. Mehr dazu finden Sie im [Kapitel 10](#).

Was müssen Sie vor Vertragsabschluss wissen?

Alles Wichtige zum Mietvertrag

Mietverträge mit Bauvereinigungen sind meist unbefristet. Hier finden Sie Details zu Bestandteilen und Mietvertragsformularen.

Spezielles zu Verträgen bei neuen Wohnungen oder Erstbezug

Sie schließen einen Mietvertrag ab, bevor die Wohnung fertig gebaut ist? Mehr über Vertragsinhalt, Absicherung und Rücktritt.

2

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE MIETVERTRÄGE
MIT BAUVEREINIGUNGEN AUSSEHEN.

Alles Wichtige zum Mietvertrag

Welche Inhalte haben Mietverträge meistens?

Mietverträge mit Bauvereinigungen sind in der Regel schriftlich. Sie können einen Mietvertrag aber auch mündlich, ausdrücklich oder „schlüssig“ abschließen.

Grundsätzlich kommt ein Mietvertrag zustande, wenn sich die Vertragsparteien über die wesentlichen Vertragsinhalte einig sind. Einigkeit muss jedenfalls über den Mietgegenstand und den Mietzins bestehen.

Bauvereinigungen verwenden oft sehr umfangreiche Mietvertragsformulare.

Mietvertragsformulare von Bauvereinigungen

Die Bauvereinigung handelt mit Ihnen den Mietvertrag meist nicht im Einzelnen aus. Sie passt das Mietvertragsformular nur geringfügig an, etwa mit Ihren Daten, der gewünschten Wohnung und der Höhe des Mietzinses. Sie können nur wenig ändern, weshalb es sich hier kaum um eine „echte“ Vereinbarung zwischen gleichwertigen Vertragsparteien handelt.



Lesen Sie das Vertragsformular genau und lassen Sie sich auch beraten. Immer wieder kommt es vor, dass in Vertragsformularen unfaire Klauseln stehen, die eine Vertragspartei grob benachteiligen (§ 879 Abs 3 ABGB). Etwa ein generelles Verbot, Haustiere zu halten.

Was sind die Grundbestandteile eines Mietvertrages?

■ Vertragsparteien

Am Beginn des Mietvertrages steht üblicherweise, wer den Mietgegenstand vermietet und wer ihn mietet.

Wenn die Bauvereinigung zustimmt, kann die Mieterseite auch aus mehreren Personen bestehen. Wie beispielsweise Ehepaare, Lebensgefährten oder Kinder. Das Gesetz schränkt die Anzahl der Personen nicht ein. In der Praxis sind es aber meist nicht mehr als

2 Mieterinnen oder Mieter. Die anderen Personen des Haushaltes sind Mitbewohnerinnen bzw. Mitbewohner.

■ **Mietgegenstand**

Im Mietvertrag steht genau, welche Wohnung Sie in welchem Haus mieten. Konkret sind das: Adresse, Ausstattung der Wohnhausanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Lift oder Kinderspielplatz, Ausstattung und Größe der Wohnung – mit Nutzfläche und Anzahl der Räume. Aber auch Nutzwert, Verwendungszweck des Mietgegenstandes wie Wohnung, Büro oder gemischte Nutzung.

■ **Mietzins**

Der Mietvertrag muss die Höhe und die verschiedenen Bestandteile der Monatsmiete enthalten. Beim Erstbezug ist der Mietzins nur vorläufig angegeben. Sie finden im Mietvertrag auch Informationen zu Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen. Meist gibt es hier nur Hinweise ohne konkrete Zahlen. Näheres zum Mietzins finden Sie im Kapitel 4.

■ **Wohnbauförderung**

Genossenschaftswohnungen entstehen meistens mit Fördermitteln. Im Mietvertrag gibt es dann auch Hinweise zum Fördervertrag und zu den Förderbestimmungen und -bedingungen.

Diese Hinweise sind aber oft sehr allgemein. Beispielsweise enthalten sie keine Informationen darüber, wie die Bauvereinigung das Förderdarlehen zurückzahlen muss. Das ist aber wichtig, weil sich die Darlehensrückzahlungen auf die Höhe des Mietzinses auswirken.



Lassen Sie sich den Förderungsvertrag und die Tilgungspläne der Förder- bzw. Bankdarlehen zeigen oder kopieren. So sehen Sie etwa, ob sich der Mietzins sprunghaft ändern wird.

■ **Kostenaufteilung**

Der Mietvertrag enthält üblicherweise auch Informationen, wie die laufenden Kosten auf die Mieterinnen und Mieter aufgeteilt werden. Das sind beispielsweise Kreditrückzahlungen, Betriebskosten oder

Kosten der Gemeinschaftsanlagen. Details dazu finden Sie in den Kapiteln 4 und 5.

■ **Vertragsdauer**

Ist das Mietverhältnis befristet oder unbefristet? Das muss im Mietvertrag genau vereinbart sein.

■ **Hausordnung**

Die Hausordnung soll das reibungslose Zusammenleben fördern und enthält Bestimmungen zur Benützung der Wohnung oder der Gemeinschaftsanlagen wie z. B. der Waschküche. Rechte der Mieterinnen und Mieter darf sie jedoch nicht unzulässig einschränken wie z. B. mit einem generellen Verbot zur Haltung von Haustieren. Gibt es keine Hausordnung, gelten ortsübliche Regeln. Im Einzelfall ist das aber schwer feststellbar.

■ **Andere Bestimmungen wie z. B. zu Reparaturen**

Im Gegensatz zur früheren Rechtslage muss die Bauvereinigung per Gesetz nun fast alle Erhaltungsarbeiten in der Wohnung durchführen.

Was zählt nicht zu den Erhaltungsarbeiten, welche die Bauvereinigung durchführen muss? Zum Beispiel Beleuchtungsmittel ersetzen und Bagatellreparaturen durchführen.

Bagatellreparaturen können Mietparteien üblicherweise ohne Unterstützung von Fachleuten durchführen. Dazu zählen etwa das Austauschen eines Duschkopfs bei der Brause.

Keine Bagatellreparaturen sind z. B. das Erneuern von Silikonfugen oder die Reparatur von Strom-, Wasser- oder Gasleitungen. Das gilt auch für Heizthermen. Diese Reparaturen muss die Bauvereinigung durchführen.

Sind befristete Mietverträge bei Genossenschaftswohnungen erlaubt?

Ja, wenn sie schriftlich verfasst sind und die Mindestvertragsdauer bei Wohnungen 3 Jahre beträgt. Ausnahmen finden Sie weiter unten. In der Praxis gibt es jedoch nur sehr wenige befristete Mietverhältnisse mit Bauvereinigungen.

Was geschieht, wenn die Befristung rechtlich nicht zulässig ist? Dann endet das Mietverhältnis nicht nach dem Ablauf der Zeit, sondern wird automatisch in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt.

**ACH
TUNG**

Seit August 2019 sind bei Mietverträgen mit Bauvereinigungen in bestimmten Fällen Kurzzeit-Befristungen von weniger als 3 Jahren zulässig.

Wann darf die Mindest-Befristungsdauer von 3 Jahren unterschritten werden?

- Bei Beherbergungsbetrieben, die Objekte ohne touristische Nutzung mit einer Mindest-Befristungsdauer von 2 Monaten vermieten. Oder bei Objekten eines Heimes, das an ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer, Schülerinnen bzw. Schüler oder Studierende vermietet wird
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die an soziale Organisation vermietet werden, die betreuungsbedürftige Menschen versorgen. Oder bei Vermietung an eine Betreuungsperson etwa an eine Pflegekraft oder eine Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt
- Bei Mietgegenständen in Baulichkeiten, die in absehbarer Zeit, spätestens aber innerhalb von 18 Monaten in größerem Umfang saniert werden
- Bei Wohnräumen in einem nicht ausgelasteten Studentenheim, bei denen ein kurzfristiger Gastvertrag mit Personen abgeschlossen wird, die keine Studierenden sind

Spezielles zu Verträgen bei neuen Wohnungen oder Erstbezug

Gleich der Mietvertrag oder nur ein Vorvertrag?

Bei Neubau-Projekten schließen Wohnungsinteressenten meist mehrere Monate vor dem Fertigstellen und dem Bezug ihrer Wohnung einen Vertrag mit der Bauvereinigung ab. Dieser Vertrag ist entweder gleich der Mietvertrag, manchmal heißt er aber Vorvertrag oder auch Anwartschaftsvertrag.

Doch der Name des Vertrages ist eher zweitrangig. Im Grunde geht es um dieselbe Sache: Konkret verpflichtet sich auf der einen Seite die Bauvereinigung, der wohnungssuchenden Person eine bestimmte Wohnung zu bestimmten Bedingungen zu vermieten. Andererseits verpflichtet sich die zukünftige Mieterseite, die Wohnung zu mieten und einen Finanzierungsbeitrag zu den Bau- und meist auch Grundkosten zu bezahlen.

Egal ob Sie Monate vor Fertigstellung und Bezug gleich den Mietvertrag abschließen oder vorab einen Vorvertrag: Rechtlich macht das nicht wirklich einen Unterschied. Bereits bei einem „Vor“-Vertrag ergeben sich Rechte und Pflichten, woran die Vertragsparteien gebunden sind:

- Die Bauvereinigung muss die Wohnung in der vereinbarten Ausstattung herstellen und übergeben
- Sie als Mieterin bzw. Mieter übernehmen die Wohnung und müssen zu bestimmten Zeitpunkten Zahlungen leisten

Da während der Bauzeit die tatsächlichen Baukosten noch nicht feststehen, ist die Höhe des Finanzierungsbeitrags im Vertrag nur vorläufig festgelegt. Auch die monatliche Miete ist nur mit einem vorläufigen Betrag angegeben. Denn die Höhe des Mietzinses hängt ebenfalls von den tatsächlichen Baukosten ab.

Was regelt ein Vertrag üblicherweise?

- Die vorläufige Höhe des Finanzierungsbeitrages
- Die vorläufige Höhe des monatlichen Mietzinses
- Die Frist für das Bezahlen des Finanzierungsbeitrages
- Das Bezugsdatum der Wohnung
- Die Ausstattung der Wohnung und der Wohnhausanlage (in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die in der Regel eine Beilage des Vertrags ist)
- Die Kündigungsoptionen
- Die Frist für das Kündigen der Vorwohnung
- Die Bedingungen für das Rückzahlen des Finanzierungsbeitrages durch die Bauvereinigung
- Die Regelungen zu Sonderwünschen bei der Wohnungsausstattung – z. B. Fristen für individuelle Ausstattungswünsche oder Kosten, die Sie zurückbekommen



Im Vertrag kann auch stehen, welche Unternehmen Sie für Ihre Sonderausstattung beauftragen müssen. Holen Sie in diesem Fall unbedingt Vergleichsangebote ein. Manchmal kann es günstiger sein, eine Wohnung in der Grundausstattung zu nehmen und Sonderwünsche erst nachher umzusetzen.

Wie werden Sie abgesichert, wenn der Bauträger vor Wohnungsfertigstellung in Konkurs geht?

Wenn Sie mehr als 150 Euro pro Quadratmeter vor dem Fertigstellen Ihrer Wohnung bezahlen, haben Sie Anspruch auf eine Absicherung. Geht der Bauträger während der Bauphase in Konkurs, verlieren Sie die geleisteten Zahlungen nicht.

Wie funktioniert das genau? Der Bauträger muss geeignete Sicherungsmittel wie z. B. eine Bankgarantie, Bürgschaft oder eine Versicherung nachweisen. Dazu braucht es aber keinen eigenen Vertrag.

Es genügt, wenn Ihr Vertrag schriftlich abgefasst ist und alle zwingenden Vertragsinhalte nach dem Bauträgervertragsgesetz enthält. Das

sind unter anderem die vom Bauträger gewählten Sicherungsmittel, der späteste Übergabetermin der Wohnung oder die Baupläne und Baubeschreibung (§ 4 Bauträgervertragsgesetz).

Das Bauvorhaben ist gefördert?

Dann muss die Bauvereinigung keine besonderen Sicherungsmittel wie etwa eine Bankgarantie nachweisen. Es reicht, wenn eine qualifizierte Stelle z. B. Revisionsverband bzw. Revisor Folgendes schriftlich bestätigt: Mögliche Rückforderungsansprüche durch die Erwerberinnen bzw. Erwerber des Bauvorhabens sind laut der geprüften Bilanz des Bauträgers ausreichend gedeckt.

Wann können Sie von einem Vertrag zurücktreten?

Sowohl der Mietvertrag als auch ein Vorvertrag sind jeweils verbindliche Verträge. Das bedeutet: Sie können nicht einfach so beliebig zurücktreten.

Auch wenn manche Bauvereinigungen gegen Bezahlung eines Pauschalbetrages einen Rücktritt von einem unterschriebenen Vertrag erlauben – verlassen Sie sich bitte nicht darauf. So einfach ist es dann meistens doch nicht.

Sie haben zwar unter bestimmten Voraussetzungen gesetzliche Rücktrittsrechte oder könnten mit der Bauvereinigung ein eigenes Rücktrittsrecht im Mietvertrag vereinbaren. Am besten überlegen Sie aber vor dem Unterschreiben des Vertrages, ob Sie die Wohnung wirklich mieten wollen. So vermeiden Sie Schwierigkeiten.

In bestimmten Fällen und unter gewissen Voraussetzungen haben Sie Anspruch auf gesetzliche Rücktrittsrechte. Diese müssen Sie nicht extra vertraglich vereinbaren:

§ 3a Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Für alle Verträge, also auch für Vor- oder Mietverträge gilt: Konsumentinnen bzw. Konsumenten haben ein Rücktrittsrecht, wenn sie die im Vertrag genannten Förderungen, steuerlichen Vorteile oder Kredite nicht oder zum Großteil nicht bekommen.

Wie lange haben Sie Zeit für Ihre schriftliche Rücktrittserklärung? Eine Woche, nachdem Sie von der geänderten Situation erfahren haben (Datum des Poststempels). Am besten üben Sie Ihr Rücktrittsrecht mittels eingeschriebenem Brief aus.

§ 30a Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Für Verträge bei Immobiliengeschäften wie Anbot, Vor-, Miet- oder Kaufvertrag gilt ein kostenloses Rücktrittsrecht unter diesen Voraussetzungen:

- Sie wollen eine Wohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Grundstück für private Zwecke kaufen oder mieten
- Sie oder nahe Angehörige wollen das Objekt als Hauptwohnsitz und nicht als Ferienwohnung nützen
- Sie haben den Vertrag am Tag der erstmaligen Besichtigung des Objektes unterschrieben

Der Rücktritt muss binnen einer Woche erklärt werden. Am besten üben Sie Ihr Rücktrittsrecht mittels eingeschriebenem Brief aus (Datum des Poststempels).

Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst, wenn Sie eine Kopie des Vertrages und eine schriftliche Information über Ihr Rücktrittsrecht erhalten haben. Während der Rücktrittsfrist darf die Bauvereinigung keine Anzahlung von Ihnen verlangen.

Die Rücktrittsfrist endet jedenfalls ein Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

§ 918 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Wenn die Bauvereinigung ihre Leistung wie z. B. die Übergabe einer Wohnung zum zugesagten Termin nicht erbringt, haben Sie 2 Möglichkeiten:

Entweder Sie bestehen auf dem Erfüllen der Leistung oder Sie treten vom Vertrag zurück. Das Gesetz verlangt im Rücktrittsfall jedoch das Setzen einer angemessenen Nachfrist: Also eines Zeitraumes, in der

die Leistung doch noch erbracht werden kann. Erst wenn die Leistung innerhalb dieser Frist dann auch nicht erfolgt, ist Ihr Rücktritt wirksam.

Bausträgervertragsgesetz (BTVG)

Wann können Sie nach dem BTVG vom Vertrag zurücktreten? Wenn Sie die zwingenden Informationen wie z. B. Baupläne nicht eine Woche vor der Vertragsunterzeichnung schriftlich erhalten haben.

Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag, an dem Sie eine Kopie des Vertrages mit allen Unterlagen nach dem BTVG erhalten haben. Der Vertrag muss auch eine schriftliche Information über Ihr Rücktrittsrecht enthalten. Das Rücktrittsrecht endet jedenfalls 6 Wochen nach Vertragsabschluss und muss schriftlich ausgeübt werden (eingeschriebener Brief).

Wann können Sie noch vom Vertrag zurücktreten? Wenn die im Vertrag vereinbarte Wohnbauförderung ganz oder zum Großteil ausbleibt.

Hier müssen Sie Ihren Rücktritt vom Vertrag innerhalb von 14 Tagen schriftlich erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald Sie von der ausbleibenden Wohnbauförderung und Ihrem Rücktrittsrecht erfahren. Haben Sie keine Information zu Ihrem Rücktrittsrecht bekommen, endet die Rücktrittsfrist erst nach 6 Wochen, nachdem Sie vom Ausbleiben der Wohnbauförderung erfahren haben.

Welche Kosten können zu Beginn des Vertrages anfallen?

Finanzierungsbeiträge für Grund- bzw. Baukosten

Bauvereinigungen heben bei Vertragsabschluss in der Regel Finanzierungsbeiträge ein.

Erlaubte und verbotene Ablösen

Ablösen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Oft wird hier aber getrickst. Sie können verbotene Ablösen zurückfordern.

Andere Kosten wie Kautions, Gebühren & Co

Manchmal werden Kautionen verlangt. Bearbeitungsgebühren sind nicht erlaubt. Gebühren für Mietverträge über Wohnungen gibt es nicht mehr.

3

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE KOSTEN
ZU BEGINN IHRES MIETVERHÄLTNISSES ANFALLEN KÖNNEN.

Finanzierungsbeiträge für Grund- bzw. Baukosten

Die Herstellungskosten des jeweiligen Wohnhauses – also die Bau- und Grundkosten – sind die Grundlage der monatlichen Miete. Näheres dazu siehe auch im Kapitel 4.

Die Bauvereinigung kann aber bereits bei Beginn des Mietvertrages einen Beitrag zur Finanzierung der Bau- und auch der Grundkosten von Ihnen verlangen. Sie müssen den Finanzierungsbeitrag oft schon beim Abschluss des Mietvertrages noch vor der Wohnungsübergabe bezahlen.

Durch das Bezahlen des Finanzierungsbeitrages fällt Ihre monatliche Miete geringer aus als ohne Finanzierungsbeitrag. Denn der Finanzierungsbeitrag ist nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung.



Genossenschaftsanteile sind keine Finanzierungsbeiträge. Oft wird der Finanzierungsbeitrag als Genossenschaftsanteil bezeichnet. Das ist allerdings nicht richtig. Denn der Genossenschaftsanteil ist der Mitgliedsbeitrag bei echten Wohnbaugenossenschaften. Er beträgt meist nur 100 bis 200 Euro und hat nichts mit der Finanzierung der Bau- bzw. Grundkosten von gemeinnützig errichteten Wohnungen zu tun.

Welche Formen von Finanzierungsbeiträgen gibt es?

Grundkostenbeiträge

Kauft die Bauvereinigung ein Grundstück, um darauf Genossenschaftswohnungen zu errichten, kann sie den zukünftigen Mieterinnen und Mietern anteilige Grundkostenbeiträge verrechnen.

Die Grundkosten werden für gewöhnlich berechnet und entsprechen nicht dem tatsächlich von der Bauvereinigung bezahlten Preis. Es gibt 2 Berechnungsmöglichkeiten:

- Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ankaufs plus der Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex
- Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ankaufs plus der Zinsaufwendungen für die Finanzierung des Grundstückskaufs

In beiden Fällen darf die Bauvereinigung alle sonstigen Kosten des Grundstückskaufs hinzufügen, z. B. die Anschließungskosten des Grundes. Die Grundkosten dürfen allerdings nicht mehr als den Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der ersten Vermietung betragen.

Kauft die Bauvereinigung das Grundstück von einer Gemeinde oder einem gemeindeeigenen Grundstücksfonds? Dann kann die Gemeinde bzw. der Grundstücksfonds mit der Bauvereinigung vereinbaren, dass sie den Mieterinnen und Mietern nur die tatsächlichen Grundstückskosten verrechnen darf.

Baukostenbeiträge

Für das Errichten von Genossenschaftswohnungen verrechnet die Bauvereinigung zukünftigen Mieterinnen und Mietern öfter anteilige Baukostenbeiträge. Je nach Bundesland und Wohnbauförderung sind die Beträge unterschiedlich hoch.

In Wien verrechnen die meisten Bauvereinigungen einen Baukostenbeitrag von 12,5 Prozent der Baukosten. Der Rest der Baukosten wird durch Fördermittel des Landes bzw. durch Bankkredite oder Eigenmittel der Bauvereinigung finanziert.



Die Bauvereinigung Feinheim hat in Wien eine geförderte Wohnanlage mit 136 Mietwohnungen und einer Gesamtnutzfläche von 12.778 Quadratmetern errichtet. Die Grundkosten betragen 3,1 Millionen Euro, die Baukosten 20 Millionen Euro. Feinheim hebt von den Mieterinnen und Mietern einen Finanzierungsbetrag von insgesamt 5,6 Millionen Euro ein – und zwar 3,1 Mio Grundkostenbeitrag und 2,1 Mio Baukostenbeitrag. Die Kosten werden nach den Nutzflächen aufgeteilt.

Finanzierungsbeitrag pro Quadratmeter Nutzungsfläche:

$$€ 5.600.000 \div 12.778 \text{ m}^2 = € 438,25/\text{m}^2$$

Wie hoch dürfen Finanzierungsbeiträge sein?

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ist keine Obergrenze verankert. Die Höhe des Finanzierungsbeitrags hängt von den Förderungsvorschriften der einzelnen Bundesländer und den Kosten des Bauvorhabens ab.

Für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter gibt es bei der Wiener Wohnbauförderung günstige Darlehen für den Finanzierungsbeitrag.

Informationen erhalten Sie bei der Wohnberatung Wien:
wohnberatung-wien.at/wohnberatung/finanzierung

Vereinbaren Sie bitte über die Service-Hotline +43 1 24 111 einen für Sie günstigen Beratungstermin (Mo bis Fr 7.00 bis 20.00 Uhr).

Müssen Finanzierungsbeiträge zurückbezahlt werden?

Ja. Die Bauvereinigung muss Ihnen spätestens am Ende des Mietverhältnisses den Finanzierungsbeitrag wieder zurückzahlen – reduziert um die gesetzliche Abwertung. Diese Abwertung beträgt 1 Prozent pro Jahr.

Manchmal bekommen Sie Ihren Finanzierungsbeitrag auch schon während des Mietverhältnisses zurück. Dann erhöht sich aber Ihre Monatsmiete. Denn die Bauvereinigung ersetzt den Finanzierungsbeitrag durch Eigen- oder Fremdmittel wie z. B. durch ein Darlehen.

Erlaubte und verbotene Ablösen

Ablösen sind einmalige Zahlungen an Vermieterinnen bzw. Vermieter beispielsweise für Möbel, Parkettböden oder andere Investitionen in die Wohnung. Ablösen an Bauvereinigen gibt es in der Praxis nicht.

Ablösen sind häufig überhöht oder sogar ganz verboten. Lassen Sie sich daher unbedingt beraten, bevor Sie eine Ablöse bezahlen. Kontaktdaten für Beratungsstellen finden Sie im Anhang.



Zahlen Sie eine Ablöse erst, wenn der Mietvertrag zustande gekommen ist und Sie die Wohnungsschlüssel haben. Lassen Sie sich die Ablösezahlung schriftlich bestätigen – auch, wofür Sie die Summe bezahlt haben. Wenn Sie keine Bestätigung bekommen, sammeln Sie Beweise wie den Text des Inserates, Ihre Bankabhebung oder Zeugen bei der Geldübergabe.

Ablösezahlungen an Vermieterinnen bzw. Vermieter

Ablösezahlungen sind möglich, wenn die Vermieterseite eine dieser Bedingungen erfüllt:

- Sie hat ein Weitergaberecht für die Wohnung
- Sie hat ein Vorschlagsrecht und darf der Bauvereinigung daher eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen
- Sie darf mit der Nachmieterin bzw. dem Nachmieter eine Ablöse für Investitionen wie für Möbel oder Parkettböden aushandeln

Die Höhe der Ablöse darf den Zeitwert der Investition nicht überschreiten. Prüfen Sie daher genau, wie viel die Investitionen tatsächlich wert sind. Wenn Sie sich nicht sicher sind, lassen Sie sich rechtlich beraten. Oder lassen Sie die Ablöse bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht überprüfen. Mit diesem Antrag können Sie auch gleich eine eventuell zu viel bezahlte Ablöse zurückfordern.



Bernd Blauäugig zahlt Silke Schlaumeier als Ablöse für Parkettboden, Badezimmermöbel und Einbauküche insgesamt 24.500 Euro. Der aktuelle Wert dieser Einrichtungsgegenstände in der Genossenschaftswohnung beträgt 13.400 Euro. Der Differenzbetrag ist eine verbotene Ablöse.

$$€ 24.500 - € 13.400 = € 11.100$$

Unser Tipp: Machen Sie bei der Wohnungsübergabe eine Inventarliste samt Fotos und lassen Sie diese Liste von Ihrer Vormieterin bzw. Ihrem Vermieter unterschreiben. So sind Sie auf der sicheren Seite.

Wie funktioniert eine korrekte Ablösevereinbarung? Die Vermieterseite lässt den Wert der Möbel und Investitionen von einer Sachverständigen bzw. einem Sachverständigen schätzen. Diese Schätzung ist Grundlage für die schriftliche Ablösevereinbarung. Manche Bauvereinigen erlauben Ablösen nur, wenn die Ablösevereinbarung auf einer Sachverständigenschätzung beruht.

Ablösezahlungen an Bauvereinigen

Eine Bauvereinigung hat gegenüber Mieterinnen und Mietern keinen Anspruch auf Ablöse der von ihr getätigten Investitionen. Dazu zählen etwa die Reparatur des Daches oder der Einbau eines Lifts. Für ihre Investitionen erhält sie bestenfalls eine höhere Miete, aber keine Ablöse.

Warum das so ist, steht im WGG. Die Bauvereinigung erhält ja monatlich die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB). Daher muss sie die Kosten ihrer Erhaltungs- oder Verbesserungsinvestition in der EVB-Abrechnung verbuchen. Einen Ablöseanspruch hat sie nicht. Mehr dazu im [Kapitel 4](#).

Was sind verbotene Ablösezahlungen?

Eine Ablösezahlung ist verboten, wenn sie nicht der Gegenleistung entspricht:

- Es erfolgt keine Gegenleistung für die gesamte Ablöse. Zum Beispiel verlangt die Vermieterseite eine Ablöse von Ihnen, damit Sie die leere Wohnung überhaupt bekommen. Oder sie lässt Sie für nicht ablösefähige Gegenleistungen bezahlen. Dazu gehören etwa eine schöne Lage oder besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad oder Sauna. Diese Leistungen sind bereits durch die Höhe des Mietzinses abgedeckt. Auch eine Ablöse für die in der Vergangenheit bezahlte Miete ist verboten
- Es erfolgt für einen Teil der Ablöse keine gleichwertige Gegenleistung

zB

Romana Reiselustig hat eine Genossenschaftswohnung im 19. Bezirk gemietet. Da sie nach Kanada auswandert, räumt sie die Wohnung komplett. Mit der Bauvereinigung hat sie vereinbart, eine Nachmieterin oder einen Nachmieter vorzuschlagen. Eine Bekannte, Stella Sesshaft, zeigt Interesse. Romana verlangt von ihr 35.000 Euro Ablöse, weil der Blick über Untersievering so grandios ist. Stella kann diese verbotene Ablöse zurückverlangen.

Sonderfall: Ablösen bei Mietwohnungen mit Kaufoption

Bauvereinigungen vermieten Wohnungen häufig als Mietkaufwohnungen. Oft kommt es dabei zu Missverständnissen. Denn tatsächlich ist der Mietkauf nur eine Option auf den späteren Wohnungskauf.

Mietparteien unterliegen manchmal dem Irrtum, dass sie die Wohnung später zu besonders günstigen Bedingungen kaufen können. Das ist jedoch nicht der Fall. Die bis dahin bezahlten Mietzinse werden nicht auf den Kaufpreis angerechnet und die Bauvereinigung darf die Wohnung zum ortsüblichen Marktpreis für vergleichbare Wohnungen verkaufen.

Manchmal lassen sich Mietparteien dieses Recht zum nachträglichen Kauf der Mietwohnung von der nachfolgenden Mietpartei ablösen. Die Begründung: In ein paar Jahren kann die neue Mietpartei die Wohnung günstig erwerben. Das ist wie gesagt falsch, und solche Ablösen sind in der Regel unzulässig und verboten.

Rückfordern von verbotenen Ablösen

Sie können verbotene Ablösen bei der Schlichtungsstelle zurückfordern. Wenn es keine Schlichtungsstelle gibt, dann beim Bezirksgericht. Sie haben dafür 10 Jahre ab dem Bezahlen der Ablöse Zeit. Die Rückforderung richtet sich an die Person, an die Sie die Ablöse bezahlt haben.

Andere Kosten wie Kautions, Gebühren & Co

Welche Kosten zu Beginn Ihres Mietverhältnisses können noch auf Sie zukommen?

Gebühren für schriftliche Mietverträge

Schriftliche Mietverträge über Wohnungen waren bis November 2017 gebührenpflichtig. Seither fällt eine solche Gebühr nur noch bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten, Büros oder Ordinationen an. Dies gilt auch für Mietverträge über Autoabstellplätze, außer sie sind mit einer Wohnung mitvermietet.

Sie werden im Mietobjekt wohnen und arbeiten? Dann müssen Sie für den schriftlichen Mietvertrag Gebühren bezahlen, wenn die geschäftliche Nutzung überwiegt.

Kautionen

Immer öfter verlangen auch Bauvereinigungen Kautionen von Mieterinnen bzw. Mietern zu Beginn des Mietverhältnisses. Bauvereinigungen brauchen dann bei Beschädigungen der Wohnung oder bei Mietrückständen nicht das gerichtliche Verfahren abzuwarten, um zu ihrem Geld zu kommen.

Eine Kautions muss im Mietvertrag vereinbart werden. Ebenso, ob sie z. B. in bar oder als Sparbuch hinterlegt wird.

Die Höhe der Kautions ist gesetzlich nicht geregelt. Üblich sind Kautionsvereinbarungen von 3 Bruttomonatsmieten.

Nach einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sind Kautionen bis zu 6 Bruttomonatsmieten erlaubt (OGH am 29. Oktober 1996, 5 Ob2217/96).

Im Ausnahmefall ist auch ein höherer Betrag erlaubt: Vermietet die Bauvereinigung beispielsweise sehr wertvolle Möbel mit der Wohnung, darf die Kautions auch über der Grenze von 6 Bruttomonatsmieten liegen.

Geben Sie die Wohnung zurück, stehen Ihnen die Zinsen vom Kautionsbetrag zu – zumindest der Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen.

Damit Sie sich später Auseinandersetzungen ersparen, halten Sie den genauen Zustand der Wohnung bei Mietbeginn und Mietende fest. Machen Sie Fotos und fertigen Sie ein Übernahmeprotokoll an.

Sie müssen die Wohnung in dem Zustand zurückgeben, in dem Sie sie angemietet haben. Nur eine gewöhnliche Abnutzung ist erlaubt. Schäden, die über diese gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, müssen Sie bezahlen. Die Bauvereinigung darf die Kautions dafür verwenden.

Verbotene Bearbeitungshonorare

Die Bauvereinigung darf Ihnen kein Bearbeitungshonorar für das Erstellen des Mietvertrages verrechnen. Dieser Aufwand gehört zur normalen Verwaltung eines Hauses und wird mit dem Verwaltungshonorar abgegolten, also über die laufenden Betriebskosten.

Haben Sie ein Bearbeitungshonorar bezahlt, können Sie es wie eine verbotene Ablöse zurückfordern.

Welche Kosten fallen monatlich an?

Prinzip der Kostendeckung

Der Mietzins muss kostendeckend sein. Beim Erstbezug wird die Höhe geschätzt und nur ein vorläufiger Mietzins vereinbart.

Bestandteile des Mietzinses

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann zur Berechnung Ihres Mietzinses bis zu 8 Kostenbestandteile heranziehen.

Mietzins bei Wiedervermietung und Mietrechtseintritt

Werden Genossenschaftswohnungen wiedervermietet, darf der Mietzins unter bestimmten Voraussetzungen erhöht werden.

4

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE SICH IHR
MONATLICHER MIETZINS ZUSAMMENSETZT.

Prinzip der Kostendeckung

Eine Bauvereinigung darf von Ihnen in den meisten Fällen nur einen kostendeckenden Mietzins einheben (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Der Mietzins darf also nicht höher und nicht niedriger sein, als die Bauvereinigung zum Bezahlen der Summe dieser Kosten braucht:

- Herstellungskosten wie Grund-, Bau- und Nebenkosten bzw. Darlehenskosten
- Laufende Hausbewirtschaftungskosten
- Verwaltungskosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage

Die Herstellungskosten haben den größten Einfluss auf die Höhe des Mietzinses. Denn je höher diese Kosten sind, desto höher ist auch der Finanzierungsbedarf – etwa durch Bankdarlehen oder Darlehen aus der Wohnbauförderung.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Kostendeckung besteht jedoch bei älteren Genossenschaftswohnungen, die neu vermietet oder von Angehörigen übernommen werden. Das sogenannte Wiedervermietungsentgelt muss also nicht unbedingt kostendeckend sein. Mehr dazu finden Sie in diesem Kapitel bei „Mietzins bei Wiedervermietung und Mietrechtseintritt“.

Die Höhe des Mietzinses

Sie ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Gesetzlich festgelegte Obergrenzen für Mieten sind aber nicht als fixer Betrag für alle Mietverhältnisse im Gesetz festgeschrieben. Weil jede Wohnhausanlage hat ja unterschiedliche Grund-, Bau- oder Betriebskosten.

TIPP

Vereinbaren Sie im Mietvertrag genau, was Sie bezahlen müssen: von den Bestandteilen des Mietzinses, ihrer Höhe bis zum prozentuellen Anteil an den Betriebskosten.

Beim Erstbezug einer Genossenschaftswohnung steht die endgültige Mietzinshöhe meist noch nicht fest und wird nur geschätzt. In Ihrem

Mietvertrag finden Sie daher nur die vorläufige Höhe Ihres Mietzinses. Erst nach der Endabrechnung kann die Bauvereinigung den exakten Mietzins ab dem Erstbezug errechnen. Das ist aber oft erst Jahre nach dem Erstbezug der Wohnung der Fall.

Mit der Endabrechnung wird daher nicht nur die Miete für die Zukunft angepasst, sondern auch für die Vergangenheit korrigiert. Das wird oft „Aufrollung des Entgelts“ genannt und ergibt eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Veränderung des Mietzinses

Die Höhe des Mietzinses bleibt während Ihres Mietverhältnisses nicht immer gleich. Der Betrag ändert sich in dem Ausmaß, in dem sich die Kosten der Bauvereinigung verändern. Das ist beispielsweise der Fall, wenn sich die von der Bauvereinigung zu zahlenden Darlehensraten oder die Betriebskosten ändern.

Ändert sich die Höhe des Mietzinses, muss Sie die Bauvereinigung schriftlich über die Gründe informieren. Ein Aushang im Haus reicht nicht aus. Alle Mieterinnen bzw. Mieter müssen die Information mit der nächstfolgenden Mietvorschreibung erhalten. Das ist jene Mietvorschreibung, bei der sich die Änderung erstmals auswirkt.

Bestandteile des Mietzinses

Bauvereinigungen können diese Bestandteile zum Berechnen Ihres Mietzinses heranziehen:

- Darlehenskosten der Bauvereinigung (Annuität)
- Kosten für Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)
- Kosten für das Baurecht auf einem fremden Grundstück (Bauzins)
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten und andere Aufwendungen
- Rücklagen
- Umsatzsteuer

Darlehenskosten der Bauvereinigung (Annuität)

Der Bau einer Wohnhausanlage kostet oft mehrere Millionen Euro. Zur Finanzierung nehmen Bauvereinigungen meistens Darlehen und Kredite auf, oft günstige Landesdarlehen bzw. Bankdarlehen. Diese Darlehen müssen die Bauvereinigungen in Raten zurückzahlen. Die Rückzahlungsraten heißen Annuitäten und bestehen aus Zinszahlungen plus der Rückzahlung eines Teils des Darlehens, der sogenannten Tilgung.

Die Höhe der Annuität hängt von verschiedenen Faktoren ab, die im Darlehensvertrag der Bauvereinigung fixiert sind. Das sind unter anderem:

- Die Höhe des aufgenommenen Darlehens
- Der vereinarte Zinssatz
- Die Laufzeit des Darlehens

Die Bauvereinigung verrechnet Ihnen die anteiligen Darlehenskosten als Teil Ihres Mietzinses. Lassen Sie sich von der oft verwendeten Bezeichnung „Annuität“ in der Mietzinsvorschreibung nicht irritieren. Sie selbst müssen kein Darlehen zurückzahlen, die Bauvereinigung verrechnet Ihnen unter dieser Bezeichnung nur ihre eigenen Darlehenskosten weiter.

Dabei gilt das schon erwähnte Prinzip der Kostendeckung: Die Bauvereinigung darf Ihnen nicht mehr verrechnen, als sie selbst bezahlt hat. Überprüfen Sie es, indem Sie sich die Darlehens- und Förderverträge zeigen oder in Kopie geben lassen. Auch die Tilgungspläne und Belege von den Überweisungen sind hilfreich. Daraus sehen Sie, wie die Bauvereinigung die Darlehen zurückzahlen muss.

Angemessene Darlehenskosten

Ein wichtiger Punkt: Die Bauvereinigung darf Ihnen keine überhöhten Darlehenskosten verrechnen. Auch wenn der Darlehensvertrag der Bauvereinigung hohe Zinsen vorsieht, darf sie Ihnen nur angemessene Darlehenskosten weiterverrechnen.

Zusätzlich ist sie verpflichtet, die Entwicklungen am Kapitalmarkt im Auge zu behalten. Senkt sich das Zinsniveau, muss sie versuchen, ihren Darlehensvertrag nachzuverhandeln – auch, wenn das in der Praxis oft nicht einfach ist.

Was geschieht, wenn sich die Verzinsung des Darlehens ändert?

Die Bauvereinigung muss den Mietzins anpassen und alle Mieterinnen bzw. Mieter schriftlich informieren. Manchmal sind in Darlehensverträgen fixe Zinsen vereinbart. Dann bleiben die Darlehenskosten gleich.

Was sind Annuitätenzuschüsse?

Bei manchen Fördermodellen übernimmt das Land einen Teil der Darlehensrückzahlungen. Diese Form der Förderung heißt Annuitätenzuschuss. Mit der Zeit werden die Annuitätenzuschüsse des Landes jedoch geringer. Dadurch erhöhen sich die Darlehenskosten und letztlich auch Ihr Mietzins.



Im Jahr 2016 wurde von einer Bauvereinigung eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 3.028 Quadratmeter errichtet. Die Grundkosten betragen 900.000 Euro. Die Bauvereinigung überwälzt die Grundkosten schon bei Mietbeginn. Die Mieterinnen bzw. Mieter müssen daher einen Grundkostenbeitrag von 297,23 Euro pro Quadratmeter bezahlen.

Die Baukosten betragen 5,3 Millionen Euro und werden wie folgt finanziert:

- Landeskredit (Laufzeit 35 Jahre) 1,8 Millionen Euro
- Bankkredit (Laufzeit 25 Jahre) 2,9 Millionen Euro
- Die Mieterinnen bzw. Mieter zahlen einen Baukostenbeitrag von 600.000, das sind 198,15 Euro pro Quadratmeter

Bankkredit

Für den Darlehensbetrag von 2,9 Millionen Euro errechnet sich unter diesen Konditionen eine Rückzahlung im ersten Jahr von 141.684,39 Euro: Zinssatz 3 Prozent, Darlehenslaufzeit 25 Jahren und jährliche Ratenerhöhung um 1,5 Prozent für das erste Jahr. Daraus ergibt sich der Mietzinsbestandteil „Bankannuität“, umgerechnet mit monatlich ca. 3,90 Euro pro Quadratmeter:



$$€ 141.684,39 \div 3.028 \text{ m}^2 \div 12 \text{ Monate} = € 3,90.$$

Im 2. Jahr fallen umgerechnet 3,96 Euro pro Quadratmeter als Rückzahlung an. Mit jedem Jahr steigt dann die Rate etwas an, und im 25. Jahr beträgt die Höhe der Kosten für das Bankdarlehen schließlich 5,66 Euro pro Quadratmeter und Monat. Dieses ist dann abbezahlt.

Landeskredit

Während der Laufzeit des Bankkredits müssen beim Landesdarlehen nur 1 Prozent gezahlt werden. Das sind jährlich 18.000 Euro. Daraus errechnet sich für die ersten 25 Jahre der Mietzinsbestandteil „Landesannuität“ von monatlich 0,50 Euro pro Quadratmeter. Erst nach Rückzahlung des Bankkredits ist der Landeskredit zur Rückzahlung fällig. Da bisher nur Zinsen bezahlt wurden, ist im 25. Jahr nach Errichtung des Hauses noch der volle Kreditbetrag von 1.800.000 Euro offen. Dieser muss in den nächsten 10 Jahren komplett zurückbezahlt werden.

Dafür schreibt die Bauvereinigung ab dem 26. Jahr den bisher zur Rückzahlung des Bankdarlehens eingehobenen Betrag von 5,66 Euro pro Quadratmeter und Monat weiterhin vor. Dieser Betrag wird dann zur Rückzahlung des Landeskredits und der Bezahlung der Zinsen von monatlich 0,50 Euro pro Quadratmeter verwendet. Nach voraussichtlich 35 Jahren sind die Herstellungskosten ausfinanziert.

Was bedeutet Auslauf-Annuität?

Hat die Bauvereinigung ein Darlehen für das Errichten der Wohnhausanlage zurückbezahlt, darf sie Ihnen die Darlehenskosten (Annuität) unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin im Mietzins verrechnen. Deshalb der Name Auslauf-Annuität, weil das Darlehen ja schon ausgelaufen ist.

Die Bauvereinigungen müssen diese Gelder für das Zurückzahlen von anderen Darlehen für die Wohnhausanlage verwenden (§ 14 Abs 7 WGG).

Danach müssen die Gelder aus den Auslauf-Annuitäten für 5 Jahre lang für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus zur Verfügung stehen. Und erst dann fließen die Auslauf-Annuitäten in die Rücklage der Bauvereinigung, etwa um Mietausfälle zu decken.

Wie hoch darf die Auslauf-Annuität sein?

Im Prinzip so hoch wie die letzte geleistete Annuität. Mit einer wichtigen Ausnahme: Wenn alle Darlehen für das Bauvorhaben zurückbezahlt wurden, schreibt das Gesetz eine Obergrenze für die Summe dieser beiden Mietzinsbestandteile vor:

- Auslauf-Annuitäten (ehemalige Darlehenskosten)
- Kosten für die Baukosten-Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)

Diese Summe darf derzeit 2,05 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Das bedeutet: Die Bauvereinigung darf Ihnen als Auslauf-Annuität maximal 2,05 Euro pro Quadratmeter verrechnen. Ist die Summe niedriger, muss sie Ihnen die niedrigere Summe vorschreiben.



Die Bauvereinigung Wohnschön errichtete 1988 eine Wohnhausanlage in Wien 13. Finanziert hat sie dieses Bauvorhaben mit einem Bankkredit mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Landesdarlehen mit einer Laufzeit von ursprünglich geplanten 47,5 Jahren. Aber schon im Jahr 2023 hat Wohnschön alle Darlehen zurückgezahlt. Was darf sie den Mietparteien 2024 verrechnen?

Auslauf-Annuität Bankkredit	€ 2,75/m ²
Auslauf-Annuität Landeskredit	€ 1,30/m ²
Mietzinsbestandteil Auslauf-Annuität	€ 4,05/m ²

Da der Betrag über der Obergrenze liegt, darf die Bauvereinigung Wohnschön ihren Mietparteien ab 2024 nur 2,05 Euro pro Quadratmeter als Auslauf-Annuität verrechnen. Dazu kommen noch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, die Betriebskosten und alle weiteren Mietzinsbestandteile.

Kosten für Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)

Bauvereinigungen verwenden manchmal neben oder statt der Darlehen der Banken Eigenmittel zur Bezahlung der Grund- und Baukosten eines Objektes. In diesem Fall verrechnen sie Ihnen die Kosten der Refinanzierung ihrer Eigenmittel. Der Grund: Die Bauvereinigung hätte das Geld ja nicht ausgeben müssen und ihre Eigenmittel stattdessen anlegen und dafür Zinsen erhalten können. Statt diesen „entgangenen“ Einnahmen darf sie Ihnen auch entsprechende Einnahmen in den Mietzinsen verrechnen.

Eigenmittel zur Finanzierung der Grundkosten

Die Bauvereinigung darf Ihnen in diesem Fall bei der monatlichen Miete die Zinsen für die Eigenmittel verrechnen. Der erlaubte Zinssatz beträgt maximal 3,5 Prozent (Stand 2024).

Finanziert die Bauvereinigung die Grundkosten durch Eigenmittel und verlangt sie dafür Eigenmittelzinsen in der Miete, darf Sie von Ihnen dafür natürlich keinen Grundkostenbeitrag verlangen.

Eigenmittel zur Finanzierung der Baukosten

Hier verrechnet Ihnen die Bauvereinigung zusätzlich zu den Zinsen für ihre Eigenmittel auch die Abschreibung. So heißt die Tilgung bei „Eigenmitteldarlehen“ (AfA – Absetzung für Abnutzung). Die Höhe der Abschreibung hängt davon ab, wie lange die Bauvereinigung ihre Eigenmittel zur Verfügung gestellt hat. Die Laufzeit beträgt mindestens 5 Jahre, meist aber 66 bis 100 Jahre.



Die Bauvereinigung Stadtheim hat im Jahr 1995 eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 3.028 Quadratmetern gebaut.

Die Grundkosten betrugen 550.000 Euro. Stadtheim hat die Grundkosten aus Eigenmitteln finanziert und den Mieterinnen bzw. Mietern daher auch keinen Grundkostenbeitrag verrechnet.

Die Baukosten betrugen 3.200.000 Euro. Stadtheim hat sie so finanziert:

Zuschuss des Landes Wien, den Stadtheim nicht zurückzahlen muss	€ 1.280.000
Eigenmittel von Stadtheim	€ 1.520.000
Baukostenbeitrag der Mieterinnen und Mieter	
12,5 % der Baukosten, das sind € 132,10/m ²	€ 400.000
Gesamtbaukosten	€ 3.200.000

Daraus ergeben sich diese 3 Mietzinsbestandteile:

Für die Grundkosten

Eigenmittelzinsen pro Jahr:

$$€ 550.000 \times 3,5 \% = € 19.250$$

Eigenmittelzinsen pro Monat:

$$€ 19.250 \div 12 \text{ Monate} = € 1.604,17$$

Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter:

$$€ 1.604,17 \div 3.028 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 0,53/\text{m}^2}$$

Für die Baukosten

Abschreibung für 50 Jahre Laufzeit; pro Jahr:

$$€ 1.520.000 \div 50 \text{ Jahre} = € 30.400$$

Abschreibung pro Monat:

$$€ 30.400 : 12 \text{ Monate} = € 2.533,33$$

Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter:

$$€ 2.533,33 \div 3.028 \text{ m}^2 = \text{€ } 0,84/\text{m}^2$$

Eigenmittelzinsen pro Jahr:

$$€ 1.520.000 \times 3,5 \% = € 53.200$$

Eigenmittelzinsen pro Monat:

$$€ 53.200 \div 12 \text{ Monate} = € 4.433,33$$

Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter:

$$€ 4.433,33 \div 3.028 \text{ m}^2 = \text{€ } 1,46/\text{m}^2$$

Kosten für das Baurecht auf einem fremden Grundstück (Bauzins)

Manchmal kauft die Bauvereinigung das Grundstück für die Wohnhausanlage nicht, sondern darf nur darauf bauen. In diesem Fall zahlt sie den sogenannten Bauzins an die Grundstückseigentümerin bzw. den -eigentümer, also meist an Gemeinden oder Länder.

Die Bauvereinigung darf diesen meist monatlichen Bauzins als Mietzinsbestandteil an Sie weiterverrechnen.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag dient der Finanzierung notwendiger Erhaltungs- und nützlicher Verbesserungsarbeiten, wie z. B. Reparatur der kaputten Fenster oder Einbau eines Aufzuges.

Die Voraussetzung: Für das Gebäude liegt weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag durch die Baubehörde vor.

Wie hoch darf der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sein?

Nach der neuen Regelung beträgt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag derzeit maximal 0,59 Euro pro Quadratmeter, wenn das Datum des Erstbezuges nicht mehr als 5 Jahre zurückliegt.

Wenn das Haus schon älter ist, darf die Bauvereinigung den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag jährlich um 12 Prozent vom Ausgangsbetrag erhöhen. Bei Gebäuden, die 30 Jahre alt oder älter sind, darf sie einen Höchstbetrag von maximal 2,33 Euro pro Quadratmeter jedoch nicht mehr überschreiten (Stand 2024).

Die vorangeführten Werte erhöhen sich alle 2 Jahre jeweils mit Stichtag 1. April.

Jahr nach Erstbezug	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EVB nach WGG, ab 1.4.2024	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94

Jahr nach Erstbezug	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EVB nach WGG, ab 1.4.2024	1,01	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,42	1,49	1,56	1,63

Jahr nach Erstbezug	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30ff
EVB nach WGG, ab 1.4.2024	1,70	1,77	1,84	1,91	1,98	2,05	2,12	2,19	2,26	2,33

Dürfen Bauvereinigungen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge noch weiter anheben?

Ja. Unter bestimmten Voraussetzungen ist dies auch über die gesetzlichen Höchstgrenzen hinaus möglich. Und zwar, wenn die Summe aus den bisher eingehobenen und noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen für die Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten nicht ausreicht. Dann darf die Bauvereinigung bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht die Erhöhung über die gesetzliche Höchstgrenze hinaus beantragen (§ 14 Abs 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG).

Bei diesem Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht haben alle Mieterinnen und Mieter Parteistellung. Das bedeutet: Jede Mietpartei kann Einwände gegen die Erhaltungsarbeiten oder die Höhe der Kostenvoranschläge vorbringen. Wenn Ihre Bauvereinigung beispielsweise das Dach Ihres Wohnhauses komplett erneuern möchte, könnten Sie als Mieterin bzw. Mieter einwenden, dass eine Reparatur ausreicht.

Diese Fragen prüft die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht konkret:

- Wie hoch ist die Summe der noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge?
- Sind die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig?
- Sind die Kosten in den Kostenvoranschlägen angemessen?
- Sind die beabsichtigten Arbeiten durch vorhandene und in den nächsten 20 Jahren zu erwartende Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckt?

Bauvereinigungen dürfen das Anheben des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor oder nach dem Durchführen der Arbeiten beantragen. Meist stellen sie den Antrag vorher. Da zu diesem Zeitpunkt nur Kostenvoranschläge vorliegen, entscheidet die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht über die Erhöhung zuerst nur vorläufig. Erst nach dem Vorliegen aller Rechnungen erfolgt dann die endgültige Entscheidung über einen höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

Üblicherweise gilt diese Erhöhung für die nächsten 20 Jahre. Außer, die Arbeiten haben eine erheblich kürzere oder längere Bestandsdauer. Dann gilt diese Bestandsdauer als Verteilungszeitraum.

Plant die Bauvereinigung zusätzlich zu Erhaltungsarbeiten auch Verbesserungsarbeiten, dann darf sie ebenfalls ein Anheben des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages beantragen.

Die Voraussetzungen:

- Für diese Sanierungsarbeiten muss eine öffentliche Förderung wie z. B. eine Wohnhaussanierungsförderung gewährt werden
- Die Förderung muss mindestens so hoch sein wie die Kosten der Verbesserungsarbeiten

Für bestimmte Sanierungsarbeiten ist eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages über die gesetzliche Höchstgrenze auch ohne Verfahren möglich.

Es sind dies: thermisch-energetische Sanierungen und Maßnahmen, welche die allgemeinen Teile des Gebäudes behinderten-, kinder- oder altengerecht machen.

Seit der WGG-Novelle 2019 zählt auch die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen dazu, wenn diese zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie dient – Photovoltaik-Anlage –, oder damit Ladepunkte für Elektrofahrzeuge geschaffen werden.

Einige Voraussetzungen müssen allerdings vorliegen:

- 3 Viertel der Mieterinnen bzw. Mieter stimmen zu
- Die Berechnungsbasis ist die Anzahl der zum Zeitpunkt der Vereinbarung mit der Bauvereinigung vermieteten Objekte
- Die Sanierungsmaßnahmen sind gefördert und wichtige Informationen müssen bekannt sein: von den Kosten der Sanierung, über die Förderungshöhe bis zum Ausmaß der Erhöhung
- Ein Sachverständigengutachten bestätigt, dass die Kosten der Sanierung angemessen sind

Sie sind mit der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ohne Verfahren nicht einverstanden? Dann können Sie die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht einschalten. Dort wird dann geprüft, ob eine Erhöhung zulässig ist.

Wann können Sie die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags beeinspruchen?

Wenn Ihnen Ihre Bauvereinigung einen höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verrechnet als den gesetzlich vorgeschriebenen.

Ein Beispiel: Die Bauvereinigung verrechnet für ein vor 22 Jahren bezogenes Gebäude einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von 2 Euro pro Quadratmeter. Die gesetzliche Obergrenze liegt aber in diesem Fall bei 1,77 Euro pro Quadratmeter.

Wann werden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgerechnet?

Die Bauvereinigung muss die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge jährlich abrechnen. Dazu stellt sie die Einnahmen den Ausgaben gegenüber. Einnahmen sind die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge oder Mehrerträge aus Wiedervermietungen. Unter die Ausgaben fallen z. B. die Kosten der Sanierungsarbeiten.

Anspruch auf die Abrechnung haben Sie bis 30. Juni des nachfolgenden Jahres. Und Sie haben das Recht, die Belege anzuschauen.

Wollen Sie Kopien von den Belegen haben, darf die Bauvereinigung dafür einen Kostenersatz verlangen. Die Einsicht in die Belege muss allerdings nicht im Wohnhaus erfolgen, das kann auch bei der Hausverwaltung sein. Der Aufwand für Sie als Mieterin bzw. Mieter muss jedoch zumutbar sein.

Oft haben Bauvereinigungen die Belege nur noch auf Datenträgern gespeichert. Dann muss sie Kopien auf eigene Kosten erstellen. Sie haben Anspruch, in die Abrechnung und die Belege in Papierform einzusehen.

Wohin wenden Sie sich, wenn die Abrechnung Fehler aufweist?

Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht überprüft, ob die Abrechnung richtig ist. Das kann aber nur in einem Verfahren zur Rückzahlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages erfolgen, frühestens 20 Jahre nach dem Einheben.

Trotzdem ist es sinnvoll, wenn Sie mit Korrekturen nicht so lange warten und Ihre Einwände zu einer Jahresabrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages samt Begründung sofort an die Bauvereinigung schicken. Korrigiert die Bauvereinigung die Abrechnung, muss sie den zu viel verrechneten Betrag allerdings nicht an die Mieterinnen bzw. Mieter zurückzahlen. Die Korrektur erhöht die insgesamt vorhandenen, nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Der Betrag bleibt für weitere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei der Bauvereinigung – für maximal 20 Jahre nach dem Einheben.

Wann muss die Bauvereinigung den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zurückzahlen?

Wenn die Bauvereinigung den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht innerhalb von 20 Jahren verwendet, muss sie ihn mit den gesetzlichen Zinsen von 4 Prozent zurückzahlen. Den Beitrag bekommen jene Mieterinnen und Mieter, die zu diesem Zeitpunkt Mietparteien sind – also 20 Jahre nach dem Einheben. Es kommt daher durchaus vor, dass eine Mietpartei den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zurück erhält, obwohl eine andere ihn einbezahlt hat.

Verwaltungskosten

Was darf Ihnen die gemeinnützige Bauvereinigung maximal verrechnen?

Bei den Verwaltungskosten gibt es eine Höchstgrenze. Sie wurde in § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung festgelegt und wird jährlich mit der Inflation erhöht. Je nachdem, ob Sie eine Wohnung, eine Garage oder eine andere Räumlichkeit mieten, betragen die Obergrenzen mit Stand 2024 pro Jahr:

- Für Mietwohnungen: 290,64 Euro zuzüglich Umsatzsteuer
- Für Garagen: 50 Prozent von 290,64 Euro zuzüglich Umsatzsteuer
- Für Abstellplätze: 20 Prozent von 290,64 Euro zuzüglich Umsatzsteuer

Achtung: Für Geschäftsräume stellen 290,64 Euro zuzüglich Umsatzsteuer den Mindestbetrag dar.

Die Bauvereinigung multipliziert die einzelnen Beträge mit der Anzahl der Wohnungen, Garagen, Abstellplätze und Geschäftsräume. Die Summe ergibt den Gesamtbetrag der Verwaltungskosten. Danach teilt die Bauvereinigung die gesamten Verwaltungskosten nach einem bestimmten Verrechnungsschlüssel auf alle Mietparteien auf (z. B. nach der Wohnnutzfläche). Wenn alle Mieterinnen und Mieter einverstanden sind, kann die Bauvereinigung allen Mietparteien auch denselben Verwaltungskostenanteil verrechnen.

Die Verwaltungskosten sind ein Pauschalbetrag und decken alle üblichen Verwaltungstätigkeiten ab.



Die Bauvereinigung darf Ihnen für übliche Verwaltungstätigkeiten keine zusätzlichen Verwaltungskosten verrechnen, z. B. Kosten für das Erstellen oder Kündigen des Mietvertrages.

Ausnahmen sind umfangreiche Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten wie z. B. das Neueindecken des Daches oder das Aufbringen einer Wärmeschutzfassade. Dann darf die Bauvereinigung ein zusätzliches

Honorar für die Bauaufsicht oder Bauverwaltung verlangen. Aber natürlich nur, wenn sie die Bauaufsicht oder die Bauverwaltung selbst ausübt.

Das Honorar für die Bauaufsicht und Bauverwaltung der Bauvereinigung beträgt maximal 5 Prozent von den Erhaltungs- und Verbesserungskosten.

Überträgt die Bauvereinigung die Bauaufsicht einer Firma oder einem Architekten, darf sie für die Bauverwaltung nur 3 Prozent der Erhaltungs- und Verbesserungskosten an Sie weiterverrechnen.

Betriebskosten und andere Aufwendungen

Auf den nächsten Seiten erhalten Sie einen groben Überblick über die Betriebskosten.

Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Die Bauvereinigung darf Ihnen nur bestimmte Kosten als Betriebskosten weiterverrechnen. Im Mietrechtsgesetz (MRG) sind die zulässigen Positionen aufgezählt. Diese Aufzählung gilt auch für Genossenschaftswohnungen mit nur einer Ausnahme: Der Verwaltungsaufwand wird gesondert verrechnet und nicht unter dem Titel Betriebskosten.

- **Wasserversorgung:** Wassergebühren, aber auch notwendige Überprüfungskosten wie die Dichtheitsprüfung der Wasserleitungen
- **Rauchfangkehrung:** Kosten für die gesetzlichen Kehrungen, nicht jedoch Kosten für das Ausschleifen eines Kamins
- **Kanalräumung:** Abwasser- und Kanalgebühren, Kosten für das Beheben von Kanalverstopfungen, nicht jedoch Kanalreparaturen
- **Müllabfuhr und Entrümpelung:** Kosten für das regelmäßige Entsorgen des Hausmülls, nicht jedoch das Entrümpeln von Sachen einer bestimmten Mietpartei
- **Schädlingsbekämpfung:** Kosten der Rattenvertilgung oder anderer Schädlinge wie Küchenschaben

- **Beleuchtung:** Stromkosten für das Stiegenhaus und Kosten für Glühbirnen, nicht jedoch das Beheben von Leitungsschäden
- **Feuerversicherung:** Versicherungsprämie für den Betrag, der im Schadensfall zum Wiederaufbau des Hauses ausreicht
- **Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung:** Kosten der gesetzlichen Haftpflichtversicherung und eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden
- **Versicherung des Hauses gegen andere Schäden** wie z. B. Glasbruch, wenn die Mehrheit der Mietparteien zustimmt
- **Aufwendungen für die Hausbetreuung,** das sind entweder Beiträge für Hausbesorgungsarbeiten oder angemessene Kosten der Hausbetreuung
- **Betriebs- und Wartungskosten für Gemeinschaftsanlagen** wie Lifte, Waschküchen oder Grünanlagen, wenn die Mietparteien diese Gemeinschaftsanlagen benützen dürfen
- **Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen:** Sie werden auf alle Mietparteien aufgeteilt – unabhängig davon, ob sie sie benützen

Welche Aufwendungen werden noch weiterverrechnet?

Die Bauvereinigung darf den Mieterinnen bzw. Mietern auch öffentliche Abgaben weiterverrechnen. Dazu gehört etwa die Grundsteuer.

Dürfen Bauvereinigungen überhöhte Preise als Betriebskosten verrechnen?

Nein. Wenn Bauvereinigungen selbst überhöhte Preise bezahlt haben, dürfen Sie diese nicht in voller Höhe als Betriebskosten weiterverrechnen. Maßstab sind die Kosten, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen, sich also im Rahmen ortsüblicher Verhältnisse bewegen (OGH am 27. Juni 1989, 5 Ob 74/88).

Wann sind gemeinnützige Bauvereinigungen bei den Betriebskosten nicht an das Kostendeckungsprinzip gebunden?

Unter gewissen Voraussetzungen darf die Bauvereinigung mehr Betriebskosten an die Mietparteien verrechnen, als ihr tatsächlich ent-

stehen. Die Bauvereinigung darf Maßnahmen, die zu Einsparungen bei den Betriebskosten führen durch die erzielten Einsparungen finanzieren. Sie muss sie also nicht an die Mieterinnen und Mieter weitergeben.

Dies betrifft vor allem Heizkostenersparnisse aber auch das Einsparen von Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgungskosten.

Führt die Bauvereinigung verbrauchssenkende Maßnahmen durch, darf sie Ihnen 15 Jahre lang trotz Kosteneinsparung die höheren Betriebskosten verrechnen. Die Bauvereinigung darf die alten Betriebskosten sogar jährlich um die Inflationsrate erhöhen.

Die eingesparten Betriebskosten nennt man fiktive Betriebskosten. Sie müssen von der Bauvereinigung zum Finanzieren der verbrauchssenkenden Maßnahmen verwendet werden.

Die Bauvereinigung muss die höheren alten Betriebskosten als Ausgaben ausweisen, aber nach tatsächlich aufgewendete Betriebskosten und fiktive Kosten trennen. Der fiktive Teil wird über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgerechnet.



In den Jahren 2020 bis 2022 betrugen die durchschnittlichen jährlichen Heizenergiekosten eines Mietwohnungsgebäudes 80.000 Euro.

Nun wird eine thermische Sanierung durchgeführt, deren Kosten aus den erzielten Einsparungen, den sogenannten fiktiven Heizkosten, gedeckt werden sollen. Auch wenn im Jahr 2023 Heizenergiekosten von beispielsweise nur 60.000 Euro entstehen, darf die Bauvereinigung den Mieterinnen bzw. Mietern 80.000 Euro verrechnen.

Welche Möglichkeiten der Betriebskostenabrechnung gibt es?

Es gibt 2 Möglichkeiten:

■ Verrechnung über Jahrespauschale

Sie ist die häufigste Form. Dabei zahlen Sie jeden Monat gleich-

bleibende Teilbeträge. Die Bauvereinigung deckt damit die anfallenden Betriebskosten.

Die Bauvereinigung darf die monatlichen Betriebskostenanteile jedoch nicht beliebig festsetzen. Die Betriebskosten berechnet sie aus den tatsächlichen Kosten des Vorjahres plus einem Aufschlag von maximal 10 Prozent für Preissteigerungen.

Bis 30. Juni des Folgejahres muss die Bauvereinigung die Betriebskosten eines Kalenderjahres abrechnen und allen Mietparteien zuschicken. Diese Verpflichtung zum Versenden der Betriebskostenabrechnung gibt es nur bei Genossenschaftswohnungen, nicht bei anderen Mietwohnungen – etwa im privaten Altbau.

Die Betriebskostenabrechnung ergibt entweder einen Überschuss oder einen Fehlbetrag. Beim nächstfolgenden Mietzinstermin erhalten Sie daher entweder eine Gutschrift oder müssen den Fehlbetrag nachzahlen. Anspruchsberechtigt bzw. zahlungspflichtig ist dabei jene Mietpartei, die gerade Mieterin oder Mieter ist. Das heißt, dass Sie möglicherweise nachzahlen müssen, obwohl Sie in dem betreffenden Jahr noch gar nicht Mietpartei waren. Umgekehrt gilt das aber auch für ein Guthaben, das Sie bekommen – auch wenn Sie im Jahr davor noch gar nicht dort gewohnt haben.

Die Betriebskostenabrechnung muss nachvollziehbar und übersichtlich sein. Sie dürfen in die Belege einsehen und auch Kopien gegen Kostenersatz verlangen. Hat die Bauvereinigung die Belege nur in elektronischer Form, muss sie Ihnen auf Wunsch Ausdrucke machen. Der erste Ausdruck kostet Sie nichts.

Verweigert Ihnen die Bauvereinigung die Belegeinsicht oder stellt Ihnen keine Kopien aus, dann kann sie dazu gezwungen werden. Stellen Sie dazu einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht. Dort kann dann eine Ordnungsstrafe bis zu 2.000 Euro verhängt werden – auch mehrmals hintereinander.

Was passiert, wenn Sie mit dem Inhalt der Betriebskostenabrechnung nicht einverstanden sind? Dann können Sie das Überprüfen bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht beantragen. Dazu müssen Sie aber begründete Einwände haben und schnell reagieren.

Kontrollieren Sie daher Ihre Betriebskostenrechnung gleich, nachdem Sie sie erhalten haben.

ACHTUNG

Sie müssen begründete Einwendungen innerhalb von 6 Monaten stellen. Diese Frist ist endgültig. Danach können sie nichts mehr tun, auch wenn die Abrechnung tatsächlich falsch ist.

■ Verrechnung über Einzelschreibung

Neben der Verrechnung über Jahrespauschale gibt es noch eine andere Möglichkeit: das Verrechnen über Einzelschreibung. Diese Form ist selten, weil sie sehr aufwendig ist.

Sie bezahlen Ihre Betriebskostenanteile zu jedem Monatsersten. Dazu muss Ihnen die Bauvereinigung bereits 3 Tage vor dem Monatsersten die von ihr bezahlten Rechnungen über Betriebskosten vorlegen und den Sie treffenden Anteil ausrechnen.

TIPP

Details zur Betriebskostenabrechnung finden Sie im AK Ratgeber Betriebskosten.

Gratis-Download: www.arbeiterkammer.at

Rücklage

Mit Rücklagen decken Bauvereinigungen ihre Mietausfälle wie z. B. durch leerstehende Wohnungen. Die Rücklagen fließen ihnen direkt zu, das heißt Rücklagen werden zu Eigenmitteln der Bauvereinigungen. Entstehen durch Rücklagenzahlungen Überschüsse, müssen sie diese in den Wohnbau investieren.

Die monatlichen Rücklagenzahlungen sind betragsmäßig begrenzt. Sie dürfen maximal 2 Prozent der Summe der folgenden Mietzinsbestandteile betragen:

- Kosten für Darlehen der Bauvereinigung (Annuität)
- Kosten für Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)
- Kosten für das Baurecht auf einem fremden Grundstück (Bauzins)
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Umsatzsteuer

Der Mietzins stellt für die Bauvereinigung einen Umsatz dar, daher muss sie dafür Umsatzsteuer an das Finanzamt bezahlen. Die Umsatzsteuer wird manchmal auch als Mehrwertsteuer bezeichnet. Die Bauvereinigung darf Ihnen die Umsatzsteuer als Mietzinsbestandteil weiterverrechnen.

Wie hoch sind die Steuersätze?

- Mietzins für Wohnungen: 10 %
- Heizkosten (Lieferung von Wärme): 20 %
- Verwöhnung (jährliche Abwertung des Finanzierungsbeitrages): 10%

Die Bauvereinigung darf bei jenen Kosten die Vorsteuer abziehen, die sie der Mieterseite weiterverrechnet. Deshalb scheinen diese Kosten in der Abrechnung der Betriebskosten und der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ohne Umsatzsteuer auf, also als Nettobetrag.



Werner Wohntreu hat eine 81,40 Quadratmeter große Genossenschaftswohnung in einer Wohnhausanlage mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung gemietet. Er ist gleich nach dem Fertigstellen der Wohnung im Jahr 2002 eingezogen. Damals hat er einen Finanzierungsbeitrag von 31.250 Euro bezahlt.

Er erhält Anfang 2024 diese Mietzinsvorschreibung:



Werner Wohntreu

Hausgasse 1/12

1111 Wien

Wien, 28. Dezember 2023

Ihre Nutzfläche: 81,40 m²

Sehr geehrter Herr Wohntreu,

gerne schicken wir Ihnen die Mietzinsvorschreibung ab 5. Jänner 2024:

Bezeichnung	Basis 10% USt	Basis 20% USt	Gesamt
Mietzinsbestandteil Annuität	€ 283,34		€ 283,34
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag I	€ 31,99		€ 31,99
Verwaltungskosten	€ 14,70		€ 14,70
Betriebskosten-Akonto	€ 155,43		€ 155,43
Heizkosten-Akonto		€ 52,10	€ 52,10
Warmwasser-Akonto	€ 20,75		€ 20,75
Rücklage	€ 6,31		€ 6,31
Netto	€ 512,52	€ 52,10	€ 564,62
USt von Vorschreibung	€ 51,25	€ 10,42	€ 61,67
USt von Verwohung € 26,04*)	€ 2,60		€ 2,60
Gesamtvorschreibung			€ 628,89

*) Die Verwohung ist die jährliche Verringerung des Finanzierungsbeitrages um 1 Prozent.
Das bedeutet:

Verwohung pro Jahr: € 31.250 × 0,01 = € 312,50

Verwohung pro Monat: € 312,50 ÷ 12 Monate = € 26,04

Mietzins bei Wiedervermietung und Mietrechtseintritt

Vermietet eine Bauvereinigung ältere, billigere Genossenschaftswohnungen neu, darf sie unter bestimmten Voraussetzungen einen höheren Mietzins verlangen, als sie den Altmietparteien verrechnet (hat).

In welchen Fällen ist das zulässig?

- Bei Wiedervermietungen von Wohnungen der Kategorie A oder B (§ 13 Abs 6 WGG)
- Bei Mietrechtsabtretungen an „nicht privilegierte“ nahe Angehörige wie z. B. Geschwister oder großjährige Kinder (§ 12 MRG)
- Bei Mietrechtseintritten von „nicht privilegierten“ nahen Angehörigen wie z. B. von Geschwistern oder großjährigen Kindern im Falle des Todes der Mieterin bzw. des Mieters (§ 14 MRG)

Wann ist eine Mietzinserhöhung erlaubt?

Bei solchen Wohnungen darf die Bauvereinigung dann einen höheren Mietzins verlangen, wenn die Summe bestimmter Bestandteile des alten Mietzinses unter dem derzeitigen Höchstbetrag von 2,05 Euro pro Quadratmeter liegt.

Konkret geht es um die Summe dieser Mietzinsbestandteile:

- Darlehenskosten oder Annuität (Zinsen und Tilgung)
- Kosten für die Baukosten-Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)

Trifft das zu, darf die Bauvereinigung den Mietzins um die Differenz zwischen der Summe der genannten Mietzinsbestandteile und der Obergrenze erhöhen. Das ist der sogenannte Mehrertrag.

Mietzinsbestandteile	Alte Mietpartei	Neue Mietpartei
Darlehenskosten (Annuität)	€ 0,75/m ²	€ 0,75/m ²
Zinsen für Baukosteneigenmittel	€ 0,44/m ²	€ 0,44/m ²
Mehrertrag		€ 0,86 m ²
Nettomietzins	€ 1,19/m²	€ 2,05 m²

Zum Nettomietzins kommen noch alle anderen Mietzinsbestandteile wie die Verwaltungs- und Betriebskosten, die Rücklage und die Umsatzsteuer dazu.

Bei Mietrechtsabtretungen und Mietrechtseintritten ist weiters die Mietzinsobergrenze des MRG für diese Fälle zu beachten (§ 46 MRG). Die Summe aus Anhebung auf den Grenzbetrag, derzeit 2,05 Euro pro Quadratmeter, und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf nicht höher sein als 4,47 Euro pro Quadratmeter (Stand 2024).

Angemessener Mietzins bei Wiedervermietung (§ 13 Abs 4 WGG)

Die Bauvereinigung hat eine Wohnhausanlage mit Wohnbauförderungsdarlehen errichtet und dieses Darlehen nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1989 bereits vorzeitig zurückbezahlt: Dann darf der neue Mietzins höher als der alte sein – das gilt übrigens auch für den Finanzierungsbeitrag. Einzige Voraussetzung ist die Angemessenheit des Mietzinses. Sie richtet sich nach der Größe und dem Verwendungszweck des Mietobjekts – also ob es als Wohnung oder Geschäft verwendet wird. Aber auch die Beschaffenheit, die Lage und der Zustand des Objekts spielen eine Rolle.

**ACH
TUNG**

Das gilt nicht, wenn die Bauvereinigung andere Fördermittel auf Grundlage anderer Gesetze oder Verträge vorzeitig zurückgezahlt hat.

Wie werden die Kosten aufgeteilt?

Flächenmäßige Aufteilung

Je nach Zeitpunkt von Erstbezug oder Benützungsbewilligung erfolgt die Aufteilung nach Nutzflächen oder Wohnflächen.

Aufteilung nach Nutzwerten

Hier zählt nicht allein die Fläche, sondern der Wert einer Wohnung. Bei Wiener Genossenschaftswohnungen ist dies bereits Standard.

Aufteilung nach dem Verbrauch

Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Aufteilen der Kosten nach dem Verbrauch gesetzlich erlaubt.

Spezialfall Verteilung der Heizkosten

Gibt es eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung bzw. Fernwärme im Haus, regelt das Heizkostenabrechnungsgesetz die Verteilung der Kosten.

5

HIER ERFAHREN SIE, WIE KOSTEN AUF DIE MIETERINNEN
UND MIETER AUFGETEILT WERDEN KÖNNEN.

Flächenmäßige Aufteilung

Beim Erstbezug des Wohnhauses hat die Bauvereinigung die Wahl: Sie kann entscheiden, ob sie die Herstellungs-, Darlehens-, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten des Hauses nach Nutzflächen oder Nutzwerten auf die Mietparteien aufteilt.

Danach darf die Bauvereinigung eine Änderung des Aufteilungsschlüssels grundsätzlich nur noch schriftlich mit allen Mieterinnen und Mietern neu vereinbaren. Dies gilt für alle Kosten, aber auch für einzelne Positionen oder für die Kosten von Gemeinschaftsanlagen wie Waschküche oder Sauna.

Bei der flächenmäßigen Aufteilung gibt es 2 gesetzliche Grundlagen.

- Aufteilung nach Nutzflächen: Erstbezug bzw. behördliche Benützungsbewilligung nach dem 1. Jänner 1980 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979)
- Aufteilung nach Wohnflächen: Erstbezug bzw. behördliche Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1980 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940)

Aufteilung nach Nutzflächen

Ihr Kostenanteil ergibt sich bei dieser Aufteilungsvariante aus dem Verhältnis der Fläche Ihrer Wohnung zur Fläche aller Mietgegenstände des gesamten Hauses.

+	Nutzfläche Ihrer Wohnung

-	Gesamtnutzfläche aller Mietgegenstände des Hauses

Was zählt zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Die gesamte Bodenfläche Ihrer Wohnung abzüglich Wandstärken und Wanddurchbrüche
- Eine Loggia – das ist ein Raum, der nur nach einer Seite ins Freie hinaus offen ist

Was zählt nicht zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Treppen in Ihrer Wohnung
- Offene Balkone, Terrassen und ein Garten
- Keller und Dachböden, die nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind

Was zählt zur Gesamtnutzfläche des Hauses?

- Die Summe der Nutzflächen aller vermieteten Wohnungen und Räume
- Die Nutzfläche der von der Vermieterseite benützten Wohnungen und Räume
- Die Nutzfläche von nicht vermieteten Wohnungen oder Räumen, obwohl sie vermietbar sind

Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss die anteiligen Kosten für leerstehende, aber vermietbare Wohnungen oder Räume selbst bezahlen.



Walter Willswissen hat eine Wohnung mit 47,43 Quadratmetern in einem Wohnhaus mit 13 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Die Nutzfläche der 13 Wohnungen beträgt 1.186,22 Quadratmeter. Das Geschäftslokal hat 120,40 Quadratmeter. Es ist vermietbar, steht aber derzeit leer.

Berechnung des Nutzflächenschlüssels:

$$1.186,22 + 120,40 = 1.306,62 \text{ m}^2$$

$$47,43 \div 1.306,62 \times 100 = 3,63 \text{ \%}$$

Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach baubehördlich genehmigten Plänen. Weicht die tatsächliche Nutzfläche mehr als 3 Prozent vom Planmaß ab, gilt das Naturmaß.

Sie verändern die Fläche Ihrer Wohnung?

Schon kleine Veränderungen in Ihrer Wohnung wie z. B. das Verfließen von Räumen verändern die Fläche Ihrer Wohnung. Damit stimmt der Aufteilungsschlüssel nicht mehr exakt.

Damit die Bauvereinigung den Aufteilungsschlüssel nicht ständig erneuern muss, berücksichtigt sie solche Änderungen von Wohnnutz-

flächen im Inneren der Wohnung bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht. Auch die Verglasung eines Balkons bleibt vorerst noch außer Betracht.

Wenn Sie aber die Nutzfläche erweitern, also z. B. mit Genehmigung der Bauvereinigung einen Wintergarten zu dem gemieteten Reihenhauses dazu bauen, dann wird der Aufteilungsschlüssel geändert. Sie haben dann eine größere Nutzfläche und einen höheren Anteil an der Gesamtnutzfläche.

Dies gilt generell auch für Änderungen durch die Vermieterseite. Wenn diese die Fläche einer leerstehenden Wohnung durch einen Umbau in der Wohnung oder einen Zubau an die Wohnung verändert, ändert sich auch der Aufteilungsschlüssel.

Aufteilung nach Wohnflächen

Im Unterschied zur Aufteilung nach Nutzflächen berücksichtigt die Aufteilung nach Wohnflächen auch Mauernischen und -durchbrechungen. Qualitative Faktoren finden ebenfalls Eingang in diese Berechnung. Beispielsweise die Lage der Wohnung oder die Ausstattung mit einem Balkon oder Garten.

Aufteilung nach Nutzwerten

Bei der Aufteilung nach Nutzwerten wird nicht nur die Wohnnutzfläche, sondern auch der Wert einer Wohnung berücksichtigt. Zum Beispiel ist Ihre Wohnung mehr wert, wenn Sie einen Balkon oder einen Garten haben. Deshalb heißt dieser Aufteilungsschlüssel auch Nutzwertschlüssel.



Nutzfläche Ihrer Wohnung
Gesamtnutzfläche aller Objekte des Hauses

Die Bauvereinigung darf den Nutzwert allerdings nicht selbst berechnen. Das dürfen nur Schlichtungsstellen, Gerichte oder Sachver-

ständige. Sie bewerten jede Wohnung des Hauses im Vergleich zu den anderen Objekten.

Die Grundlage beim Nutzwert ist die Nutzfläche der Wohnung. Aber es gibt Zuschläge und Abschläge für bestimmte Faktoren, die den Wert einer Wohnung erhöhen oder verringern. Daraus errechnet sich der Nutzwert, der auf eine ganze Zahl gerundet wird.



Die Studentin Flora Fleißig wohnt in Top 3, einer kleinen Wohnung in einem Haus mit 4 Mietparteien. Ihr Kostenanteil beträgt 9,71 Prozent.

Top 1	Erdgeschoßlage mit 46,12 m ² Garten	Nutzfläche	86,86
	Abschlag Erdgeschoß	3 %	2,61
	Zuschlag Garten	46,12 x 3 %	13,84
		Summe	98,09
		Nutzwert Top 1	98
Top 2	Erdgeschoss mit Straßenlage	Nutzfläche	102,35
	Abschlag Erdgeschoss und Straßenlage	5 %	5,12
		Summe	97,23
		Nutzwert Top 2	97
Top 3	1. Stock, Einzelraumwohnung	Nutzfläche	38,54
	Abschlag Kochnische im Wohnschlafraum	5 %	1,93
		Summe	36,61
		Nutzwert Top 3	37
Top 4	1. Stock	Nutzfläche	148,98
		Nutzwert Top 4	149

Berechnung des Nutzwertschlüssels:

$98 + 97 + 37 + 149 = 381$ Gesamtnutzwert aller Objekte des Hauses

$37 \div 381 \times 100 = 9,71 \%$ Kostenanteil Flora Fleißig

Sonderfall Wien

In Wien müssen die Herstellungs- bzw. Darlehenskosten bei geförderten Bauten nach Nutzwerten – und nicht nach Nutzflächen – auf die Mieterinnen bzw. Mieter aufgeteilt werden (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989). Aus diesem Grund verteilen Wiener Bauvereinigungen oft alle Hauskosten nach Nutzwerten, also auch die Betriebs- und anderen Kosten.

Die Magistratsabteilung 50 stellt die Nutzwerte in einem eigenen Verfahren fest. Ändert sich der Nutzwert aus baubehördlich bewilligungspflichtigen Umständen wie z. B. durch Anbau eines Wintergartens um mehr als 5 Prozent? Dann können Sie innerhalb eines Jahres die Änderung des Aufteilungsschlüssels beantragen.

Aufteilung nach dem Verbrauch

Bauvereinigungen dürfen messbare Kosten wie z. B. Energie- oder Kaltwasserkosten unter bestimmten Bedingungen nach Verbrauch auf die Mieterinnen bzw. Mieter aufteilen.

Die Voraussetzungen

■ Mieterinnen und Mieter müssen mehrheitlich zustimmen

Mindestens 2 Drittel der Mieterinnen bzw. Mieter müssen ihr schriftliches Einverständnis zur verbrauchsmäßigen Abrechnung bestimmter Kosten geben.

Ist diese Vereinbarung gültig zustande gekommen, müssen sich auch später alle daran halten. Veränderungen, wie zum Beispiel das Hinzukommen neuer Mieterinnen bzw. Mieter, ein Mieterwechsel oder eine neue Vermieterin oder ein neuer Vermieter beeinflussen die Vereinbarung nicht.

■ Der Verbrauch muss messbar sein

Der Verbrauch jeder einzelnen Wohnung muss technisch ausreichend und verlässlich durch Messinstrumente erfasst werden

können. Zu Vertragsabschluss müssen die Messinstrumente jedoch noch nicht vorhanden sein.

Bei welchen Kosten ein konkreter Verbrauch gemessen werden kann, ist im Gesetz nicht festgelegt. Die Höhe der Kosten muss aber zumindest indirekt vom Verbrauch abhängen und der Verbrauch den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können. Am häufigsten wird diese Regelung für das Aufteilen der Wassergebühren angewendet.

■ **Die Kosten für das Ermitteln des Verbrauchs müssen wirtschaftlich vernünftig sein**

Das Gesetz sagt nichts Konkretes darüber aus, was wirtschaftlich vernünftig ist und was nicht. Was könnte wirtschaftlich vernünftig bedeuten? Beispielsweise, wenn die Kosten der Messungen niedriger sind als die zu erwartenden Einsparungen. Weiters, wenn für jede Wohnung ein Messgerät ausreicht.

Sind mehrere Messvorrichtungen pro Wohnung notwendig, ist das Ermitteln des Verbrauchs wohl nicht mehr mit vernünftigen Kosten verbunden. Das betrifft beispielsweise Wohnungen, die jeweils durch mehrere Steigleitungen mit Wasser versorgt werden.

Sind Voraussetzungen für die verbrauchsmäßige Aufteilung der Kosten nicht gegeben, können Sie die Abrechnung in einem sogenannten Außerstreitverfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht anfechten.



Die Kosten für das Installieren oder Mieten von Messvorrichtungen bzw. Zählern dürfen nicht als Betriebskosten verrechnet werden. Sie zählen zu den Erhaltungskosten. Die Bauvereinigung bezahlt sie aus den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Wartungs- und Ablesekosten gelten als Betriebskosten.

Das Messen des Verbrauchs

Im Normalfall teilt die Bauvereinigung die Gesamtkosten auf Basis der einzelnen Messergebnisse auf die Mieterinnen bzw. Mieter auf.

Manchmal funktioniert das jedoch nicht. Zum Beispiel, wenn eine Mieterin bzw. ein Mieter den Zutritt zur Wohnung verweigert und dadurch ein Ablesen des Messgerätes unmöglich macht. In einem solchen Fall wird der Verbrauch bei dieser Wohnung näherungsweise berechnet.

Was ist die Voraussetzung für eine verbrauchsabhängige Abrechnung im Haus? Bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses muss der Verbrauch tatsächlich gemessen werden. Sind es weniger, müssen diese Kosten nach dem normalen Aufteilungsschlüssel verteilt werden – also in der Regel nach dem Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel.

Der Verbrauch von allgemeinen Teilen des Hauses

Der Verbrauch von Gemeinschaftsräumen wie zum Beispiel Hobbyräumen oder Hausbesorgerwohnungen wird auf alle Wohnungen im Verhältnis ihrer Flächen aufgeteilt.

Eine Besonderheit besteht, wenn bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden können. Die Bauvereinigung darf dann diese Energiekosten auch in pauschalierter Form – zum Beispiel durch Münzautomaten in der Waschküche – von den Benützern einheben. Sie muss es aber nicht tun. Werden die Entgelte in dieser Weise eingehoben, sind sie in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

Was passiert, wenn mehr Wasser z. B. durch einen Wasserrohrbruch verbraucht wird? Dieser Mehrverbrauch wird genauso wie die Kosten der Wasserversorgung für die allgemeinen Teile des Hauses nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Mieterinnen bzw. Mieter aufgeteilt.

Aus praktischen Gründen weicht die Abrechnungsperiode bei der verbrauchsmäßigen Aufteilung meist vom Kalenderjahr ab. Ein Ablesen der Messgeräte zu Silvester ist ja kaum zumutbar.

Eine Mieterin bzw. ein Mieter verursacht hohe Betriebskosten

Verursacht eine Mieterin bzw. ein Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskosten, ist ein Abrechnen nach Verbrauch empfehlenswert. Ungerechtfertigte Mehrbelastungen können bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht zurückgefordert werden.

zB

Viktor Verbrauchmaviel hat ein Gasthaus in einem Wohnhaus mit 10 Parteien gemietet. Die anderen Parteien sind schwer verärgert, denn sie fühlen sich durch die Kostenaufteilung nach Nutzflächen benachteiligt. Verbrauchmaviel braucht viel mehr Wasser als die anderen. Auch verursacht er durch sein Gasthaus mehr Müll.

Deshalb gehen die anderen Mieterinnen bzw. Mieter vor die Schlichtungsstelle. Sie bestreiten die Betriebskostenabrechnung in den Positionen Wasser und Müll und fordern die Mehrbelastung zurück. Im Zuge des Verfahrens erhalten sie Recht und bekommen die überhöhten Beträge anteilig zurück. Zusätzlich einigen sich alle Mieterinnen bzw. Mieter und die Bauvereinigung, die Wasser- und Müllabfuhrkosten in Zukunft nach Verbrauch aufzuteilen.

Spezialfall: Verteilung der Heizkosten

Sie haben keine Einzelheizung in Ihrer Mietwohnung, sondern es gibt im Haus eine gemeinschaftliche Wärmeversorgungsanlage – etwa eine Zentralheizung oder Fernwärme? Dann müssen die gesamten Kosten im Haus für das Heizen bzw. die Versorgung mit Warmwasser auf alle Nutzungsobjekte verteilt werden.

Die Verteilung von Heiz-, Kühl- und Warmwasserkosten ist im Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) geregelt. Sie bekommen dann jährlich eine Heizkostenabrechnung. Die Kontrolle ist aber nicht einfach, weil die Regelungen im Gesetz sehr kompliziert sind.

Wenn Sie in Ihrer Wohnung eine eigene Gastherme haben oder mit Strom heizen, haben Sie es einfacher. Das Heizkostenabrechnungsgesetz berührt Sie nicht. Sie bekommen die Rechnung von Ihrem Gas- bzw. Stromlieferanten und können Ihre Lieferfirmen auch frei wählen.

Was regelt das Heizkostenabrechnungsgesetz?

Im HeizKG sind Rechte und Pflichten der Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer geregelt.

Das Gesetz enthält aber auch Bestimmungen über die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden mit mindestens 4 Nutzungsobjekten. Diese 2 Voraussetzungen müssen jedoch vorliegen:

- Das Haus muss mit Wärme durch eine gemeinschaftliche Wärmeversorgungsanlage oder Fernwärme versorgt werden
- Die Wohnungen müssen mit Messvorrichtungen zum Ermitteln der Verbrauchsanteile ausgestattet sein

Messvorrichtungen können sogenannte Verdunstungszähler oder Wärmemengenzähler sein.

ACHTUNG

Prüfen Sie jeden Fall genau. Das HeizKG ist insgesamt sehr unklar, selbst Gerichte blicken nicht immer durch.

Das Gesetz enthält beispielsweise keine Preisobergrenzen für Wärmeleistungen. Es sagt nichts darüber aus, wer auf welcher Grundlage Wärme liefern und wer bei einem Heizungsausfall die Anlage reparieren muss. Sie finden auch nichts darüber, wem Sie als Nutzerin bzw. Nutzer der Wohnung eigentlich die Kosten für die Wärmeversorgung schulden.

Seit 2021 enthält das Gesetz auch Regelungen, wenn in einem Haus eine zentrale Kühlanlage besteht, die alle Wohnungen gemeinsam mit Kälte versorgt. Auch die Versorgung mit Fernkälte ist nun Thema. Denn dabei müssen ja auch Energiekosten verteilt werden.

Wer sind die handelnden Personen?

Die Begriffe Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer haben im HeizKG eine zentrale Bedeutung, sind aber nicht einfach verständlich.

Wärmeabgeberinnen bzw. -abgeber können sein:

- Wer eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmerinnen bzw. -abnehmer weitergibt
- Wer Wärme vom Erzeugungsbetrieb übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmerinnen bzw. Wärmeabnehmer weitergibt. Dieses „faktische“ Weitergeben ist nach Meinung des Obersten Gerichtshofes entscheidend, unabhängig zwischen wem welche rechtswirksamen Verträge bestehen (5 Ob 99/17w)

Wärmeabnehmerinnen bzw. -abnehmer können sein:

- Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder Fruchtnießerinnen bzw. Fruchtnießer des Gebäudes
- Mietparteien, die ihr Benützungsrecht unmittelbar von den im Punkt darüber genannten Personen ableiten
- Bei Eigentumswohnungen: Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer (aber nicht deren Mieterinnen und Mieter – seit 2021 haben Mieterinnen und Mieter von Eigentumswohnungen hinsichtlich der Heizkostenabrechnung etwas bessere Rechte, sie gelten aber immer noch nicht als Wärmeabnehmerinnen bzw. -abnehmer)

Welche Kosten werden nach dem HeizKG verteilt?

Das HeizKG sagt zwar nichts über die Höhe der Kosten aus, aber legt fest, welche Kosten in der Abrechnung aufscheinen dürfen:

- Energiekosten: Das sind Kosten für die eingesetzten Brennstoffe wie Öl, Gas, Pellets etc.
- Sonstige Kosten: Das sind Kosten für das Betreuen und Warten der Wärmeversorgungsanlage inklusive Verschleißteile und Messvorrichtungen sowie die Abrechnungskosten

Manchmal beinhaltet die Heizkostenabrechnung aus praktischen Gründen auch eine Abrechnung der Kaltwasserversorgung. Diese ist nicht im HeizKG geregelt und unterliegt daher anderen gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen.

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten

Stellt die Wärmeabgeberin bzw. der -abgeber sowohl Heizung als auch Warmwasser zur Verfügung? Dann gibt es 3 Schritte, wie das Verteilen der Heiz- und Warmwasserkosten auf die Mieterinnen und Mieter erfolgt (für Kühlung ist eine getrennte Abrechnung nötig):

Schritt 1: Trennen der Gesamtkosten in Heiz- und Warmwasserkosten

- Primär erfolgt die Trennung der gesamten Kosten für das Haus in Heiz- und Warmwasserkosten auf Basis der Ergebnisse einer Verbrauchsmessung
- Geht das nicht, weil z. B. die Messvorrichtungen fehlen oder ausgefallen sind, dann müssen die Kosten nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren verteilt werden
- Geht das ebenfalls nicht, dann kommt es auf die Vereinbarung zwischen Wärmeabgeberin bzw. -abgeber und den Mietparteien an
- Besteht auch keine solche Vereinbarung, dann erfolgt die Trennung der Gesamtkosten im diesem Verhältnis: 60 Prozent Heizkosten zu 40 Prozent Warmwasserkosten

Schritt 2: Aufteilen der Heiz- und Warmwasserkosten in verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten

- Primär richtet sich die Aufteilung nach der Vereinbarung zwischen Wärmeabgeberin bzw. Wärmeabgeber und allen Mietparteien des Hauses. Diese Vereinbarung muss einstimmig erfolgen. Der verbrauchsabhängige Anteil muss mindestens 55 Prozent betragen
- Bei Kühlung muss der Anteil mindestens 80 Prozent betragen
- Gibt es keine Vereinbarung, erfolgt die Verteilung im Verhältnis 70 Prozent verbrauchsabhängiger Anteil zu 30 Prozent verbrauchs-unabhängiger Anteil

Schritt 3: Verteilen der Kosten auf die Mieterinnen und Mieter

■ Verbrauchsabhängige Kosten

Sie werden nach dem Verhältnis des Verbrauches zum Gesamtverbrauch auf die Mieterinnen bzw. Mieter verteilt. Der Verbrauch wird gemessen. Ist eine Messung nicht möglich, dann kann die Ermittlung der Verbrauchsanteile durch Hochrechnung erfolgen.

■ Verbrauchsunabhängige Kosten

Sie werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der Wohnungen der Mieterinnen bzw. Mieter zur beheizbaren Gesamtnutzfläche verteilt.

■ Sonstige Kosten des Betriebes

Sie werden ebenfalls nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen verteilt.



In einem Wohnhaus mit 44 Wohnungen mit insgesamt 3.000 Quadratmetern beheizbare Nutzfläche gibt es eine Zentralheizung und eine zentrale Warmwasseraufbereitung. In den Wohnungen sind Verbrauchserfassungsgeräte angebracht: an den Heizkörpern Verdunstungszähler, an den Warmwasserleitungen Wasserdurchlaufzähler.

Die Abrechnungsperiode läuft vom 1. September 2022 bis 31. August 2023. Für diese Periode ergeben sich für das gesamte Gebäude Energiekosten von 42.000 Euro und sonstige Kosten von 2.700 Euro.

Schritt 1. Trennung zwischen Heizung und Warmwasser:

Ein Trennen und Zuordnen der Energiekosten in Heizungs- und Warmwasserkosten ist weder durch Messen noch Ermitteln möglich. Es gibt eine einstimmige Vereinbarung, daher wird so getrennt: 60 Prozent Heizung und 40 Prozent Warmwasser.

$\text{€ } 42.000 \times 60 \div 100 = \text{€ } 25.200$ Heizungskosten

$\text{€ } 42.000 \times 40 \div 100 = \text{€ } 16.800$ Warmwasserkosten



Die sonstigen Kosten werden pro Quadratmeter beheizbarer Nutzfläche verteilt.

$$€ 2.700 \div 3.000 \text{ m}^2 = 0,9 \text{ €/m}^2$$

Schritt 2. Aufteilung der Energiekosten für Heizung:

Auch dazu gibt es eine einstimmige Vereinbarung.

70 Prozent der Energiekosten sollen nach Verbrauch verteilt werden.

$$€ 25.200 \times 70 \div 100 = € 17.640 \text{ verbrauchsabhängige Heizungskosten}$$

$$€ 25.200 \times 30 \div 100 = € 7.560 \text{ verbrauchsunabhängige Heizungskosten}$$

Schritt 3. Aufteilung der Energiekosten für Warmwasser:

Die Energiekosten für Warmwasser (€ 16.800) werden zu 70 Prozent (€ 11.760) nach dem gemessenen Verbrauch verteilt, zu 30 Prozent (€ 5.040) nach der beheizbaren Nutzfläche.

$$€ 16.800 \times 70 \div 100 = € 11.760 \text{ verbrauchsabhängige Warmwasserkosten}$$

$$€ 16.800 \times 30 \div 100 = € 5.040 \text{ verbrauchsunabhängige Warmwasserkosten}$$

Schritt 4. Zusammenfassung:

Verteilt werden

Verbrauchsunabhängig nach beheizbarer Nutzfläche:

alle sonstigen Kosten (€ 2.700)

30 % der Energiekosten für Heizung (€ 7.560)

30 % der Energiekosten für Warmwasser (€ 5.040)

Verbrauchsabhängige Kosten:

70 % der Energiekosten für Heizung (€ 17.640)

70 % der Energiekosten für Warmwasser (€ 11.760)



Schritt 5. Die Ablesungen in den Wohnungen

Heizung: Die Ablesung am 31. August 2023 ergibt für alle Nutzungsobjekte 1.822 gemessene Verbrauchseinheiten (1822 Striche auf der Skalierung der Verdunstungsröhrchen). In der 65 m² Wohnung Top 3 wurden 34 Striche, in der 70 m² Wohnung Top 8 wurden 30 Striche abgelesen.

Warmwasser: Die Ablesung am 31. August 2023 ergibt für alle Nutzungsobjekte 3.812,56 gemessene Verbrauchseinheiten. In der Wohnung Top 3 wurden 78,47, in der Wohnung Top 8 wurden 87,19 Einheiten abgelesen.

Schritt 6. Die Kostenanteile:

Heizungs- und Warmwasserkosten Wohnung **Top 3**:

Verbrauchsunabhängig aufgeteilte Kosten:

$$€ 2.700 \div 3.000 \text{ m}^2 \times 65 \text{ m}^2 = € 58,50$$

$$€ 7.560 \div 3.000 \text{ m}^2 \times 65 \text{ m}^2 = € 163,80$$

$$€ 5.040 \div 3.000 \text{ m}^2 \times 65 \text{ m}^2 = € 109,20$$

Verbrauchsabhängig aufgeteilte Kosten:

$$€ 17.640 \div 1.822 \times 34 = € 329,18$$

$$€ 11.760 \div 3.812,56 \times 78,47 = € 242,04$$

Summe: € 844,22

Weitere Kosten – z. B. für Kaltwasser und Kanal – können noch dazu kommen, wenn diese nicht über die „normalen“ Betriebskosten abgerechnet werden.

Heizungs- und Warmwasserkosten Wohnung **Top 8**:

Verbrauchsunabhängig aufgeteilte Kosten:

$$€ 2.700 \div 3.000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = € 63$$

$$€ 7.560 \div 3.000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = € 176,40$$

$$€ 5.040 \div 3.000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = € 117,60$$



Verbrauchsabhängig aufgeteilte Kosten:

€ 17.640 ÷ 1.822 × 30 = € 290,45

€ 11.760 ÷ 3.812,56 × 87,19 = € 268,94

Summe: € 853,39

Weitere Kosten – z. B. für Kaltwasser und Kanal – können noch dazu kommen, wenn diese nicht über die „normalen“ Betriebskosten abgerechnet werden.

Welche Rechte haben Sie bei der Heizkostenabrechnung?

Die Abrechnungsperiode beträgt meist ein Jahr. Nach deren Ende muss die Wärmeabgeberin bzw. der -abgeber innerhalb von 6 Monaten eine schriftliche Abrechnung erstellen. Sie als Mieterin bzw. Mieter erhalten meist nur eine Abrechnungsübersicht zugeschickt.

Die Wärmeabgeberin bzw. der -abgeber muss Sie jedoch informieren, dass Sie Einsicht in die vollständige Abrechnung und die Belege nehmen können. Auch, wo Sie das tun können. Die Einsicht in Belege und Abrechnung muss an einer geeigneten Stelle erfolgen. Der Zeitraum für die Einsicht beträgt mindestens 4 Wochen. Sie können die Belege fotografieren!

Sie haben keine Abrechnung oder auch keine Einsicht in die Belege erhalten? Dann können Sie das in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht durchsetzen. Eine Geldstrafe bis zu 10.000 Euro kann auf Antrag verhängt werden.



Ist die Heizkostenabrechnung unrichtig, haben Sie nach Rechnungslegung 6 Monate Zeit, gegenüber der Wärmeabgeberin bzw. des Wärmeabgebers schriftlich Einwände zu erheben. Tun Sie das nicht, gilt die Abrechnung als genehmigt. Erheben Sie im Zweifel immer Einwendungen. Diese müssen Sie begründen.

Was geschieht bei einem Mieterwechsel?

Das HeizKG sieht hier eine aliquote Verteilung der entstandenen Kosten auf die früheren und aktuellen Mieterinnen und Mieter vor.

Sie als Mieterin bzw. Mieter können auf eine Zwischenablesung bestehen. Nimmt die Wärmeabgeberin bzw. der Wärmeabgeber mangels Kenntnis eines Mieterwechsels keine Zwischenablesung vor, dann werden die Anteile am Verbrauch gemäß einer Hochrechnung und die Fixkosten nach gleich hohen monatlichen Anteilen abgerechnet. Zu diesem Zweck müssen Sie der Wärmeabgeberin bzw. dem -abgeber Ihre neue Adresse bekanntgeben, sonst gilt die Zustellung an die alte Adresse.

Heizkostenabrechnung bei der Fernwärme Wien

Sie sind Mieterin bzw. Mieter in einem Haus, das mit Fernwärme versorgt wird? Dann kommt es auf den Vertrag bzw. die behördlich festgesetzten Preise an, wie die Kosten verteilt werden.

Meist schließt das Fernwärmeunternehmen mit der Genossenschaft nur einen Rahmenvertrag und mit Ihnen einen Wärmelieferungseinzelnvertrag ab.

Es kommt auch vor, dass Fernwärmeunternehmen einen Wärmelieferungsvertrag direkt mit der Genossenschaft abschließen. Die Genossenschaft gibt Ihnen dann Heizung und Warmwasser in eigenem Namen weiter. In diesen Fällen bestehen keine Vertragsbeziehungen zwischen Ihnen und dem Fernwärmeunternehmen. Die Genossenschaft teilt dann die Kosten auf und verrechnet sie Ihnen.

Einzellieferungsvertrag

In diesem Fall bestehen Vertragsbeziehungen zwischen Ihnen als Mieterin bzw. Mieter und dem Fernwärmeunternehmen. Das Unternehmen teilt die Kosten auf und schickt Ihnen die Rechnung.



Ein Wärmelieferungsvertrag oder der behördliche Tarif kann eine Trennung des Gesamtpreises in einen verbrauchsabhängigen Teil, den Arbeitspreis, und einen verbrauchsunabhängigen Teil, den Grundpreis oder Messpreis vorsehen. Dann muss der Arbeitspreis zu mindestens 55 Prozent nach gemessenen Verbrauchsanteilen aufgeteilt werden, der Rest nach dem Nutzflächenschlüssel.

Gibt es auch eine Fernkühlung, müssen mindestens 80 Prozent des dafür verrechneten Arbeitspreises nach Verbrauch verteilt werden.

■ Warmwasser

Die Fernwärme Wien GesmbH liefert bei Wärmelieferungseinzelverträgen im Regelfall Warmwasser zum Preis von netto 10,80 Euro pro m³ Warmwasser (Stand 2023). Die Kosten werden zu 100 Prozent verbrauchsabhängig verteilt. Der Verbrauch an Warmwasser wird in jeder Wohnung gemessen.

Zum Preis für Warmwasser müssen die Kaltwasserkosten und Kanalgebühren hinzugerechnet werden. Außer die Genossenschaft hat diese Kosten schon in der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

■ Heizung

Für Heizwärme ist der Tarif zweigeteilt. Der Grundpreis beträgt netto 0,3845 Euro pro Quadratmeter im Monat (Stand 2023). Der Arbeitspreis beträgt netto 34,1410 Euro pro Megawattstunde netto (Stand 2023).

Der Arbeitspreis errechnet sich aus der gelieferten Wärmemenge für das Gebäude. Die Menge wird mit einem Großwärmehöher gemessen. Der Arbeitspreis für die in das Gebäude gelieferte Wärmemenge wird zu 100 Prozent verbrauchsabhängig verteilt. In allen Wohnungen werden die Verbrauchsanteile abgelesen und so der anteilige Arbeitspreis errechnet.



Die Fernwärme Wien liefert in einer Abrechnungsperiode eine gesamte Wärmemenge von 678,43 Megawattstunden für Raumheizung in ein Gebäude. Es gibt einen Objektzähler für das gesamte Gebäude. In allen Wohnungen misst die Fernwärme Wien insgesamt 4.113 Verbrauchsanteile.

Pro Verbrauchsanteil ergeben sich daher 0,164948 Megawattstunden

$$678,43 \text{ MWH} \div 4113 = 0,164948 \text{ MWH}$$

Eine Megawattstunde kostet 134,141 Euro. Die gesamten verbrauchsabhängigen Heizkosten für das Gebäude daher 41.005,27 Euro.

$$678,43 \text{ MWH} \times \text{€ } 134,141 = \text{€ } 91.005,27$$

Die Kosten pro Verbrauchsanteil betragen 22,12 Euro

$$\text{€ } 32.501,88 \div 4113 \text{ Verbrauchsanteile} = \text{€ } 22,12$$

In der Wohnung Top 22 werden 27,5 Verbrauchsanteile abgelesen. Die Verbrauchskosten betragen daher 608,47 Euro.

$$\text{€ } 22,12 \times 27,5 = \text{€ } 608,47$$

Neben den verbrauchsabhängigen Heizungskosten fällt noch der Grundpreis für Raumheizung von monatlich 0,3845 Euro pro Quadratmeter beheizbarer Nutzfläche an.

Weiters kommen noch die Warmwasserkosten hinzu, wie sie in der Wohnung am Zähler gemessen wurden. Der Preis von 10,80 Euro pro Kubikmeter

Ein Muster einer Abrechnungsübersicht finden Sie unter:

https://dokumente.wienenergie.at/wp-content/uploads/240110_Fernwaerme_Rechnungserklaerung_Preisbescheid.pdf

https://dokumente.wienenergie.at/wp-content/uploads/240110_Fernwaerme_Rechnungserklaerung_Index.pdf

Wie überprüfen Sie die Mietzinshöhe?

Endabrechnung der Herstellungskosten

Die Bauvereinigung legt die Endabrechnung oft erst Jahre nach dem Erstbezug vor. Sie können sie aus einigen Gründen anfechten.

Einwendungen gegen Bestandteile des monatlichen Mietzinses

Eine Mietzinsvereinbarung darf zu Ihrem Nachteil vom Gesetz nicht abweichen. Auch hier gibt es mehrere Gründe für Einwendungen.

6

HIER ERFAHREN SIE, WIE SIE DIE ENDABRECHNUNG UND
DEN MIETZINS ÜBERPRÜFEN ODER ANFECHTEN.

Endabrechnung der Herstellungskosten

Die Endabrechnung enthält die tatsächlichen Herstellungskosten des Gebäudes. Das sind die Grundkosten, die Baukosten und sonstige Kosten wie z. B. Baufinanzierungskosten. Diese Kosten sind dann auch die Grundlage für Ihren monatlichen Mietzins.

Die Bauvereinigung muss eine entsprechend aufgegliederte Endabrechnung allen Mieterinnen und Mietern zuschicken. Die Abrechnung muss klar darlegen, welche Kosten an wen und für welche Leistungen bezahlt wurden.

Bis wann müssen Sie die Endabrechnung erhalten?

Jede Bauvereinigung ist verpflichtet, jeder Mieterin und jedem Mieter innerhalb von 5 Jahren nach erstmaligem Bezug der Wohnung oder des Geschäftsraumes eine Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten zu legen.

Das bedeutet, die Bauvereinigung muss den Mieterinnen bzw. Mietern die Endabrechnung übersenden. Ein Hausanschlag reicht nicht aus.

Ist das Bauvorhaben gefördert? Dann muss die Förderstelle die förderungsrechtliche Endabrechnung spätestens 6 Monate vor Ablauf der 5-Jahres-Frist genehmigen und bekanntgeben. Ansonsten verlängert sich die Frist zum Legen der Endabrechnung gegenüber den Mieterinnen und Mietern jeweils um ein Kalenderjahr.



Die Bauvereinigung muss innerhalb von 3 Jahren nach Legen der Endabrechnung in geeigneter Weise Einsicht in die dazugehörigen Belege gewähren.

Wenn Sie die Kopierkosten übernehmen, muss Ihnen die Bauvereinigung die gewünschten Kopien von allen für die Endabrechnung nötigen Belege aushändigen.

Was können Sie tun, wenn Sie die Endabrechnung nicht fristgerecht erhalten?

Wenn Sie keine zeitgerechte Endabrechnung bekommen, können Sie über einen Antrag bei der Schlichtungsstelle das Legen der Endabrechnung über die Herstellungskosten erzwingen. Gibt es in Ihrer Gemeinde keine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen, müssen Sie den Antrag gleich beim Bezirksgericht einbringen. Mehr zu den Schlichtungsstellen finden Sie im Kapitel 12.

Bis wann können Sie die Endabrechnung überprüfen?

Einwände gegen die Höhe der Herstellungskosten können Sie als Mieterin und Mieter bzw. Käuferin und Käufer binnen 3 Kalenderjahren ab dem Legen der Abrechnung geltend machen.

ACHTUNG

Fechten Sie die Endabrechnung nicht innerhalb dieser Frist bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht an, können Sie nichts mehr dagegen tun (Präklusivfrist).

Wann ist die Frist zum Überprüfen der Endabrechnung nicht relevant?

Wenn die Bauvereinigung die Endabrechnung nicht ordnungsgemäß ausgestellt hat. Das trifft in folgenden Fällen zu:

- Die Bauvereinigung gibt Ihnen nur pauschal den Endbetrag aller Kosten bekannt
- Die Bauvereinigung belegt die Herstellungskosten nicht vollständig
- Sie brauchen besondere Kenntnisse im Bau- und Rechnungswesen, um die Endabrechnung zu verstehen
- Die Bauvereinigung schickt keine Endabrechnung und verweist nur darauf, dass die Förderungsstelle diese bereits genehmigt hat

Wenn also die Endabrechnung nicht vollständig, nicht ausreichend belegt bzw. unverständlich ist oder nicht geschickt wurde, gilt sie nach dem WGG als nicht gelegt. Aus diesem Grund beginnt die Frist zum Überprüfen der Endabrechnung noch nicht zu laufen.



Die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages kann eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten nicht ersetzen (OGH, 26.5.1999, 5 Ob 150/99s).

Dazu muss die Abrechnung der Grund- und Baukosten vollständig, ausreichend belegt und für den Entgeltpflichtigen ohne besondere Kenntnisse im Bau- und Rechnungswesen auch verständlich sein (OGH, 5.5.1992, 5 Ob 43/92).

Einwendungen gegen die Endabrechnung

Sie können aus mehreren Gründen Einwendungen gegen die Endabrechnung äußern:

- Die Abrechnung enthält Rechenfehler
- Baufirmen haben weniger Leistungen erbracht als in der Abrechnung angeführt, z. B. 250 Fenster geliefert, 286 Fenster verrechnet
- Die Bauvereinigung gibt Preisnachlässe nicht an die Mieterinnen bzw. Mieter weiter, z. B. Skonti oder Rabatte
- Die Bauvereinigung hat die Kosten zwar bezahlt, sie sind aber unwirtschaftlich hoch

Zum letzten Punkt gibt es noch keine Rechtsprechung. Allerdings könnten dieselben Argumente verwendet werden wie bei der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zur Abrechnung von Betriebskosten (OGH am 27.6.1989, 5 Ob 74/88).

Denn für Betriebskosten gilt: Die Vermieterseite darf nur solche Betriebskosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise vertretbar sind. Das bedeutet, dass sie nur Kosten verrechnen darf, die im Rahmen des üblichen Preisniveaus liegen.

Im WGG findet sich ein Hinweis zur wirtschaftlichen Geschäftsführung und Verwaltung von Bauvereinigungen. Konkret müssen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und

Zweckmäßigkeit handeln (§ 23 Abs 1 WGG). Auch diese Bestimmung könnte analog auf Herstellungskosten angewendet werden.

zB

Der Elektriker Markus Mangelhaft verrechnet der Bauvereinigung seine Leistungen über 28.000 Euro. Zusätzlich verrechnet er auch 7.000 Euro für die Mängelbehebung, weil er Lampen falsch angeschlossen hat. Die 7.000 Euro dürfte Markus Mangelhaft der Bauvereinigung nicht verrechnen. Der Grund: Hätte er ordentlich gearbeitet, wären diese zusätzlichen Kosten nicht entstanden. Dennoch zahlt die Bauvereinigung die Gesamtsumme von 35.000 Euro und verrechnet diesen Betrag in der Endabrechnung. Die Mieterin Sabine Schlau geht zur Schlichtungsstelle und bekommt Recht. Die Bauvereinigung hat die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet und muss die Kosten in der Abrechnung um 7.000 Euro reduzieren.

Sonderfall Generalunternehmen

Hat die Bauvereinigung ein Generalunternehmen mit dem Bau Ihres Wohnhauses und keine Einzelfirmen beauftragt? Dann haben Sie weniger Chancen, die Endabrechnung anzufechten. Denn Sie können rechtlich nur einwenden, dass einzelne Firmen weniger Leistungen erbracht haben, als im Leistungsverzeichnis aufscheinen.

Generelle Einwendungen gegen einen unangemessenen Gesamtpreis sind aber nicht möglich.

Wie funktioniert das Verfahren?

Wenn Sie Einwendungen gegen die Endabrechnung der Herstellungskosten haben, stellen Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle. Sie bitten darin, dass die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht die Zulässigkeit des Mietzinses überprüft. Die Begründung: Die Endabrechnung ist nicht vollständig, nicht richtig oder sie enthält Leistungen, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden sind.

Wenn es in Ihrer Gemeinde keine Schlichtungsstelle für Mietrechts-sachen gibt, müssen Sie den Antrag beim Bezirksgericht einbringen. Mehr zu den Schlichtungsstellen finden Sie in Kapitel 12.

Sie müssen Ihre Einwände gegen die Endabrechnung möglichst konkret ausführen. Die allgemeine Bitte, die Abrechnung zu überprüfen, reicht nicht aus. Sie müssen konkrete Mängel nennen, damit die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht Ihren Antrag inhaltlich behandelt.

Welche Schritte folgen nach dem Antrag?

- Die Bauvereinigung muss der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht die vollständige Endabrechnung samt einer Liste aller Mieterinnen bzw. Mieter vorlegen
- Sie müssen die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht innerhalb von 6 Monaten über die in der Abrechnung enthaltenen Fehler und Mängel informieren
- Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht informiert auch alle anderen Mietparteien, dass sie innerhalb von 6 Monaten die ihrer Meinung nach vorliegenden Fehler und Mängel bekanntgeben können
- Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht stellt in einer mündlichen Verhandlung fest, über welche Einwendungen Beweise erhoben werden
- Ist ein Sachverständigengutachten notwendig, muss ein Kostenvorschuss zuerst einmal jeweils zur Hälfte von der Bauvereinigung und den antragstellenden Mietparteien bezahlt werden. Hinweis: Bei Rechenfehlern oder nicht weitergegebenen Preisnachlässen ist kein Sachverständigengutachten notwendig



Bei der Schlichtungsstelle haben Sie kein Kostenrisiko. Fechten Sie die Endabrechnung vor Gericht jedoch zu Unrecht an, schon.

In diesem Fall müssen Sie die Kosten für das Sachverständigengutachten und eventuell auch die gegnerischen Rechtsanwaltskosten tragen.

Am besten erheben daher mehrere oder sogar alle Mieterinnen bzw. Mieter die Einwände gegen die Endabrechnung. Damit verteilt sich das Risiko auf mehrere Personen. Das ist auch gerechter. Denn erfolgreiche

Einwendungen gegen die Endabrechnung führen in der Regel zu niedrigeren Kosten bzw. Mieten für alle Mietparteien der Wohnhausanlage.

Was passiert, wenn Ihre Einwendungen zu Recht bestehen?

Dann stellt die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht die rechtmäßigen Herstellungskosten und den daraus entstehenden richtigen Mietzins fest.

Wollen Sie, dass die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht der Bauvereinigung das Zurückzahlen des in der Vergangenheit zu viel bezahlten Mietzinses aufträgt? Dann müssen Sie das auch beantragen. Ansonsten müssen Sie selbst den Differenzbetrag zwischen dem überhöhten und dem richtigen Mietzins ausrechnen und ihn zurückfordern.

Einwendungen gegen Bestandteile des monatlichen Mietzinses

Sie haben Einwendungen gegen andere Mietzinsbestandteile als gegen die Herstellungskosten? Ihnen sind z. B. die in der Miete verrechneten Darlehenskosten, Betriebskosten oder die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nicht geheuer? Dann können Sie die Mietzinsbestandteile von der Schlichtungsstelle oder vom Gericht überprüfen lassen.

Mietzinsvereinbarungen oder -vorschriften sind rechtsunwirksam, wenn sie zu Ihrem Nachteil von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen. Sie können sie daher anfechten.

Wann ist der monatliche Mietzins anfechtbar?

Einige Beispiele zu den häufigsten Fällen:

- Die Bauvereinigung gibt Zinssenkungen bei den Darlehenskosten nicht an die Mietparteien weiter
- Die Zinssatzvereinbarung der Bauvereinigung mit ihrer Bank ist unangemessen hoch

- Die gesetzliche Obergrenze beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wurde überschritten
- Die Bauvereinigung verrechnet den Mieterinnen bzw. Mietern einen höheren Bauzins, als sie selbst an die Grundeigentümer bezahlt hat
- Die Bauvereinigung teilt die Kosten nicht richtig auf die Mieterinnen bzw. Mieter auf – der Aufteilungsschlüssel ist falsch
- Die Betriebskosten wurden nicht korrekt verrechnet

Trifft einer dieser Fälle zu? Dann beantragen Sie, dass die Schlichtungsstelle oder das Gericht die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung oder -vorschreibung feststellt.



Damit Sie das Geld auch zurückbekommen, muss die Behörde der Bauvereinigung auch die Rückzahlung der überhöht eingehobenen Beträge auftragen. Und zwar samt 10 Prozent Umsatzsteuer und 4 Prozent Zinsen.

Die Bauvereinigung muss Ihnen den zu viel verrechneten Betrag maximal für die vergangen 3 Jahre ab Ihrem Antrag zurückzahlen.

Was tun bei zu teuren Darlehen?

Für den Wohnbau nehmen Bauvereinigungen meistens Darlehen auf. Die Darlehenskosten dürfen sie den Mieterinnen bzw. Mietern als Mietzinsbestandteil weiterverrechnen.

Hat die Bauvereinigung mit ihrer Bank jedoch ein unangemessen teures Darlehen vereinbart, ist das Überwälzen der überbewerteten Darlehenszinsen auf den Mietzins rechtsunwirksam. Sie können dagegen bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht vorgehen und haben gute Chancen, dass Ihnen Recht gegeben wird.



Der Oberste Gerichtshof hat etwa Mieterinnen bzw. Mietern Recht gegeben, als ihnen die Bauvereinigung zu hohe Zinsen für ein Hypothekendarlehen weiterverrechnet hat. Konkret betrug der Zinssatz 8,25 Prozent fix für 14 Jahre, obwohl das damals übliche Zinsniveau bei 7 Prozent lag und 6 Jahre später sogar auf 4 bis 5 Prozent sank. Der Oberste Gerichtshof beurteilte das Weiterverrechnen der überhöhten Zinsen als gesetzwidrig (5 Ob 6/03y).

Wer trägt die Konsequenzen bei zu teuren Darlehen?

Die Bauvereinigung. Denn sie darf Ihnen keine unangemessen hohen Zinsen weiterverrechnen. Enthält die Vereinbarung der Bauvereinigung mit ihrer Bank Zinsen über dem üblichen Kreditzinsniveau, muss sie die Mehrkosten selbst tragen.

Was tun, wenn der Mietzins erhöht wird?

Erhöht die Bauvereinigung den Mietzins während Ihres Mietverhältnisses, muss sie Ihnen die Gründe für die Erhöhung schriftlich bekannt geben.

Bestehen bei Ihnen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Erhöhung? Dann können Sie innerhalb von 3 Jahren die Mietzinshöhe über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht – siehe [Kapitel 12](#) – überprüfen lassen. Die 3-Jahre-Frist für die Antragstellung beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, an dem Sie von den Gründen für die Mieterhöhung schriftlich informiert wurden.



Unterscheiden Sie die Mietzinsüberprüfung von einem Verfahren auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung. Ein Verfahren zur Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung können Sie als Mietpartei nur dann innerhalb von 3 Jahren einleiten, wenn Sie schon binnen 6 Monaten nach Legung der Abrechnung begründete Einwendungen gegenüber der Bauvereinigung erhoben haben. Einwendungen per eingeschriebenem Brief sind sicher zweckmäßig.

Wohin richten Sie Ihre Einwendungen?

In Wien müssen Sie Ihren Antrag auf Überprüfung von Mietzinsbestandteilen bei der Magistratsabteilung 50 einbringen (Schlichtungsstelle in Mietsachen).

Entscheidet die Schlichtungsstelle nicht innerhalb von 3 Monaten, können Sie das Bezirksgericht in Ihrem Wohnbezirk anrufen. Oder auch weiter abwarten, bis die Schlichtungsstelle eine Entscheidung fällt.

Sind Sie mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, können Sie sich an das Bezirksgericht wenden. Sie haben dafür 4 Wochen ab dem Zustellen der Entscheidung der Schlichtungsstelle Zeit. Das Verfahren kann dann noch bis zum Obersten Gerichtshof gehen.

TIPP

Bei Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder dem Bezirksgericht brauchen Sie keine Rechtsvertretung. Wir empfehlen Ihnen jedoch, nicht darauf zu verzichten.

Die Adressen von Mieterorganisationen finden Sie im Anhang.

Welche Rechte haben Sie?

Recht auf Erhaltungsarbeiten

Viele Ihrer Rechte ergeben sich aus den Pflichten Ihrer Bauvereinigung. Dazu zählen die Erhaltungs- und Verbesserungspflicht.

.....

Recht auf Schutz vor Störungen durch andere

Bei Lärm, Geruch, Licht & Co gilt: Nur, wenn sie das übliche Ausmaß überschreiten, muss die Vermieterseite Sie davor schützen.

.....

Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnmängeln

Können Sie die Wohnung nicht wie vereinbart benützen, steht Ihnen eine Mietzinsbefreiung zu. Das Ausmaß ist relativ.

.....

Recht auf Verändern der Wohnung

Welche Änderungen Sie durchführen dürfen, ist gesetzlich geregelt. Die Bauvereinigung spricht hier auch mit.

.....

Recht auf Untervermieten der Wohnung

In den meisten Verträgen ist die Untervermietung ausgeschlossen. Unter gewissen Umständen ist sie aber teilweise erlaubt.

7

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE RECHTE SIE HABEN UND WIE SIE MÄNGEL ERFOLGREICH BEKÄMPFEN.

Recht auf Erhaltungsarbeiten

Die Erhaltungspflicht einer Bauvereinigung regelt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§ 14a WGG). Die Erhaltungspflicht bezieht sich auf 2 Bereiche:

- Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses
- Reparaturen und Erneuerungen innerhalb des Mietgegenstands

Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses

Zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählt die ganze Außenhaut mit Dach, Mauern und Fenstern. Innen sind es vor allem das Stiegenhaus, Leitungen oder Rauchfänge. Auch eine Hausbesorger-Wohnung kann dazugehören.

Diese Erhaltungsarbeiten kommen am häufigsten vor:

■ Reparaturen von Gemeinschaftsanlagen

Dazu zählen Arbeiten, die zum Aufrechterhalten von bestehenden Gemeinschaftsanlagen erforderlich sind. Eine Gemeinschaftsanlage ist eine Anlage, die von allen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern gemeinsam benützt werden darf. Das sind etwa zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge oder gemeinsame Waschküchen.

Darunter fallen aber auch notwendige Arbeiten an Teilen einer Gemeinschaftsanlage, die innerhalb von Mietwohnungen liegen wie Zentralheizungen oder Gegensprechanlagen.

Ist eine Reparatur unwirtschaftlich, muss die Bauvereinigung eine neue Gemeinschaftsanlage errichten. Die Erhaltungspflicht erlischt, wenn alle Mieterinnen bzw. Mieter für die Mietdauer auf das Benützen der Anlage verzichten.

■ Neuerrichtungen oder Änderungen

Diese können auch dann notwendig werden, wenn es neue Verwaltungsvorschriften gibt. Ein Beispiel dafür ist der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz.

■ **Maßnahmen zum Senken des Energieverbrauchs**

Dazu zählen etwa Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude wie Wärmeschutzfenster oder wärmedämmende Fassaden oder das Installieren von Wärmezählern. Die Voraussetzung: Die Kosten-Nutzen-Analyse stimmt.

■ **Behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen**

Die Bauvereinigung muss hier sowohl auf eine zeitgemäße Ausstattung als auch auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten achten. Das gilt vor allem im Fall von öffentlichen Förderungen.

■ **Erneuerbare Energie und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge**

Gemeinschaftseinrichtungen, die zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie dienen – z. B. Photovoltaik-Anlage oder die Schaffung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge.

Klare Fälle von Erhaltungsarbeiten

Zahlreiche Fälle aus der Rechtsprechung geben bei strittigen Punkten eine Antwort darauf, ob es sich um Erhaltungspflichten der Vermieterseite handelt.

Typische Fälle sind:

- Der Austausch von bereits stark verwitterten Holzrahmenfenstern durch Kunststoff- oder Alufenster
- Das Ersetzen von Gas-, Wasser oder Elektroleitungen
- Die Reparatur des Daches
- Das Verstärken einer Trennwand zwischen 2 Wohnungen
- Die Aufzugsreparatur
- Das Ersetzen kaputter Geräte auf dem Kinderspielplatz

Reparaturen und Erneuerungen innerhalb von Mietgegenständen

Im Inneren von Mietgegenständen muss die Bauvereinigung fast alle Erhaltungsarbeiten durchführen.

Sie muss natürlich alle ernsten Schäden in Wohnungen beseitigen wie etwa nach einem Wasserrohrbruch. Zusätzlich muss sie erhebliche

Gefahren für die Gesundheit der Hausbewohnerinnen und -bewohner abwenden. Natürlich betrifft das sowohl die allgemeinen Teile des Hauses als auch den Mietgegenstand selbst.



Bei erheblicher Gesundheitsgefährdung geht es vor allem um Blei im Trinkwasser oder lebensgefährliche elektrische Anlagen. Nicht damit gemeint sind Gefahren, denen Mieterinnen bzw. Mieter durch andere zumutbare Maßnahmen aus dem Weg gehen können. Bei leicht bleihaltigem Wasser kann es zumutbar sein, wenn Sie das Wasser vor dem Trinken eine Zeit lang rinnen lassen.

Bauvereinigungen sind nicht nur bei ernsten Schäden oder Gefahren verpflichtet, Wohnungen recht umfassend zu erhalten. Seit 2016 müssen sie bis auf ein paar Ausnahmen alle Erhaltungsarbeiten auch im Inneren der Wohnung durchführen. Das gilt auch für Mietverträge, die vor 2016 abgeschlossen wurden.

Welche Erhaltungsarbeiten müssen Bauvereinigungen nicht durchführen?

- Beleuchtungsmittel ersetzen
- Bagatellreparaturen durchführen
- Malerei und Tapeten erneuern

Was sind Bagatellreparaturen? Das sind Reparaturen an der zugänglichen Ausstattung einer Wohnung, die eine durchschnittliche Mieterin bzw. ein durchschnittlicher Mieter typischerweise selbst durchführen kann. Es braucht dazu also keine Fachleute oder Professionisten. Das sind zum Beispiel: Ersetzen von Brause- und Waschmaschinenschläuchen, das Austauschen eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn. Diese Arbeiten muss die Bauvereinigung nicht durchführen.

Auch Malerei und Tapeten muss die Bauvereinigung nicht erneuern. Andere Innenflächen der Wohnung wie Bodenbeläge oder Fliesen muss die Bauvereinigung nur dann ersetzen, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.

Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme muss die Bauvereinigung immer zur Gänze übernehmen. Das betrifft auch das fachgerechte Erneuern von Silikonfugen. Diese Arbeiten kann eine durchschnittliche Mieterin bzw. ein durchschnittlicher Mieter typischerweise nicht selbst fachgerecht durchführen.

**KON
KRET**

Informieren Sie die Vermieterseite bei Schäden in Ihren Mietgegenständen unverzüglich.

Wie Sie zu Ihrem Recht kommen

Die beschriebenen Erhaltungspflichten inklusive nötiger Vor- und Nacharbeiten darf die Vermieterseite nicht auf Sie abwälzen. Sie muss also auch Kosten wie Schuttabfuhr oder das Ausmalen oder Verfliesen nach einem Wasserrohrbruch tragen. Selbst ein anderslautender Passus im Mietvertrag ist nicht gültig.

Wenn die Bauvereinigung Erhaltungspflichten ignoriert, kann jede einzelne Mietpartei bzw. die jeweilige Gemeinde dieses Mieterrecht durchsetzen:

- Einerseits bei der Baupolizei, die einen Bauauftrag erteilen muss, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht
- Andererseits über Antrag bei der Schlichtungsstelle. Gibt es in Ihrer Gemeinde keine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen? Dann müssen Sie den Antrag gleich beim Bezirksgericht einbringen (siehe Kapitel 12)



Die Ausnahme bilden Maßnahmen zum Senken des Energieverbrauchs, zur Herstellung der Leitungsinfrastruktur für Ladepunkte (Elektrofahrzeuge), behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen sowie die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zur Erzeugung und Versorgung der Wohnhausanlage mit Energie – z. B. Photovoltaik. Hier kann nur eine Mietermehrheit Erhaltungspflichten durchsetzen.

Im Antrag müssen Sie die Schäden und Mängel bzw. die notwendigen Arbeiten möglichst genau schildern. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht prüft dann mit einem Amts- oder Sachverständigengutachten, ob und welche Arbeiten nötig sind. Die Bauvereinigung wird dann beauftragt, die Arbeiten innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen.

Führt die Bauvereinigung die Arbeiten trotz rechtskräftiger Entscheidung nicht durch, kann wieder jede einzelne Mieterin bzw. jeder einzelne Mieter oder die Gemeinde die Zwangsverwaltung des Hauses beantragen.

Die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten

Die Bauvereinigung finanziert Erhaltungsarbeiten aus den vorhandenen und den zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB).

Bei dringend notwendigen Erhaltungsarbeiten und ernststen Gefahren für Personen und Gebäude muss die Bauvereinigung die Reparaturen sofort durchführen. Unabhängig von der Höhe der aktuell vorhandenen Einnahmen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.

Sind die vorhandenen Mittel zu gering, kann die Bauvereinigung eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages beantragen (Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG). Jene Kosten der notwendigen Arbeiten, die aus dem Guthaben der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht gedeckt sind, werden auf die nächsten 240 Monate verteilt. Dieser Betrag wird dann auf alle Wohnungen umgelegt und in diesem Ausmaß die Erhöhung von der Schlichtungsstelle festgelegt.



Herabstürzende Fassadenteile oder Dachziegel gefährden die Bewohner? Sie haben deswegen schon die Hausverwaltung angerufen, aber nichts ist passiert? Ist Gefahr in Verzug, bleibt Ihnen als einzelne Mieterin bzw. einzelner Mieter noch das Instrument der einstweiligen Verfügung. So erreichen Sie eine sehr schnelle Entscheidung bei Gericht. Lassen Sie sich dann aber wegen der komplizierten Gesetzeslage von einer kompetenten Person bzw. Mieterorganisation vertreten. So gravierende Schäden können Sie aber auch bei der Baupolizei oder der Feuerwehr melden.

Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages bei geförderten Sanierungen

Bestimmte geförderte Sanierungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen des Hauses können heute durch einzelne Mieterinnen bzw. Mieter nicht mehr so einfach verhindert werden (§ 14 Abs 2b WGG).

Ein Erhöhen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages über das gesetzliche Höchstausmaß hinaus ist in diesen Fällen möglich:

- Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen
- Behinderten-, kinder- oder altengerechte Maßnahmen
- Errichtung einer Gemeinschaftseinrichtung zur Erzeugung und Versorgung der Wohnhausanlage mit Energie
- Schaffung einer Gemeinschaftseinrichtung zur Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge

Die Voraussetzung: Mindestens drei Viertel der Mieterinnen bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten stimmen der Maßnahme zu.

Vorher muss jedoch eine Sachverständige bzw. ein Sachverständiger die Angemessenheit der Kosten schriftlich bestätigen. Konkret müssen in dieser Stellungnahme diese Informationen enthalten sein:

- Die Kosten der Maßnahme
- Die Höhe der Förderung
- Die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten Beträge

- Das Ausmaß der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages
- Beginn und Ende der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages

Auf Antrag einer Mieterin bzw. eines Mieters entscheidet dann die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht, ob die Erhöhung gerechtfertigt ist.

Verbesserung des Hauses

Unter diesen Voraussetzungen ist die Bauvereinigung zu Verbesserungsarbeiten am Haus verpflichtet:

- Der Erhaltungszustand des Hauses ist so gut, dass Verbesserungsarbeiten sinnvoll und zweckmäßig sind.
- Die Finanzierung ist gesichert:
Das vorhandene Guthaben aus den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen reicht dafür aus – auch unter Berücksichtigung der laufenden Erhaltungsarbeiten.

Oder die Mehrheit der Mietparteien trifft mit der Bauvereinigung eine schriftliche Vereinbarung über die Finanzierung. Die an dieser Vereinbarung nicht beteiligten Mietparteien dürfen allerdings weder finanziell belastet noch sonst beeinträchtigt werden.

zB Gregor Gerngesehen ist leidenschaftlicher Gastgeber und träumt schon lange von einer modernen Gegensprechanlage mit Bildschirm. Schließlich zeigt sich das Haus auch sonst von seiner besten Seite. Nur seine unmittelbare Nachbarin Ruth Ruhebedürftig hat überhaupt kein Interesse daran. Gregor gelingt es, alle anderen im Haus für sein Projekt zu begeistern.

Von der Hausverwaltung erfährt er, dass genug Geld im Erhaltungsbeitragstopf vorhanden ist. Also wird die Gegensprechanlage für alle Parteien installiert.

Wenn nicht genügend Guthaben aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen vorhanden gewesen wäre, hätte es ►



► diesen Ausweg gegeben: Die moderne Gegensprechanlage wird für 5 von 6 Parteien auf deren Kosten installiert und für die Wohnung von Ruth Ruhebedürftig wird eine einfache Glocke errichtet. Sie muss sich nicht an den Kosten beteiligen, da sie nicht an die Gegensprechanlage angeschlossen ist.

Zu nützlichen Verbesserungsarbeiten zählen

- Errichten oder Verstärken von Wasser-, Licht- bzw. Gasleitungen
- Errichten von Kanal, Zentralheizung oder Sanitäranlagen
- Errichten oder Umgestalten von Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Waschküche, Schutzräume oder Gegensprechanlage
- Schalldämmende Maßnahmen an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken
- Errichten eines Fernwärmeanschlusses
- Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts
- Zusammenlegen von 2 oder mehreren Wohnungen

Nützliche Verbesserungen innerhalb einer vermieteten Wohnung dürfen Bauvereinigungen nur durchführen, wenn die Mieterin bzw. der Mieter einverstanden ist.

Wird die Bauvereinigung nicht von sich aus tätig, kann nur eine Mietermehrheit das Durchführen von nützlichen Verbesserungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen. Anders als bei notwendigen Erhaltungsarbeiten reicht es hier nicht, wenn nur eine Mieterin bzw. ein Mieter den Antrag einbringt.

Recht auf Schutz vor Störungen durch andere

Jede Mieterin bzw. jeder Mieter möchte möglichst ungestört wohnen. Was eine Mietpartei als störend empfindet, ist aber individuell und abhängig vom Umfeld. Beim Zusammenleben in einer größeren Wohnhausanlage gilt der Lärm von spielenden Kindern oder ein bis 2 Stunden tägliches Klavierspielen vom Nachbarn als durchaus üblich.

Anders ist es, wenn Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch oder Licht das übliche Maß überschreiten. Diese müssen Sie nicht dulden. Sie haben ein Recht darauf, dass die Bauvereinigung Sie davor schützt.

zB

Sonja Sonnenscheu hat über dem Balkon eine Markise montiert. Eines Tages trifft sie beim Frühstück ein Sonnenstrahl, der durch ein kleines Loch in der Markise durchscheint. In der Markise befinden sich schon einige Löcher und nun entdeckt sie durch Zufall die Ursache. Über ihr raucht der Nachbar Sebastian Schlot eine Zigarette und wirft den glühenden Zigarettenstummel unachtsam hinunter. Genau auf ihre Markise.

Sonja Sonnenscheu ruft sogleich den Vermieter an und droht mit einer Klage. Der Vermieter nimmt die Sache allerdings nicht ernst und so treffen sie sich vor Gericht wieder. Sonja Sonnenscheu gewinnt die Klage, denn der Vermieter muss „den ordnungsgemäßen Gebrauch“ des Mietobjekts sicherstellen.

So klar lässt sich freilich nicht immer feststellen, ob eine Belästigung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Ausmaß überschreitet. Ein und dieselbe Handlung kann untertags als zumutbar, in der Nacht aber unzumutbar sein.

Klavierspielen am Nachmittag über ein bis 2 Stunden entspricht einer üblichen Geräuschkulisse in einem Wohnhaus. Erklingt dasselbe Spiel in der Nacht aus der Nachbarswohnung, müssen Sie es nicht dulden.

Wie kommen Sie zu Ihrem Recht?

Sie fühlen sich von der Nachbarfamilie über das normale Maß hinaus beeinträchtigt? Dann haben Sie 2 Möglichkeiten:

- Sie gehen selbst gegen die Störenfriede vor und bringen eine Unterlassungsklage ein (§ 364 Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB)
- Sie fordern die Bauvereinigung auf, Sie vor Störungen durch Dritte zu schützen. Dazu ist die Vermieterseite gesetzlich verpflichtet (§ 1096 ABGB). Die Wahl der Mittel ist ihr überlassen, wie sie diese Störung abstellt

Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnmängeln

Sie können Ihre Wohnung wegen Mängeln nicht mehr so wie vereinbart benutzen? Dann müssen Sie den Mietzins nur vermindert oder gar nicht mehr bezahlen. Die Höhe der Mietzinsbefreiung richtet sich nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung. Entsprechende Abzüge erfolgen immer vom Bruttomietzins, also auch inklusive der Betriebskosten.

Eine Zinsbefreiung gilt unabhängig davon, ob die Vermieterseite ein Verschulden trifft oder nicht. Es kann sich um einen schadhaften Mietgegenstand handeln oder um eine Beeinträchtigung von außen wie etwa eine jahrelange Baustelle.

Die Mietzinsbefreiung gebührt Ihnen nicht in diesen Fällen:

- Sie akzeptieren die neuen störenden Umstände
- Sie vereinbaren einen bestimmten Mietzins, obwohl Ihnen die Gründe für eine Mietzinsminderung bekannt sind
- Sie haben die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt
- Sie hindern die Vermieterseite an der Mängelbehebung

Wie wird die Mietzinsminderung bemessen?

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit einer Wohnung ist nicht immer eindeutig. Ein schadhafter Kamin kann im Winter den Mietzins auf null herabsetzen, wenn die Wohnung dadurch nicht mehr heizbar ist. Im Sommer beeinträchtigt er die Wohnqualität wohl nicht im Geringsten.

Leichter scheint es, wenn bei Schäden nur abgegrenzte Teile der Wohnung unbenutzbar sind.



Wilhelm Wasserfurcht bewohnt eine 120 Quadratmeter große Wohnung im 4. Stock. Über ihm wird zu seinem Leidwesen der Dachboden ausgebaut. Eines Tages dringt auch noch Wasser in seine Wohnung ein und überflutet 2 Schlafzimmer. Die Fläche beträgt zusammen 30 Quadratmeter. Er kann die 2 Zimmer vorübergehend nicht benützen und will von der Vermieterseite eine Mietzinsminderung. Die lässt sich in diesem Fall leicht berechnen:

Berechnung der Mietzinsminderung:

$$30 \div 120 = 0,25$$

Der Buttomietzins beträgt 800 Euro und darf um ein Viertel reduziert werden: $800 - 200 = 600$ Euro

Herr Wasserfurcht muss daher bis zur Wiederherstellung seiner beiden Schlafzimmer nur 600 Euro Miete bezahlen.

Ist die Vermieterseite an der Beeinträchtigung der Nutzung der Wohnung schuld, steht der Mieterseite zusätzlich Schadenersatz zu.

Nehmen wir an, im oben genannten Beispiel wird der Dachbodenausbau vom Vermieter nicht sachgerecht ausgeführt. Dann hat Wilhelm Wasserfurcht auch noch Anspruch auf Ersatz des Wertes der Teppiche, die beim Wassereintritt zerstört wurden.

TIPP

Das Instrument der Mietzinsminderung können Sie auch als Druckmittel verwenden. Wenn sich etwa eine Bauvereinigung weigert, ihrer Erhaltungspflicht nachzukommen.

Prinzipiell tritt die Mietzinsminderung sofort ein, wenn die Wohnung nicht oder nur teilweise gebrauchsfähig ist. Wenn Sie eine Mietzinsminderung in Anspruch nehmen wollen, informieren Sie die Vermieterseite am besten schriftlich. Hier finden Sie einen Musterbrief:



An die GBV

.....

.....

..... Wien

Wien, am

(Betreff =) Genaue Adresse der Wohnung:

Mietzinsbefreiung nach § 1096 ABGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen eines Wasserrohrbruchs im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich kann meine Mietwohnung seitdem nur eingeschränkt benützen, weil sämtliche sanitären Einrichtungen derzeit nicht verwendbar sind.

Ich mindere meinen Mietzins für die Dauer dieser Beeinträchtigung um 40 Prozent und überweise nur noch Euro monatlich.

Freundliche Grüße

Allerdings gehen Sie auch ein gewisses Risiko ein, wenn Sie das Ausmaß der Mietzinsänderung selbst und möglicherweise nicht richtig abschätzen.



Wenn Sie eine Mietzins- und Räumungsklage vermeiden wollen, zahlen Sie den ganzen Mietzins unter Vorbehalt weiter. Bringen Sie aber eine Klage auf Rückzahlung ein.

Ein weiterer Musterbrief wegen einer schadhaften Heiztherme:



An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Wien

Wien, am

(Betreff =) Genaue Adresse der Wohnung:

Mietzinsbefreiung nach § 1096 ABGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen eines Defekts der Gastherme ist seit dem die Versorgung mit Warmwasser und das Beheizen der von mir gemieteten Wohnung nicht mehr möglich. Ich fordere Sie auf, den Schaden binnen Tagen zu beheben.

Durch den Ausfall der Versorgung mit Warmwasser und der Beheizung bin ich seit dem im vereinbarten Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung eingeschränkt.

Im Ausmaß dieser Beeinträchtigung bin ich von der Entrichtung des Mietzinses befreit (§ 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB).

Meines Erachtens beträgt das Ausmaß der Beeinträchtigung derzeit ... Prozent. Sollten die Außentemperaturen sinken, ist dieses Ausmaß höher.

Ich fordere daher den von mir für dieses Monat bereits im Voraus bezahlten Mietzins teilweise zurück. Außerdem erkläre ich ausdrücklich, dass ich die künftigen von Ihnen vorgeschriebenen Mietzahlungen nur unter Vorbehalt leiste.

Ich bitte um Ihre schriftliche Stellungnahme.

Freundliche Grüße

Da in vielen Fällen das Ausmaß der Mietzinsminderung nicht einfach einschätzbar ist, hier einige Beispiele aus der Rechtsprechung:

- 80 Prozent Zinsminderung, wenn das Mietobjekt längere Zeit ohne Wasser- und Stromversorgung ist – nicht jedoch 100 Prozent Zinsbefreiung, wenn die Mieterseite das Mietobjekt zur Einstellung von Möbeln und für öffentliche Besuche weiterhin benützt hat (LGZ Graz 2. 10. 1986, 3 R 241/86)
- 50 Prozent Mietzinsminderung für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung. Das gilt nur für die Zeit der Gebrauchseinschränkung. Ein eingeschränkter Gebrauch an 6 Tagen im Monat käme einer Zinsminderung von 10 Prozent gleich. (LGZ Graz 1. 6. 1995, 3 R 307/94, MietSlg 47.099; LGZ Wien 2. 8. 2000, 39 R 203/00t, MietSlg 52.145)
- 10 Prozent Mietzinsminderung bei Unbenützbarkeit der Dusche wegen Temperaturschwankungen, die sogar zu leichten Verbrennungen führen könnten (LGZ Wien 18. 2. 2003, 41 R 323/02g, MietSlg 55.148)
- 25 Prozent Mietzinsminderung bei Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd (LGZ Graz 31. 1. 1983, 3 R 25/83, MietSlg 35.177)

TIPP

Weitere Informationen finden Sie auf:

www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/miete/Miete_reduzieren.html

Recht auf Verändern der Wohnung

Wenn Sie Ihre Wohnung nur neu ausmalen oder tapezieren, muss es die Vermieterseite nicht erfahren. Es gibt aber eine Reihe von Änderungen, bei der Ihre Bauvereinigung ein Mitspracherecht hat.

Wann dürfen Sie Ihre Wohnung verändern?

Wenn Sie Ihre Wohnung wesentlich verändern wollen, müssen Sie die Bauvereinigung darüber informieren. Sie riskieren sonst eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage. Vor allem, wenn die geplante

Veränderung auch allgemeine Teile des Hauses betrifft. Dazu zählt etwa eine Satellitenantenne, die auf der Fassade angebracht wird.

Wie holen Sie das Einverständnis der Baueinigung ein?

Informieren Sie Ihre Bauvereinigung schriftlich über die geplanten wesentlichen Änderungen. Und bitten Sie im Schreiben auch um ihre schriftliche Zustimmung.



Wenn die Bauvereinigung Ihre Veränderungspläne innerhalb von 2 Monaten ab Einlangen Ihres Schreibens nicht ablehnt, stimmt sie damit schlüssig zu.

Sie können also mit Ihrem Bauvorhaben loslegen und werden nicht dadurch blockiert, dass Ihr Schreiben monatelang unbeantwortet bleibt.

Die Bauvereinigung muss dann auch den Einreichplan unterschreiben, wenn die Veränderung eine baubehördliche Bewilligung erfordert.

Wann ist eine Ablehnung nicht zulässig

Wenn die Bauvereinigung Ihr Vorhaben innerhalb der 2 Monate ablehnt, ist noch lange nicht das letzte Wort gesprochen. Denn möglicherweise ist sie dazu gar nicht berechtigt.

Eine Ablehnung ist nicht zulässig, wenn die geplante Veränderung alle Voraussetzungen erfüllt (§ 9 Mietrechtsgesetz – MRG):

- Sie entspricht dem Stand der Technik
- Sie ist üblich und von wichtigem Interesse für die Mieterinnen und Mieter, wie etwa ein neues Bad oder Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden
- Sie wird einwandfrei ausgeführt, wofür z. B. das Beauftragen eines befugten Gewerbebetriebes spricht

- Sie beeinträchtigt keine schutzwürdigen Interessen der Bauvereinigung bzw. anderer Mietparteien und schädigt weder das Haus noch das äußere Erscheinungsbild
- Sie gefährdet weder Personen noch Sachen
- Sie wird von der Mieterin bzw. dem Mieter finanziert



Wenn alle Voraussetzungen zutreffen, darf die Bauvereinigung die Zustimmung nicht verweigern. Sonst können Sie sie bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht erzwingen.

Welche Bedingungen kann die Bauvereinigung stellen?

Sie kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, ob Sie sich zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Mietende verpflichten.

Davon ausgenommen sind Veränderungen bei:

- Wasser-, Gas-, Lichtleitungen
- Sanitäranlagen
- Energiesenkenden Maßnahmen
- Öffentlich förderbaren Verbesserungen
- Telefon-, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen

Bei diesen Maßnahmen kann man Sie also nicht zum Rückbau verpflichten.

Sind Ihre Veränderungen fix mit dem Gebäude verbunden? Dann gehen sie in das Eigentum der Bauvereinigung über. Manchmal steht Ihnen aber dafür ein Investitionsersatz zu. Lesen Sie dazu auch das Kapitel 11.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Mietparteien dürfen Namensschilder, Briefkästen oder Zeitungshalter in üblicher Art und Weise ungefragt anbringen, auch wenn sie außerhalb der Wohnung liegen
- Das Errichten einer Satellitenempfangsanlage ist zulässig, selbst wenn schon ein Telekabel-Anschluss da ist. Das heißt jedoch nicht, dass jede Mieterin oder jeder Mieter eine Parabolantenne anbringen darf. Hier können Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen

Recht auf Untervermieten der Wohnung

Meistens haben Sie kein Recht, Ihre Wohnung unterzuvermieten. In 2 Fällen ist das sogar ein Kündigungsgrund:

- Wenn Sie Ihre Wohnung gänzlich untervermieten
- Wenn Sie einen Teil der Wohnung zu einem überhöhten Preis untervermieten

In beiden Fällen ist eine Untervermietung auch dann verboten, wenn im Mietvertrag zu dieser Frage gar nichts vereinbart ist.

In den meisten Mietverträgen ist die Untervermietung der Wohnung aber vertraglich ausgeschlossen.

Wann ist ein Untermietverbot zulässig?

Ein generelles Untermietverbot gilt nur dann, wenn die Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe beschränkt.

Hat die Bauvereinigung keinen beschränkten Tätigkeitsbereich, ist ein vertragliches Untermietverbot nur dann zulässig, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung spricht.

Wichtige vertragliche Gründe gegen Untervermietung:

- Sie vermieten die gesamte Wohnung unter – das ist zugleich ein Kündigungsgrund
- Sie verlangen einen im Vergleich zum Mietzins unverhältnismäßig hohen Untermietzins – das ist ebenfalls ein Kündigungsgrund
- Mit der Aufnahme einer untermietenden Person übersteigt die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner die Anzahl der Wohnräume
- Es besteht Grund zur Annahme, dass Untermieterinnen bzw. Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören

Sie wohnen selbst in Hauptmiete in der Wohnung und vermieten nur teilweise unter? Und es liegt keiner der 4 genannten Gründe vor? Dann darf eine Bauvereinigung ohne beschränkten Tätigkeitsbereich eine Untervermietung nicht rechtswirksam verbieten. In der Praxis heißt das in der Regel: Sie dürfen einen Teil einer ausreichend großen Wohnung zu einem moderaten Entgelt untervermieten.

Wann können Sie Personen kündigen, die bei Ihnen in Untermiete wohnen?

Prinzipiell gelten die gleichen Kündigungsbeschränkungen wie für die Vermieterseite gegenüber der Hauptmieterseite. Das heißt: Eine Kündigung bei einem unbefristeten Untermietvertrag geht nur, wenn ein Kündigungsgrund nach § 30 MRG besteht.



Sie können den Untermietvertrag aber auch kündigen, wenn durch das Fortsetzen des Untermietverhältnisses für Sie wichtige Interessen verletzt würden (§ 30 Abs 2 Z 12 MRG). Sie haben etwa Eigenbedarf oder die Wohngemeinschaft mit der Untermieterin bzw. dem Untermieter ist für Sie nicht mehr zumutbar.

Wenn Ihre Hauptmiete beendet wird, endet auch das Untermietverhältnis. Sie müssen die Untermieterin bzw. den Untermieter dann sofort über die Auflösung des Hauptmietverhältnisses informieren. Unabhängig davon, ob es eine Kündigung, eine einvernehmliche Auflösung oder ein Räumungsvergleich ist. Untermietende haben dann kein Recht, weiterhin in der Wohnung zu bleiben. Wenn Sie das Untermietverhältnis auf längere Zeit abgeschlossen haben, können Sie Ihre Hauptmiete aber nicht einfach nur so vorzeitig auflösen.



Wenn Sie vorzeitig Ihre Hauptmietrechte an der Wohnung aufgeben, müssen Sie gegenüber Ihrer Untermieterin bzw. Ihrem Untermieter Schadenersatz leisten.

Woraus setzt sich der Untermietzins zusammen?

Das MRG regelt, dass er sich aus diesen Bestandteilen zusammensetzen darf:

- Höchstens 150 Prozent des zulässigen Hauptmietzinses bzw. bei Genossenschaftswohnungen 150 Prozent des Nettomietzinses (siehe Kapitel 4)
- Anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben
- Eventuell Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- Eventuell einen Betrag für Verbesserungen, die Sie in Hauptmiete vorgenommen haben und die auch den untermietenden Personen zugutekommen
- Umsatzsteuer

Bei teilweiser Untervermietung verringert sich der zulässige Untermietzins verhältnismäßig. Die Voraussetzung: Die Qualität des untervermieteten Wohnungsteils muss gleichwertig zum Rest der Wohnung sein.



Die gesetzlichen Rechte von Mieterinnen und Mietern nach dem WGG gelten nur bei Hauptmietverträgen. Untermietende sind also immer auf die Kooperation mit den Hauptmietenden angewiesen – z. B., wenn die Fenster zum Untermietzimmer schadhaft sind.

Welche Pflichten haben Sie?

Basispflichten wie Zahlen der Miete

Wenn die Vermieterseite einen Kündigungsgrund hat, heißt das meistens: Sie haben Ihre Mieterpflichten nicht erfüllt. Eine Übersicht.

.....

Wartungs- und Instandhaltungspflichten

Sie müssen Ihre Wohnung so instandhalten, dass für die Vermieterseite und andere Mieterinnen und Mieter kein Nachteil entsteht.

.....

Duldungspflichten

Wenn die Bauvereinigung gesetzlich in Mietrechte eingreifen darf, müssen Sie es dulden. Sie haben aber auch ein Entschädigungsrecht.

8

HIER ERFAHREN SIE, WELCHE PFLICHTEN SIE HABEN UND
WANN SIE ANSPRUCH AUF ENTSCHÄDIGUNG HABEN.

Basispflichten wie Zahlen der Miete

Viele Ihrer gesetzlichen Pflichten ergeben sich aus den Gründen, die die Bauvereinigung zur Kündigung berechtigen:

- Sie zahlen Ihre Miete nicht fristgerecht
- Sie nehmen Umbauten nicht fachgerecht vor und beeinträchtigen dabei die Substanz des Hauses
- Sie vernachlässigen die Wohnung
- Sie legen rücksichtsloses Verhalten an den Tag
- Sie vermieten Ihre ganze Wohnung unter, ohne dass sie dazu eine Erlaubnis haben
- Sie untervermieten Ihre Wohnung zwar nur teilweise, aber zu überhöhten Preisen

Viele dieser Punkte gelten natürlich für alle Personen, die mit Ihnen zusammenleben. Sie müssen als Mieterin bzw. Mieter dafür sorgen, dass sich alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner rücksichtsvoll gegenüber anderen Mietparteien verhalten.

zB

Konrad Katzenfreund beschließt, seine gebrechliche Mutter Karoline bei sich aufzunehmen. Sie kann nicht mehr alleine leben, will aber nicht in ein Heim. Der Hauptgrund: Sie besitzt 9 Katzen, die nun mit ihr in die Wohnung ihres Sohnes mitsiedeln. Die Katzen fühlen sich vor allem auf dem Balkon der im 5. Stock befindlichen Wohnung wohl. Es ist Sommer und Konrad deponiert auch das Katzenklo auf dem Balkon.

Innerhalb kürzester Zeit mehren sich die Beschwerden der Nachbarn wegen der Geruchs- und Geräuschbelästigung. Vor allem die unmittelbare Balkonnachbarin hat sprichwörtlich die Nase voll und droht mit einer Klage. Konrad fürchtet Konsequenzen, vor allem eine Kündigung wegen unleidlichem Verhalten. Daher lässt er kurzerhand seine Loggia verglasen. Allerdings hat er die Rechnung ohne den Wirt gemacht: Die Bauvereinigung droht nun mit einer Unterlassungsklage und einer Klage auf Wiederherstellung des früheren Zustandes. Die Verglasung der Loggia sei eine wesentliche Veränderung, zu der sie keine Zustimmung gegeben hat. Konrad Katzen- ►



► freud bleibt nichts anderes übrig, als den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und die meisten Katzen ins Tierheim zu bringen.

In diesem Praxisbeispiel finden sich gleich mehrere Verstöße gegen Mieterpflichten. Neben dem unzulässigen Umbau ohne Genehmigung sind es das rücksichtslose Verhalten und das Vernachlässigen der Wohnung durch nicht artgerechte Tierhaltung.

Wartungs- und Instandhaltungspflichten

Die Bauvereinigung hat klar definierte Erhaltungspflichten. Die gesetzlichen Instandhaltungspflichten der Mieterseite sind hingegen nicht so eindeutig. Sie finden diese Pflichten im Mietrechtsgesetz (§ 8 Mietrechtsgesetz – MRG).

Was müssen Sie demnach beachten, wenn Sie eine Genossenschaftswohnung mieten? Sie müssen die Wohnung samt Wasser-, Gas- und Elektroleitungen, Heizung und Sanitäranlagen so instandhalten, dass anderen kein Nachteil erwächst.

Die Ausnahme: Es handelt sich um Schäden, die die Vermieterseite beseitigen muss. Über solche Schäden müssen Sie die Bauvereinigung sofort informieren.



Die Bauvereinigung ist zur fast umfassenden Erhaltung der Wohnung verpflichtet – also zu allen Erhaltungsarbeiten, außer den folgenden:

- Beleuchtungsmitteln ersetzen
- Malerei und Tapeten erhalten
- Bagatellreparaturen durchführen

Was sind Bagatellreparaturen?

Das sind Reparaturen an der zugänglichen Ausstattung einer Wohnung, die eine durchschnittliche Mieterin bzw. ein durchschnittlicher Mieter üblicherweise selbst durchführen kann. Es braucht dazu also keine Fachleute oder Professionisten. Das sind zum Beispiel: Ersetzen von kaputten Brause- und Waschmaschinenschläuchen, das Austauschen eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn. Diese Arbeiten muss die Bauvereinigung nicht durchführen.

Was sind keine Bagatellreparaturen?

Zum Beispiel die fachgerechte Erneuerung von Silikonfugen, Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme. Diese müssen zur Gänze von der Genossenschaft durchgeführt werden. Ebenso – laut einem aktuellen Urteil – die Erneuerung des schadhaften Motors einer Lüftungsanlage im WC. Diese Arbeiten können üblicherweise nicht von einer durchschnittlichen Mieterin bzw. einem durchschnittlichen Mieter fachgerecht durchgeführt werden.



Vor allem muss die Bauvereinigung Erhaltungsarbeiten übernehmen, die ernste Schäden des Hauses oder Gefahren für die Gesundheit darstellen. Das gilt auch für Schäden in Ihrer Wohnung.

Wie weit geht Ihre Instandhaltungspflicht als Mieterin bzw. Mieter?

Das ist rechtlich nicht klar geregelt. Daher stellt sich auch die Frage, was die gesetzliche Formulierung bedeutet, dass „dem Vermieter oder anderen Mietern kein Nachteil erwächst“.

Gemeint ist damit eine gewisse Pflicht zur Schadensbegrenzung: Bei einem Wassereintritt durch die Decke oder einem Wasserrohrbruch müssen Sie etwa nicht nur die Hausverwaltung verständigen, sondern auch einen Kübel unterstellen oder den Hauptwasserhahn abdrehen.



Nach dem Obersten Gerichtshof dürfen Bauvereinigungen Erhaltungspflichten auch im Mietvertrag nicht auf die Mieterseite überwälzen.



Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter muss also den Mietgegenstand fachgerecht warten. Das Gleiche gilt für die Ausstattung und bestimmte Einrichtungen – soweit diese der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter zugänglich sind – und für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Wartung bedeutet: regelmäßige Arbeiten wie Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung von Geräten auf Funktionsfähigkeit.

Das Erneuern der Silikonfugen zum Beispiel ist aber Erhaltung, die dem Vermieter obliegt.

Hier weitere 2 Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Sie haben keine Erhaltungspflicht bei Tapeten, Malerei oder sonstigen Oberflächenschäden am Mauerwerk
- Die übliche Wartung und Pflege fällt jedoch in Ihre Pflicht, dazu zählt auch das Entfernen von Staub und Lurch

**KON
KRET**

Wenn Sie Ihre Wohnung nicht regelmäßig ausmalen, ist es Ihre Sache. Zur üblichen Pflege sind Sie aber verpflichtet. Ihre Wohnung darf nicht im Staub versinken.

Duldungspflichten

Es gibt Fälle, in denen die Bauvereinigung bzw. andere Mietparteien in Ihre Mietrechte eingreifen darf. Hier spricht das Gesetz von Duldungspflichten (§ 8 Abs 2 MRG). Diese bestehen in 3 Fällen:

■ Bei Neuschaffen von Mietgegenständen

Sie müssen es dulden, wenn die Bauvereinigung neue Wohnungen etwa durch Aufstocken oder einen Dachbodenausbau neu schafft.

zB

Waltraud Weiß lebt im 4. Stock und nützt den Dachboden über ihr, um ihre Wäsche aufzuhängen. Nun erklärt ihr die Bauvereinigung, dass der Dachboden ausgebaut wird und 2 neue Wohnungen entstehen. Sie müsse erst gar nicht versuchen, dagegen rechtliche Schritte zu unternehmen, denn es falle unter ihre Duldungspflichten.

Waltraud lässt sich dennoch rechtlich beraten. Es kann doch nicht sein, dass sie nach so vielen Jahren hier um ihre Benützungsrechte umfällt. Sie erfährt, dass ihre Duldungspflicht nur dann besteht, wenn sie eine entsprechende Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen erhält. Sie konfrontiert damit die Vermieterseite, die ihr dafür einen Raum im Keller zur Verfügung stellt.

■ Bei Betreten Ihres Mietgegenstandes

Dulden müssen Sie es auch, wenn die Vermieterseite Ihre Wohnung aus wichtigen Gründen betreten will. Beispiele für wichtige Gründe sind ernste Schäden des Hauses, die auch Ihre Wohnung betreffen oder das Ablesen des Wärmemessers.

Wenn keine Gefahr in Verzug ist, muss die Bauvereinigung die Begehung rechtzeitig vorher ankündigen und sie mit Ihnen abstimmen. Die Bauvereinigung kann auch eine andere Person mit der Begehung beauftragen.

■ Bei Benützen oder Verändern Ihrer Wohnung

Sie müssen es dulden, wenn die Bauvereinigung in Ihrer Wohnung Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus durchführt. Dazu gehören etwa Reparaturen an undichten Leitungen. Auch der Einbau eines Aufzuges kann zu Veränderungen in Ihrer Wohnung führen.

Sie müssen diese Arbeiten in Ihrer Wohnung auch dann dulden, wenn es für das Verbessern eines anderen Mietgegenstandes nötig ist. Allerdings müssen diese Arbeiten zumutbar sein, dürfen also nicht zu lange dauern. Generell müssen die Arbeiten möglichst schonend durchgeführt werden.

Ihr Entschädigungsrecht

Sie haben immer dann ein Recht auf eine angemessene Entschädigung, wenn Sie durch Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten wesentlich beeinträchtigt werden.

Dabei spielt die Verschuldensfrage keine Rolle. Sie haben auch Anspruch auf Kostenersatz für entstandene Vermögensschäden, wenn niemanden ein Verschulden trifft. Das reicht von Reinigungs- bis Hotelkosten.

Zusätzlich gibt es auch Ersatz für sogenannte ideelle Schäden, auch erlittenes Ungemach genannt. Das muss Ihnen bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz der Vermieterseite bzw. der benachbarten Mietpartei ersetzt werden.

Den Ersatz muss in der Regel die Person leisten, die die Arbeiten durchführen lässt. Sie können Ihren Entschädigungsanspruch im Streitfall bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht durchsetzen. Dasselbe gilt für den Duldungsanspruch der Vermieterseite bzw. der benachbarten Mietpartei.

Einzelfälle aus der Rechtsprechung

- Wenn andere in Ihrer Wohnung Umbauarbeiten durchführen, haben Sie auch Ersatzanspruch für Reinigungskosten, wenn Sie die Reinigung selbst durchführen
- Wenn Sie mit Zustimmung des Vermieters Außenjalousien anbringen, sind diese sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch Bestandteile des Mietgegenstandes selbst. Lässt die Vermieterseite nun die Fenster tauschen, muss sie wieder gebrauchsfähige Außenjalousien montieren.
Verweigert sie es, haben Sie einen Ersatzanspruch in der Höhe der Montagekosten. Sind die alten Jalousien wegen der Demontage nicht mehr brauchbar, haben Sie Anspruch auf die Anschaffungs- und Montagekosten. Allerdings bekommen Sie nicht die gesamten Kosten zurück, weil die neuen Jalousien eine längere Lebensdauer haben

Was tun, wenn Sie Ihre Wohnung kaufen wollen?

Die gesetzlichen Möglichkeiten zum Kauf Ihrer Mietwohnung

Das Gesetz erlaubt, bei bestimmten Bedingungen den Ankauf zu erzwingen. Oder eine freiwillige Übertragung der Mietwohnung in Ihr Eigentum.

.....

Alles Wichtige zum Fixpreis

Für den Kaufpreis gibt es gesetzlich 2 Berechnungsarten. Einwände sind nur eingeschränkt möglich.

.....

Vertragliche Regelung des Wohnungserwerbs

Vertragliche Vereinbarungen sind zulässig, wenn sie vorteilhafter für Sie sind als die gesetzlichen Regelungen.

9

HIER ERFAHREN SIE, WORAUF SIE BEI EINEM SPÄTEREN
ANKAUF IHRER MIETWOHNUNG ACHTEN SOLLTEN.

Die gesetzlichen Möglichkeiten zum Kauf Ihrer Mietwohnung

Der nachträgliche Kauf einer Mietwohnung wird oft als „Mietkauf“ bezeichnet. Das ist aber nicht korrekt. Denn was bedeutet Mietkauf? Bei Autos ist Leasing gebräuchlich. Das ist eine Art Mietkauf, bei dem Sie zuerst in Raten einen Teil der Anschaffungskosten bezahlen und dann nur noch einen Restwert. Bei Genossenschaftswohnungen ist das aber nicht der Fall. Sie können die Wohnung nicht einfach nur zu einem Restwert kaufen.

Als Mieterin bzw. Mieter haben Sie bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Recht, Ihre Wohnung frühestens nach 5 Jahren zu kaufen (§ 15b bis § 15h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Statt vom „Mietkauf“ spricht man besser von der „Option auf Wohnungseigentum“.

Ihre bis zum Erwerb der Wohnung bezahlten Mietzinse sind keine Teilzahlungen auf den Kaufpreis. Sie haben also keinen Anspruch auf einen günstigeren Kaufpreis der Wohnung, obwohl Sie vielleicht viele Jahre Miete gezahlt haben.

Nach einer Gesetzesänderung im Jahr 2001 darf die Bauvereinigung sogar einen Kaufpreis verlangen, der vergleichbar mit den ortsüblichen Preisen für frei finanzierte, ähnliche Wohnungen ist. In der Praxis verlangen Bauvereinigungen jedoch Preise, die im Vergleich zu Marktpreisen doch noch recht günstig sind.

Problematisch ist, dass Ihnen die Bauvereinigung bei Abschluss des Mietvertrages den späteren Kaufpreis nicht nennen muss. Sie wissen also bei Mietbeginn nicht, welche Summe Sie dafür ansparen sollen.

Es gibt 2 gesetzliche Möglichkeiten, eine Mietwohnung zu kaufen: Entweder Sie erzwingen den Verkauf an Sie oder die Bauvereinigung verkauft Ihnen Ihre Mietwohnung freiwillig.

Erwerb der Wohnung durch Antrag der Mieterseite

Wann Sie als Mieterin bzw. Mieter eine Kaufoption haben, hängt davon ab, wann Sie den Mietvertrag geschlossen haben.

Mietverträge ab 1. August 2019

Bei Mietverträgen, die nach dem 1. August 2019 geschlossen wurden, gibt es folgende Voraussetzungen für den Erwerb der Mietwohnung:

- Die Bauvereinigung muss Eigentümerin des Grundstücks sein, auf dem das Haus gebaut wurde. Hat die Bauvereinigung das Haus nur aufgrund eines Baurechts auf einem fremden Grundstück errichtet, haben Sie keinen gesetzlichen Anspruch auf den Mietkauf
- Seit dem Erstbezug des Hauses sind nicht mehr als 30 Jahre vergangen
- Die Nutzfläche der Wohnung beträgt mehr als 40 Quadratmeter
- Bei Abschluss des Mietvertrages war eine Wohnbauförderung aufrecht
- Die Mieterin bzw. der Mieter hat bei der Anmietung als Finanzierungsbeitrag mehr als 74,17 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bezahlt (Stand 1. April 2020). Der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mietparteien auf die Grund- und Baukosten, bei Folge-Mietparteien nur auf die Grundkosten
- Die Mieterin bzw. der Mieter hat die österreichische Staatsbürgerschaft oder ist eine nach § 8 Abs 4 und 5 WGG gleichgestellte Person wie z. B. EU-Bürgerin oder EU-Bürger

Wann können Sie einen Antrag auf Übertragen des Eigentums und Legen eines Kaufangebots durch die Genossenschaft stellen?

- Ab dem Beginn des 6. Jahres bis zum Ablauf des 10. Jahres Ihres Mietverhältnisses
- Ab dem Beginn des 11. bis zum Ablauf des 15. Jahres Ihres Mietverhältnisses

■ Ab dem Beginn des 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres Ihres Mietverhältnisses

Wenn die Voraussetzungen in diesen Zeiträumen vorliegen, können Sie also maximal dreimal den Kauf Ihrer Mietwohnung erzwingen. Mieten Sie aber z. B. im 23. Jahr nach Erstbezug des Hauses eine Wohnung, dann können Sie den Antrag nur einmal stellen. Und zwar vom 28. bis zum 30. Jahr nach Erstbezug. Zusätzlich muss eine Förderung zum Zeitpunkt der Anmietung aufrecht sein.

Mietverträge vor 1. August 2019

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. August 2019 geschlossen wurden, gelten im Prinzip die alten Regelungen weiter. Sie können daher zwischen dem 10. und dem 15. Jahr Ihres Mietverhältnisses einen Antrag auf Übertragen des Wohnungseigentums an die Genossenschaft stellen. Die Voraussetzung: Sie haben einen entsprechend hohen Finanzierungsbeitrag bezahlt und die Genossenschaft ist Eigentümerin des Grundstücks. Auch muss die Förderung zum Zeitpunkt Ihres Antrags noch aufrecht sein.

Sie haben einen gesetzlichen Anspruch auf den Erwerb Ihrer Mietwohnung? Dann können Sie nach der neuen Regelung den Antrag auf Eigentumsübertragung auch vom 15. bis zum 20. Jahr Ihres Mietverhältnisses stellen. Jedoch nur, wenn die Förderung zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht ist.

zB

Gerda Glück hat 2024 geerbt und möchte Ihre Genossenschaftswohnung kaufen. Sie ist Mieterin seit 1. Dezember 2007 und hat damals einen Finanzierungsbeitrag von 212,85 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Es war eine Erstbezugswohnung.

Gerda Glück hatte zwischen dem 1. Dezember 2017 und dem 30. November 2022 einen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum. Damals wollte und konnte sie die Wohnung nicht kaufen und hat daher keinen Antrag gestellt. Aufgrund der neuen Rechtslage kann sie es jetzt bis zum 30. November 2027 nachholen. Und sie hat tatsächlich Glück, denn auch die Förderung ist bis zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht.

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. August 2019 geschlossen wurden, besteht keine Kaufoption nach 5 Jahren.

Wie läuft der Kauf einer Mietwohnung ab?

- Sie stellen bei Ihrer Bauvereinigung innerhalb der Fristen einen Antrag auf Übertragen in das Wohnungseigentum. Sie können das maximal dreimal zwischen dem 5. und 20. Jahr nach Mietbeginn tun. Ein einfaches Schreiben genügt
- Innerhalb von 3 Monaten muss Ihnen die Bauvereinigung ein schriftliches Fixpreisangebot machen. Sie erfahren darin erstmals die Höhe des Kaufpreises
- Spätestens 6 Monate nach dem Erhalt des Fixpreisangebotes müssen Sie es schriftlich annehmen und übernehmen auch alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, z. B. bestehende Kreditverträge
- Sind Sie mit dem Angebot nicht einverstanden und wollen auch keine Einwendungen bei der Schlichtungsstelle erheben, brauchen Sie nur diese 6-monatige Frist verstreichen zu lassen. Sie verlieren dadurch automatisch den Anspruch auf den Kauf. Allenfalls haben Sie nach einiger Zeit ein neues Antragsrecht

Was passiert, wenn Ihnen die Bauvereinigung kein Fixpreisangebot macht?

Bekommen Sie innerhalb von 3 Monaten nach Ihrem Antrag kein Angebot von der Bauvereinigung, können Sie bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht – siehe Kapitel 12 – das Festsetzen des Kaufpreises beantragen.

Die Schlichtungsstelle oder das Gericht fordert die Bauvereinigung nochmals auf, ein Fixpreisangebot innerhalb von 6 Monaten zu stellen. Wenn sie wieder nicht reagiert, legen Schlichtungsstelle oder Gericht den Kaufpreis selbst fest. Die Grundlage dafür ist der Verkehrswert der Wohnung samt allen wertbildenden Umständen wie z. B. die Lage und Ausstattung der Wohnung.

Den von Schlichtungsstelle oder Gericht festgelegten Kaufpreis müssen Sie innerhalb von 6 Monaten annehmen, sonst verfällt der Anspruch.

TIPP

Mehr Informationen über Eigentumswohnungen finden Sie in unserer Broschüre Wohnrecht für Wohnungseigentümer. Gratisdownload: www.arbeiterkammer.at

Freiwilliger Verkauf der Wohnung durch die Bauvereinigung

Die Bauvereinigung darf in ihrem Eigentum stehende Gebäude bzw. Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen freiwillig verkaufen.

Dazu macht die Bauvereinigung ein verbindliches, meist schriftliches Fixpreisangebot. Darin muss sie die üblichen Vertragsbedingungen beim Übertragen von Wohnungseigentum angeben, z. B. dass Sie die Vertragserrichtungskosten tragen.

Das Angebot enthält meist auch Bedingungen für den Verkauf. Etwa, dass mindestens 50 Prozent der Mieterinnen bzw. Mieter des Hauses die Wohnungen kaufen müssen. Üblicherweise gibt die Bauvereinigung auch eine Frist an, bis zu deren Ablauf Sie das Angebot annehmen können.

Alles Wichtige zum Fixpreis

Die Bauvereinigung kann heute einen weitgehend beliebigen Preis für den Verkauf der Mietwohnung von Ihnen verlangen. Die Obergrenze stellt lediglich der ortsübliche Preis für frei finanzierte vergleichbare Wohnungen dar. In der Praxis verlangen Bauvereinigungen jedoch Kaufpreise, die im Vergleich zu Marktpreisen günstiger sind.

Wie die Bauvereinigung den Kaufpreis berechnen muss, ist im WGG geregelt. Sie muss Ihnen jedoch nicht mitteilen, wie sie den Preis berechnet hat. Außerdem ist der Fixpreis nicht jener Preis, den Sie bezahlen müssen. Wenn Sie beispielsweise einen Finanzierungsbeitrag bei Mietbeginn geleistet haben, wird dieser vom Fixpreis abgezogen (§ 17 WGG).

Meistens laufen zum Zeitpunkt des Mietkaufs auch noch Kredite. Wenn Sie diese offenen Kredite von der Bauvereinigung übernehmen, reduziert sich ebenfalls der zu zahlende Betrag (§ 15b Abs 1 lit. c).

Die Bestimmungen sind höchst kompliziert, aber auch zahllos: Mieterinnen bzw. Mieter können sich kaum gegen einen gesetzwidrigen Fixpreis wehren. Man hat nur dann Chancen, wenn die Bauvereinigung sogar noch mehr als den Preis frei finanziert errichteter Objekte verlangt.

2 Berechnungsarten des Fixpreises

Das WGG schreibt 2 mögliche Berechnungsmethoden vor (§ 15d WGG):

■ Substanzwert, der sich am Verkehrswert orientiert

Im WGG finden sich keine genauen Anhaltspunkte, was der Substanzwert ist, bzw. was „Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ bedeutet. Bauvereinigungen müssen aber jedenfalls vom Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufangebotes und nicht zum Zeitpunkt des Anmietens ausgehen. Der Wert der Wohnung wird am besten durch Sachverständigengutachten ermittelt.

■ Fixpreis abzüglich Abschreibung zuzüglich Wertsicherung

Wollen Bauvereinigungen die Mietparteien schon im Mietvertrag über den ungefähren späteren Kaufpreis informieren, wählen sie diese Berechnungsvariante. Dabei gehen sie von den tatsächlichen Herstellungskosten aus und schlagen 5 Prozent, manchmal auch 3 Prozent auf. Die Abschreibung der Wohnung ziehen sie ab und rechnen die Wertsicherung wie z. B. die Inflationsrate hinzu.



Die Bauvereinigung Wohnblick vereinbarte 2016 mit dem Erstmieter Emil Eigentum, dass er ihre Wohnung nach frühestens 10 Jahren zu einem Fixpreis ausgehend von der Berechnungsbasis von 178.567,13 Euro kaufen kann. Die Rechtsgrundlagen sind: § 15d, § 15a und § 23 Abs 4b WGG.



Nach 10 Jahren stellt Emil Eigentum einen Antrag auf Mietkauf seiner Wohnung an Wohnblick. Daraufhin macht Wohnblick ihm dieses Fixpreisangebot: 192.852,49 Euro.

Wohnblick berechnet 1,5 Prozent Abschreibung pro Jahr und eine Wertsicherung auf Basis der Inflationsrate für 10 Jahre von 23 Prozent.

$$€ 178.567,12 \times 15 \% = € 26.785,07$$

$$€ 178.567,12 \times 23 \% = € 41.070,44$$

$$€ 178.567,12 - € 26.785,07 + € 41.070,44 = € 192.852,49$$

Weitere wichtige Punkte bei einem Fixpreisangebot

Folgendes müssen Sie als Mieterin bzw. Mieter beim Fixpreisangebot noch berücksichtigen:

■ Die anteilige Übernahme von Darlehen der Bauvereinigung

Ob Sie die Darlehen übernehmen können oder ausbezahlen müssen, hängt von der Darlehensvereinbarung der Bauvereinigung bzw. von der Wohnbauförderung ab.

■ Der Finanzierungsbeitrag

Haben Sie einen Finanzierungsbeitrag zu Mietbeginn bezahlt, können Sie den Betrag auf den Kaufpreis anrechnen. Und zwar in jener Höhe, in der die Bauvereinigung Ihnen den Finanzierungsbeitrag zurückzahlen müsste.

■ Ihre Investitionen in Ihre Wohnung

Bei der Berechnung des Fixpreises zum Substanzwert, der sich am Verkehrswert orientiert, müssen Sie Ihre getätigten Investitionen quasi nochmals kaufen. Ein Beispiel: Sie haben vor dem Mietkauf einen Wintergarten errichtet. Da der Wert der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufes der Berechnung zugrunde liegt, ist der Wert der Wohnung durch den Wintergarten gestiegen. So auch der Preis, den Sie für den Kauf der Wohnung bezahlen müssen.



Die Bauvereinigung Lebenswert vereinbart mit Walter Willkaufen einen fixen Kaufpreis von 256.000 Euro. Das noch offene Darlehen von anteilig 55.000 Euro übernimmt Walter. Zu Mietbeginn hat er einen Finanzierungsbeitrag bezahlt, 40.000 Euro müsste Lebenswert zum Zeitpunkt des Kaufs durch den Mieter zurückzahlen. Walter Willkaufen muss daher 161.000 Euro Barpreis an Lebenswert für den Kauf der Wohnung zahlen.

$$€ 256.000 - € 55.000 - € 40.000 = € 161.000$$

Einwände gegen die Höhe des Fixpreises

Sie sind mit der Höhe des Kaufpreises nicht einverstanden? Dann können Sie nur bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht Einwände erheben, wenn der Preis offensichtlich unangemessen ist.

Sie können diese Einwände gleich erheben, wenn Sie das Angebot von der Bauvereinigung erhalten. Aber auch erst dann, wenn Sie das Angebot bereits angenommen haben. Die Frist für Einwände beträgt 6 Monate nach Erhalt des Preisangebotes.

Wann ist ein Preisangebot offensichtlich unangemessen?

Wenn der Angebotspreis den ortsüblichen Preis gleichartiger frei finanzierter Wohnungen überschreitet. Nähere Angaben dazu finden sich im Gesetzestext jedoch nicht, was natürlich viele Fragen offenlässt.

Kommt das Gericht zum Ergebnis, dass der Preis unangemessen ist, setzt es den Preis für die Wohnung selbst fest. Nur dieser Preis gilt dann für Sie als Käuferin oder Käufer.

Wie verhalten Sie sich am besten?

Wichtig ist, dass Sie sich klarwerden, was Sie möchten:

■ Sie wollen die Wohnung auf jeden Fall kaufen

In diesem Fall nehmen Sie das Angebot der Bauvereinigung an und erheben innerhalb von 6 Monaten Einwände wegen Unangemessenheit des Preises bei Gericht. Setzt das Gericht dann einen

niedrigeren Preis an, müssen Sie nur den niedrigen Preis bezahlen. Haben Sie den höheren Kaufpreis bereits bezahlt, bekommen Sie die Differenz zurück.

Kommen Sie bei Gericht nicht durch, ist der von der Bauvereinigung angegebene Kaufpreis gültig. Sie bekommen also jedenfalls Ihre Wohnung.

■ **Sie wollen die Wohnung nicht um jeden Preis kaufen**

In diesem Fall nehmen Sie das Preisangebot der Bauvereinigung nicht an und gehen vor Gericht. Stellt das Gericht die Unangemessenheit fest, können Sie innerhalb von 3 Monaten schriftlich erklären, dass Sie die Wohnung zum gerichtlich festgesetzten Preis kaufen wollen. Ist Ihnen dieser Preis auch zu hoch, müssen Sie nicht kaufen.

Dasselbe gilt, wenn das Gericht keine Unangemessenheit des ursprünglichen Preisangebotes feststellt. Dann können Sie innerhalb von 3 Monaten immer noch erklären, dass Sie die Wohnung doch noch zum ursprünglichen Preis kaufen wollen.

Gekaufte Mietwohnungen weitervermieten oder weiterverkaufen – ohne Spekulation

Sie wollen Ihre gekaufte Genossenschaftswohnung nicht selbst nutzen, sondern vermieten? Dann müssen Sie einige Beschränkungen beachten.

Mietzinsobergrenze bei der Weitervermietung

Sie haben Ihre Mietwohnung nach dem 1. August 2019 gekauft und wollen Sie weitervermieten? Dann gilt für die ersten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages das Mietrechtsgesetz zur Gänze:

- Sie dürfen von Ihrer Mieterin bzw. Ihrem Mieter daher nur maximal den Richtwert als Hauptmietzins verlangen. In Wien beträgt dieser 6,67 Euro pro m² ohne Betriebskosten (Stand: 2024). Zu diesem Richtwert dürfen Sie keine weiteren Zuschläge mehr hinzurechnen
- Vermieten Sie die Wohnung befristet, dann müssen Sie den Richtwert um 25 Prozent reduzieren

- Die im Mietrechtsgesetz genannten Betriebskosten dürfen Sie zusätzlich verlangen

Diese Regelung gilt auch für Wohnungen, die Genossenschaften freiwillig nach dem 1. August 2019 an ihre früheren Mieterinnen oder Mieter verkauft haben.

Keine Mietzinsobergrenze bei der Weitervermietung

Sie haben vor dem 1. August 2019 einen Antrag zum Kauf Ihrer Mietwohnung gestellt? Dann können Sie Ihre Eigentumswohnung ohne Beschränkungen weitervermieten. Es gilt für Sie keine Mietzinsobergrenze.

Dasselbe gilt für Wohnungen, die Genossenschaften freiwillig vor dem 1. August 2019 an frühere Mieterinnen bzw. Mieter verkauft haben.

Spekulationsfrist beim Weiterverkauf

Der Gesetzgeber will verhindern, dass mit geförderten Wohnungen Spekulationsgewinne erzielt werden. Er hat daher erstmals 2016 eine Regelung geschaffen, die den Weiterverkauf erworbener Genossenschaftswohnungen für eine Dauer von 10 Jahren erschwert (Spekulationsfrist). Durch die WGG-Novelle 2019 wurde die Spekulationsfrist dann auf 15 Jahre ausgedehnt.

Haben Sie als Mieterin bzw. Mieter nach dem 1. August 2019 einen Antrag auf Übertragen in das Wohnungseigentum gestellt, dann gilt beim Kauf die neue Spekulationsfrist von 15 Jahren. Haben Sie den Antrag vor diesem Datum gestellt, dann gilt noch die alte von 10 Jahren.

Zusätzlich muss Sie die Genossenschaft beim Eigentumsübertragen über den Verkehrswert der Wohnung informieren. Sie wollen Ihre Wohnung innerhalb der Spekulationsfrist von 10 bzw. 15 Jahren verkaufen? Dann müssen Sie zusätzlich zum schon bezahlten Kaufpreis die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem bezahlten Kaufpreis an die Genossenschaft abführen.

Die „Nachbesserungs-“ oder Nachschusspflicht gilt in dieser Höhe auch dann, wenn Sie die Wohnung später unter dem damaligen Verkehrswert weiterverkaufen. Ebenso, wenn Sie das Eigentum an der Wohnung unentgeltlich übertragen (Schenkung).

Zum Absichern dieses Anspruchs wird bei der Eigentumsbegründung ein befristetes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Genossenschaft im Grundbuch eingetragen. Sie dürfen dieses Vorkaufsrecht vor Ablauf der Spekulationsfrist nicht ohne Zustimmung der Genossenschaft löschen.

Wann gilt diese Regelung nicht? Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung während der Spekulationsfrist an nahe Angehörige verkaufen oder verschenken. Das sind:

- Ihre Ehepartnerin bzw. Ihr Ehepartner
- Ihre eingetragene Partnerin bzw. Ihr eingetragener Partner
- Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder oder Geschwister
- Ihre Lebensgefährtin bzw. Ihr Lebensgefährte

Diese Personen müssen aber die insgesamt 15-jährige Spekulationsfrist seit dem Verkauf durch die Bauvereinigung weiterhin einhalten.



Antrag vor dem 1. August 2019

Siegfried Spekulator hat im April 2019, 12 Jahre nach Erstbezug, seine Wohnung um 170.000 Euro gekauft. Er hat bei Bezug einen Finanzierungsbeitrag bezahlt, der jetzt noch 50.000 Euro wert ist. Außerdem übernimmt er einen offenen Kredit von 80.000 Euro. Er zahlt der Genossenschaft daher 40.000 Euro in bar.

$$€ 170.000 - € 50.000 - € 80.000 = € 40.000$$

Im Vertrag wurde vereinbart, dass der Verkehrswert der Wohnung zum Kaufzeitpunkt 206.000 Euro betrug und er die Wohnung um 36.000 Euro unter dem Verkehrswert kaufen konnte.

$$€ 206.000 - € 170.000 = € 36.000$$

5 Jahre später möchte Siegfried Spekulatorius seine Wohnung wieder verkaufen. Er hat Glück und findet schnell einen Käufer, der die Wohnung um 220.000 Euro nimmt. Der Genossenschaft muss Siegfried Spekulatorius 36.000 Euro nachbezahlen. Er hat also ein „Geschäft“ gemacht mit immerhin 14.000 Euro Gewinn.

$$€ 220.000 - € 206.000 = € 14.000$$

Hätte Siegfried Spekulatorius die Wohnung nach dem 1. August 2019 gekauft, gälte eine Spekulationsfrist von 15 Jahren. Am nachzuzahlenden Betrag änderte sich jedoch nichts.

Vertragliche Regelung des Wohnungserwerbs

Sie und die Bauvereinigung können besondere Kaufbedingungen auch schon bei Mietbeginn vertraglich vereinbaren.

Die gesetzlichen Vorschriften stellen dabei den rechtlichen Mindeststandard dar. Das bedeutet: Wenn vertragliche Vereinbarungen vom Gesetz abweichen, müssen Sie als Mieterin bzw. Mieter dadurch einen Vorteil haben. Sonst sind diese Vereinbarungen nicht zulässig. Sie haben günstigere Vereinbarungen getroffen, als im Gesetz stehen? Dann sind diese von der Bauvereinigung einzuhalten!

Eine solche Abweichung vom Gesetz kann z. B. ein vertraglich vereinbarter besonders günstiger Kaufpreis sein. Die Bauvereinigung darf Ihnen dann keinen höheren Preis verrechnen, auch wenn das gesetzlich zulässig wäre.

Wie können andere Ihre Wohnung übernehmen?

Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte

Das gesetzliche Weitergaberecht ist im Mietrechtsgesetz geregelt. Genauso, ob dann der Mietzins erhöht werden darf oder nicht.

Übergang von Mietrechten im Todesfall

Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht automatisch aufgelöst.

Weitergaberecht, Vorschlagsrecht, Wohnungstausch

Das vertragliche Weitergaberecht ist oft nur ein Vorschlagsrecht. Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Wohnungstausch möglich.

Mietrecht bei Scheidung oder Auflösen von Lebensgemeinschaften

Bei Scheidungen gibt es klare Lösungswege, was mit der Mietwohnung passiert. Bei der Auflösung von Lebensgemeinschaften oft nicht.

10

LESEN SIE HIER, UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN
ANDERE PERSONEN IHRE WOHNUNG ÜBERNEHMEN KÖNNEN.

Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte

Wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen, können Sie Ihre Mietrechte an nahe Angehörige abtreten. Dieses Recht steht Ihnen nach dem Gesetz zu (§ 12 Mietrechtsgesetz – MRG). Die Bauvereinigung muss nicht zustimmen, Sie dürfen das sogar gegen den Willen der Bauvereinigung tun.

Sie müssen jedoch einige Voraussetzungen erfüllen. Das gilt auch für jene Personen, die die Mietrechte übernehmen.

Welche Personen sind nahe Angehörige?

- Ihre Ehepartnerin bzw. Ihr Ehepartner
- Ihre eingetragene Partnerin bzw. Ihr eingetragener Partner
- Verwandte in gerader Linie, das sind etwa Ihre Kinder, Enkelkinder, Eltern oder Großeltern
- Ihre Adoptivkinder
- Ihre Geschwister

Lebensgefährten, aber auch nicht adoptierte Stiefkinder, Nichten, Neffen, Tanten und Onkel zählen in diesem Fall nicht zu Ihren nahen Angehörigen. Bei diesen Personen haben Sie kein gesetzliches Recht, Ihre Mietrechte abzutreten.

Wie lange müssen Sie mit nahen Angehörigen im gemeinsamen Haushalt gelebt haben?

Mindestens 2 Jahre, mit Ihren Geschwistern mindestens 5 Jahre.

Wenn Sie die Wohnung mit nahen Angehörigen gemeinsam bezogen haben und im gemeinsamen Haushalt leben, genügt auch eine kürzere Frist. Das gleiche gilt, wenn Sie mit Ihrem Ehepartner bzw. Ihrer Ehepartnerin seit Ihrer Heirat die Wohnung gemeinsam bewohnen.



Ein gemeinsamer Haushalt liegt nicht schon dann vor, wenn nahe Angehörige an derselben Adresse gemeldet sind. Sie müssen tatsächlich im gemeinsamen Haushalt leben. Der Meldezettel reicht also nicht aus. Umgekehrt ist ein fehlender Meldezettel auch nicht tragisch, wenn der gemeinsame Haushalt auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

Müssen Sie die Wohnung tatsächlich verlassen?

Ja, das ist ebenfalls notwendig.

So funktioniert der Mietrechtsübergang

Es sind alle Voraussetzungen erfüllt und Sie haben sich mit Ihrer nahen Angehörigen bzw. Ihrem nahen Angehörigen geeinigt? Dann erfolgt der Mietrechtsübergang. Damit gehen Ihre Mietrechte automatisch auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über. Die bzw. der Angehörige muss keinen neuen Mietvertrag unterschreiben.

Die Information an die Bauvereinigung ist für den Mietrechtsübergang nicht ausschlaggebend. Dennoch müssen Sie und Ihre Nachmieterin bzw. Ihr Nachmieter die Bauvereinigung informieren. Machen Sie das am besten mit unserem Musterbrief, den Sie beide unterschreiben.



An
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG
STRASSE
POSTLEITZAHL UND ORT

Wien, am

Mietrechtsabtretung nach § 12 Mietrechtsgesetz (MRG)
WOHNUNGSADRESSE

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich verlasse meine Wohnung, die ich bisher als Mieterin/Mieter bewohnt habe. Gleichzeitig trete ich die Wohnung mit DATUM an ANGEHÖRIGER VORNAME NACHNAME*) ab, die/der mit mir seit DATUM im gemeinsamen Haushalt lebt.

VORNAME NACHNAME*) ANGEHÖRIGER zahlt in Zukunft den Mietzins.

Freundliche Grüße
IHR NAME UND IHRE UNTERSCHRIFT

Ich trete in die Mietrechte von ANGEHÖRIGER, VORNAME NACHNAME ein. Sie/Er war bisher Mieterin/Mieter der oben angeführten Wohnung. Ich lebe seit DATUM mit VORNAME NACHNAME im gemeinsamen Haushalt.

Bitte stellen Sie die Mietzinsvorschreibung in Zukunft auf meinen Namen aus. Danke.

Freundliche Grüße
NAME UND UNTERSCHRIFT ANGEHÖRIGER

Anmerkung:

*) Nennen Sie hier Ihre nahe Angehörige bzw. Ihren nahen Angehörigen, wie Tochter, Sohn, Ehepartnerin bzw. Ehepartner etc.

Manche Bauvereinigen nehmen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Mietrechtsübertrag nicht so streng. Sie erlauben beispielsweise, dass ein Kind eine Wohnung übernehmen darf, auch wenn es nicht (mehr) im gemeinsamen Haushalt gelebt hat. Rechtlich gesehen ist das jedoch kein Mietrechtsübertrag, sondern ein neuer Mietvertrag mit dem Kind.



Sie treten in die Mietrechte einer Wohnung von einer echten Wohnungsgenossenschaft ein (§ 12 MRG)? Dann darf die Genossenschaft verlangen, dass Sie Genossenschaftsmitglied werden. Dasselbe gilt, wenn Sie nach einem Todesfall eine eintrittsberechtigte Person sind und die Mietrechte daher auf Sie übergehen (§ 14 MRG). (312/350)

Darf die Bauvereinigung den Mietzins erhöhen?

Nein, wenn es sich um „privilegierte“ Angehörige handelt. Das sind:

- Ehepartnerin bzw. Ehepartner
- Eingetragene Partnerin bzw. eingetragener Partner
- Minderjähriges Kind
- Minderjährige Enkelin bzw. minderjähriger Enkel

Ja, wenn die in den Mietvertrag eintretenden nahen Angehörigen volljährig sind, etwa Kinder oder Enkelkinder. Oder, wenn es sich um Geschwister handelt.

Werden minderjährige nahe Angehörige volljährig, darf die Bauvereinigung das höhere Wiedervermietungsentgelt erst ab dem Zeitpunkt der Volljährigkeit verlangen. Aber erst dann, wenn keine anderen privilegierten Angehörigen in der gemeinsamen Wohnung leben.

Wichtig: Das gilt jedoch nur für Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden. Nur dann darf die Bauvereinigung das sogenannte Wiedervermietungsentgelt verlangen, das höher als das kostendeckende ist.



Stefan Sechzig hat 1983 einen Mietvertrag abgeschlossen. Er ist verheiratet und hat mit seiner Frau eine Tochter, Elvira. Die Ehe geht in die Brüche, und er will sich scheiden lassen. Noch vor der Scheidung und bevor er auszieht, überträgt er die Mietrechte an der gemeinsamen Wohnung an seine 55-jährige Frau und seine 17-jährige Tochter. Ein feiner Zug. Denn so kann die Genossenschaft den Mietzins nicht anheben. Auch dann nicht, wenn Elvira großjährig ist. Solange Elvira mit ihrer Mutter dort im gemeinsamen Haushalt wohnt, darf die Genossenschaft am Mietvertrag nichts ändern.

Wie wird die Mietzinserhöhung berechnet?

Die Höhe des Wiedervermietungsentgelts richtet sich nach dem Zustand der Wohnung, darf aber einen bestimmten Höchstwert nicht übersteigen. Details zu den rechtlichen Voraussetzungen und zur Berechnung finden Sie im Kapitel 4.

Übergang von Mietrechten im Todesfall

Sterben die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht automatisch aufgelöst.

Gibt es keine eintrittsberechtigten Personen, dürfen die Erben bzw. die Bauvereinigung den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Monat zum Monatsletzten auflösen (§ 1116a Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). Mehr zum eintrittsberechtigten Personenkreis gleich unten.

Gibt es eintrittsberechtigte Personen, gehen die Mietrechte der Wohnung auf diese über (§ 14 MRG). Die Bauvereinigung hat dann kein Kündigungsrecht gegenüber eintrittsberechtigten Personen.

Es gibt aber Voraussetzungen für den Eintritt in die Mietrechte im Todesfall:

Nur ein bestimmter Personenkreis ist eintrittsberechtigt

- Ehepartnerin bzw. Ehepartner
- Eingetragene Partnerin bzw. eingetragener Partner
- Lebensgefährtin bzw. Lebensgefährte
- Verwandte in gerader Linie, das sind etwa Ihre Kinder, Enkelkinder, Eltern oder Großeltern
- Adoptivkinder
- Geschwister

Diese Personen müssen zum Zeitpunkt des Todes der Mieterin bzw. des Mieters im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

Eine bestimmte Mindestfrist wie bei der Übertragung der Mietrechte gibt es nur für Lebensgefährten. Sie müssen zumindest die letzten 3 Jahre vor dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters eine eheähnliche Hausgemeinschaft geführt haben. Wenn sie die Wohnung gemeinsam bezogen haben, reicht auch ein kürzerer Zeitraum.

**KON
KRET**

Seit September 2003 gilt das auch für gleichgeschlechtliche Lebensgefährten.

Es muss ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegen

Das bedeutet: Die eintretende Person hat keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit.

Es kommt häufig vor, dass beide Voraussetzungen auf mehrere Personen zutreffen. Dann treten alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in den Mietvertrag ein. Wollen Sie das nicht, können Sie die Bauvereinigung innerhalb von 14 Tagen informieren, dass es für Sie nicht in Frage kommt.

zB

Simon Seelig stirbt. Er hat vor Jahren einen Mietvertrag abgeschlossen. Seine Frau und seine 3 Töchter erfüllen die Voraussetzungen für den Eintritt in die Mietrechte: Sie zählen zum eintrittsberechtigten Personenkreis und haben keine andere Wohnung. Daher gehen die Mietrechte automatisch ►



► auf alle über. Und das bleibt auch so, wenn keine Person die Bauvereinigung über das Nicht-Eintreten in den Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen informiert. Es kommt daher auch zu keinem Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Eine Ausnahme gibt es: Echte Wohnbaugenossenschaften dürfen verlangen, dass alle Personen, die in den Mietvertrag eintreten, Mitglieder der Genossenschaft werden.

Nach dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters gehen die Mietrechte automatisch auf die Eintrittsberechtigten über. Eine Information an die Bauvereinigung ist dafür nicht notwendig, aber im Sinne der Klarheit zweckmäßig. Hier ein Musterbrief:



An
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG
STRASSE, POSTLEITZAHL UND ORT

Wien, am

Eintritt in die Mietrechte nach § 14 Mietrechtsgesetz (MRG)
WOHNUNGSADRESSE

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine/mein ANGEHÖRIGER*), VORNAME NACHNAME, ist am DATUM verstorben. Sie/Er war Hauptmieterin/Hauptmieter der oben angeführten Wohnung. Ich habe zum Zeitpunkt des Todes meiner/meines ANGEHÖRIGEN im gemeinsamen Haushalt gelebt und trete daher in die Mietrechte nach § 14 MRG ein.

Bitte stellen Sie die Mietvorschreibung in Zukunft auf meinen Namen aus. Danke.

Freundliche Grüße
IHR NAME UND IHRE UNTERSCHRIFT

Anmerkung:

*) Nennen Sie hier Ihre Angehörige oder Ihren Angehörigen wie z. B. Vater oder Mutter.

Bitte beachten Sie: Sie müssen nicht nur die künftigen Mietzinse zahlen, sondern auch für Mietzinsrückstände der Verstorbenen bzw. des Verstorbenen aufkommen.

Darf die Bauvereinigung den Mietzins erhöhen?

Nur in bestimmten Fällen. Hier gilt dasselbe wie beim Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte (siehe „Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte“). Zusätzlich gelten Lebensgefährten beim Mietrechtseintritt nach dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters als privilegierte nahe Angehörige.

zB

Greta Gestorben stirbt Anfang Mai 2020. Sie war Inhaberin des Mietvertrages seit 1988 und lebte mit ihrem Lebensgefährten, ihrer 36-jährigen Tochter und ihrer 16-jährigen Enkelin im gemeinsamen Haushalt. Alle 3 Personen treten in den Mietvertrag ein und informieren die Bauvereinigung. Diese erhöht den Mietzins zurecht nicht. Auch wenn die Enkelin volljährig ist, darf die Bauvereinigung den Mietzins nicht erhöhen. Die Voraussetzung: Der Lebensgefährte – als sogenannter privilegierter Angehöriger – bleibt weiterhin in der Wohnung.

Weitergaberecht, Vorschlagsrecht, Wohnungstausch

Neben dem gesetzlichen Weitergaberecht an nahe Verwandte gibt es auch ein vertragliches. Oft wird dieses aber mit dem Vorschlagsrecht verwechselt.

Unter bestimmten Voraussetzungen muss die Bauvereinigung beim Wohnungstausch auch eine Person auf der Mieterseite akzeptieren, die sie sich nicht selbst ausgesucht hat.

Vertragliches Weitergaberecht

Beim vertraglichen Weitergaberecht dürfen Sie Ihre Mietrechte an eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter weitergeben, ohne die Bauvereinigung einschalten zu müssen. Sie sollten sie jedoch darüber informieren. Verwenden Sie dazu den folgenden Musterbrief.



An
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG
STRASSE, POSTLEITZAHL UND ORT

Wien, am

Genaue Adresse der Wohnung Mietrechtsabtretung – vertragliches Weitergaberecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich verlasse meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieterin/Mieter bewohnt habe und trete meine Mietrechte in Ausübung des mir zugestandenen Weitergaberechtes an Herrn/Frau per (Datum) ab.

Herr/Frau haftet in Zukunft für
die Bezahlung des Mietzinses.
Freundliche Grüße

*)

Ich übernehme die oben angeführte Wohnung und trete in die Mietrechte ein. Ich bitte Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Freundliche Grüße

**)

Anmerkungen:

*) Hier unterschreibt die bisherige Mieterseite.

**) Hier unterschreibt die eintretende Person.

Sie müssen ein solches Weitergaberecht allerdings vorher mit der Bauvereinigung vereinbaren, am besten schriftlich. Genau wie beim gesetzlichen Weitergaberecht gehen die Mietrechte dann automatisch auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über. Es gelten alle bisherigen Vertragsbestimmungen, auch die gleiche Mietzinshöhe. Einzig das vertragliche Weitergaberecht geht nicht auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über.

Da die Bauvereinigung keinerlei Einfluss auf die Nachmiete hat, sind solche Vereinbarungen sehr selten. Oft verwechseln Mieterinnen und Mieter das vertragliche Weitergaberecht mit dem Vorschlagsrecht. Das hat für Wohnungssuchende oft schlimme Konsequenzen.



Prüfen Sie genau, ob die Vormieterin bzw. der Vermieter Ihrer gewünschten Wohnung tatsächlich ein Recht zur Weitergabe der Mietrechte hatte. Wenn Sie ohne Weitergaberecht der Vermieterseite einziehen, kann die Bauvereinigung mit einer Räumungsklage gegen Sie vorgehen.

Vertragliches Vorschlagsrecht

Viel öfter vereinbaren Bauvereinigungen mit ihren Mietparteien ein Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht). Sie als Mietpartei dürfen dann eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen. Ihre Mietrechte dürfen Sie in diesem Fall also nicht einfach so weitergeben. Die Bauvereinigung muss Ihren Nachmietervorschlag annehmen, außer es sprechen wichtige Gründe dagegen: Zum Beispiel, wenn der vorgeschlagene Mieter gegenüber Nachbarn schon mehrmals gewalttätig wurde.

Vereinbaren Sie mit Ihrer Bauvereinigung alle Details Ihres Vorschlagsrechts. Etwa, ob die Nachmieterin bzw. der Nachmieter den Wohnbauförderungsbestimmungen entsprechen muss, wie z. B. den Einkommensgrenzen. So vermeiden Sie Streitigkeiten.

Mit der neuen Mieterseite schließt die Bauvereinigung dann einen neuen Mietvertrag ab – möglicherweise auch mit einem höheren Mietzins.

Wohnungstausch

Mietparteien innerhalb derselben Gemeinde dürfen auch gegen den Willen der Bauvereinigung ihre Wohnungen tauschen.

Diese Voraussetzungen müssen jedoch alle erfüllt werden:

- Die Mietverträge bestehen seit mehr als 5 Jahren
- Es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe
- Die getauschten Wohnungen decken die Bedürfnisse der Mietparteien
- Den Bauvereinigungen ist der Tausch nach Lage der Verhältnisse zumutbar
- Es gibt keine Räumungsklagen oder gerichtliche Kündigungen

Wenn Mieterinnen bzw. Mieter ihre Wohnungen tauschen wollen, müssen sie ihre Bauvereinigungen vorher fragen – am besten mit eingeschriebenem Brief. Stimmt eine Bauvereinigung trotz erfüllter Voraussetzungen nicht zu, dürfen die Mietparteien die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht einschalten.

Beide Mietparteien haften für mögliche Mietzins-Rückstände vor dem Wohnungstausch.

Die neue Mietpartei tritt in die Mietrechte der bisherigen Mietpartei ein. Das bedeutet: Die Bauvereinigung darf keinen höheren Mietzins verlangen.

Mietrecht bei Scheidung oder Auflösen von Lebensgemeinschaften

Sowohl Scheidungen von Ehepartnern als auch das Auflösen von Lebensgemeinschaften haben wohnrechtliche Auswirkungen.

Mietrecht bei Scheidung

Was müssen Sie bei einer einvernehmlichen Scheidung tun?

Bei der einvernehmlichen Scheidung schließen Sie mit Ihrer Partnerin bzw. Ihrem Partner einen schriftlichen Scheidungsvergleich. Spätestens dann einigen Sie sich beide darin auch über die Aufteilung der ehemaligen gemeinsamen Wohnung.

Sie sind Mieterin bzw. Mieter und behalten die Wohnung? Dann vereinbaren Sie, dass Ihre Ex-Partnerin bzw. Ihr Ex-Partner bis zu einem bestimmten Termin die Wohnung räumt. Eventuell gegen eine Ausgleichszahlung, z. B., wenn sie bzw. er beim Bezug den Finanzierungsbeitrag oder Einbaumöbel mitfinanziert hat.

Lautet der Mietvertrag auf die Person, die laut Scheidungsvergleich nicht in der Wohnung bleiben soll? Dann müssen die Mietrechte an die in der Wohnung bleibende Person noch vor Rechtskraft der Scheidung übertragen werden (§ 12 MRG). Die Details zum Übertragen der Mietrechte finden Sie in diesem Kapitel unter „Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte“.

Was geschieht bei einer strittigen Scheidung (Scheidung wegen Verschuldens)?

Bei strittigen Scheidungen gelingt oft keine Einigung über das Übertragen der Mietrechte auf die Ehepartnerin bzw. den Ehepartner. Der Grund: Beide Eheleute wollen die ehemals gemeinsame Mietwohnung für sich alleine haben.

In diesem Fall kann das Übertragen von Mietrechten durch gerichtlichen Beschluss erfolgen. Das dauert oft sehr lange. Denn erst nach dem Scheidungsurteil folgt das Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse (§ 87 und § 88 Ehegesetz). Den Antrag auf eine gerichtliche Entscheidung über die Aufteilung des Ehevermögens müssen Sie innerhalb eines Jahres nach dem Scheidungsurteil stellen.

Das Gericht entscheidet dann, wer in die Mietrechte eintritt und weiter in der Wohnung bleiben kann. Bei Dienstwohnungen gibt es eine Einschränkung. Hier ist die Zustimmung der Dienstgeberseite notwendig.

Was gilt bei einer eingetragenen Partnerschaft?

Das Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft (EPG) enthält für den Fall der Auflösung der Partnerschaft wegen Verschuldens oder Zerrüttung eigene Regelungen. Diese gleichen jenen des Ehegesetzes für Scheidung.

Einigen sich die eingetragenen Partner nicht über die Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse? Dann entscheidet auf Antrag das Gericht.

Bei der Aufteilung der Ersparnisse kann das Gericht die Übertragung von Vermögenswerten, gleich welcher Art, von einem auf den anderen eingetragenen Partner anordnen. Das kann beispielsweise das Begründen eines Mietrechts an einer Wohnung zugunsten eines eingetragenen Partners sein.

Mietrecht bei Auflösen von Lebensgemeinschaften

Im Vergleich zur Scheidung kommt es beim Auflösen von Lebensgemeinschaften oft zu schwer lösbaren Problemen. Denn bei der Trennung von unverheirateten Paaren gibt es keine speziellen Rechtsvorschriften, die das Aufteilen des gemeinsamen Vermögens regeln.

Am besten vereinbaren Sie mit Ihrer Partnerin bzw. Ihrem Partner schon zum Zeitpunkt des Anmietens der gemeinsamen Wohnung schriftlich, was im Fall einer Trennung geschehen soll. Etwa, wer die Wohnung behält, wer die gemeinsam angeschafften Möbel bekommt bzw. wie hoch die Ausgleichszahlung sein soll. Auch den Zeitraum für das Räumen der Wohnung sollten Sie gemeinsam schriftlich festlegen.

Am häufigsten kommen diese beiden Fälle vor:

Der Mietvertrag lautet auf einen der beiden Lebensgefährten



Katja Konflikt und Severin Streit wollen sich trennen. Sie lebten 5 Jahre zusammen in einer Mietwohnung. Nur Katja steht im Mietvertrag, sie ist also alleinige Mieterin. Severin ist nur Mitbewohner. Das Paar einigt sich, dass Severin in der ►

zB

► Wohnung bleiben soll und Katja den von ihr bezahlten Finanzierungsbeitrag vom ihm bekommt.

Da die beiden nicht verheiratet sind, kann Katja ihre Mietrechte nicht so einfach an Severin übertragen (§ 12 MRG). Die beiden brauchen die Zustimmung der Bauvereinigung. Die Bauvereinigung will das aber nicht. Sie würde Severin schon als neuen Mieter akzeptieren, möchte mit ihm aber einen neuen Mietvertrag mit einem höheren Mietzins abschließen. Daher löst Katja den bisherigen Mietvertrag einvernehmlich auf und bekommt den Finanzierungsbeitrag von der Bauvereinigung zurück. Severin muss mit der Bauvereinigung einen neuen Mietvertrag mit der höheren Miete abschließen und den Finanzierungsbeitrag bezahlen.

Einigt sich das Paar jedoch nicht, könnte es für den Mann in diesem Beispiel schwierig werden. Er hat keine Rechte an der Wohnung und muss ausziehen. Die ehemalige Partnerin könnte ihn sogar auf Räumung der Wohnung klagen. Wenn dem Mann vermögensrechtliche Ansprüche gegenüber der Frau zustehen, kann er sich nicht einfach an die Bauvereinigung wenden. Zum Beispiel, wenn er einen Teil des Finanzierungsbeitrages oder zurückbleibende Möbel finanziert hat. Er muss in diesem Fall seine Ex-Partnerin klagen.

Der Mietvertrag lautet auf beide Lebensgefährten

Noch schwieriger wird es, wenn beide im Mietvertrag stehen und gleichberechtigte Mietparteien sind. Hier kommt es oft zu einer Pattstellung mit viel emotionalem Stress.

zB

Gregor Groll möchte die Lebensgemeinschaft mit Martha Murr auflösen. Da der Mietvertrag auf beide Personen lautet, haben Gregor und Martha dieselben Rechte an der Wohnung. Beide wollen aber ohne den jeweils anderen weiter in der Wohnung leben. Sie können sich nicht einigen, wer auszieht. Eine gerichtliche Benützungsregelung kommt nicht in Frage. Die Wohnung ist dafür zu klein und die Streitereien würden weitergehen.

Nach dem Besuch einer Beratungsstelle einigen sie sich darauf, dass Martha auszieht. Das Problem dabei: Sie bleibt ►

zB

► weiterhin Mitmieterin und haftet für die Mietzinszahlungen. Das möchte Martha aber keinesfalls. Daher versuchen sie, bei der Bauvereinigung eine Drei-Parteien-Einigung zu erreichen. Martha Murr soll aus dem Mietvertrag ausscheiden und Gregor Groll alleiniger Mieter werden. Der Mietvertrag soll aber sonst gleich bleiben. Wegen des gemeinsam bezahlten Finanzierungsbeitrages würden sie sich schon untereinander einigen.

Da die Bauvereinigung dieser Lösung jedoch nicht zustimmt, einigen sich die beiden auf diesen Weg: Die ausziehende Martha verzichtet im Innenverhältnis der beiden auf ihre Mietrechte. Sie erteilt Gregor eine Vollmacht für alle Angelegenheiten, die dieses Mietverhältnis betreffen. Auf der anderen Seite bezahlt Gregor an Martha eine Abschlagszahlung für alles, was sie ursprünglich am Finanzierungsbeitrag und bei der Wohnungsausstattung mitbezahlt hat. Weiters erklärt er schriftlich, dass er Martha für alle zukünftigen Ansprüche der Bauvereinigung aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos halten wird.

Bei Wohnungsgemeinschaften (WG) kommt es oft zu ähnlichen Problemen. Wenn Sie in eine WG einziehen, vereinbaren Sie unbedingt vorher schriftlich alle wohnrechtlichen Details.

Stehen alle WG-Bewohnerinnen bzw. -Bewohner als Hauptmieterinnen bzw. -mieter im Mietvertrag? Oder nur eine Person? Je nach Situation müssen Sie wie bei Lebensgefährten unterschiedliche Regelungen treffen. Wichtig sind natürlich klare Vereinbarungen für den Fall einer WG-Auflösung.

Wie können Mietverhältnisse enden?

Arten der Beendigung eines Mietverhältnisses

Mietverhältnisse werden oft gekündigt oder einvernehmlich beendet.
Wann drohen Räumungsklage oder Delogierung?

Korrekte Rückgabe der Wohnung

Für eine übliche Abnutzung müssen Sie nicht aufkommen.
Bei schuldhaften Beschädigungen drohen Schadenersatzforderungen.

Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages

Ihren Finanzierungsbeitrag erhalten Sie abzüglich der sogenannten Verwornung zurück.

Anspruch auf Investitionersatz

Manchmal haben Sie ein Recht auf Ersatz Ihrer Investitionen. Welche Verbesserungen sind ersatzfähig und wie errechnet sich die Höhe?

11

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WANN UND WIE EIN
MIETVERHÄLTNIS KORREKT AUFGELÖST WERDEN KANN.

Arten der Beendigung eines Mietverhältnisses

Ein Mietverhältnis kann durch mehrere Arten enden:

- Kündigung
- Sofortige Vertragsauflösung
- Einvernehmliche Beendigung
- Zeitablauf bei befristeten Mietverträgen

Kündigung

Die Kündigung eines Mietverhältnisses bedeutet: Eine Mietpartei oder die Bauvereinigung erklärt das Mietverhältnis einseitig für beendet – zu einem bestimmten End-Termin nach Ablauf einer bestimmten (Mindest-)Frist.

Kündigen Sie als Mieterin bzw. Mieter, reicht ein von Ihnen unterschriebener Brief an die Bauvereinigung. Schicken Sie diesen am besten eingeschrieben. Sie müssen keinen Grund für Ihre Kündigung angeben, aber den Termin, zu dem Sie den Vertrag kündigen.

Bei der Bauvereinigung sieht die Sache anders aus: Diese darf Sie nur gerichtlich und nur unter Angabe eines wichtigen gesetzlichen Grundes kündigen (Kündigungsschutz).

Welche wichtigen gesetzlichen Kündigungsgründe gibt es?

Im Mietrechtsgesetz finden Sie unter anderem diese wichtigen Kündigungsgründe, die die Bauvereinigung geltend machen könnte (§ 30 Mietrechtsgesetz – MRG):

■ Nicht-Zahlen des Mietzinses

Sind Sie mit dem Mietzins trotz Mahnung 8 Tage im Rückstand, kann Sie die Bauvereinigung gerichtlich kündigen. Zahlen Sie aber den Mietzins bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz nach, dann – und nur dann – muss das Gericht die Kündigung abweisen – wenn Sie am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Weisen Sie in der Verhandlung unbedingt darauf hin, dass Sie kein großes Verschulden am Zahlungsrückstand haben.

Die angelaufenen Verfahrenskosten tragen jedoch Sie, wenn ein Mietzinsrückstand tatsächlich bestanden hat.

■ **Erheblich nachteiliger Gebrauch der Wohnung**

Wann ist das der Fall? Beispielsweise, wenn Sie Ihre Wohnung stark vernachlässigen. Oder wenn Sie sich rücksichtslos gegenüber anderen Mietparteien verhalten und damit das Zusammenleben schwer oder unmöglich machen. Sie beschimpfen z. B. immer wieder Ihren Nachbarn. Oder wenn Sie eine gröbere strafbare Handlung gegenüber anderen Mietparteien oder Angestellten der Bauvereinigung begehen wie z. B. tätliche Angriffe.

■ **Gänzliche oder zu teure Untervermietung**

Wenn Sie Ihre Wohnung zur Gänze untervermieten, egal wie billig, darf Sie die Bauvereinigung gerichtlich kündigen. Eine weitere Möglichkeit: Bei einer teilweisen Untervermietung können Sie gekündigt werden, wenn Sie von Ihrer Untermieterin bzw. Ihrem Untermieter einen unverhältnismäßig hohen Mietzins verlangen.

■ **Fehlen einer eintrittsberechtigten Person im Todesfall**

Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht aufgelöst, sondern die Erben treten in den Mietvertrag ein. Gibt es aber keine eintrittsberechtigte Person, dann darf die Bauvereinigung das Mietverhältnis gerichtlich kündigen. Solche eintrittsberechtigten Personen sind etwa eine Ehepartnerin oder Lebensgefährtin bzw. ein Ehepartner oder Lebensgefährte – oder Kinder, die in der Wohnung gemeinsam mit der bzw. dem Verstorbenen gelebt haben.

■ **Nicht-Benützen der Wohnung**

Steht Ihre Wohnung leer, darf Sie die Bauvereinigung kündigen. Wann ist das der Fall? Sie oder eintrittsberechtigte Personen verwenden die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken und werden das auch in Zukunft nicht tun. Benützen Sie Ihre Wohnung jedoch während des Jahres über einen beachtenswerten Zeitraum als Mittelpunkt Ihrer Lebensführung, besteht kein Kündigungsgrund. Sind Sie berufsbedingt wegen eines Kurzbesuchs oder aus Unterrichts- bzw. Bildungszwecken vorübergehend abwesend, wäre eine Kündigung ebenfalls abzuweisen. Sogar eine 2-jährige berufsbedingte Abwesenheit ist kein Kündigungsgrund. Die Voraussetzung: Sie werden zu einem bestimmten Termin wieder zurückkehren und

wollen Ihre Wohnung danach weiterbenützen (OGH 5 Ob 47/07h: Die Mieterseite muss beweisen, dass sie in die Wohnung zurückkehren wird, die Nichtbenützung also nur eine absehbare, vorübergehende Ortsabwesenheit darstellt.

■ **Abbruch des Hauses**

Liegt eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Wohnhauses vor, darf die Bauvereinigung die Mietparteien gerichtlich kündigen. Allerdings muss sie für alle Mieterinnen bzw. Mieter Ersatzwohnungen bereitstellen.

Manchmal sind im Mietvertrag weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese Gründe muss die Bauvereinigung aber vorher schriftlich mit Ihnen festlegen. Weiters müssen diese Gründe von ihrer Bedeutung her mit den gesetzlichen Kündigungsgründen vergleichbar sein. Solche Gründe sind beispielsweise die nachfolgend genannten, die von Bauvereinigungen auch gerne im Vertrag vereinbart werden.



Bei geförderten Wohnungen des Bundes und der Länder gibt es noch 2 weitere gesetzliche Kündigungsgründe (§ 28 Wohnbauförderungsgesetz WFG 1984):

- Sie haben Ihre bisherige Wohnung nicht aufgegeben – und tun dies auch nicht bis zum Ende der Verhandlungen vor dem Gericht der ersten Instanz. Hinweis: Die Wiener Wohnbauförderung verlangt, dass Sie Ihre bisherige Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Genossenschaftswohnung aufgeben
- Sie haben eine andere geförderte Wohnung erworben oder leben in einer anderen geförderten Wohnung, obwohl dies im Mietvertrag ausgeschlossen wurde

Beide Seiten, Mieterseite und Bauvereinigung, sind an Kündigungsfristen und -termine gebunden:

■ **Kündigungsfrist**

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, beträgt die einzuhaltende Kündigungsfrist mindestens einen Monat ab Zugang der Kündigung.

■ **Kündigungstermin**

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, muss das Mietverhältnis an einem Monatsletzten enden.

Das bedeutet also folgende Voraussetzung: Die Kündigung muss an die andere Vertragspartei vor dem Monatsersten jenes Monats zugestellt werden, in dem das Mietverhältnis enden soll.

Geht Ihre Kündigung der Bauvereinigung verspätet zu, ist sie nicht wirkungslos. Sie wird dann zum nächsten Termin wirksam. Bekommen Sie als Mietpartei eine verspätete Kündigung vom Gericht zugestellt, müssen Sie jedoch gerichtliche Einwendungen erheben, damit es nicht beim unrichtigen Kündigungstermin bleibt.

zB

Ulrich Unaufmerksam hat seinerzeit mit der Bauvereinigung eine Kündigung zum Monatsletzten mit 3 Monaten Kündigungsfrist vereinbart. Er hat eine andere Wohnung gefunden und möchte seine alte Wohnung Ende November auflösen. Leider schickt er seine Kündigung erst am 30. August 2020 mit dem Hinweis auf den Kündigungstermin 30. November 2020 ab. Die Bauvereinigung erhält sein Kündigungsschreiben am 4. September. Damit hat Ulrich Unaufmerksam die vereinbarte Frist von 3 Monaten nicht eingehalten und die Kündigung wird erst am 31. Dezember 2020 wirksam. Er muss noch einen Monat länger Miete zahlen.



Bei der Kündigung durch die Mieterseite gibt es ein Schriftformgebot. Das bedeutet: Sie müssen Ihr Kündigungsschreiben eigenhändig unterschreiben. Am besten Sie schicken Ihre Kündigung dann per Einschreiben mit Rückschein. Kündigen sie keinesfalls per Fax oder SMS. Per E-Mail nur dann, wenn Sie Ihr Schreiben mit der elektronischen Signatur versehen.

Die Bauvereinigung kann den Mietvertrag dagegen nur gerichtlich aufkündigen. Das bedeutet, das Gericht muss der Mietpartei die Vermieterkündigung zustellen.

Vermieterkündigung:

Wie läuft das gerichtliche Kündigungsverfahren ab?

- Die Bauvereinigung bringt ihre Kündigung samt Begründung beim Bezirksgericht ein
- Das Bezirksgericht prüft die formalen Erfordernisse: Mieterin bzw. Mieter, Mietobjekt, Kündigungsfrist und Kündigungstermin
- Das Bezirksgericht schickt Ihnen die Kündigung samt Belehrung mit RSa-Brief zu
- Sie haben 4 Wochen Zeit, Einwendungen gegen die Kündigung zu erheben – Sie brauchen keine Gründe anzugeben
- Nur wenn Sie gegen die Kündigung Einwendungen erheben, führt das Bezirksgericht eine mündliche Verhandlung durch. Die Bauvereinigung muss beweisen, dass der Kündigungsgrund zutrifft
- Erheben Sie keine oder keine fristgerechten Einwendungen, ist die Kündigung rechtswirksam – das kann bis zur Delogierung führen

Halten Sie sich strikt an die 4-wöchige Frist für Einwendungen bei Gericht. Sonst wird die Kündigung automatisch rechtswirksam – auch, wenn kein Kündigungsgrund besteht.

Wann beginnt die Frist für Einwendungen zu laufen?

Die Frist startet, wenn Sie den RSa-Brief in Händen haben oder er beim Postamt hinterlegt ist.

Sind Sie auf Urlaub oder berufsbedingt länger nicht in der Wohnung, verständigen Sie daher unbedingt Ihr Postamt. Sie können vereinbaren, dass behördliche Schriftstücke während Ihrer Abwesenheit nicht zugestellt werden. Damit versäumen Sie keine Fristen.

Halten Sie die Frist für Einwendungen wegen eines unvorhersehbaren oder unabwendbaren Ereignisses nicht ein? Dann können Sie die sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Gericht beantragen.

Sofortige Vertragsauflösung

Unter bestimmten Voraussetzungen können sowohl die Mieterseite als auch die Bauvereinigung das Mietverhältnis ohne Einhalten der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen.

Sofortige Auflösung durch eine Mieterin bzw. einen Mieter

Ihre Wohnung ist ohne Ihr Verschulden nicht mehr bewohnbar – etwa wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelbefalls? Dann können Sie den Mietvertrag sofort auflösen (§ 1117 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). Sind die Mängel jedoch nur unbedeutend, geht das nicht.

Bei leicht behebbaren Mängeln müssen Sie der Bauvereinigung eine Frist zum Beseitigen der Mängel setzen. Erst wenn die Bauvereinigung diese Mängel nicht innerhalb dieser Frist behebt, dürfen Sie den Vertrag auflösen.

Welche Form ist für die Vertragsauflösung nötig? Sie können die Auflösung mündlich erklären. Am besten ist es jedoch, den Vertrag mit eingeschriebenem Brief aufzulösen.

Sofortige Auflösung durch die Bauvereinigung

Die Bauvereinigung darf eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses in diesen Fällen erklären (§ 1118 ABGB):

- Sie gebrauchen den Mietgegenstand erheblich nachteilig: Zum Beispiel führen Sie umfangreiche Umbauarbeiten nicht sachgemäß aus und beschädigen damit die Bausubstanz erheblich. Oder Ihr grob rücksichtsloses Verhalten ist anderen Hausbewohnern nicht zumutbar
- Sie haben den Mietzins länger als einen Monat nicht bezahlt

Die Bauvereinigung muss Ihnen die Vertragsauflösung mündlich oder schriftlich mitteilen. Akzeptieren Sie die Auflösung nicht und bleiben weiterhin in der Wohnung, kann die Bauvereinigung bei Gericht eine Räumungsklage einbringen.

Einvernehmliche Beendigung

Sie vereinbaren mit der Bauvereinigung, dass Ihr Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet? Dann brauchen Sie keine Fristen und Termine einzuhalten.

Eine einvernehmliche Beendigung können Sie schriftlich, mündlich oder schlüssig vereinbaren. Aus Beweisgründen empfehlen wir Ihnen jedoch die Schriftform.

Wie können Sie das Mietverhältnis einvernehmlich schlüssig beenden? Sie ziehen beispielsweise aus, räumen die Wohnung vollständig, geben die Wohnungsschlüssel zurück und stellen die Mietzinszahlungen ein. Die Bauvereinigung ist einverstanden und nimmt Ihre Wohnung zurück. Das Mietverhältnis wird in diesem Fall durch rein schlüssiges Handeln beendet.

Befristete Mietverträge enden nach Zeitablauf

Befristete Mietverträge enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht notwendig.

Bei Bauvereinigungen kommen befristete Mietverträge im Vergleich zu privaten Vermietungen jedoch noch sehr selten vor.

Zum Ende des Mietverhältnisses müssen Sie die Wohnung der Bauvereinigung übergeben. Tun Sie das nicht, kann die Bauvereinigung bei Gericht eine Räumungsklage gegen Sie einbringen. War die Befristung des Vertrages rechtsgültig, wird die Bauvereinigung das Verfahren wahrscheinlich gewinnen.

Wann ist ein befristetes Mietverhältnis rechtlich wirksam?

- Die Bauvereinigung hat die Befristung schriftlich mit Ihnen vereinbart
- Der befristete Vertrag läuft mindestens 3 Jahre
- Ein Verlängern bzw. Erneuern eines befristeten Mietvertrages wird auf mindestens 3 weitere Jahre vereinbart

Sind Kettenmietverträge erlaubt?

Ja, auch mehrere befristete Mietverträge hintereinander sind erlaubt. Die Voraussetzung: Die einzelnen Verlängerungen müssen mindestens für 3 Jahre abgeschlossen werden.

Gibt es eine zeitliche Obergrenze für befristete Mietverträge?

Nein. Auch ein auf z. B. 15 Jahre befristeter Mietvertrag ist gültig.

Was passiert, wenn ein befristeter Mietvertrag rechtswidrig ist?

Dann endet das Mietverhältnis nicht nach Zeitablauf, sondern verwandelt sich automatisch in ein unbefristetes Mietverhältnis.

zB

Ute Unverhofft hat einen auf 2 Jahre befristeten Mietvertrag mit einer Bauvereinigung abgeschlossen. Was sie nicht wusste: Das auf nur 2 Jahre befristete Mietverhältnis ist rechtsunwirksam. Sie darf weiterhin in der Wohnung bleiben. Die Bauvereinigung kann Ute Unverhofft auch mit einer Räumungsklage nicht aus der Wohnung bekommen.

Vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietverhältnisses

Hier gibt es Unterschiede zwischen einer Kündigung durch eine Mieterin bzw. einen Mieter und durch die Bauvereinigung:

Als Mieterin oder Mieter haben Sie Anspruch, Ihren befristeten Mietvertrag nach einem Jahr vorzeitig zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, der Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte (§ 29 Abs 2 MRG). Sie sind also maximal 16 Monate an einen befristeten Vertrag gebunden. Sie müssen schriftlich kündigen – brauchen jedoch keine Gründe anzugeben.

zB

Resa Retour hat am 1. April 2020 einen auf 7 Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Schon nach 3 Monaten möchte sie die Wohnung wieder aufgeben. Sie erkundigt sich bei einer Mieterorganisation, ob sie gleich kündigen kann. Sie erfährt, dass sie frühestens nach einem Jahr kündigen darf und auch die gesetzliche Kündigungsfrist abwarten muss. So schickt sie am 1. April 2021 ihr Kündigungsschreiben an die Bauvereinigung. Darin erklärt sie ihre Kündigung mit 3 Monaten Kündigungsfrist zum Monatsletzten, also dem 31. Juli 2021.

Die Bauvereinigung darf Ihr befristetes Mietverhältnis nicht vorzeitig kündigen – außer das wurde ausdrücklich vereinbart.

Der Mietvertrag sieht für die Bauvereinigung eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des befristeten Vertrages vor? Dann muss die Bauvereinigung aber vor Gericht gehen. Außerdem müssen wichtige gesetzliche Gründe für die Kündigung vorliegen (§ 30 MRG). Zum Beispiel, wenn Sie den Mietzins nicht bezahlt haben oder die Wohnung gänzlich untervermietet haben.

Wann sind Kurzzeit-Befristungen bei Mietverträgen möglich?

Seit August 2019 sind bei Mietverträgen mit Bauvereinigungen in diesen Fällen Kurzzeit-Befristungen von weniger als 3 Jahren zulässig:

- Bei Beherbergungsbetrieben, die Objekte ohne touristische Nutzung mit einer Mindest-Befristungsdauer von 2 Monaten vermieten. Oder bei Objekten eines Heimes, das an ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer, Schülerinnen bzw. Schüler oder Studierende vermietet wird
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die an soziale Organisation vermietet werden, die betreuungsbedürftige Menschen versorgen. Oder bei Vermietung an eine Betreuungsperson etwa an eine Pflegekraft oder eine Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt
- Bei Mietgegenständen in Baulichkeiten, die in absehbarer Zeit, spätestens aber innerhalb von 18 Monaten in größerem Umfang saniert werden
- Bei Wohnräumen in einem nicht ausgelasteten Studentenheim, bei denen ein kurzfristiger Gastvertrag mit nicht studierenden Personen abgeschlossen wird

Räumungsklage

Räumungsklagen können von verschiedenen Seiten bei Gericht eingebracht werden: Die Bauvereinigung kann eine Mieterin bzw. Mieter klagen, die Wohnung geräumt zu übergeben. Eine Mietpartei kann gegen ihre Untermieterin bzw. Untermieter eine Räumungsklage einbringen. Aber auch gegen eine Person, der sie das Wohnen gegen jederzeitigen Widerruf gestattet hat (Prekarium).

In welchen Fällen ist eine Räumungsklage möglich?

- Wenn Sie bei einer bereits erklärten sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses nicht ausziehen, kann Sie die Bauvereinigung auf Räumung klagen (§ 1118 ABGB)
- Wenn Gründe für eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses vorliegen, die Bauvereinigung Ihnen dies aber noch nicht mitgeteilt hat. Das Einbringen der Klage gilt als Erklärung der Vertragsauflösung
- Wenn eine Person die Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein (titellose Benützung). Wird beispielsweise eine Lebensgemeinschaft aufgelöst, bei der nicht beide Partner im Mietvertrag stehen, hat die ehemalige Partnerin bzw. der ehemalige Partner kein Recht, die Wohnung weiter zu nutzen. Die Mieterin bzw. der Mieter kann die ehemalige Partnerin bzw. den ehemaligen Partner auf Räumung klagen. Dasselbe gilt bei abgelaufenen befristeten Mietverträgen. Zieht die Mietpartei nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht aus, benützt sie die Wohnung ohne Titel. Sie ist also nicht dazu berechtigt und kann von der Bauvereinigung geklagt werden

Das Gerichtsverfahren bei der Räumungsklage

Im Vergleich zur Kündigung findet bei der Räumungsklage auf jeden Fall ein Gerichtsverfahren statt. Die Bauvereinigung muss darin beweisen, dass Klagegründe vorliegen.



Bleiben Sie der Gerichtsverhandlung keinesfalls fern. Denn dann fällt das Gericht ein Versäumnisurteil und Sie verlieren Ihren Anspruch auf die Wohnung.

Delogierung (Räumungsexekution)

Wenn Sie ein Kündigungsverfahren oder eine gegen Sie gerichtete Räumungsklage verlieren, müssen Sie die Wohnung innerhalb einer vom Gericht bestimmten Frist zurückgeben. Tun Sie das nicht, kann Sie die Bauvereinigung mit Hilfe des Gerichts delogieren. Das nennt man Räumungsexekution. Die Bauvereinigung darf die Räumung Ihrer Wohnung nicht eigenmächtig durchführen.



Aus wichtigen Gründen können Sie schon im Kündigungsprozess das Verlängern der Räumungsfrist bei Gericht beantragen.

Bei drohender Obdachlosigkeit können Sie auch nach dem verlorenen Kündigungs- oder Räumungsprozess noch einen Aufschub der Räumungsexekution beantragen.

Die Fristverlängerung darf die Bauvereinigung jedoch nicht unverhältnismäßig benachteiligen.

Korrekte Rückgabe der Wohnung

Sie müssen am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung geräumt übergeben – außer Sie haben etwas anderes vereinbart. Das bedeutet: Sie müssen alle nicht mitgemieteten Möbel und Gegenstände aus der Wohnung entfernen – auch jene Ihrer ehemaligen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner.

Oft kommt es zu Streitigkeiten, in welchem Zustand eine Wohnung zurückgegeben werden muss. Konkret geht es um die Frage, wie weit eine Wohnung abgenützt sein darf.

Normale Abnutzung ist üblich

Sie müssen nicht für die normale Abnutzung Ihrer Wohnung aufkommen, z. B. brauchen Sie die Wohnung nicht neu auszumalen. Für die normale Abnutzung bezahlen Sie ja den Mietzins.

Beispiele für normale Abnutzung

- Löcher in den Fliesen durch das Anbringen von Seifenschalen und Handtuchhaltern
- Ein Kratzer in der Badewanne bei mehrjähriger Nutzungsdauer
- Das Ausmalen der Wohnung in anderen Farben, wenn diese Farben als ortsüblich gelten – z. B. grün oder ockerfarben
- Schäden an Tapeten, entstanden durch das ordnungsgemäße Entfernen von handelsüblichen Regalen
- Bohrlöcher in der Wand nach dem ordnungsgemäßen Entfernen von verkehrsüblichen Küchenkästen, Karniesen oder Regalen

Je typischer bestimmte Veränderungen für den Gebrauch einer Wohnung sind, desto eher handelt es sich um eine gewöhnliche Abnutzung. So darf die Bauvereinigung für Abnutzungen keinen Ersatz verlangen, die durch die Montage oder Demontage von Einrichtungsgegenständen entstanden sind.

Schadenersatzanspruch für übermäßige Abnutzung

Geben Sie die Wohnung übermäßig abgenutzt zurück, hat die Bauvereinigung Anspruch auf Schadenersatz – wenn Sie die Beschädigungen verschuldet haben.

In der Praxis reicht es, wenn die Bauvereinigung glaubhaft macht, dass Sie den Schaden mit überwiegender Wahrscheinlichkeit verschuldet haben. Das bedeutet: In der Regel müssen Sie beweisen, dass Sie den Schaden nicht schuldhaft verursacht haben.

TIPP

Machen Sie Fotos bei der Anmietung. Im Fall des Falles können Sie damit beweisen, dass Sie die Wohnung schon mit einem bestimmten Schaden übernommen haben.

Wenn z. B. der Küchenherd 2 Wochen vor Mietende den Geist aufgegeben hat, heißt das noch lange nicht, dass Sie den Schaden schuld-

haft verursacht haben. Nichts hält ewig und Geräte und Einrichtungen werden im Zeitverlauf auch dann kaputt, wenn man sie sorgfältig behandelt.

Wie müssen Sie einen verschuldeten Schaden beseitigen?

Sie müssen ihn real beseitigen, mit einem Geld-Ersatz ist es nicht getan (Naturalrestitution nach § 1111 ABGB).

Ist eine Naturalrestitution nicht möglich oder weigern Sie sich, den Schaden zu beheben, kann die Bauvereinigung einen Geldersatz verlangen.

Die Bauvereinigung darf sich durch den Schadenersatz aber nicht bereichern (Schadenersatzrecht). So darf sie Ihnen Reparaturkosten nur bis zur Höhe des Zeitwertes eines Gerätes verrechnen. Ist eine Reparatur nicht möglich? Dann muss sie ein neues Gerät anschaffen, darf Ihnen aber eben nicht den gesamten Neuanschaffungspreis verrechnen.

zB

Simon Schadenverschulder hat bei Mietbeginn vor 5 Jahren einen neuen E-Herd übernommen. Während des Mietverhältnisses geht der E-Herd wegen unsachgemäßer Benützung kaputt. Nach Rückgabe der Wohnung verrechnet ihm die Bauvereinigung 400 Euro für den Kauf eines neuen E-Herdes. Simon Schadenverschulder weiß: Das ist unzulässig. Der Zeitwert beträgt nur 220 Euro. Schlimmstenfalls wird er den Differenzbetrag einklagen.

Was hätte Simon Schadenverschulder noch tun können? Er hätte einen funktionstüchtigen gebrauchten Herd selbst kaufen und ihn bei der Wohnungsauflösung an die Bauvereinigung übergeben können. Damit hätte er sich die Streitereien erspart.

Welche vertraglichen Vereinbarungen sind unwirksam?

Steht in Ihrem Mietvertragsformular oder in Ihrem Mietvertrag vorformuliert, dass Sie die Wohnung in demselben Zustand zurückstellen müssen, wie Sie sie angemietet haben? Dann ist das Recht auf Ihrer Seite. Diese Vereinbarung ist laut Obersten Gerichtshof unwirksam.

Denn streng genommen dürften Sie unter diesen Bedingungen die Wohnung gar nicht benützen.



Bauvereinigungen dürfen Ihnen mit Mietvertragsformularen oder vorformulierten Textstellen in Mietverträgen keine unzumutbaren Bedingungen aufdrängen.

Dasselbe sagt der Oberste Gerichtshof auch über das Ausmalen: Wenn Sie die Wohnung normal abgenutzt haben, dann sind Sie nicht verpflichtet, die Wohnung neu ausgemalt zurückzugeben (2 Ob 215/10x). Außer, die Bauvereinigung ersetzt Ihnen die Kosten dafür.

Haben Sie aber die Wohnung durch das Ausmalen mit einer völlig unüblichen Farbe wie z. B. schwarz oder knallrot beschädigt, müssen Sie das beseitigen.

Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages

Wie erhalten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag zurück?

Wenn Sie aus dem Mietverhältnis ausscheiden, erhalten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag verringert um die sogenannte Verwohnung zurück.

Wie berechnet sich die Höhe der Rückzahlung?

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sieht eine alte und eine neue Regelung vor:

- Alte Regelung bis zum Jahr 2000: Der Finanzierungsbeitrag muss um 2 Prozent pro Jahr abgewertet und danach unter bestimmten Bedingungen mit der Inflationsrate aufgewertet werden
- Neue Regelung nach dem Jahr 2000: Der Finanzierungsbeitrag muss um ein Prozent pro Jahr abgewertet werden – ohne jede weitere Aufwertung

Die Abschreibung beginnt mit der baubehördlichen Benützungsbewilligung bzw. ab dem erstmaligen Bezug des Hauses, wenn dieser früher erfolgte.

Wann erhalten Sie die Rückzahlung?

Die Bauvereinigung muss Ihnen den Finanzierungsbeitrag abzüglich der Abschreibung innerhalb von 8 Wochen nach Räumung der Wohnung zurückzahlen. Von der nachfolgenden Mietpartei darf die Bauvereinigung jenen Betrag als Finanzierungsbeitrag verlangen, den Sie als ausziehende Partei zurückbekommen haben.



Erwin Erstmietler bezieht seine neue Wohnung am 1. Jänner 2012 und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag von 23.822 Euro. Am 31. August 2015 zieht er aus. Der Finanzierungsbeitrag wird über die Nutzungsdauer der Wohnung von 44 Monaten abgeschrieben. Die Abschreibung beträgt ein Prozent pro Jahr. Erwin Erstmietler erhält daher 22.940,59 Euro von der Bauvereinigung zurück.

$$1 \% \times 44 \div 12 = 3,67 \%$$

$$\text{€ } 23.822 \times 0,0367 = \text{€ } 874,27$$

$$\text{€ } 23.822 - \text{€ } 874,27 = \text{€ } 22.947,73$$

Fiona Folgemieterin zieht am 1. September 2015 in diese Wohnung ein. Sie bezahlt einen Finanzierungsbeitrag von 22.947,73 Euro. Am 31. Dezember 2021 zieht Fiona Folgemieterin aus. Seit dem Erstbezug der Wohnung im Jahr 2012 sind 120 Monate vergangen. Die Abschreibung beträgt ein Prozent pro Jahr von der Gesamtnutzungsdauer der Wohnung, das sind 10 Prozent. Fiona Folgemieterin erhält daher 21.439,80 Euro zurück.

$$1 \% \times 120 \div 12 = 10 \%$$

$$\text{€ } 23.822 \times 0,1 = \text{€ } 2.382,20$$

$$\text{€ } 23.822 - \text{€ } 2.382,20 = \text{€ } 21.439,80$$

Haben Sie eine Wohnung vor dem Jahr 2000 bezogen, gilt eine Sonderregelung mit 2 Rechenschritten:

- Am 31. Dezember 2000 muss eine Art Zwischenbilanz gezogen werden, unabhängig wie lange das Mietverhältnis weiterbesteht. Am 31. Dezember 2000 wird die Auflösung des Mietverhältnisses angenommen und der Rückzahlungsbetrag errechnet. Das sind 2 Prozent Abschreibung pro Jahr plus die Aufwertung durch die Inflationsrate
- Dieser errechnete Betrag wird danach bis zur tatsächlichen Auflösung des Mietverhältnisses um ein Prozent vermindert

Die Bauvereinigung zieht von dem so errechneten Rückzahlungsbetrag manchmal auch noch andere Beträge ab, wie z. B. Mietzinsrückstände oder Schadenersatzforderungen.

TIPP

Sie sind unsicher, ob der Rückzahlungsbetrag stimmt? Dann lassen Sie ihn bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht überprüfen und die korrekte Höhe feststellen.

In welchen Fällen muss Ihnen die Bauvereinigung den Finanzierungsbeitrag nicht zurückzahlen?

- Wenn Ihr Wohnhaus vor dem 1. Jänner 1955 baubehördlich bewilligt wurde
- Wenn mehr als 100 Jahre seit der baubehördlichen Benutzungsbewilligung oder dem erstmaligen Bezug des Wohnhauses vergangen sind

Anspruch auf Investitionsersatz

Wann werden Ihre Investitionen ersetzt?

Wenn Sie während Ihres Mietverhältnisses Ihre Wohnung wesentlich verbessern, haben Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber der Bauvereinigung einen Ersatzanspruch (§ 20 Abs 5 WGG).

Welche Voraussetzungen müssen Ihre Investitionen am Ende des Mietverhältnisses nach dem WGG erfüllen?

- Sie müssen ersatzfähig sein
- Sie müssen noch wirksam und nützlich sein
- Sie dürfen nicht völlig abgewertet sein

Eine weitere Voraussetzung: Sie müssen den Ersatzanspruch rechtzeitig und formal richtig bei der Bauvereinigung einbringen.

Welche Investitionen gelten als ersatzfähig?

- Das Errichten oder Umgestalten von Wasser-, Licht- und Gasleitungen sowie Heizungs- oder Sanitäranlagen wie Bad, Dusche oder WC. Dabei darf die Ausstattung technisch nicht veraltet sein und muss der Norm entsprechen. Goldene Armaturen entsprechen z. B. nicht der Norm
- Das komplette Erneuern eines schadhaften Fußbodens. Nicht ersatzfähig sind hingegen das Erneuern von nicht schadhaften Böden oder das Ausbessern, Schleifen und Versiegeln von Parkettböden
- Wesentliche Verbesserungen oder mit öffentlichen Mitteln geförderte Investitionen wie Wärmedämmung, Isolier- oder Schallschutzfenster

Investitionen wie z. B. Einbauküchen oder Einbauschränke sind nicht ersatzfähig. Weitere Beispiele aus der Rechtsprechung für nicht ersatzfähige Investitionen sind:

- Das Erneuern eines Gasherdes bzw. der Ersatz von abgenütztem und unbrauchbar gewordenen Inventar (§ 20 Abs 5 WGG)
- Das Aufbringen eines Bodenbelages, wie z. B. eines Parkettbodens (§ 20 Abs 5 WGG)



Manchmal übernimmt die nachfolgende Mietpartei Investitionen wie eine Einbauküche und leistet Ihnen dafür Ersatz. Klären Sie aber vorher mit der Bauvereinigung, ob Sie mit einer Nachmieterin bzw. einem Nachmieter darüber verhandeln dürfen.

Die nachfolgende Mietpartei muss Ihre Investitionen aber nicht übernehmen. In diesem Fall haben Sie das Recht, die nicht fix mit der Wohnung verbundenen Einrichtungsgegenstände zu entfernen.

Wie machen Sie einen Ersatzanspruch geltend?

Sie müssen Ihren Anspruch auf Investitionsersatz innerhalb bestimmter Fristen und in einer bestimmten Form anzeigen. Halten Sie die Fristen nicht ein, verlieren Sie Ihren Ersatzanspruch.

Die Fristen

- Bei einem einvernehmlichen Ende des Mietverhältnisses: spätestens 14 Tage nach Abschluss der Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses
- Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch Sie als Mieterin bzw. Mieter: spätestens 14 Tage nach Zustellung der Kündigung an die Bauvereinigung
- Bei gerichtlicher Kündigung durch die Bauvereinigung oder Räumungsklage: innerhalb von 2 Monaten ab Rechtskraft der Kündigung oder des Räumungsurteils. Geben Sie die Wohnung früher zurück? Dann spätestens bei der Räumung der Wohnung

Sie müssen unbedingt gleichzeitig auch Rechnungen vorlegen.



Die Anzeige des Ersatzanspruchs muss rechtzeitig, schriftlich und mit der Höhe des gewünschten Betrages bei der Bauvereinigung einlangen. Halten Sie sich unbedingt an die Fristen, sonst verfällt Ihr Anspruch.

Wann haben Sie grundsätzlich keinen Ersatzanspruch?

- Wenn die Bauvereinigung die Zustimmung zur Investition zulässigerweise verweigert hat
- Wenn die Bauvereinigung der Investition zulässigerweise nur unter der Bedingung zugestimmt hat, dass Sie bei Beendigung des Vertrages den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherstellen

Was passiert bei formalen oder inhaltlichen Mängeln der Anzeige des Ersatzanspruchs?

Die Bauvereinigung muss Sie auffordern, den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu beseitigen.

Wann ist Ihre Anzeige mangelhaft? Beispielsweise, wenn Sie die Rechnungen für Ihre Investitionen nicht oder nicht vollständig mitgeschickt haben. Oder wenn Sie Ihre Ansprüche nur mündlich bekanntgegeben haben. Oder: Sie haben den konkreten Betrag nicht angegeben, den Sie als Ablöse haben möchten.

Während dieser 14-tägigen Frist bleibt Ihr Ersatzanspruch aufrecht. Beheben Sie den Mangel nicht in dieser Zeit, verfällt Ihr Anspruch.

Wie errechnet sich die Höhe des Ersatzanspruchs?

Die Höhe des Ersatzanspruchs ergibt sich aus der tatsächlichen Investition abzüglich einer jährlichen Abschreibung.

Es gibt unterschiedlich hohe Abschreibungssätze:

- 10 Prozent Abschreibung pro Jahr für Investitionen zum Errichten oder Umgestalten von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, Heizungs- und Sanitäranlagen und der gänzlichen Fußbodenerneuerung
- 5 Prozent Abschreibung pro Jahr für Aufwendungen zum Zusammenlegen zweier Substandard-Wohnungen oder bei anderen wesentlichen Verbesserungen wie z. B. dem Einbau von Schall- oder Wärmeschutzfenstern
- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt, maximal jedoch 10 Prozent Abschreibung pro Jahr. Ein Beispiel: Haben Sie eine Investition mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von nur 5 Jahren finanziert, würde die Abschreibung jährlich 20 Prozent betragen. Nach 5 Jahren bekämen Sie dann nichts mehr. Das wäre nicht sachgerecht. Daher dürfen Sie die Investition mit jährlich 10 Prozent abschreiben



Günter Gutinformiert hat Anfang Mai 2017 eine neue Etagenheizung installiert. Er hat dafür keine Fördermittel erhalten. Die Kosten betrugen 6.000 Euro plus 20 Prozent Mehrwertsteuer, also insgesamt 7.200 Euro.

Günter Gutinformiert kündigt das Mietverhältnis am 15. Juni 2021 mit einer einmonatigen Kündigungsfrist per 31. Juli 2021. Noch vor seiner Kündigung, bereits am 10. Juni, schickt Günter einen eingeschriebenen Brief an die Bauvereinigung. Darin zeigt er seinen Ersatzanspruch für die Kosten der Gasetagenheizung von 4.320 Euro an und legt die Rechnungen bei. Günter Gutinformiert hat richtig gerechnet. Er muss für 4 Jahre jeweils 10 Prozent Abschreibung abziehen.

$$€ 7.200 \times 10 \% \times 4 \text{ Jahre} = € 2.880$$

$$€ 7.200 - € 2.880 = € 4.320$$

Was gilt, wenn Sie Investitionen von Ihren Vormieterinnen bzw. Vormietern übernommen und bezahlt haben?

Haben Sie beim Einzug in die Wohnung Investitionen Ihrer Vormietpartei direkt mit ihr verrechnet? Dann steht Ihnen gegenüber der Bauvereinigung unter Umständen auch noch ein Ersatz dieser Aufwendungen zu, wenn Sie selbst später ausziehen. Und zwar in der Höhe der noch verbleibenden Abschreibung.



Lassen Sie sich unbedingt die Originalechnungen von Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter geben. Nur mit den Rechnungen bekommen Sie den Investitionersatz.

Wichtig ist auch, dass Sie zwischen dem Investitionersatz nach § 20 Abs 5 WGG und sonstigen Ablösen für Möbel oder Einbauküchen unterscheiden (Siehe „Erlaubte und verbotene Ablösen“ in [Kapitel 3](#)).

Für sonstige Ablösen bekommen Sie von der Bauvereinigung keinen Ersatz, wenn Sie ausziehen. Sie müssen das Inventar mitnehmen oder allenfalls mit Nachmieterinnen bzw. Nachmietern verhandeln, ob sie es übernehmen.



Valentin Vormieter zieht am 1. November 2016 in eine gebrauchte Wohnung ein. Im Juni 2017 lässt er eine neue Gasetagenheizung zum Preis von 8.000 Euro einbauen. Am 1. Mai 2020 zieht er aus. Er hat ein Vorschlagsrecht für eine neue Mieterin bzw. einen neuen Mieter. Nina Nachmieterin löst Valentin die Gasetagenheizung, die Einbauküche und einige Möbel zum Preis von 20.000 Euro ab. Valentin überlässt ihr alle Originalrechnungen für seine Ausgaben.

Nina Nachmieterin zieht im September 2024 aus. Sie staunt nicht schlecht, als sie nur 2.400 Euro Investitionersatz für die Gasetagenheizung von der Bauvereinigung zurückbekommt. Alle anderen Gegenstände – Einbauküche, Möbel – hat sie Valentin Vormieter abgelöst, jedoch hat sie dafür keinen Anspruch auf Investitionersatz durch die Bauvereinigung.

$\text{€ } 8.000 \times 10 \% \times 7 \text{ Jahre} = \text{€ } 5.600$

$\text{€ } 8.000 - \text{€ } 5.600 = \text{€ } 2.400$

Andere Wege, um Ihre Investitionen zurückzubekommen

Sie haben keinen Anspruch auf Investitionersatz nach den Bestimmungen des § 20 Abs 5 WGG? Dann kann es sein, dass Sie nach den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches Erfolg haben (§ 1097 ABGB).

6 Monate nach Rückgabe der Wohnung können Sie nach dem ABGB notwendige oder nützliche Aufwendungen zurückfordern.



Im Streitfall müssen Sie Ihre Ansprüche bei Gericht mit einer Klage durchsetzen. Außerstreitverfahren bei Schlichtungsstellen oder bei Gericht sind nicht möglich.

Notwendige Investitionen können Sie schon während der Mietzeit zurückverlangen

Bei sogenannten notwendigen Aufwendungen haben Sie sofort einen Investitionersatzanspruch (§ 1097 ABGB).

Ein Beispiel: Die Bauvereinigung weigert sich, einen Wasserrohrbruch in Ihrer Wohnung zu beheben. Dann können Sie die Reparatur selbst

beauftragen und bezahlen. Sie haben sofort Anspruch auf den Ersatz des gesamten Betrages.

Fordern Sie das Geld nicht gleich ein, müssen Sie die Aufwendungen spätestens 6 Monate nach Wohnungsrückgabe bei der Bauvereinigung geltend machen.

Was gilt für nützliche Aufwendungen?

Nützliche Aufwendungen sind Kosten für Verbesserungsarbeiten. Sie können den Ersatz dieser Aufwendungen erst nach Ende Ihres Mietverhältnisses verlangen. Meist ist das jedoch nicht einfach.

Denn die Voraussetzung für den Ersatz von nützlichen Aufwendungen ist, dass sie auch der Bauvereinigung einen subjektiven Nutzen bringen müssen. Zum Beispiel in Form von höheren Mieteinnahmen. Da aber Bauvereinigungen keine höheren Mietzinse für Sonderausstattungen von Vormieterparteien verlangen dürfen, kommt der Ersatz für nützliche Aufwendungen selten vor.

Welchen Aufwandsersatz kann die Bauvereinigung vertraglich ausschließen?

Die Bauvereinigung darf im Mietvertrag mit Ihnen vereinbaren, dass Sie auf einen Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB verzichten.

Das betrifft notwendige Aufwendungen jedoch nicht, wenn die Bauvereinigung ihre Erhaltungspflicht verletzt. In diesem Fall können Sie die notwendigen Reparaturen veranlassen und den Ersatz Ihrer Aufwendungen einklagen.

Ihr Anspruch auf den Ihnen nach dem WGG zustehenden Aufwandersatz darf vertraglich nicht ausgeschlossen werden (§ 20 Abs 5 WGG).

Wie kommen Sie im Streitfall zu Ihrem Recht?

Außerstreitverfahren

Bei vielen mietrechtlichen Konflikten handelt es sich um sogenannte Außerstreitverfahren. Es sind keine normalen Zivilprozesse.

Schlichtungsstellen

Sie sind eine Besonderheit von mietrechtlichen Außerstreitverfahren. Mietkonflikte können aber auch bei Gerichten entschieden werden.

Kosten des Verfahrens

Bei der Schlichtungsstelle fallen in der Regel keine Kosten an, ansonsten entscheidet das Gericht, wer die Kosten trägt.

12

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WAS SIE BEI EINEM
MIETRECHTLICHEN VERFAHREN BEACHTEN MÜSSEN.

Außerstreitverfahren

Obwohl das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zum Zivilrecht gehören, sind die meisten mietrechtlichen Streitigkeiten eine Besonderheit. Sie werden in keinem normalen Zivilprozess entschieden, sondern im sogenannten Außerstreitverfahren.

Die Unterschiede auf einen Blick

- Sie bringen einen Antrag und keine Klage bei der 1. Instanz ein – also bei einer Schlichtungsstelle bzw. einem Bezirksgericht
- Die Prozessparteien heißen Antragsteller oder Antragsgegner, nicht Kläger oder Beklagter
- Die Gerichtsentscheidung heißt Sachbeschluss, nicht wie beim Zivilprozess Urteil
- Die unterlegene Partei kann das Rechtsmittel des Rekurses bei der 2. Instanz einbringen, in diesem Fall bei einem Landesgericht
- Gegen den Sachbeschluss der 2. Instanz können Sie bei manchen Streitigkeiten den Revisionsrekurs beim Obersten Gerichtshof einbringen

Welche Mietkonflikte münden in Außerstreitverfahren?

Angelegenheiten, die im MRG oder WGG geregelt sind. Zum Beispiel:

- Vernachlässigen von Erhaltungs- und Verbesserungspflichten
- Durchsetzen der Änderungsrechte der Mietpartei
- Durchsetzen der Duldungspflichten der Mietpartei
- Feststellen der Höhe des Investitionersatzes
- Überprüfen des Mietzinses auf gesetzliche Zulässigkeit
- Feststellen des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages
- Feststellen der zurückzuzahlenden Kautions
- Durchsetzen der Abrechnungspflichten der Vermieterseite
- Überprüfen der Betriebskosten auf gesetzliche Zulässigkeit
- Feststellen des Betriebskostenschlüssels
- Rückzahlen von verbotenen Ablösen und Entgelten

■ Überprüfen des Fixpreises beim Wohnungskauf

Im Außerstreitverfahren können Sie selbst einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht einbringen. Sie brauchen auch keine Anwältin bzw. keinen Anwalt. Sie können sich selbst vertreten oder eine beliebige Person mit Ihrer Vertretung beauftragen – z. B. eine andere Mietpartei.

TIPP

Auch wenn Sie im Verfahren selbst auftreten, lassen Sie sich unbedingt vorher von einer Mieterorganisation beraten. Die Adressen finden Sie im Anhang.

Mieterorganisationen dürfen Sie auch vor Gericht vertreten. Sie brauchen dazu nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag zu bezahlen.

Ab der 3. Instanz besteht im Außerstreitverfahren Vertretungszwang. Das bedeutet, dass Sie sich vor dem Obersten Gerichtshof beispielsweise von einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt vertreten lassen müssen.

Wann sind Mietkonflikte Gegenstand von sogenannten streitigen Zivilprozessen?

Bei Einwendungen der Mieterseite gegen Kündigungen durch die Vermieterin bzw. den Vermieter und wenn die Streitsache im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt ist. Zum Beispiel:

- Klage auf Mietzinisminderung (§ 1096 ABGB)
- Räumungsklage der Vermieterin bzw. des Vermieters (§ 1118 ABGB)
- Klage der Vermieterseite auf Schadenersatz wegen Beschädigungen in der Wohnung

Schlichtungsstellen

Eine Besonderheit von außerstreitigen Mietrechtsverfahren: Es gibt in einigen Gemeinden für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtssachen Schlichtungsstellen. Ist in einer Gemeinde eine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen eingerichtet, müssen Sie Ihren Antrag zuerst dort und nicht beim Bezirksgericht einbringen.

Wo gibt es Schlichtungsstellen?

- Wien
- Salzburg
- Linz
- Innsbruck
- Klagenfurt
- Graz
- Leoben
- Mürzzuschlag
- St. Pölten
- Stockerau
- Neunkirchen

Sind Sie mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden oder dauert das Verfahren mehr als 3 Monate? Dann dürfen Sie das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

Kosten des Verfahrens

In der Regel sind Verfahren vor einer Schlichtungsstelle kostenlos. Ansonsten – also vor allem bei Außerstreitverfahren vor Gericht – müssen die Parteien die Kosten des Verfahrens „nach Billigkeit“ tragen. Das bedeutet, dass das Gericht zum Ende des Verfahrens entscheidet, wer welche Verfahrenskosten bezahlen muss.

Dabei geht es um Gerichtskosten, wie die Kosten des Antrages oder Kosten für Sachverständigengutachten. Aber auch um die Kosten der Rechtsvertretung der gegnerischen Partei.

Das Gericht muss bei der Entscheidung wegen der Kostentragung bestimmte Kriterien berücksichtigen:

- Wie weit sind die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen?
- In welchem Interesse wurde das Verfahren geführt?

- Welchen nicht zweckentsprechenden Verfahrensaufwand hat eine Partei überwiegend durch ihr Verhalten verursacht?
- Wurde eine Partei durch den Kostenersatz an mehrere gegnerische Parteien übermäßig belastet?

Verlieren Sie als Mietpartei das Verfahren, müssen Sie in den meisten Fällen die Gerichtskosten und auch die Vertretungskosten der gegnerischen Partei bezahlen. Zusätzlich zu Ihren eigenen Vertretungskosten.

Anhang

IM ANHANG FINDEN SIE WICHTIGE ADRESSEN,
EIN ABKÜRZUNGS- UND EIN STICHWORTVERZEICHNIS.

Kontaktadressen

Zentrale Schlichtungsstelle in Mietsachen in Wien (MA 50)

1190 Wien, Muthgasse 62

Parteienverkehr:

Montag und Mittwoch von 8.00 bis 13.00 Uhr,

Donnerstag von 15.30 bis 17.30 Uhr

Beratungsstellen und Mieterorganisationen

Wohnservice Wien – Mieterhilfe

1030 Wien, Guglgasse 7-9

Tel.: +43 4000-25900

Persönliche und telefonische Beratung: Montag bis Freitag 8.00 bis 17.00 Uhr

Mietervereinigung Österreichs

1010 Wien, Reichsratsstraße 15

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 050195-3000

Montag und Mittwoch 8.30 bis 17.00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 8.30 bis 17.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 14.00 Uhr

Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentumsbund

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 1/9

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 512 53 60)

Montag bis Donnerstag, 9.00 bis 17.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Österreichische Mieterinteressengemeinschaft (MIG)

1100 Wien, Antonsplatz 22

Tel.: +43 1 602 25 31

Montag und Mittwoch 15.00 bis 18.30 Uhr

Mieterschutzverband

Terminvereinbarung unter Tel.: +43 1 523 23 15
1020 Wien, Praterstraße 25/9a
Montag bis Freitag 10.00 bis 12.00 Uhr

1070 Wien, Döblergasse 2
Dienstag und Donnerstag, 14.00 bis 17.00 Uhr

Auskunft beim Bezirksgericht

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhält man auch bei den Bezirksgerichten am „Amtstag“ – das ist meist ein Tag in der Woche, an dem Richterinnen bzw. Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen mit Sitz in Wien

GESIBA

Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10
Tel.: +43 1 534 77 0

Wohnpark Alt-Erlaa

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10
Tel.: +43 1 534 77 0

Wiener Stadterneuerungsgesellschaft

Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10
Tel.: +43 1 534 77 0

GEWOG

Gemeinnützige WohnungsbauGesellschaft m.b.H.
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1
Tel.: +43 1 40109

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
1010 Wien, Werdertorgasse 9
Tel.: +43 1 533 34 14 oder 533 81 38

Schwarzatal

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen-GmbH
1020 Wien, Stella-Klein-Löw-Weg 13
Tel.: 050 8887

EBG

Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1080 Wien, Josefstädter Straße 81-83
Tel.: +43 1 406 16 04

Siedlungs-Union

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungs-
Union, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1220 Wien, Mergenthalerplatz 10
Tel.: +43 1 203 12 46

Altmannsdorf und Hetzendorf

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzen-
dorf, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1120 Wien, Altmannsdorfer Straße 74
Tel.: +43 1 804 65 44

Neues Leben

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Neues Le-
ben, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 1100 Wien,
Troststraße 108
Tel.: +43 1 604 26 35 0

Wien-Süd

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1235 Wien, Untere Aquäduktgasse 7
Tel.: +43 1 866 95 0

Heimstätte

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte –
Gesellschaft m.b.H.
1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3
Tel.: +43 1 545 15 67

Frieden

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119-121
Tel.: +43 1 505 57 26

SOZIALBAU

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Lindengasse 55, 1070 Wien,
Tel.: +43 1 52 1 95

Neuland

Gemeinnützige WohnbauGesellschaft m.b.H.
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel.: +43 1 52 1 95

Urbanbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsges.m.b.H.
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel.: +43 1 52 195

Familie

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel.: +43 1 52 195

Volksbau

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel.: +43 1 52 195

Wohnbau

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel.: +43 1 52 195

Österreichisches Siedlungswerk

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
1080 Wien, Feldgasse 6–8
Tel.: +43 1 401 57 0

Donau-City – Wohnbau AG

Gemeinnützige Aktiengesellschaft
1220 Wien, Leonard-Bernstein-Straße 4-6/3/1
Tel.: +43 1 90 70 2000

Migra

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Migra
Gesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Würtzlerstraße 15
Tel.: +43 1 908 14 38

GSG

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung,
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
1070 Wien, Lindengasse 16
Tel.: +43 1 524 03 40

Österreichisches Volkswohnungswerk

Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
Tel.: +43 1 90 81 438

Wiener

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54
Tel.: +43 1 90 81 438

Eisenhof

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 1 981 71 0

Heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs und Siedlungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1150 Wien, Tannengasse 20

Tel.: +43 1 981 71 0

Familienwohnbau

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

1150 Wien, Märzstraße 1

Tel.: +43 1 403 41 81 0

GFW

Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Traungasse 14-16

Tel.: +43 1 605 73

Gartenheim

Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Gartenheim, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1220 Wien, Adam-Betz-Gasse 25a

Tel.: +43 1 774 43 04

Heim

Gemeinnützige Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Heim,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1160 Wien, Friedmannngasse 62

Tel.: +43 1 486 42 78 oder 486 42 79

Wohnungseigentum

Gemeinnützige Bauvereinigung Wohnungseigentum, Gesellschaft m.b.H

1080 Wien, Breitenfeldergasse 3, 1. Stock, Top 4

Tel.: +43 1 403 94 16

WOGEM

Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft für Gemeinde-
bedienstete, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

1220 Wien, Strohlumengasse 112

Tel.: +43 1 280 99 55

BAUHILFE

Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 11, Lokal 14
Tel.: +43 1 813 83 83

Patria

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Patria,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54
Tel.: +43 1 713 37 16

Krottenbach

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Krottenbach, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1190 Wien, Pyrkerstraße 1
Tel.: +43 1 401 570

Gartensiedlung

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1140 Wien, Flötzersteig 115
Tel.: +43 1 914 23 74

Süd-Ost

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost, eingetragene
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1100 Wien, Laaer Berg-Straße 166
Tel.: +43 1 688 11 38

GWB NORD-OST

Gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.
1010 Wien, Schmerlingplatz 3
Tel.: +43 1 403 41 81

Wien-Nordwest

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wien-Nordwest,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1180 Wien, Hockegasse 30/8
Tel.: +43 1 479 44 40

Gersthof-Grinzing

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gersthof-Grinzing,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 94
Tel.: +43 1 478 30 33

Kriegerheimstätten

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Kriegerheim-
stätten, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1220 Wien, Spandlgasse 26/3
Tel.: +43 1 664 88 36 13 84

Schönes Wohnen

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Schönes
Wohnen, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1190 Wien, Bockkellerstraße 1/8/4
Tel.: +43 1 318 96 50

Aufbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1010 Wien, Tuchlauben 8
Tel.: +43 1 533 98 93

Alt-Glanzing

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Alt-Glanzing,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1190 Wien, Glanzinggasse 41
Tel.: +43 1 699 15 224 480

Stadtrand-Süd

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Stadtrand-Süd,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1232 Wien, Baslergasse 86
Tel.: +43 1 33 31 021

Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft 1908

Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1060 Wien, Wallgasse 5
Tel.: +43 1 59 72 798

Merkur

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Merkur, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1230 Wien, Elisenstraße 40-42

Tel.: +43 1 866 95 0

Vindobona

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Vindobona, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1010 Wien, Schottenring 30

Tel.: +43 1 533 98 59 0

Gemeinnützige Baugenossenschaft berufstätiger Frauen

Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1140 Wien, Hadikgasse 112

Tel.: +43 1 894 54 23

STUWO

Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft

1080 Wien, Strozsigasse 6-8

Tel.: +43 1 40 493-0

Neusiedler

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

1030 Wien, Rennweg 70

Tel.: +43 1 79 81 035

BWS

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

1100 Wien, Triesterstraße 40/3

Tel.: +43 1 54 608

Gemeinnützige Bauvereinigungen mit Sitz in den Bundesländern

www.gbv.at

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
EPG	Eingetragene Partnerschaft-Gesetz
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
Gen	Genossenschaft
GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HeizKG	Heizkostengesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
MWH	Megawattstunden
OGH	Oberster Gerichtshof
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WG	Wohnungsgemeinschaft
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wr. Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Stichwortverzeichnis

A		Endabrechnung, Herstellungskosten	72
Ablösen.....	23	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.....	37
Abnutzung	149	Erhaltungsarbeiten	82
Abtreten, Mietwohnung an nahe Verwandte	122	Erhaltungsarbeiten, Recht durchsetzen	85
Auflösen von Lebensgemeinschaften,		F	
Mietrecht	134	Finanzierungsbeitrag, Rückerstattung	
Außerstreitverfahren.....	161	bei Mietende	151
B		Finanzierungsbeiträge, Grund- bzw. Baukosten .	20
Befristete Mietverträge, Ende nach Zeitablauf ...	144	G	
Betriebskosten	43	Gemeinnützige Bauvereinigung, allg.	5
D		Genossenschaftswohnung, allg.....	5
Delogierung	148	H	
Duldungspflicht.....	105	Heiz- und Warmwasserkosten, Verteilung.....	62
E		Heizkosten, Spezialfall.....	60
Einvernehmliche Beendigung.....	144	Heizkostenabrechnung	67

I		
Investitionersatz, bei Mietende.....	153	
K		
Kauf, Fixpreis	113	
Kauf, Mietwohnung	109	
Kauf, Mietwohnung – vertragliche Regelungen..	120	
Kaution, Gebühren & Co.....	26	
Konkurs, Bauträger.....	15	
Kosten, Baurecht.....	37	
Kosten, Darlehenskosten der Bauvereinigung....	31	
Kosten, Eigenmittel der Bauvereinigung	35	
Kosten, monatlich.....	28	
Kostenaufteilung	52	
Kostendeckung	29	
Kündigung	138	
M		
Mietverhältnis, beenden	137	
Mietvertrag	10	
Mietvertrag, befristet.....	12	
Mietvertrag, Spezielles bei Erstbezug.....	14	
Mietwohnung übergeben	121	
Mietzins bezahlen, Basispflicht	102	
Mietzins, Bestandteile	30	
Mietzins, Einwendungen.....	77	
Mietzins, Höhe	29	
Mietzins, Wiedervermietung und Mietrechtseintritt.....	50	
Mietzinshöhe, überprüfen	71	
Mietzinsminderung, Wohnungsmängel	91	
N		
Nutzfläche, Kostenaufteilung	53	
Nutzwerte, Kostenaufteilung	55	
P		
		Pflichten, als Mieterin bzw. Mieter
		101
R		
		Räumungsklage
		147
		Rechte, als Mieterin bzw. Mieter
		81
		Rückgabe der Wohnung.....
		148
		Rücklage.....
		47
		Rücktritt, Vertrag
		16
S		
		Scheidung, Mietrecht
		133
		Schlichtungsstellen
		162
		Störung durch andere, Recht auf Schutz
		89
		Streitfall
		160
		Suche, Genossenschaftswohnung.....
		7
U		
		Übergang, Mietrechte im Todesfall
		126
		Umsatzsteuer.....
		48
		Untervermieten der Wohnung
		98
V		
		Verändern der Wohnung
		95
		Verbrauch, Kostenaufteilung (Energie etc.)
		57
		Verfahrenskosten
		163
		Vergabe, Genossenschaftswohnung.....
		6
		Vertragsauflösung, sofortige
		143
		Verwaltungskosten.....
		42
		Vorschlagsrecht
		131
W		
		Wartungs- und Instandhaltungspflicht.....
		103
		Weitergaberecht.....
		129
		Weitervermietung, gekaufte Mietwohnungen....
		117
		Wohnungsmängel, Recht auf
		Mietzinsminderung.....
		91
		Wohnungstausch.....
		132

Wichtig

Selbstverständlich erarbeiten wir alle Inhalte unserer Ratgeber sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat.

Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Bei individuellen Fragen steht Ihnen unsere Hotline zur Verfügung: (01) 501 65 0

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:
www.arbeiterkammer.at

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit: wien.arbeiterkammer.at/publikationen

Weitere Bestellmöglichkeiten:

- E-Mail: mitgliederservice@akwien.at
- Bestelltelefon: (01) 501 65 1401

Artikelnummer **355**
11. überarbeitete Druckauflage, Juni 2024

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Str. 20-22, 1040 Wien, Telefon (01) 501 65 0
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Titelfoto: © Iordn – Adobe Stock
Weitere Abbildungen: U2 © Sebastian Philipp
Grafik: www.christophluger.com
Druck: Medienfabrik, 1050 Wien

Stand: Juni 2024



BOLLWERK

WARUM IST DIE AK WICHTIG?

Damit jemand für die arbeitenden Menschen kämpft und sich politisch laufend einbringt. Denn wer arbeitet, hat auch Rechte. Deshalb achten wir darauf, dass die Anliegen der Beschäftigten nicht zu kurz kommen.

wien.arbeiterkammer.at/immernah



WIEN.ARBEITERKAMMER.AT



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN