

MIET- WOHNUNGEN

ALLES WISSENSWERTE –
VOM VERTRAG BIS ZU DEN KOSTEN

**AK
INFORMIERT**
- ermöglicht durch
den gesetzlichen AK
Mitgliedsbeitrag

>BESSER INFORMIERT
Die Ratgeberreihe der AK Wien



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN



Renate Anderl
AK PRÄSIDENTIN

„ Wir wollen gerechte Mieten und unbefristete Mietverträge. Denn Wohnen muss wieder leistbar und sicher werden. Und es muss mehr sozialen Wohnbau geben.

MIET- WOHNUNGEN

ALLES WISSENSWERTE –
VOM VERTRAG BIS ZU DEN KOSTEN

Sie wollen eine Wohnung mieten?
Oder Sie möchten wissen, ob Sie zu
viel Miete bezahlen? Vielleicht
denken Sie auch gerade darüber
nach, Ihre Mietwohnung einer
anderen Person weiterzugeben.
In diesem Ratgeber finden Sie alles
Wissenswerte zu Mietwohnungen –
von den gesetzlichen Grundlagen,
über den Mietvertrag, bis hin 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.



ARBEITERKAMMER.AT



ÖSTERREICH

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Inhalt

1 Was heißt Mieten?	4
2 Was steht im Mietvertrag?	42
3 Welche Kosten fallen zu Mietbeginn an?	58
4 Welche Kosten fallen monatlich an?	72
5 Wie hoch darf der Hauptmietzins sein?	86
6 Welche Mieterhöhungen sind erlaubt?	114
7 Wann sind Mietfragen ein Fall fürs Gericht?	127
8 Welche Rechte haben Sie?	138
9 Welche Pflichten haben Sie?	161
10 Wie können andere Ihre Wohnung übernehmen?	170
11 Wie können Mietverhältnisse enden?	186
Anhang	
Kontaktadressen	218
Stichwortverzeichnis	219
Abkürzungsverzeichnis	220

Was heißt Mieten?

Miete und andere Formen des Wohnens

Was Mieten bedeutet und welche anderen Wohnformen es gibt: familienrechtliches Wohnen, Wohnrecht, Lebensgemeinschaft, Pacht & Co.

Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze

Je nach Mietverhältnis gilt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch oder das Mietrechtsgesetz – oder eine Kombination aus beiden.

Hauptmiete versus Untermiete

Ein Hauptmietvertrag gibt Ihnen mehr Rechte. Achten Sie bei einem Untermietvertrag darauf, ob eine Scheinuntermiete vorliegt.

Befristete und unbefristete Mietverhältnisse

Je nach Vereinbarung im Mietvertrag endet die Miete zu einem bestimmten Zeitpunkt oder bleibt zeitlich zunächst einmal offen.

1

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE MEHR ÜBER
MIETVERHÄLTNISSE UND ANDERE FORMEN DES WOHNENS.

Miete und andere Formen des Wohnens

Sie mieten eine Wohnung oder ein Haus oder wollen das in Zukunft tun? Dann informieren Sie sich über die rechtlichen Grundlagen.

Mieten bedeutet: Jemand überlässt Ihnen gegen ein Entgelt eine Sache zum bestimmungsgemäßen Gebrauch. Für das Mieten einer Wohnung heißt das konkret: Sie dürfen Räume zum Wohnen gebrauchen und bezahlen dafür einen Mietzins.

Die Grundlage für ein Mietverhältnis ist meist ein mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag. Alle Details zu Mietverträgen finden Sie im Kapitel 2.

Nicht alle Wohnformen sind Mietverhältnisse. Es ist wichtig, dass Sie ein Mietverhältnis von einem anderen Wohnverhältnis unterscheiden können – auch wenn diese Wohnformen seltener sind. Der Grund: Es gelten dann andere Rechtsvorschriften.

Ein möglicher Stolperstein ist der fehlende Kündigungsschutz. Sie denken vielleicht, dass Sie einen kündigungsgeschützten Mietvertrag haben. In Wirklichkeit handelt es sich aber zum Beispiel um ein familienrechtliches Wohnverhältnis, das jederzeit widerrufbar ist.

Lesen Sie auf den nächsten Seiten, wie Sie Mietverhältnisse von mietähnlichen Wohnformen unterscheiden können.

Familienrechtliches Wohnverhältnis

Im täglichen Leben stellen Familienmitglieder anderen nahen Verwandten oft eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung – etwa Eltern ihren Kindern. Meist sind die Gründe Sorgepflichten oder ein besonderes Naheverhältnis zwischen Angehörigen.

Allein die Tatsache, dass ein Familienmitglied Ihnen ohne weitere besondere Vereinbarungen eine Wohnmöglichkeit gibt, begründet das familienrechtliche Wohnverhältnis.

Was ist der Unterschied zu einem Mietverhältnis? Das Nutzen einer Wohnung beruht nicht auf einem Miet- oder einem anderen Vertrag.

Minderjährige Kinder

Es ist selbstverständlich, dass minderjährige Kinder in der Wohnung ihrer Eltern wohnen dürfen. Die Grundlage für dieses Wohnen ist kein Vertrag, sondern die Sorgerechts- und Unterhaltspflicht der Eltern und der Unterhaltsanspruch der nicht selbsterhaltungsfähigen Kinder.

Kinder dürfen so lange bei den Eltern wohnen, solange sie noch nicht volljährig bzw. selbsterhaltungsfähig sind.



Selbsterhaltungsfähigkeit bedeutet, dass das Kind seine – den Lebensverhältnissen angemessenen – Bedürfnisse aus eigenen Einkünften zur Gänze abdecken kann.

Volljährige nahe Verwandte

Ist Ihr Kind volljährig und selbsterhaltungsfähig? Dann können Sie als Mieterin bzw. Mieter der Wohnung frei entscheiden, dass Ihr Kind nicht mehr bei Ihnen wohnen darf. Falls Ihr Kind das nicht akzeptiert, können Sie es auf Räumung klagen. Sie brauchen dafür keinen besonderen Kündigungs- oder Räumungsgrund.

Mehr zur Räumungsklage im [Kapitel 11](#).



Ute und Ulrich Ungleich sind verheiratet und wohnen zusammen mit ihrer Tochter Nina in einer Wohnung. Ulrich Ungleich ist alleiniger Mieter. Ute ist nie Mietvertragspartnerin geworden. Ihr Wohnrecht leitet sich nur aus ihrem familienrechtlichen Anspruch ab. Je älter Nina wird, desto mehr Streit gibt es. Ulrich möchte, dass Nina auszieht, weil sie ja schon volljährig und selbsterhaltungsfähig ist. Seine Frau Ute meint, es ist noch zu früh. Bleibt Ulrich hart, kann er Nina auf Räumung klagen und Ute kann das nicht verhindern.

Selbstverständlich können Eltern auch nach der Volljährigkeit ihres gemeinsamen Kindes das familienrechtliche Wohnverhältnis aufrechterhalten oder neu begründen. Ebenso gilt das für andere volljährige nahe Verwandte, wie zum Beispiel den Bruder.

zB

Frederik Fürsorglich besitzt ein Zweifamilienhaus. Eine der beiden Wohnungen überlässt er seinem volljährigen Sohn Max, ohne dafür Miete zu verlangen. Max freut sich, hat er ja vor vielen Jahren beim Bau des Hauses mitgeholfen: sowohl finanziell als auch durch seine Arbeit. Da Vater und Sohn nie die rechtliche Grundlage der Wohnungsnutzung vereinbart haben, könnte das für Max jedoch brenzlig werden. Denn käme es zu Unstimmigkeiten zwischen den beiden, darf Frederik Fürsorglich dieses familienrechtliche Wohnverhältnis jederzeit widerrufen. Und Max müsste die Wohnung räumen. Das Überlassen der Wohnmöglichkeit begründet sich nur durch das familiäre Naheverhältnis.

Das faktische Gewähren der Wohnungsbenützung, die auf dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl von nahen Angehörigen beruht, ist rechtlich nicht geregelt. Die gewährende Person kann die weitere Benützung jederzeit untersagen (Oberster Gerichtshof).

Konkret bedeutet das: Wenn Ihr familienrechtliches Wohnverhältnis widerrufen wird und Sie nicht ausziehen, können Sie eine Räumungsklage nicht vermeiden. Außer: Sie können einen anderen Rechtstitel wie z. B. einen Mietvertrag vorweisen.

zB

Ulrike Umsichtig wohnt in der Wohnung ihrer Mutter. Sie überweist ihrer Mutter 3 Jahre lang monatlich gleich hohe Beträge unter dem Titel „Mietzins“. Hat Ulrikes Mutter diese Beträge widerspruchsflos angenommen, ist davon auszugehen, dass die Grundlage für das Wohnverhältnis ein Mietvertrag ist. Es handelt sich dann nicht nur um ein familienrechtliches Wohnverhältnis.

Wo liegt die Grenze zwischen familienrechtlichem Wohnen und Mietverhältnis

In der Praxis ist die Grenze zwischen familienrechtlichem Wohnverhältnis und vertraglich begründetem Mietverhältnis schwer zu ziehen. Der Grund: Nahe Angehörige treffen selten schriftliche oder mündliche Vereinbarungen untereinander. Wenn doch, dann meist unklar.

Für einen Vertrag ist es allerdings nötig, dass sich die Vertragsparteien über den Inhalt verbindlich einigen. Es hängt daher immer vom

konkreten Einzelfall ab, ob eine Wohnungsnutzung ein familienrechtliches Wohnen oder ein Mietverhältnis ist.

Zahlt ein Familienmitglied kein Entgelt und trägt nur zu den Lebenserhaltungskosten bzw. den laufenden Bewirtschaftungskosten der Wohnung bei? Dann handelt es sich meist um ein familienrechtliches Wohnverhältnis. Keine Vereinbarung über ein Entgelt ist ein Anhaltspunkt dafür, dass kein Mietvertrag vorliegt.

zB Hannes Hilfsbereit ist Hauptmieter einer Wohnung. Seit 1990 hat er seinen Sohn Felix immer wieder bei sich wohnen lassen, meist nach dem Ende einer seiner Partnerschaften. Der Umstand, dass Felix seinem Vater immer wieder Geld für Strom, Gas und Lebensmittel gibt, reicht für die Annahme eines Unter- bzw. Mietverhältnisses noch nicht aus. Für die Wohnraumüberlassung an Felix steht das familiäre Naheverhältnis im Vordergrund. Daher ist von einem familienrechtlichen Wohnverhältnis auszugehen. Für Felix bedeutet das: Wenn sein Vater wieder allein wohnen möchte, muss er die Wohnung räumen.

Das wichtigste Kriterium zur Unterscheidung von einem Miet- oder familienrechtlichen Wohnverhältnis ist also das Überlassen von Wohnraum wegen eines persönlichen Naheverhältnisses. Ein weiteres Kennzeichen dieser Wohnform ist das Fehlen einer vertraglichen Bindung.

Prekarium

Das Prekarium ist eine Vereinbarung, aufgrund der Sie eine Wohnung unentgeltlich nutzen können. Sie sind dann Prekariumsnehmerin bzw. Prekariumsnehmer oder Prekaristin bzw. Prekarist. Ein Prekarium ist jederzeit widerrufbar.

Ein Prekarium kann Angehörigen, aber auch anderen Personen eingeräumt werden. Im Unterschied zum familienrechtlichen Wohnen setzt das Prekarium jedoch immer eine vertragliche Einräumung voraus.

Unentgeltlich bedeutet allerdings nicht, dass Sie als berechtigte Person überhaupt nichts bezahlen. Sie können vereinbaren, dass Sie sich bis zu einem gewissen Grad an den laufenden Nebenkosten beteiligen.



Unentgeltlichkeit bedeutet: Der Prekaristin bzw. dem Prekaristen dürfen nur Kosten verrechnet werden, die durch den Wohnungsgebrauch entstehen – etwa Strom, Gas oder Wasser. Zusätzlich kann auch das Zahlen eines „Anerkennungszinses“ von 10 Prozent des ortsüblichen Mietzinses vereinbart werden. Mehr jedoch nicht. Denn wird diese Grenze überschritten, liegt eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung vor – also ein Mietverhältnis und kein Prekarium.

Die Abgrenzung zwischen Miete und Prekarium ist daher manchmal schwierig. Etwa, wenn Sie zwar nur ein geringes Entgelt festlegen, aber die jederzeitige Widerrufbarkeit des Prekariums nicht ausdrücklich vereinbaren. Nach der Rechtsprechung muss dann aus den Umständen im konkreten Einzelfall geschlossen werden, ob tatsächlich ein Prekarium vorliegt oder nicht.

TIPP

Halten Sie unbedingt schriftlich fest, was Sie und die andere Vertragspartei ausmachen – nicht nur beim Prekarium.

Das Prekarium endet durch Widerruf. Sie als berechtigte Person haben dann kein Recht mehr, die Wohnung oder das Haus zu nutzen. Die Prekariumsgeberin bzw. der Prekariumsgeber kann Sie mit einer Räumungsklage zum Verlassen der Wohnung zwingen.

zB

Bernd Blau verlässt nach einem Streit seinen Lebensgefährten. Er fragt seinen Freund Gustav Gut, ob er kurzfristig bei ihm wohnen darf. Gustav Gut nimmt Bernd ohne spezielle Abmachungen in seiner Wohnung auf. Er glaubt, dass Bernd bald wieder ausziehen wird. Spätestens dann, wenn sich die Situation wieder eingerenkt oder Bernd eine neue Wohnung gefunden hat. Bernd Blau unterstützt seinen Freund, indem er öfter Lebensmittel einkauft und ab und zu auch kleinere Beträge zur Miete und den Betriebskosten leistet.

Nachdem es sich Bernd mehrere Monate gemütlich gemacht hat, möchte Gustav, dass sein Freund nicht mehr länger bei ihm wohnt. Er fordert ihn auf, auszuziehen.

zB

Diese Aufforderung widerruft das Prekarium. Die Widerrufbarkeit ergibt sich hier aus diesen Umständen: Man kann Bernd und Gustav nicht unterstellen, dass sie die Absicht hatten, eine engere vertragliche Bindung einzugehen. Dass Bernd finanziell zum gemeinsamen Haushalt beigetragen hat, beeinträchtigt den Räumungsanspruch von Gustav noch nicht.

Lebens- oder Wohngemeinschaften und das Mietrecht

Sie wollen mit Ihrer Lebensgefährtin oder Ihrem Lebensgefährten gemeinsam in einer Mietwohnung leben? Dann machen Sie sich am besten noch vor dem Bezug der Wohnung Gedanken darüber, was im Worst Case geschehen soll. Also, was im Falle einer Trennung mit der Wohnung passieren soll.

Ähnliches gilt, wenn Sie in eine Wohngemeinschaft ziehen oder eine solche neu gründen wollen. In einer Wohngemeinschaft teilen sich mehrere Personen meist aus Kostengründen eine Mietwohnung. Sollen mehrere Personen gemeinsam Hauptmieter werden? Oder soll nur eine Person als Hauptmieterin unterschreiben? Und die anderen als Untermieterinnen bzw. Untermieter dort wohnen?

Lebensgemeinschaft

Eine Lebensgemeinschaft im mietrechtlichen Sinn liegt vor, wenn 2 Lebensgefährtinnen oder –gefährten in einer eheähnlichen Beziehung einen gemeinsamen Haushalt in der Mietwohnung führen.

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

Hat nur eine Partnerin bzw. ein Partner die Hauptmieterstellung, wird bei einer Trennung die andere Person rechtlich wie beim Prekarium behandelt. Sie hat dann grundsätzlich keinen Rechtsanspruch, weiterhin in der Wohnung zu bleiben. Eine Ausnahme gibt es: Stirbt die alleinige Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter während aufrechter Lebensgemeinschaft, ist die Lebensgefährtin bzw. der Lebensgefährte unter gewissen Voraussetzungen geschützt. Sie bzw. er kann in das bestehende Mietverhältnis eintreten und es fortführen. Näheres im Kapitel 10.

Aber auch wenn beide Lebensgefährten als Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter im Mietvertrag aufscheinen, sind damit nicht alle Probleme gelöst. Im Falle einer Trennung liegt rechtlich nämlich eine Pattstellung vor. Das Paar muss sich dann erst recht auf die weitere Vorgehensweise einigen, was in einer Trennungssituation meist nicht einfach ist. Außerdem ist die Zustimmung der Vermieterseite erforderlich, wenn nur eine Person von 2 Hauptmieterinnen bzw. -mietern aus dem Mietvertrag aussteigen möchte.

TIPP

Vereinbaren Sie schriftlich mit Ihrer Partnerin bzw. Ihrem Partner schon zum Zeitpunkt des Anmietens der gemeinsamen Wohnung, was im Fall einer Trennung geschehen soll.

Wichtige Fragen dabei: Wer behält die Wohnung? Wer bekommt die gemeinsam angeschafften Möbel? Oder wie hoch soll die Ausgleichszahlung sein. Auch den Zeitraum für das Räumen der Wohnung sollten Sie gemeinsam schriftlich festlegen. Am häufigsten kommen diese in beiden Fälle vor:

■ Der Mietvertrag lautet auf einen der beiden Lebensgefährten

zB

Karin Konflikt und Sebastian Streit wollen sich trennen. Sie lebten 5 Jahre zusammen in einer Mietwohnung. Karin steht im Mietvertrag, sie ist also die alleinige Hauptmieterin. Sebastian ist nur Mitbewohner. Die beiden haben nichts vereinbart, was bei einer Trennung geschehen soll. Bei einer Trennung verliert Sebastian das Recht, die Wohnung zu benützen. Wenn es hart auf hart geht, könnte Karin Sebastian sogar auf Räumung der Wohnung klagen. Seine vermögensrechtlichen Ansprüche wie etwa auf das Sofa, das er gekauft hat, und andere Anschaffungen bleiben gegenüber Karin allerdings bestehen.

Das Paar einigt sich jedoch anders. Sebastian soll in der Wohnung bleiben und Karin bekommt dafür eine Ausgleichszahlung. Damit Sebastian die Mietrechte von Karin übernehmen kann, holt er das Einverständnis der Vermieterseite ein. Denn ohne deren Zustimmung ist eine gesetzliche Mietrechtsabtretung bei Lebensgefährten nicht möglich (§ 12 MRG). Die Vermieterseite ist einverstanden und löst den Mietvertrag von Karin nicht auf. Karin

zB

scheidet einvernehmlich aus dem Vertrag aus, Sebastian wird einfach als neuer Hauptmieter im Vertrag angeführt. Sebastian freut sich über diese Drei-Parteien-Einigung, denn das ist die für ihn beste Lösung. Die Vermieterseite hätte mit Karin auch die Beendigung des Vertrages vereinbaren können. Dann müsste Sebastian hoffen, tatsächlich einen neuen Mietvertrag zu bekommen. Vielleicht müsste er dann auch eine höhere Miete zahlen.

■ Der Mietvertrag lautet auf beide Lebensgefährten

Schwieriger wird es, wenn beide Partner im Mietvertrag stehen und so 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 weiterhin Mitmieterin und haftet für die Mietzinszahlungen. Das möchte Martha aber keinesfalls. Daher versuchen sie, bei der Vermieterin eine Drei-Parteien-Einigung zu erreichen. Martha Murr soll aus dem Mietvertrag ausscheiden und Gregor Groll alleiniger Mieter werden. Der Mietvertrag soll aber nicht geändert werden. Da die Vermieterin diesem Vorschlag 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 für die Wohnungsausstattung mitbezahlt hat. Weiters erklärt er schriftlich, dass er Martha für alle zukünftigen Ansprüche der Vermieterin aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos halten wird.

Wohngemeinschaften

In einer Wohngemeinschaft (WG) leben mehrere Personen, die meist nicht miteinander verwandt sind, gemeinsam in einer Wohnung. Im Vordergrund stehen hier wirtschaftliche bzw. praktische Überlegungen und nicht ein persönliches Naheverhältnis zwischen den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern. Für WGs gibt es keine gesonderten Regelungen im Mietrechtsgesetz. Daher kommt es in WGs oft zu ähnlichen Problemen wie bei Lebensgemeinschaften.

TIPP

Wenn Sie in eine WG einziehen, vereinbaren Sie unbedingt vorher schriftlich alle wohnrechtlichen Details.

Ist nur ein WG-Mitglied Hauptmieterin bzw. Hauptmieter? Oder stehen alle WG-Mitglieder als Hauptmieterinnen bzw. -mieter im Mietvertrag? Es kann auch sein, dass die Vermieterseite mit allen WG-Mitgliedern gesonderte Mietverträge über die einzelnen Zimmer abschließt. Je nach Situation müssen Sie wie bei Lebensgefährten unterschiedliche Regelungen treffen. Wichtig sind vor allem klare Vereinbarungen für den Fall einer WG-Auflösung.

■ Nur ein WG-Mitglied als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter

Vermieterinnen bzw. Vermieter möchten bei einer WG den Mietvertrag oft nur mit einem WG-Mitglied abschließen. In diesem Fall sollten Sie zusammen mit Ihren zukünftigen WG-Mitgliedern überlegen, wer von Ihnen wahrscheinlich am längsten in der Wohnung bleiben wird. Diese Person sollte Hauptmieterin werden. Diese schließt dann mit den anderen WG-Mitgliedern Untermietverträge über die jeweiligen Zimmer ab.

Warum ist diese Vorgangsweise wichtig? Zieht die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter aus und kündigt den Mietvertrag, müssen vielleicht alle WG-Mitglieder ausziehen. Denn die Vermieterseite muss zustimmen, dass der Mietvertrag auf eine andere Person in der WG übertragen wird.



Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter einer WG trägt das gesamte wirtschaftliche Risiko: vom fristgerechten Überweisen der monatlichen Miete bis hin zu allen



anderen Verpflichtungen wie etwa dem Bezahlen der Strom- und Gasrechnungen. Und das auch, wenn einzelne WG-Mitglieder ihre Untermietverträge fristgerecht kündigen und ausziehen und noch keine neuen WG-Mitglieder gefunden sind.

■ **Alle WG-Mitglieder als Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter**

In diesem Fall unterschreiben alle WG-Mitglieder den Mietvertrag. Damit sind alle Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter und rechtlich gleichgestellt. Sie haften solidarisch für den gesamten Mietzins. Das bedeutet: Wird die Miete einmal nicht bezahlt, hat die Vermieterseite das Recht, die ganze offene Summe von einem WG-Mitglied einzufordern. Ob und wie diese Person das Geld dann von den anderen WG-Mitgliedern bekommt, ist der Vermieterseite egal.

Richtig schwierig wird es, wenn ein WG-Mitglied ausziehen möchte. Denn ein Aussteigen aus dem Mietvertrag braucht die Zustimmung der Vermieterseite und aller anderen Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter. Wenn diese nicht zustimmen, haftet das WG-Mitglied auch nach dem Verlassen weiter solidarisch für den Mietzins.

TIPP

Vereinbaren Sie im Mietvertrag, dass bei einem Auszug eines WG-Mitglieds seine Mietrechte an die verbleibenden WG-Mitglieder bzw. das neue WG-Mitglied abgetreten werden können.

■ **Hauptmietverträge über einzelne Zimmer mit Mitnutzungsrecht an Gemeinschaftsräumen**

Theoretisch kann die Vermieterseite auch mit jedem einzelnen WG-Mitglied jeweils einen separaten Mietvertrag abschließen. Und zwar über das jeweilige Zimmer mit dem Recht des Mitbenützens der Gemeinschaftsräume wie Küche, Bad oder WC. Der Nachteil: Die WG-Mitglieder haben keinen Einfluss, wer in das freigewordene Zimmer einzieht.

Diese Vereinbarung kommt jedoch in der Praxis kaum vor. Vor allem nicht bei Altbauwohnungen, weil diese Vorgehensweise dort gravierende Folgen wegen der zulässigen Mietzinshöhe bewirken kann.

Wohnrecht

Das Wohnrecht oder auch Wohnungsgebrauchsrecht ist das Recht, eine Wohnung oder ein Wohnhaus persönlich zu nutzen. Dieses Recht müssen Sie vertraglich mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer der Wohnung oder des Hauses vereinbaren.



Die Rechtsgrundlage für das Wohnrecht: Wohnungsgebrauchsrecht, Dienstbarkeit der Wohnung – § 521 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB).

In der Praxis bezeichnen viele Leute unrichtigerweise jedes Recht zum Wohnen als Wohnrecht – auch wenn es auf einer anderen Rechtsgrundlage wie z. B. dem Mietrechtsgesetz beruht.



Das Wohnrecht des ABGB erlaubt Ihnen, eine Wohnung persönlich zu nutzen. Sie haben aber kein Recht, die Wohnung zu verwerten, etwa sie zu vermieten. Nahe Familienangehörige aber auch Pflegekräfte dürfen Sie bei sich in der Wohnung aufnehmen.

Wie entsteht ein Wohnrecht?

Das Wohnrecht entsteht durch einen Vertrag zwischen Eigentümerin bzw. Eigentümer und Ihnen als berechtigte Person.

TIPP

Lassen Sie das Wohnrecht unbedingt im Grundbuch eintragen. Nur so wirkt es auch bei einem Eigentümerwechsel.

In der Praxis kommt das Wohnrecht vor allem beim Schenken eines Hauses oder einer Wohnung im Familienkreis vor.



Sabine und Stefan Schauvoraus sind verheiratet und Eigentümerin und Eigentümer einer Liegenschaft mit Einfamilienhaus. Sie wollen ihren jeweiligen Eigentumsanteil mit einem Schenkungsvertrag an ihre Tochter Helena übertragen. Da das

zB

Ehepaar weiter in dem Haus wohnen möchte, vereinbaren sie im Schenkungsvertrag ein unentgeltliches, lebenslanges Wohnrecht. Die Tochter möchte im 1. Stock wohnen und das Ehepaar im Erdgeschoß. Deshalb vereinbaren sie ihr Wohnrecht nicht im gesamten Haus, sondern nur im Erdgeschoß. Dieses Wohnrecht lassen sie im Grundbuch eintragen – und zwar als Belastung auf der Liegenschaft der nun neu eingetragenen Eigentümerin Helena Schauvoraus.

Ein Wohnrecht muss nicht immer unentgeltlich sein. Sie können es auch gegen das Zahlen eines Entgeltes vereinbaren, z. B. in Höhe der monatlichen Betriebskosten oder gegen einen monatlichen Betrag in einer bestimmten Höhe.



Vereinbaren Sie ein Wohnrecht immer schriftlich und formulieren Sie es möglichst eindeutig. Denn in der Praxis sind Wohnrechte oft nicht eindeutig begründet. Erst durch das Auslegen von Einzelfällen findet man dann heraus, was die Parteien vereinbart haben.

Was gilt als Wohnrecht? Eine Person verspricht Ihnen beispielsweise, Sie können zeitlebens in ihrem Haus wohnen und dort bleiben. Oder: Die Eigentümerin eines Hauses verspricht ihrem Lebensgefährten, er kann jedenfalls bis zur Volljährigkeit der Tochter im Haus bleiben. Auch wenn die Lebensgemeinschaft aufgelöst wird, steht dem berechtigten Lebensgefährten das Wohnrecht zu, bis die Tochter volljährig ist.

Kein Wohnrecht entsteht jedoch in diesem Beispiel: Eine Mutter nimmt ihren kranken Sohn in ihrem Haushalt auf, und der Sohn kommt für die Lebensmittelposten auf.

Wie endet ein Wohnrecht?

Das Wohnrecht ist ein höchstpersönliches Recht. Es erlischt, wenn die Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner darauf verzichten, oder endet mit dem Tod. Andere Vereinbarungen über das Ende eines Wohnrechts sind auch möglich: z. B. ein Wohnrecht bis zur Heirat.

Wenn wichtige Gründe vorliegen, können Sie das Vertragsverhältnis schon vorher auflösen. Zum Beispiel, wenn es für eine der beiden Vertragsparteien nicht mehr zumutbar ist, dass der Vertrag aufrecht bleibt. Etwa, wenn die Wohnrechtsnehmerin bzw. der Wohnrechtsnehmer die Wohnung erheblich nachteilig gebraucht.

Was ist kein wichtiger Grund zum Auflösen des Vertragsverhältnisses? Wenn beispielsweise die berechtigte Person zeitweilig mit dem Zahlen des Entgelts im Rückstand ist und ein geringes Einkommen hat. Das gibt der gewährenden Person nicht das Recht, den Vertrag vorzeitig einseitig aufzulösen.

Liegen die Voraussetzungen für eine vorzeitige Auflösung des Wohnrechtes vor, muss keine Kündigungsfrist eingehalten werden. Das Einbringen der Räumungsklage bei Gericht gilt dann als Auflösungs-erklärung.

Pachtverhältnis

Pachten bedeutet: Jemand überlässt Ihnen eine Sache gegen Entgelt vorwiegend zur Nutzung. Das Entgelt heißt Pachtzins, und Sie zahlen ihn üblicherweise monatlich.

Was ist der Unterschied zur Miete?

Miete bedeutet, jemanden eine Sache gegen Entgelt zum Gebrauch zu überlassen. Bei der Pacht steht dagegen die Nutzung einer Sache im Vordergrund. Unter Nutzung versteht man bei der Pacht den sogenannten Fruchtbezug. Also, dass Sie gepachtete Sachen bearbeiten und dadurch Erträge erwirtschaften können.

Das Bereitstellen von Wohnmöglichkeiten hat bei der Pacht nur eine untergeordnete Bedeutung. Die verpachteten Räume und Flächen dienen vor allem geschäftlichen Zwecken. Manchmal wird allerdings ein kleiner Teil der Pacht für Wohnzwecke verwendet.



Wenn die bewohnten Räume nur ein „Anhängsel“ des gepachteten Objekts sind, gilt für diesen Teil der Pacht das Mietrecht nicht.

Das gesamte Rechtsverhältnis richtet sich also nach dem überwiegen- den Zweck der Pacht. Das bedeutet, dass bei Pachtverhältnissen nur die Bestimmungen des ABGB für den Bestandvertrag gelten (siehe dazu später die Erläuterungen zu Mietverhältnissen bzw. Wohnungen des Typ I).

zB

Familie Fischer vereinbart mit der Eigentümerin eines Grund- stücks, dass sie die Liegenschaft zur Fischzucht und zum Obst- und Gemüseanbau nutzt. Dafür zahlt die Familie einen Pachtzins. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein kleines Haus. Selbst wenn die Familie Fischer an manchen Wochen- enden und im Sommer in dem Haus wohnt, handelt es sich um einen Pachtvertrag und keinen Mietvertrag.

Wie endet ein Pachtverhältnis?

Ein befristeter Pachtvertrag endet durch Ablauf der vereinbarten Zeit.

Ein unbefristetes Pachtverhältnis endet durch:

- Einvernehmliches Auflösen des Vertrags
- Kündigung der Pächterin bzw. des Pächters
- Kündigung der Verpächterin bzw. des Verpächters

Kleingärten in Einzel- oder Unterpacht

Verpachtete Kleingärten haben eine Sonderstellung. Bei vertraglichen Beziehungen zwischen Grundeigentümerseite und Pächterseite gilt das Kleingartengesetz. Dieses Gesetz gilt auch für die Rechtsbeziehungen zwischen Generalpächterseite und Unterpächterseite.

Was sind Kleingärten nach dem Kleingartengesetz? Das sind Grund- stücke von 120 bis maximal 650 Quadratmetern Fläche, die nicht erwerbsmäßig genutzt werden oder der Erholung dienen. Nicht er- werbsmäßige Nutzung bedeutet: Obst- und Gemüseanbau nur für den Eigenbedarf.

Kleingärten sind meistens nicht zum dauerhaften Wohnen gewidmet, sondern dienen oft nur als Ferien- oder Zweitwohnsitze. Das schlägt sich auch in den Bauvorschriften bzw. den Vorschriften über die Raum- ordnung nieder.

In Wien war die ganzjährige Nutzung von Kleingärten lange nicht erlaubt. Mittlerweile sind die Vorschriften gelockert und ganzjähriges Wohnen in vielen Kleingartengebieten möglich.

Wie sind Kleingärten in Wien üblicherweise organisiert? Die Stadt Wien als Grundeigentümerin verpachtet die Liegenschaft mit einem Generalpachtvertrag an den Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs. Der Zentralverband als Generalpächter schließt dann über Teilflächen dieses Grundstücks Unterpachtverträge mit Privatpersonen ab. Die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner sind also meist Unterpächterinnen bzw. Unterpächter und keine direkten Einzelpächterinnen bzw. Einzelpächter von der Stadt Wien.

Der Zentralverband gründet in der Regel in jedem Kleingartengebiet einen Kleingartenverein. Der Verein kümmert sich um die regelmäßige Bewirtschaftung und organisiert die Unterverpachtung.

Wie jeder andere Verein sind Kleingartenvereine nach ihrem Vereinsstatut organisiert. Im Vereinsstatut ist etwa geregelt, welche Organe Entscheidungen treffen oder wie die Wahl des Vereinsvorstandes abläuft. Auch wie Beschlüsse im Verein gefasst werden, ist Inhalt des Vereinsstatuts.

Der Vorstand eines Kleingartenvereins handelt in vielen Fällen nur als „verlängerter Arm“ des Zentralverbandes. Er ist Vertreter und Bevollmächtigter des Zentralverbandes. Schließt der Vorstand z. B. Unterpachtverträge ab, dann tut er das im Namen des Zentralverbandes.

TIPP

Sie interessieren sich für einen Kleingarten?

Dann können Sie sich bei den Kleingartenvereinen oder beim Zentralverband in die Warteliste eintragen lassen.

Ein unbefristetes Pachtverhältnis über einen Kleingarten kann einseitig gekündigt werden. Die Generalpächterseite aber auch Unterpächterinnen und Unterpächter können entweder zum 31. März oder zum 30. November eines jeden Jahres den Vertrag kündigen. Dabei müssen sie eine 3-monatige Kündigungsfrist einhalten.

Die Generalpächterseite darf Sie als Unterpächterin bzw. Unterpächter jedoch nur aus wichtigen Gründen kündigen (Kleingartengesetz).

Wichtige Gründe sind unter anderem:

- Sie sind mit den Zahlungen trotz eingeschriebener Mahnung länger als 1 Monat im Rückstand
- Sie verhalten sich rücksichtslos, anstößig oder sonst grob ungehörig und verleiden anderen Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern das Zusammenleben
- Sie machen sich einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig. Und zwar gegenüber der Grundeigentümerseite, der Generalpächterin bzw. dem Generalpächter oder gegen deren Organe, einem Mitglied oder Organ des Kleingartenvereins oder des Zentralverbandes. Die Ausnahme: Es handelt sich um geringfügige Vergehen
- Sie nutzen den Kleingarten ohne zwingenden Grund länger als 1 Jahr nicht
- Sie beheben trotz Mahnung erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist, die Ihnen schriftlich bekannt gegeben wurden
- Sie nutzen den Kleingarten trotz Mahnung erwerbmäßig oder verpachten ihn weiter
- Sie haben einen anderen Kleingarten im selben Bundesland gepachtet

Gleiches gilt für das Rechtsverhältnis von Einzelpächterinnen und Einzelpächtern gegenüber den Grundeigentümern, also der Verpächterseite. Wenn Sie einen Kleingarten in Einzelpacht haben, dann kann Ihr Vertrag nur aus den oben genannten Gründen gekündigt werden.

Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze

Je nach Mietverhältnis gilt entweder das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), das Mietrechtsgesetz (MRG) oder eine Kombination aus beiden.

Meist befinden Sie sich als Mieterin bzw. Mieter in einer besseren rechtlichen Situation, wenn für Ihr Mietverhältnis das MRG gilt.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, welche Gesetze für Ihr Mietverhältnis zutreffen.

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Grundsätzlich regelt das ABGB alle sogenannten Bestandverträge, also Miet- und Pachtverträge (§ 1090 bis § 1121). Wenn Ihnen jemand eine Wohnung oder ein Haus vermietet, gilt zuerst einmal das ABGB.

Allerdings sind fast alle Regelungen im ABGB für Mieterinnen und Mieter „nicht zwingend“. Das bedeutet: In Ihrem Mietvertrag können Sie etwas anderes vereinbaren, als im Gesetz vorgesehen ist.

Wenn Sie das als Mieterin bzw. Mieter akzeptieren, können viele Ihrer Rechte nach dem ABGB durch den Vertrag verschlechtert werden.

zB

Wanda Weitblick ist Mieterin einer großen Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Sie hat sich die Wohnung und die Kosten bisher mit ihren 2 Schwestern geteilt. Ihre Schwestern haben sich aber mit ihr zerstritten und sind ausgezogen. Wanda Weitblick kann sich die Miete alleine nicht leisten und denkt: Ich kann ja die Wohnung zum Teil untervermieten, im Gesetz ist das ja erlaubt (§ 1098 ABGB). Sie sucht sich ein Paar, an das sie die leerstehenden Zimmer untervermietet. Nach ein paar Monaten bekommt Wanda Weitblick einen Brief ihres Vermieters, der ihr mit einer Klage auf Unterlassung droht. Und sie erlebt eine böse Überraschung: Sie hatte den Absatz im Mietvertrag überlesen, in dem ihr die Untervermietung untersagt ist.

Mietrechtsgesetz

Das MRG ändert manche Regelungen des ABGB ab und präzisiert andere. Außerdem enthält es zusätzliche Regelungen wie z. B. zu Betriebskosten und Mietzinsobergrenzen.



Das MRG gilt nicht für alle Mietverträge bzw. -wohnungen. Das schafft für Mieterinnen und Mieter eine unterschiedliche Rechtslage und Unklarheit für Wohnungssuchende.

Auch wenn für ein Mietverhältnis das MRG angewandt wird, gilt das ABGB subsidiär weiter. Das bedeutet: Wenn das MRG für eine Rechtsfrage oder einen Sachverhalt keine genauen Bestimmungen enthält, gelten die Regelungen des ABGB. Ein Beispiel: Das MRG regelt nicht genau, in welchem Zustand Sie Ihre Wohnung nach Ende des Mietverhältnisses zurückgeben müssen. Daher gelten dafür die Bestimmungen des ABGB.

Der Vorteil des MRG: Alle Regelungen zugunsten der Mieterin bzw. des Mieters sind zwingend – nicht nur die Mietzinsobergrenzen. Das bedeutet: Sie dürfen zum Nachteil der Mieterseite nicht von vornherein abgeändert werden. Wenn Sie unter wirtschaftlichem oder sozialem Druck stehen, sind im Mietvertrag nachteilige Abweichungen vom MRG nicht wirksam. Dieser Druck ist jedenfalls vorhanden, wenn Sie einen Mietvertrag abschließen.



Maria Magsgernwarm ist in die Wohnung ihres Lebensgefährten Rudolf Rechtssicher gezogen. Rudolf möchte die alten Einzelöfen beseitigen und eine neue Gasetagenheizung einbauen. Maria rät Rudolf, im Mietvertrag nachzulesen: Hat er Anspruch auf Investitionersatz, wenn das Mietverhältnis endet? Im Mietvertrag steht, dass Rudolf keinen Anspruch auf Investitionersatz hat. Jedoch weiß er, dass für sein Mietverhältnis das MRG und damit § 10 zur Anwendung kommt: Nämlich, dass der Anspruch auf Investitionersatz für bestimmte größere Investitionen durch den Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Blick ins Gesetz beruhigt die beiden – Rudolf und Maria lassen daher die Heizung erneuern. Sie sind sicher, dass sie einen Investitionersatz bekommen werden, wenn sie innerhalb der nächsten 10 Jahre ausziehen.

Ist die Drucksituation vorbei – etwa, wenn der Mietvertrag unterschrieben und seitdem schon einige Zeit verstrichen ist? Dann können Sie als Mieterin bzw. Mieter nachträglich auf Ihre gesetzlichen Ansprüche wirksam verzichten – z. B. auf Herabsetzung eines unzulässig hohen vereinbarten Mietzinses.

Überlegen Sie daher genau, was Sie während des aufrechten Mietverhältnisses oder am Ende alles unterschreiben. Holen Sie am besten rechtlichen Rat ein. Unter Umständen verzichten Sie sonst auf wichtige Rechte, wenn Ihnen die Vermieterseite eine Vereinbarung zur Unterschrift vorlegt, deren Reichweite Ihnen vielleicht unklar ist.

Sollte jedoch schon der Mietvertrag Passagen enthalten, die Sie schlechterstellen als im MRG festgelegt, sind diese vertraglichen Vereinbarungen ungültig.

Hier 2 weitere Beispiele für solche ungültigen Vereinbarungen:

- Die Vermieterseite darf ihre zwingende Erhaltungspflicht nicht der Mieterseite auferlegen
- Die Vermieterseite darf von der Mieterseite nicht verlangen, dass sie einen rechtswidrigen Mietzins oder eine gesetzlich verbotene Ablöse nicht zurückfordert

Typen von Mietwohnungen und Mietverhältnissen

Das MRG gilt für die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumen samt mitgemieteten Haus- oder Grundflächen wie z. B. mitgemietete Abstellplätze. Einige Mietverhältnisse sind allerdings komplett oder teilweise vom MRG ausgenommen.

TIPP

Bevor Sie sich für eine Mietwohnung entscheiden, klären Sie ab, ob das ABGB, das MRG oder beide gelten.

Je nach gesetzlicher Grundlage haben Sie unterschiedliche Rechte und Pflichten.

Wir unterscheiden 3 Typen von Mietverhältnissen – je nachdem, ob das MRG nicht, teilweise oder voll anwendbar ist.

Typ I: Das MRG gilt nicht

Diese Mietverhältnisse fallen völlig aus dem Schutzbereich des MRG und können – je nach vertraglicher Vereinbarung – z. B. frei kündbar sein. Es gibt keinen gesetzlichen Kündigungsschutz:

■ Ein- und Zweifamilienhäuser

Das sind Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als 2 selbstständigen Mietobjekten. Ein nachträglicher Dachbodenausbau wird hier nicht mitgezählt. Der Typ I liegt allerdings nur dann vor, wenn Sie das Mietverhältnis nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen haben. Sonst liegt Typ II vor, bei dem das MRG teilweise gilt (siehe unten).

■ Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen

Vermietet eine Arbeitgeberin bzw. ein Arbeitgeber Ihnen eine Wohnung nur deshalb, weil Sie bei ihr bzw. ihm beschäftigt sind oder eingestellt werden? Dann spricht man von einer Dienstwohnung. Gelegentlich werden stattdessen auch die Begriffe Natural- oder Werkswohnung verwendet.

Eine Dienstwohnung liegt nur dann vor, wenn es einen untrennbaren Zusammenhang zwischen Ihrem Arbeitsverhältnis und Ihrem Recht, die Wohnung zu nutzen, gibt. Also nur, wenn das Dienstverhältnis die Geschäftsgrundlage der Wohnraumüberlassung darstellt. Zum Beispiel: Ein Spitalsbetreiber hat das Benützungsrecht an einem gesamten Wohnhaus erworben, und vermietet die kleinen Wohnungen ausschließlich an die bei ihm beschäftigten Pflegekräfte.

Die Arbeitgeberseite muss Ihnen die Wohnung aber nicht selbst vermieten: Sie kann eine Vermieterin bzw. einen Vermieter beauftragen, mit Ihnen einen Mietvertrag abzuschließen.

Selbst wenn Sie nach Ihrer Pensionierung in der Wohnung bleiben, bleibt sie eine Dienstwohnung und ist damit frei kündbar. Sie können aber eine andere vertragliche Vereinbarung treffen: etwa einen Kündigungsverzicht durch die Vermieterseite. So erreichen Sie eine bessere rechtliche Situation, als es der Typ I vorsieht.



Wann handelt es sich nicht um eine Dienstwohnung im mietrechtlichen Sinn?

Wenn kein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem Recht, die Wohnung zu benützen und dem Arbeitsverhältnis besteht.

Das ist etwa in folgendem Beispiel der Fall: Der Chef einer Firma besitzt nebenbei auch ein Wohnhaus. Er vermietet Wohnungen grundsätzlich zu ortsüblichen Bedingungen an irgendwelche Mieterinnen bzw. Mieter. Und bietet nun auch eine Wohnung zu denselben Bedingungen an eine seiner Mitarbeiterinnen zur Miete an. Oder: Das Vermieten stellt die Hauptsache dar. Dann liegt selbst dann keine Dienstwohnung vor, wenn die Mieterin bzw. der Mieter anstelle des Mietzinses – ganz oder teilweise – vereinbarungsgemäß Arbeiten für den Vermieter leistet – z. B. Gartenbetreuung.

■ **Maximal auf 6 Monate befristet vermietete Zweitwohnungen**

Das sind Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, die Sie wegen eines berufsbedingten Ortswechsels vorübergehend mieten (Informationen zu den Ausstattungskategorien finden Sie im Kapitel 5). Sie müssen diesen Zweck schriftlich vereinbaren.

Ein Beispiel: Eine Arbeitnehmerin lebt normalerweise in Wien und arbeitet im Winter 5 Monate in Tirol im Gastgewerbe. Für diese Zeit mietet sie an ihrem Arbeitsort eine Zweitwohnung der Ausstattungskategorie A oder B.

■ **Ferienwohnungen**

Das sind Wohnungen, die Sie als Zweitwohnung zur Erholung oder Freizeit mieten. Wichtig: Nur die Überschrift „Ferienwohnung“ am Vertrag reicht nicht. Ihr Lebensmittelpunkt muss auch tatsächlich an einem anderen Ort liegen, damit dieser Ausnahmetatbestand vom MRG vorliegt.

■ **Beherbergungsunternehmen**

Wenn Sie ein Zimmer in einer Pension oder eine Hotelsuite über einen längeren Zeitraum mieten, gilt das MRG ebenfalls nicht. Auch

dann nicht, wenn Sie sich dort mehrere Monate aufhalten z. B. den ganzen Sommer.

■ **Heime**

Das MRG gilt nicht in Heimen wie z. B. für Lehrlinge, Schülerinnen bzw. Schüler oder Studierende, ältere Menschen. Ähnlich wie bei Beherbergungsunternehmen werden hier neben der Raumüberlassung noch weitere Leistungen von der Heimbetreiberin bzw. vom Heimbetreiber erbracht, wie etwa Verpflegung oder Reinigung.

■ **Sozialpädagogisch betreutes Wohnen**

Eine karitative oder humanitäre Organisation vermietet eine Wohnung oder einen Wohnraum für sozialpädagogisch betreutes Wohnen. Darunter fallen z. B. Wohngemeinschaften für Jugendliche oder Menschen mit Behinderung.

Für all diese Mietverhältnisse gelten nur die Vorschriften des ABGB. Die Regelungen sind nicht sehr detailliert. Daher werden die Einzelheiten oft in den jeweiligen Verträgen vereinbart.

TIPP

Prüfen Sie den Vertragstext ganz genau, bevor Sie unterschreiben. Denn Sie können sich hier nicht auf die Schutzbestimmungen des MRG verlassen.

Achten Sie bei Mietverhältnissen des Typ I besonders auf diese Stolpersteine:

■ **Kein Kündigungsschutz**

Bei einem unbefristeten Mietvertrag kann die Vermieterseite Sie jederzeit frei kündigen – ohne, dass sie dafür einen Grund angeben muss. Wir raten Ihnen daher, unbedingt die Kündigungsmöglichkeiten der Vermieterseite im Mietvertrag einzuschränken. Oder Sie vereinbaren einen auf längere Zeit befristeten Mietvertrag ohne vorzeitige Kündigungsmöglichkeit der Vermieterseite. Die vorzeitige Auflösung wegen Mietzinsrückstand oder erheblich nachteiligem Gebrauch steht der Vermieterseite ohnehin zu.

■ **Kein gesetzliches vorzeitiges Kündigungsrecht der Mieterseite**

Bei einem befristeten Mietvertrag kann die Vermieterseite Sie nicht kündigen – wenn das nicht extra vereinbart wurde. Umgekehrt

können auch Sie als Mieterin bzw. Mieter den befristeten Vertrag nicht vor Ablauf der vereinbarten Dauer kündigen. Außer, Sie haben das extra vereinbart. Achten Sie daher darauf, dass der Vertrag eine vorzeitige Ausstiegsmöglichkeit für Sie vorsieht. Damit sind Sie nicht an die gesamte Laufzeit gebunden.

■ **Keine Mietzinsobergrenzen**

Als Mieterin bzw. Mieter sind Sie deutlich schlechter gestellt als bei Mietverhältnissen, die dem MRG unterliegen. Denn die Vermieterseite kann Ihnen praktisch jeden Mietzins vorschreiben. Das ABGB nennt nur 2 Grenzen, nämlich Wucher und die Verkürzung über die Hälfte. Beide sind wenig erfolgversprechende Möglichkeiten, überhöhten Mieten beizukommen.

Unsere Empfehlung: Lassen Sie den Vertrag vor dem Unterschreiben durch eine rechtskundige Person prüfen.

■ **Keine Begriffsdefinitionen wie im MRG**

Begriffe wie Mietzins oder Betriebskosten sind im ABGB nicht definiert. Konkretisieren Sie daher diese Begriffe im Vertrag: Welche Positionen enthält der Mietzins? Ist die Mehrwertsteuer inbegriffen? Sind Betriebskosten enthalten und was zählt zu den Betriebskosten?

■ **Tipp: Mietvertrag ins Grundbuch eintragen lassen**

Wird das von Ihnen gemietete Objekt verkauft? Dann tritt die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer zwar in den Mietvertrag ein, kann ihn aber dann sofort kündigen. Selbst, wenn der Vertrag noch auf mehrere Jahre befristet ist (§ 1120 ABGB). Ausnahme: Der Mietvertrag ist im Grundbuch eingetragen. Nur dann steht der Käuferin bzw. dem Käufer kein Kündigungsrecht anlässlich der Übertragung des Eigentums zu. Wir empfehlen Ihnen daher: Lassen Sie Ihren Mietvertrag ins Grundbuch der Liegenschaft eintragen, auf der die gemietete Wohnung liegt.

■ **Nachteilige Bedingungen in Mietverträgen des Typ I**

Bei Mietverhältnissen des Typ I kommt es immer wieder vor, dass die Vermieterseite ihre Vertragsübermacht ausnutzt. Sie versucht, der Mieterseite nachteilige Vertragsbedingungen unterzujubeln.

Holen Sie daher unbedingt vor dem Unterschreiben des Vertrages fachlichen Rat ein.



Vereinbaren Sie im Mietvertrag, dass bestimmte Regelungen des MRG gelten. Etwa die Kündigungsgründe nach § 30 MRG: Dann kann die Vermieterseite das Mietverhältnis nur kündigen, wenn einer dieser Gründe vorliegt. Die vorzeitige Auflösungsmöglichkeit nach § 1118 ABGB wird dadurch nicht eingeschränkt.

Typ II: Das MRG gilt nur teilweise

Das MRG gilt bei Mietverträgen über diese Objekte nur teilweise:

■ **Dachbodenausbau oder -aufbau**

Mietgegenstände, die durch einen Dachbodenausbau oder -aufbau errichtet worden sind, wenn die Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 erteilt wurde

■ **Nicht ausgebauter Dachboden**

Nicht ausgebaute Dachbodenräume, die nach dem 31. Dezember 2001 mit folgendem Zweck vermietet wurden: Die Mieterseite will darin eine Wohnung oder ein Geschäft errichten. Der Dachbodenausbau kann zum Teil oder zur Gänze erfolgen

■ **Zubau**

Mietgegenstände, die durch einen Zubau neu geschaffen wurden – hier muss die Baubewilligung nach dem 30. September 2006 erteilt worden sein

■ **„Neubauten“ ohne öffentliche Wohnbauförderung**

Mietgegenstände in frei finanzierten Gebäuden, wenn die Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erteilt wurde

■ **Eigentumswohnungen in „Neubauten“**

Vermietete Eigentumswohnungen, wenn die Baubewilligung des Gebäudes nach dem 8. Mai 1945 erteilt wurde

Was ist mit „Neubauten“ gemeint? Die beiden letztgenannten Fälle

sind nicht immer Neubauten im üblichen Sinn. Sie können auch schon mehrere Jahrzehnte alt sein. Der Begriff „Neubauten“ wird einfach als Gegensatz zur Definition „Altbau“ verstanden. Das sind Gebäude mit einer Baubewilligung vor 1953 bzw. 1945.

Die unterschiedlichen Stichtage und die vielen Änderungen des Mietrechts bringen manchmal besondere Situationen mit sich: Haben Sie z. B. 2015 eine Wohnung in einem 2010 neu errichteten Dachgeschoß-Ausbau in einem 1892 errichteten Wohnhaus gemietet? Dann haben Sie nicht dieselben Rechte wie die anderen Mietparteien des Hauses. Ihre Wohnung fällt unter den Typ II – damit ist das MRG nur teilweise anwendbar. Alle anderen Wohnungen fallen unter den Typ III, wo das MRG voll anwendbar ist. Damit haben nur Sie etwa kein Recht, die Betriebskosten bei der Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen.

Bei der Vermietung von Wohnungen des Typ II gelten nur diese Bestimmungen des MRG:

- Regeln zum Eintrittsrecht naher Angehöriger nach dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters (§ 14 MRG)
- Regeln über die Kautions
- Vorschriften über die Befristung
- Bestimmungen über den Kündigungsschutz

Für alle anderen Rechtsfragen gelten die Vorschriften des ABGB über den Bestandvertrag. Nachteilig für Sie ist vor allem, dass es bei Mietverhältnissen des Typ II keine Mietzinsobergrenzen und keine genauen Begriffsdefinitionen wie im MRG gibt:

■ **Keine Mietzinsobergrenzen**

Als Mieterin bzw. Mieter sind Sie deutlich schlechter gestellt als bei Mietverhältnissen, die dem MRG unterliegen. Denn die Vermieterseite kann Ihnen praktisch jeden Mietzins vorschreiben. Das ABGB nennt nur 2 Grenzen, nämlich Wucher und die Verkürzung über die Hälfte. Beides sind wenig erfolversprechende Möglichkeiten, überhöhten Mieten beizukommen.

■ **Keine Begriffsdefinitionen wie im MRG**

Begriffe wie Mietzins oder Betriebskosten sind im ABGB nicht definiert. Konkretisieren Sie daher diese Begriffe im Vertrag: Welche Positionen enthält der Mietzins? Ist die Mehrwertsteuer inbegriffen?

Sind Betriebskosten enthalten, und was zählt zu den Betriebskosten?

■ **Nachteilige Bedingungen in Mietverträgen des Typ II**

Bei Mietverhältnissen des Typ II kommt es immer wieder vor, dass die Vermieterseite ihre Vertragsübermacht ausnutzt. Sie versucht, der Mieterseite nachteilige Vertragsbedingungen unterzubeln. Holen Sie daher unbedingt vor dem Unterschreiben des Vertrages fachlichen Rat ein.

TIPP

Lassen Sie den Vertrag unbedingt von einer rechtskundigen Person prüfen.

Typ III: Das MRG gilt voll

Das MRG gilt zur Gänze für diese Wohnungen:

■ **Mietwohnung im Altbau**

Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. Juli 1953 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben

■ **Vermietete Eigentumswohnung im Altbau**

Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben

■ **Geförderte „Neubauten“**

Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als 2 Mietgegenständen – ein Beispiel sind die Gemeindewohnungen in Wien, die nach dem 2. Weltkrieg gefördert errichtet wurden

Für diese Mietverhältnisse gilt das MRG jedoch nur dann zur Gänze, wenn es keine Ausnahmen des Typs I oder II sind (siehe oben).

2 Beispiele:

- Sie mieten in Bad Gastein eine Ferienwohnung in einem Altbau mit 10 Wohnungen, der 1904 errichtet wurde. Das ist ein Mietverhältnis Typ I und nicht Typ III

- Sie mieten eine Dachgeschoss-Wohnung in einem Altbau mit 13 Wohnungen in den darunter liegenden Stockwerken. Die Baubewilligung für den nachträglichen Dachgeschoß-Ausbau erfolgte am 2. März 2004. Das ist ein Mietverhältnis Typ II und nicht Typ III

Sonderfall Genossenschaftswohnung

Bei Miet- bzw. Nutzungsverträgen für sogenannte Genossenschaftswohnungen gilt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Unter diesen Begriff fallen Wohnungen in Häusern, die eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) errichtet hat. Aber auch Wohnungen in Häusern, die eine gemeinnützige Bauvereinigung erworben hat, um sie in größerem Umfang zu sanieren.

Das WGG ist ein eigenes Gesetz, verweist aber in vielen Fällen auf das MRG. Genossenschaftswohnungen fallen also in den Bereich des MRG und haben auch einige eigenständige Vorschriften aus dem WGG. In den meisten Rechtsfragen werden Genossenschaftswohnungen wie Mietverhältnisse des Typ III behandelt.

Die wichtigste Abweichung vom MRG betrifft den Mietzins: Bei Genossenschaftswohnungen gilt das Prinzip des kostendeckenden Mietzinses.

TIPP

Mehr dazu finden Sie im AK Ratgeber Genossenschaftswohnungen. Gratisdownload: wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohnungen.html

Sonderfall Autoabstellplatz bzw. Garage

Sie mieten eine Garage oder einen Autoabstellplatz mit einem eigenen Mietvertrag, um dort Ihr eigenes Auto abzustellen? Dann gilt das MRG nicht. Denn entweder ist es ein Abstellplatz im Freien und damit keine Räumlichkeit. Oder es ist eine Garage, die weder Wohnung noch Geschäftsraum ist. In diesen Fällen gelten die Vorschriften des ABGB – so wie bei einer Wohnung Typ I. Dasselbe gilt für das Anmieten eines Hobbyraums. In all diesen Fällen müssen Sie auch auf die möglichen Stolpersteine achten – wie z. B. fehlender Kündigungsschutz. Wir haben auf solche Stolpersteine oben bei den Mietverhältnissen des Typ I besonders hingewiesen.

Wenn Sie allerdings die Garage, den Abstellplatz oder Hobbyraum gemeinsam mit einer Wohnung mieten, gelten dieselben Bestimmungen wie für die Mietwohnung.

Hauptmiete versus Untermiete

Ob Sie sich in einem Hauptmiet- oder Untermietverhältnis befinden, ist sehr wichtig. Denn je nachdem haben Sie unterschiedliche Rechte. Als Hauptmieterin bzw. -mieter haben Sie meist eine viel bessere rechtliche Position als in einem Untermietverhältnis. Manchmal versucht die Vermieterseite ein Untermietverhältnis vorzutäuschen, obwohl ein Hauptmietverhältnis vorliegt (siehe Unterkapitel Scheinuntermiete).

Lesen Sie auf den nächsten Seiten, wie Sie herausfinden können, welches Mietverhältnis vorliegt und was dabei wichtig ist.

Hauptmiete

Eine Hauptmiete liegt vor, wenn die Vermieterseite eine der folgenden Eigenschaften – bezogen auf die gemietete Wohnung – hat:

- Eigentümerin bzw. Eigentümer der Liegenschaft
- Wohnungseigentümerin bzw. -eigentümer
- Wohnungseigentumsbewerberin bzw. -bewerber – das ist eine Person, der die Begründung von Wohnungseigentum zu ihren Gunsten an einer bestimmten Wohnung im Haus verbindlich zugesagt wurde (künftige Wohnungseigentümerin bzw. künftiger Wohnungseigentümer). Die Zusage ist im Regelfall im Grundbuch ersichtlich
- Fruchtgenussberechtigte bzw. -berechtigter – das ist eine Person, der von der Eigentümerin bzw. des Eigentümers das Recht eingeräumt wurde, die Wohnung nicht nur selber zu benützen wie beim Wohnrecht, sondern darüber hinaus auch zu vermieten. Diese „Dienstbarkeit“ ist im Regelfall im Grundbuch eingetragen
- Mieterin bzw. Mieter oder Pächterin bzw. Pächter des ganzen Hauses

**ACH
TUNG**

Wenn einer der oben genannten Fälle zutrifft, sind Sie jedenfalls Hauptmieterin bzw. Hauptmieter – auch, wenn Ihr Mietvertrag die Überschrift „Untermietvertrag“ trägt.

So ist auch einem besonders krassen Missbrauch der Riegel vorge-schoben: Die Mieterin bzw. der Mieter oder die Pächterin bzw. der Pächter eines ganzen Hauses darf Wohnungen an andere Personen nicht als Untermietverhältnis weitervermieten.

Es darf nur ein Hauptmietvertrag abgeschlossen werden und kein Untermietvertrag.

Damit ist jenen Unternehmen der Boden entzogen, die durch unerlaubte Untervermietungen die Mietzinsbegrenzungen und den Kündigungsschutz umgehen wollen.

Löst die Hauseigentümerseite und die Mieterin bzw. der Mieter des ganzen Hauses den Generalmietvertrag auf? Dann gelten die ursprünglichen Hauptmietverträge mit den in den Wohnungen lebenden Personen weiter.

Die Hauseigentümerseite tritt dann als Vermieterin bzw. Vermieter in die bestehenden Hauptmietverträge ein.

Wie kommen Sie zu Informationen, um die Rolle der Vermieterseite zu überprüfen?

Ob eine Wohnung eine Eigentumswohnung ist, können Sie im Grundbuch nachlesen. Ebenso, in wessen Eigentum ein Haus oder eine Eigentumswohnung steht.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das bei den Bezirksgerichten geführt wird. Im Grundbuch sind Grundstücke und dingliche Rechte eingetragen, die an ihnen bestehen. Das sind z. B. Pfandrechte oder Baurechte. Aber auch das Fruchtgenussrecht und die Zusage der Begründung von Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsbewerberinnen und -bewerber).

Alle Bürgerinnen und Bürger können in den Bezirksgerichten unentgeltlich Auskunft über die Eintragungen bekommen. Gegen eine Gebühr können sie auch einen schriftlichen Grundbuchauszug über eine bestimmte Wohnungsadresse erhalten.

Im Grundbuchauszug sehen Sie beispielsweise:

- Wer ist Eigentümerin bzw. Eigentümer des Hauses?
- Sind die Wohnungen Eigentumswohnungen?
- Wem gehören die Wohnungen?
- Wer ist Wohnungseigentumsbewerberin bzw. -bewerber?
- Gibt es eine Fruchtgenussberechtigte bzw. einen -berechtigten?

Was passiert bei einem Wechsel der Vermieterseite?

Ein Wechsel der Vermieterseite, also der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers, hat grundsätzlich keinen Einfluss auf ein bestehendes Hauptmietverhältnis. Auch eine neue Eigentümerin bzw. ein neuer Eigentümer ist an den Inhalt des Mietvertrages gebunden.

Samt allen Nebenabreden, soweit diese keine ungewöhnlichen Inhalte betreffen. Die Vereinbarung eines Weitergaberechts gilt z. B. nicht als ungewöhnlich, und muss auch von der neuen Vermieterin bzw. dem neuen Vermieter hingenommen werden (siehe Kapitel 10).

Achtung: Bei Wohnungen des Typ I – wie z. B. bei einem Einfamilienhaus – hat die Vermieterseite anlässlich des Kaufs des Hauses allerdings ein außerordentliches Kündigungsrecht – und das sogar bei einem befristeten Vertrag. Mehr dazu finden Sie bei den Stolpersteinen, auf die wir bei den Mietverhältnissen des Typ I besonders hingewiesen haben.

zB

Olga und Oskar Ohneheim mieten ab 1. Oktober 2019 mit befristetem Mietvertrag ein Einfamilienhaus bis zum 30. September 2030. Die Vermieterin verkauft das Haus im Dezember 2020. Der neue Eigentümer kündigt das Paar sofort. Das Paar versucht zu argumentieren, dass es sich um einen befristeten Vertrag handelt. Da es sich aber um ein Mietverhältnis des Typ I handelt, gelten die Regelungen des ABGB. Das vereinbarte Mietvertragsende mit September 2030 nützt Olga und Oskar Ohneheim nichts: Sie müssen ausziehen. Zwar können sie Schadenersatzansprüche gegen die ehemalige Eigentümerin geltend machen, aber wer prozessiert schon gerne. Das Schlamassel wäre ihnen erspart geblieben, wenn sie vereinbart hätten, dass der Mietvertrag im Grundbuch eingetragen werden kann – und sie das auch sofort gemacht hätten.

Untermiete

Fällt ein Mietvertrag in keine der oben genannten Kategorien, ist er ein Untermietvertrag. In der Regel ist die Vermieterseite eine Hauptmieterin bzw. ein Hauptmieter und vermietet die Wohnung oder Teile davon weiter, z. B. ein Zimmer.

Das Recht der Hauptmieterseite zur Untervermietung

Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter haben nach dem ABGB grundsätzlich das Recht zur Untervermietung. Die Ausnahme: Im Mietvertrag ist vereinbart, dass das Untervermieten nicht erlaubt ist.

Im Gegensatz zum ABGB schränkt das MRG schon per Gesetz die Möglichkeiten zur Untervermietung ein.

In den folgenden Fällen darf die Vermieterseite den Hauptmietvertrag sogar gerichtlich kündigen:

- Die Hauptmieterseite untervermietet die Wohnung zur Gänze
- Die Hauptmieterseite untervermietet die Wohnung nur teilweise, verlangt dafür jedoch einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins (siehe nächstes Unterkapitel „Untermietverbot im Mietvertrag“)

Bei Mietverhältnissen des Typ II oder III sind diese beiden Fälle einer Untervermietung also auch dann verboten, wenn im Mietvertrag dazu nichts vereinbart ist.

Untermietverbot im Mietvertrag

Ist ein Untermietverbot im Mietvertrag vereinbart, ist dieses bei Mietverhältnissen des Typ I und II stets zu beachten. Aber auch hier gilt: Eine Lebensgefährtin bzw. einen Lebensgefährten oder Kinder darf man bei sich wohnen lassen.

Hinsichtlich des Rechts zur Untervermietung ist die Hauptmieterseite nur bei Mietverhältnissen des Typ III bessergestellt. Hier darf sich die Vermieterseite nur dann auf ein vertragliches Untermietverbot berufen, wenn es dafür einen wichtigen Grund gibt (§ 11 MRG).

Wichtige Gründe sind:

■ **Die gänzliche Untervermietung der Wohnung**

Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter benützt die Wohnung oder Teile davon nicht selbst. Das ist gleichzeitig ein Kündigungsgrund.

■ **Ein unverhältnismäßig hoher Untermietzins**

Die Hauptmieterseite verlangt im Vergleich zu ihrem Hauptmietzins und ihren sonstigen Leistungen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins. Das ist ebenfalls ein Kündigungsgrund.

■ **Eine zu große Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern**

Übersteigt die Anzahl der Personen die Anzahl der Wohnräume oder wäre das beim Aufnehmen einer Untermieterin bzw. eines Untermieters der Fall? Dann ist eine Untervermietung nicht erlaubt. Es liegt ein „Überbelag“ vor.

■ **Störung der Hausgemeinschaft**

Ebenfalls nicht erlaubt ist die Untervermietung, wenn die Untermieterin bzw. der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören könnte. Etwa, wenn die Person früher schon einmal im Haus gewohnt und ständig für nächtliche Ruhestörung gesorgt hat.

Wenn einer dieser Fälle zutrifft, kann die Vermieterseite auch bei Mietverhältnissen des Typ III auf Unterlassung der Untervermietung klagen. In den ersten beiden Fällen den Mietvertrag sogar gerichtlich kündigen.

Leben Sie als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter in der Wohnung und es liegen keine dieser 4 Gründe vor? Dann darf Ihnen die Vermieterseite das Untervermieten bei Mietverhältnissen des Typ III nicht verbieten. Das bedeutet konkret: Selbst, wenn etwas anderes im Mietvertrag steht, dürfen Sie die Wohnung bei einem Mietverhältnis des Typ III zu einem nicht unverhältnismäßig hohen Entgelt teilweise untervermieten.

Die Stellung der Untermieterin bzw. des Untermieters

Im MRG gibt es für Untermietverträge nur sehr wenige Regelungen. Diese betreffen vor allem das Auflösen des Mietverhältnisses und den zulässigen Untermietzins.

Viele Rechte des MRG gelten nur bei Hauptmietverträgen, jedoch nicht bei Untermietverhältnissen: z. B. das Durchsetzen von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen. Als Untermieterin bzw. Untermieter sind Sie bei diesen Punkten auf die Kooperation mit der Hauptmieterseite angewiesen.

Einige Rechte nach dem ABGB stehen Ihnen jedoch als Untermieterin bzw. Untermieter zu: etwa der Anspruch auf Ersatz von Investitionen oder das Mietzins-Minderungsrecht.

Kündigungsschutz

Genießen Sie als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter bei einem Mietverhältnis des Typ II oder III einen Kündigungsschutz gegen die Eigentümerseite? Dann gelten auch gegenüber Ihrer Untermieterin bzw. Ihrem Untermieter weitgehend die gleichen Kündigungsbeschränkungen.



Bei einem unbefristeten Mietvertrag kann die Hauptmieterseite bei Mietverhältnissen des Typ II und III die Untermieterin bzw. den Untermieter nur dann kündigen, wenn ein Kündigungsgrund nach dem MRG vorliegt.

Kündigungsgründe nach dem MRG sind etwa Nichtbezahlen der Miete oder ständige nächtliche Ruhestörungen.

Der Kündigungsschutz des MRG ist bei Untermiete allerdings weniger streng als bei Hauptmiete. Denn das MRG sieht einen weiteren besonderen Kündigungsgrund der Hauptmieterseite gegen die Untermieterseite vor: Die Hauptmieterseite darf die Untermieterin bzw. den Untermieter kündigen, wenn durch das Fortsetzen des Untermietverhältnisses ihre wichtigen Interessen verletzt würden.

Beispiele dafür sind der Eigenbedarf oder, wenn der Hauptmieterseite das Aufrechterhalten der Wohngemeinschaft mit der Untermieterseite unzumutbar geworden ist. Letzteren Kündigungsgrund bejahen Gerichte grundsätzlich immer dann, wenn die Hauptmieterseite das Beenden der Untermiete nicht aus reiner Willkür verlangt. Soweit Haupt- und Untermieterin bzw. -mieter also in derselben Wohnung leben, ist der Kündigungsschutz bei Untermiete am schwächsten ausgeprägt.

Was passiert bei Ende des Hauptmietverhältnisses?

Das Untermietverhältnis endet nicht automatisch mit dem Ende des Hauptmietverhältnisses. Sollte es aber zu einer gerichtlichen Räumung (Delogierung) gegen die Hauptmieterseite kommen, ist auch die Untermieterseite von dieser betroffen.

Die Hauptmieterseite muss die Untermieterin bzw. den Untermieter daher sofort über das Beenden des Hauptmietverhältnisses informieren. Das kann eine Kündigung sein, die einvernehmliche Auflösung oder ein Räumungsvergleich.



Die Untermieterseite kann letztendlich nicht darauf bestehen, weiter in der Wohnung zu bleiben. Allerdings kann es sein, dass die Hauptmieterseite gegenüber der Untermieterseite schadenersatzpflichtig wird.

Schadenersatzpflicht besteht, wenn die Hauptmieterseite selbst vorzeitig ihre Hauptmietrechte an der Wohnung aufgibt und so das Fortsetzen des Untermietverhältnisses verhindert. Voraussetzung ist, dass das Untermietverhältnis auf längere Zeit abgeschlossen ist. Ein Beispiel: Ein Hauptmietverhältnis ist auf 3 Jahre befristet. Die Hauptmieterseite kündigt ihr Hauptmietverhältnis aber bereits nach einem Jahr der Untermiete. Dann besteht Schadenersatzpflicht der Hauptmieterseite.

Ein Wechsel der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers hat grundsätzlich keinen Einfluss auf das Untermietverhältnis.

Scheinuntermiete

Vermieterinnen bzw. Vermieter versuchen manchmal, Untermietverhältnisse zu konstruieren, wo eigentlich ein Hauptmietverhältnis vorliegt. Der Grund: Die Rechtsposition von Untermieterinnen bzw. Untermietern ist wesentlich schwächer als jene von Hauptmieterinnen und Hauptmietern. Und das nützt die Vermieterseite aus, um den Mieterschutz des MRG zu umgehen.

2 Beispiele:

- Die Eigentümerseite setzt eine Firma als Hauptmieterin ein, an der sie maßgeblich beteiligt ist
- Die Eigentümerseite schiebt ein Familienmitglied als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter vor, damit sie Untermietverträge abschließen kann

Bei solchen „Strohmann-Konstruktionen“, die nur zur Umgehung von Hauptmietrechten eingerichtet wurden, können Sie sich als Untermieterin bzw. Untermieter an die Schlichtungsstelle bzw. an das Gericht wenden: Sie können beantragen, dass Sie als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter anerkannt werden. Dies ist allerdings nur bei Mietverhältnissen des Typ III möglich.

zB

Herrmann Hinterrücks ist Eigentümer eines Altbau-Hauses. Seine Tochter ist Hauptmieterin einer Wohnung. Der Student Anton Ahnungslos ist Untermieter in dieser Wohnung. Die Tochter von Herrmann Hinterrücks hat nie in der Wohnung gewohnt, und Anton Ahnungslos hat die Hauptmieterin nie gesehen. Herrmann Hinterrücks hat die Vertragsverhandlungen geführt und auf ihn lauten auch die Mietzinsvorschriften. Als Anton Ahnungslos einer befreundeten Jus-Studentin von seiner Wohnsituation erzählt, gibt sie ihm den Tipp: Die Sache könnte eine Scheinuntermiete sein. Der Hauptmietvertrag zwischen Herrmann Hinterrücks und seiner Tochter könnte nur deshalb bestehen, damit Anton nicht die Rechte eines Hauptmieters hat. Anton Ahnungslos beantragt daraufhin bei der Schlichtungsstelle, dass er als Hauptmieter anerkannt wird. Sein Antrag geht durch.

Wer muss die Scheinuntermiete beweisen?

Meist ist der Fall nicht so eindeutig wie in diesem Praxisbeispiel. Die Vermieterseite gibt oft viele Gründe vor, um zu beweisen, dass sie keineswegs das MRG umgehen wollte.

Im MRG wurde die Beweisführung für die Untermieterseite daher etwas erleichtert: Wenn konkrete Anhaltspunkte für eine Scheinuntermiete vorliegen, muss die Hauptmieterseite beweisen, dass sie keine Umgehungsabsicht hat.

Konkrete Anhaltspunkte für eine Scheinuntermiete sind beispielsweise:

- Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter untervermietet mehr als eine Wohnung im selben Gebäude
- Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter hat selbst nur einen befristeten Mietvertrag und untervermietet die Wohnung zur Gänze

Die Regelungen zur Scheinuntermiete gelten nur bei Wohnungen des Typ III. Denn nur hier gelten die Schutzbestimmungen des MRG in vollem Umfang, die durch die Scheinkonstruktion umgangen werden sollen.

Befristete und unbefristete Mietverhältnisse

Wann ist ein Mietvertrag unbefristet?

Wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird.

Es bleibt zunächst also einmal offen, wie lange das Mietverhältnis dauern wird. Der Mietvertrag endet, wenn er von der Mieter- oder der Vermieterseite aufgekündigt wird.

Bei Mietverhältnissen des Typ II oder III gilt der gesetzliche Kündigungsschutz. Das bedeutet: Die Vermieterseite kann hier den Vertrag nur kündigen, wenn bestimmte im Gesetz aufgezählte wichtige Gründe vorliegen.

Wann ist ein Mietvertrag befristet?

Wenn er auf eine bestimmte Laufzeit abgeschlossen wird.

Das Mietverhältnis endet dann grundsätzlich automatisch mit dem Ablauf der vereinbarten Vertragszeit – außer, die Mieter- und die Vermieterseite einigen sich rechtzeitig auf eine Vertragsverlängerung.

Bei Mietverhältnissen des Typ II oder III ist eine Befristung nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart wurde. Außerdem muss der Mietvertrag hier auf mindestens 3 Jahre befristet werden. Der Vertrag kann aber auch mit einer längeren Laufzeit – z. B. 5 oder 10 Jahre – abgeschlossen werden.

**KON
KRET**

Die Mindestdauer von 3 Jahren ist auch bei jeder befristeten Verlängerung des Mietvertrages einzuhalten.

**KON
KRET**

Kettenmietverträge sind zulässig – z. B. die Mieter- und die Vermieterseite einigen sich mehrmals auf eine befristete Verlängerung des ursprünglich befristeten Vertrages.

Näheres zu befristeten Mietverträgen finden Sie im Kapitel 11.

Was steht im Mietvertrag?

Bestandteile des Mietvertrags

Mietverträge müssen nicht schriftlich sein. Wichtige Bestandteile sind Vertragsparteien, Mietobjekt, Mietzins und Vertragsdauer.

Vorsicht bei Mietvertragsformularen

Bei Mietvertragsformularen haben Sie oft eine schlechtere Verhandlungsposition. Deshalb sind dort manche Klauseln nicht gültig.

Mögliche Stolpersteine im Mietvertrag

Besonders heikel sind die Punkte Kündigungsschutz, Betriebskosten, Erhaltungspflicht und die Rückgabe der Wohnung.

2

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE,
WORAUF SIE BEI MIETVERTRÄGEN ACHTEN SOLLTEN.

Bestandteile des Mietvertrags

Mietverträge können schriftlich oder mündlich abgeschlossen werden. Ein Mietvertrag kann aber auch durch schlüssige Handlungen zustande kommen, etwa durch das Bezahlen und das Entgegennehmen des Mietzinses.

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.

Bei privaten Mietshäusern oder Einfamilienhäusern kommt es öfter vor, dass die Vertragsparteien Mietverträge mündlich oder schlüssig abschließen. Beispiele für solche schlüssigen Vereinbarungen sind die Übergabe und Übernahme der Wohnungsschlüssel oder das Bezahlen und das Entgegennehmen des Mietzinses. Schriftlichkeit ist nicht zwingend erforderlich.

Welche Grundbestandteile enthält ein Mietvertrag?

■ Vertragsparteien

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

Für Sie als Mieterin bzw. Mieter ist es wichtig zu wissen, wer die Vermieterseite ist. Wenn zum Beispiel ein Vermieter der Eigentümer, Pächter oder Hauptmieter eines ganzen Hauses ist, dann liegt ein Hauptmietvertrag vor. Mieten Sie allerdings eine Wohnung von einer Hauptmieterin bzw. einem Hauptmieter, dann kommt eine Untermiete zustande. Weitere Beispiele finden Sie im [Kapitel 1](#) „Hauptmiete versus Untermiete“.

Wenn die Vermieterseite zustimmt, kann die Mieterseite auch aus mehreren Personen bestehen. Wie beispielsweise Ehepaaren, Lebensgefährten oder Eltern mit Kindern. Das Gesetz schränkt die Anzahl der Personen nicht ein. In der Praxis sind es aber meist nicht mehr als 2 Mieterinnen bzw. Mieter. Die anderen Personen des Haushaltes sind Mitbewohnerinnen bzw. Mitbewohner oder Untermieterinnen bzw. Untermieter.

■ **Mietgegenstand und Verwendungszweck**

Im Mietvertrag steht genau, welches Objekt Sie in welchem Haus mieten. Konkret sind das: Adresse, Stockwerkslage, Türnummer, Ausstattung und Nutzfläche. Oft wird auch die Art der Heizungsanlage angegeben. Außerdem wird im Mietvertrag der erlaubte grundsätzliche Verwendungszweck des Mietgegenstandes wie Wohnung, Büro, Geschäft oder gemischte Nutzung festgelegt.

■ **Vertragsdauer**

Fixer Bestandteil im Mietvertrag ist auch die Dauer des Mietverhältnisses. Ein Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein. Befristungen gelten bei Mietverhältnissen des Typ II oder III nur dann, wenn sie schriftlich vereinbart sind. Außerdem ist eine Mindestdauer von 3 Jahren zu beachten. Näheres zu befristeten Mietverträgen finden Sie in den Kapiteln 1 „Befristete und unbefristete Mietverhältnisse“ und 11 „Arten der Beendigung eines Mietverhältnisses“.

■ **Mietzins**

Der Mietvertrag muss die Höhe der Monatsmiete enthalten und auch die Vereinbarung, wie und wann die Mieterseite sie bezahlt. In der Regel steht im Mietvertrag ein fixer Betrag als Hauptmietzins – das ist der Nettomietzins. Zusätzlich finden Sie 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 „Mietzins“.

■ **Kostenaufteilung**

Wenn es mehrere Wohnungen in einem Haus gibt, enthält der Mietvertrag auch Hinweise zur Kostenaufteilung. Sie beschreibt, wie die laufenden Kosten auf die Mieterinnen und Mieter aufgeteilt werden. Das sind beispielsweise Betriebskosten, öffentliche Abgaben oder Kosten der Gemeinschaftsanlagen.

Meist teilen sich diese Kosten flächenmäßig nach so auf:



Walter Willswissen hat eine Wohnung mit 100 Quadratmetern in einem Wohnhaus mit einer Gesamtnutzfläche von 2.500 Quadratmetern. Sein Anteil an den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Kosten der Betreuung der Grünanlagen und Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt daher 4 Prozent.

Berechnung des Nutzflächenschlüssels:

$$100 : 2500 \times 100 = 4 \%$$

Details zur Kostenaufteilung finden Sie im Kapitel 4.

Welche zusätzlichen Vereinbarungen gibt es in Mietverträgen?

Neben den Grundbestandteilen eines Mietvertrages gibt es meist noch zahlreiche weitere Vereinbarungen, die je nach Vermieterseite bzw. Objekt variieren.

■ Hausordnung

Meist vereinbaren Sie gemeinsam mit dem Mietvertrag auch eine Hausordnung. Die Hausordnung soll das reibungslose Zusammenleben fördern und enthält Bestimmungen zum Benützen der Wohnung oder der Gemeinschaftsanlagen – z. B. der Waschküche. Zwingende Rechte der Mieterinnen und Mieter darf die Hausordnung jedoch nicht einschränken – z. B. ein generelles Verbot zur Haltung von Haustieren.

Die Hausordnung gilt nur, wenn sie vereinbart wurde und kann nicht einseitig abgeändert werden. Gibt es keine Hausordnung, gelten ortsübliche Regeln. Im Einzelfall ist das aber schwer feststellbar.

■ Vereinbarungen zu Kinderwagen, Fahrrädern & Co

Was können Sie noch in einem Mietvertrag vereinbaren? Etwa, dass Sie Ihr Fahrrad oder Ihren Kinderwagen auf bestimmten Plätzen abstellen dürfen. Oder die Zustimmung der Vermieterseite zu bestimmten Umbauten, die Sie bereits geplant haben. Halten Sie möglichst alle mündlichen Vereinbarungen auch schriftlich im Mietvertrag fest.

■ Energieausweis und Elektrobefund

Lassen Sie sich zusätzlich zum Mietvertrag den Energieausweis übergeben. Und fordern Sie von der Vermieterseite einen Elektrobefund oder eine Kopie davon. Die Elektrotechnikverordnung schreibt der Vermieterseite vor, dass die elektrische Anlage der Wohnung dem Elektrotechnikgesetz entsprechen muss. Das sollte in einem Befund dokumentiert sein.

Vorsicht bei Mietvertragsformularen

Oft verwenden Vermieterinnen bzw. Vermieter Mietvertragsformulare und passen diese nur geringfügig an: Sie ergänzen etwa nur die Daten der Mieterin bzw. des Mieters, Informationen über die Wohnung oder die Höhe des Mietzinses. Der Rest des Vertrags ist vorformuliert.

Nehmen Sie den Begriff „Formular“ nicht wörtlich. Denn es geht dabei um vorformulierte Vertragsbedingungen oder Textbausteine, die von der Vermieterin bzw. dem Vermieter stammen.

Sie als Mieterin bzw. Mieter können bei Mietvertragsformularen die Einzelheiten nicht ausverhandeln. Ihnen bleibt nur die Wahl, das vorgelegte Formular ohne Änderung zu unterschreiben oder auf die Wohnung zu verzichten. Deshalb sind nicht alle Bestimmungen in Vertragsformularen erlaubt. Denn der Inhalt des Mietvertrags ist in diesem Fall nicht durch ein Aushandeln von gleichwertigen Vertragsparteien entstanden.

Nichtige Bestimmungen in Formularen

Vereinbarungen, die im individuell vereinbarten Vertrag gültig sind, können im Formular-Mietvertrag der Vermieterseite nichtig sein.

Wann ist eine Vertragsbestimmung im Vertragsformular – das die Vermieterseite erstellt und verwendet – nichtig? Wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände eine Vertragspartei gröblich benachteiligt (§ 879 Abs 3 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). Das kann etwa die vertragliche Verpflichtung der Mieterseite sein, am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung neu auszumalen. Vermieterinnen bzw.

Vermieter dürfen also in ihren Vertragsformularen keine unfairen Klauseln verwenden.

Wann sind Sie gröblich benachteiligt?

Wenn eine Bestimmung in einem Vertragsformular von den gesetzlichen Bestimmungen abweicht, ohne sachlich gerechtfertigt oder durch andere Vertragsbestimmungen ausgeglichen zu sein. In diesem Fall ist die Bestimmung nichtig.

Gröblich benachteiligend und daher nichtig sind auch Formulierungen in Vertragsformularen, die in einem individuell ausverhandelten Mietvertrag durchaus rechtswirksam wären. Ein Beispiel: Manchmal ist es im individuell ausverhandelten Mietvertrag zulässig, dass die Vermieterseite ihre gesetzliche Erhaltungspflicht auf die Mieterseite überwälzt (§ 1096 ABGB). Im Mietvertragsformular kann das jedoch unzulässig sein.

Der Grund: Eine Vertragspartei darf einer anderen keine Vertragsbedingungen aufdrängen, wenn diese benachteiligend sind. In der Praxis findet beim Abschluss von Mietverträgen ein solches Aufdrängen von Bestimmungen jedoch ständig statt.

zB

Elke Eilfertig muss nach der Trennung von ihrem Mann mit ihren 2 Kindern dringend eine neue Wohnung beziehen. Daher unterschreibt sie das vom Hausverwalter vorgelegte Mietvertragsformular des Vermieters. Schon der Makler hat ihr gesagt, dass man da nichts weiter verhandeln könne. Das Formular enthält die Klausel, dass Elke Eilfertig nach Ende des Mietverhältnisses die Wohnung neu ausgemalt zurückgeben muss. Das Ausmalen muss eine Professionistin bzw. ein Professionist übernehmen und die Kosten Elke Eilfertig tragen. Zwar hat Elke Eilfertig das Formular unterschrieben, die Klausel ist aber unwirksam, weil ihre Verpflichtung sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Die Verpflichtung zum Ausmalen wäre in einem einzeln ausverhandelten Mietvertrag jedoch wirksam. Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes ist eine solche Vereinbarung unwirksam, wenn diese 2 Voraussetzungen zutreffen: Die Vereinbarung steht in einem von der Vermieterseite verwendeten Vertragsformular und es gibt keine sachliche Rechtfertigung dafür (6 Ob 104/09a).

Wann wäre die Verpflichtung zum Ausmalen in einem Formular sachlich gerechtfertigt und wirksam? Etwa dann, wenn die Vermieterseite eine ausgleichende Gegenleistung bietet. Sie ersetzt beispielsweise der Mieterin bzw. dem Mieter die Kosten des Ausmalens.

Mögliche Stolpersteine im Mietvertrag

Manche Punkte in Mietverträgen sind besonders heikel. Informieren Sie sich deshalb über diese Themen genau: Kündigungsschutz, Betriebskosten, Erhaltungspflicht und Rückgabe der Wohnung.

Kündigungsrecht und Kündigungsschutz bei Typ I

Bei Mietverhältnissen des Typ I greifen die Bestimmungen zur Kündigung des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht. Hier gelten die Bestimmungen des ABGB, die Ihnen eine schlechtere rechtliche Position einräumen. Deshalb sollten Sie diese Punkte beachten, wenn Sie etwa ein Einfamilien- oder Zweifamilienhaus mieten wollen. Mehr zu den einzelnen Typen von Mietverhältnissen finden Sie im Kapitel 1.

Befristeter Mietvertrag

Wenn der Mietvertrag befristet ist, haben Sie als Mieterin bzw. Mieter bei einem Mietverhältnis Typ I kein gesetzliches vorzeitiges Kündigungsrecht. Ist Ihr Mietvertrag beispielsweise auf 8 Jahre abgeschlossen, können Sie das Mietverhältnis vorher ohne Einverständnis der Vermieterseite nicht beenden.

The icon consists of a solid red square. Inside the square, the word 'ACHTUNG' is written in white, bold, sans-serif capital letters. The text is arranged in two lines: 'ACH' on the top line and 'TUNG' on the bottom line.

Wenn Sie sich das Beenden des Mietverhältnisses offenhalten wollen, vereinbaren Sie ein vorzeitiges Kündigungsrecht im Mietvertrag.

Ein vorzeitiges Kündigungsrecht können Sie im Mietvertrag beispielsweise so vereinbaren:



„Das Mietverhältnis wird auf 8 Jahre befristet. Es beginnt am 1. Juli 2020 und endet am 30. Juni 2028, ohne dass es dazu einer Aufkündigung bedarf. Unabhängig von der vereinbarten Mietdauer hat die Mieterin bzw. der Mieter das Recht, das Vertragsverhältnis vorzeitig zum Monatsletzten mit einer 3-monatigen Frist zu kündigen. Die Kündigung erfolgt schriftlich, zweckmäßigerweise mit eingeschriebenem Brief. Das Recht der Mieterin bzw. des Mieters zur sofortigen Vertragsbeendigung nach § 1117 ABGB bleibt davon unberührt (Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses aus gewichtigen Gründen, die in der Sphäre des Vermieters liegen z. B. bei Gesundheitsgefährdung).

Unbefristeter Mietvertrag

Bei einem unbefristeten Mietverhältnis des Typ I sind Sie nicht vor einer Kündigung durch die Vermieterseite geschützt. Sie kann Sie ohne Angabe von Gründen mit einer 1-monatigen Frist zum Monatsletzten kündigen.



Vereinbaren Sie einen befristeten Kündigungsverzicht im Mietvertrag, damit Sie sich die Wohnmöglichkeit zumindest für eine bestimmte Zeit sichern können. Je mehr Sie in die Wohnung investieren müssen oder wollen, desto länger sollte dieser Zeitraum sein.

Den befristeten Kündigungsverzicht können Sie im Mietvertrag zum Beispiel so vereinbaren:



„Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit eingegangen. Es beginnt am 1. Juli 2020. Die Vertragsparteien können es mit eingeschriebenem Brief mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsletzten kündigen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter verzichtet jedoch für 7 Jahre ab Mietbeginn auf dieses Kündigungsrecht. Davon unberührt bleibt das Recht der Vermieterseite zur sofortigen Vertragsauflösung nach § 1118 ABGB.



Die Vermieterseite kann daher in folgenden Fällen schon vor Ablauf der Frist den Vertrag auflösen: Die Mieterin bzw. der Mieter gebraucht den Mietgegenstand erheblich nachteilig oder ist mit der Mietzinszahlung länger als 1 Monat im Rückstand.“

Eigentümerwechsel bei Verkauf des vermieteten Hauses

Bei Mietverhältnissen des Typ I kann die Erwerberin bzw. der Erwerber des Hauses oder des Mietobjektes das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 1-monatigen Frist zu einem Monatsletzten kündigen (§ 1120 ABGB). Dabei ist es egal, ob Sie einen befristeten Mietvertrag vereinbart haben oder einen befristeten Kündigungsverzicht der Vermieterseite. Die neue Eigentümerseite ist nicht daran gebunden, obwohl sie als neue Vermieterin bzw. neuer Vermieter an sich in den Vertrag eintritt.



Lassen Sie den Mietvertrag gleich nach Vertragsabschluss ins Grundbuch eintragen. Nur dann ist auch die Käuferin bzw. der Käufer des Mietobjektes an die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. einen vereinbarten Kündigungsverzicht auf Vermieterseite gebunden.

Betriebskosten bei Typ I und II

Bei Mietverhältnissen des Typ I und II gilt der gesetzliche Betriebskostenbegriff des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht. Kommt in Ihrem Mietvertrag der Begriff „Betriebskosten“ vor, ist unklar, welche Kosten die Vermieterseite auf Sie überwälzen kann. Die rechtliche Situation ist hier nicht eindeutig. Auch die Gerichte legen solche Formulierungen in Mietverträgen unterschiedlich aus.



Definieren Sie im Mietvertrag genau, ob Sie zusätzlich zum Mietzins noch weitere Kosten zahlen sollen – wie etwa Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Nebenkosten. Legen Sie auch fest, welche Aufwendungen dazu zählen – wie z. B.



Kanal-, Wasser- und Müllgebühren oder die Kosten des Rauchfangkehrers.

Erhaltungspflicht bei allen Typen

Haben Sie als Mieterin bzw. Mieter einen Schaden in Ihrer Wohnung oder in den allgemeinen Räumen verschuldet? Dann hat die Vermieterseite ein Recht auf **Schadenersatz**. Das ist etwa dann der Fall, wenn Sie aus Versehen bzw. Unachtsamkeit („fahrlässig“) oder mit Absicht („vorsätzlich“) eine Fensterscheibe einschlagen oder die Gasleitung anbohren.

Bei der **Erhaltungspflicht** geht es um etwas anderes. Es geht um die Frage: Wer muss Schäden beheben, die weder die Mieter- noch die Vermieterseite verschuldet hat – also die z. B. durch natürliche Abnutzung oder durch Zufall entstanden sind? Die Heizung, das Waschbecken, Böden oder der Herd in der Küche halten nicht ewig, selbst wenn Sie sorgsam damit umgehen und sie regelmäßig warten.

Bei Mietverhältnissen des Typ I, II, III ist die Erhaltungspflicht unterschiedlich geregelt.

Erhaltungspflicht bei Typ I und II

Bei Mietverhältnissen des Typ I und II hat die Vermieterseite die volle gesetzliche Erhaltungspflicht. Sie muss Ihnen den Mietgegenstand auf eigene Kosten im vereinbarten Zustand übergeben und erhalten (§ 1096 ABGB). Die Vermieterseite muss also auch während des laufenden Mietverhältnisses Erhaltungsarbeiten an Ihrem Mietgegenstand durchführen, wenn der bei der Übergabe vereinbarte Zustand nicht mehr vorliegt.

Dieser Grundsatz ist allerdings vertraglich abänderbar, wie viele andere Regelungen des ABGB auch.

In fast allen Mietverträgen ist die laufende Erhaltungspflicht der Vermieterseite tatsächlich in großem Umfang ausgeschlossen. Oft sind sogar Teile oder die Gänze der Erhaltungspflicht auf die Mieterin bzw. den Mieter übertragen. Ob solche Vereinbarungen teilweise oder ganz rechtsunwirksam sind, hängt von mehreren Umständen ab.



Bei Wohnungen des Typ I oder II sind Vereinbarungen in Mietvertragsformularen in der Regel unwirksam, die die Erhaltungspflicht der Vermieterseite zum Teil oder zur Gänze ausschließen oder der Mieterseite übertragen. Vor allem dann, wenn auf der Vermieterseite ein Unternehmen steht, und das Konsumentenschutzgesetz Anwendung findet.

Bei Mietverhältnissen des Typ II gibt es zudem eine gesetzlich zwingende Spezialregelung. Sie besagt: Die Vermieterseite ist zumindest zur Erhaltung dieser mitvermieteten Geräte verpflichtet:

- Heizthermen
- Warmwasserboiler
- Sonstige Wärmebereitungsgeräte

Bei diesen Einrichtungen ist ein vertraglicher Ausschluss der Erhaltungspflichten der Vermieterseite jedenfalls unwirksam. Häufigster Fall solcher Mietverhältnisse sind vermietete Eigentumswohnungen, die nach 1945 errichtet wurden.

Problemfall Einfamilienhaus

Bei Einfamilienhäusern ist eine Formulierung wie diese besonders heikel: „Die Mieterseite hat den Mietgegenstand ordnungsgemäß zu erhalten.“

Denn das bedeutet, dass Sie als Mieterin bzw. Mieter das gesamte Haus inklusive Außenhaut erhalten müssen. Sie tragen dann auch große, kostenintensive Reparaturen – wie etwa das Trockenlegen des Hauses bei einem Wasserschaden, die Reparatur des Daches oder das Erneuern eines Heizkessels bei einer Zentralheizungsanlage.

Besonders problematisch ist dieses Übertragen der Erhaltungspflicht auch deshalb, weil in praktisch jedem Mietvertrag zusätzlich auch noch Ihre Ansprüche auf Investitionersatz ausgeschlossen sind.



Petra Pechvogel hat einen Mietvertrag für ein Einfamilienhaus abgeschlossen, der auf 4 Jahre befristet ist. Im Mietvertrag steht, dass sie als Mieterin die Erhaltungspflicht trifft (§ 1096 ABGB). Außerdem ist vereinbart, dass Petra Pechvogel auf Investitionersatz-Ansprüche verzichtet. Das Haus wird nicht aus einer öffentlichen Wasserleitung versorgt, sondern durch einen privaten Brunnen. Die Wasserzufuhr erfolgt durch eine Pumpe, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits 20 Jahre alt ist. 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses ist die Pumpe ohne Schuld von Petra Pechvogel so defekt, dass sie erneuert werden muss. Petra Pechvogel muss wegen des Mietvertrags die vollen Kosten von 6.000 Euro für das Erneuern der Pumpenanlage tragen. 3 Monate später muss sie ausziehen. Da sie im Mietvertrag zusätzlich auf Investitionersatz-Ansprüche verzichtet hat, erhält sie auch keinen Investitionersatz.

Vermeiden Sie Vereinbarungen, die Sie als Mieterin bzw. Mieter zur weitgehenden oder gänzlichen Erhaltung des Mietgegenstandes bzw. der Einrichtungen verpflichtet. Es mag unsachlich erscheinen, wenn die Vermieterseite zur Erhaltung sämtlicher Einrichtungen und Geräte verpflichtet ist (§ 1096 ABGB). Denn dann wäre sie selbst für das Erneuern einer Dichtung am Wasserhahn zuständig. Jedoch können Sie eine sachliche Zwischenlösung finden.

TIPP

Vereinbaren Sie im Mietvertrag, dass die Erhaltungspflicht mit Ausnahme von Bagatell- oder Kleinreparaturen die Vermieterseite trifft.

Das können Sie im Mietvertrag zum Beispiel so formulieren:



„Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss den Mietgegenstand samt Außenhaut und allgemeiner Teile des Gebäudes und der Liegenschaft auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand erhalten. Dazu gehören auch die mitvermieteten Einrichtungen. Werden Einrichtungen irreparabel schadhaft, muss die Vermieterseite sie auf eigene Kosten erneuern.“



Davon ausgenommen sind jedoch Bagatell- oder Kleinreparaturen. Für diese ist die Mieterin bzw. der Mieter zuständig. Bagatell- oder Kleinreparaturen können typischerweise von einer durchschnittlichen Mieterin bzw. Mieter selbst an zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung ohne Beiziehen von Professionisten durchgeführt werden.

Fachgerechte Reparaturarbeiten beispielsweise an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an der Heizung treffen jedoch zur Gänze die Vermieterseite. Unabhängig von dieser Vereinbarung gelten allgemeine schadenersatzrechtliche Grundsätze: Wenn die Mieterseite Schäden verschuldet, muss sie der Vermieterseite Ersatz leisten.“

Sonderfall Verbrauchergeschäft

Bei einem Verbrauchergeschäft ist es unzulässig, wenn die Vermieterseite die Erhaltungspflicht für sich ausschließt oder der Mieterseite überträgt. Ein Verbrauchergeschäft liegt vor, wenn die Vermieterseite eine Unternehmerin bzw. ein Unternehmer ist und die Mieterseite eine Konsumentin bzw. ein Konsument. Dazu gibt es mehrere Urteile des Obersten Gerichtshofs (OGH).

Ist die Vermieterseite jedoch keine Unternehmerin bzw. kein Unternehmer gibt es derzeit noch unterschiedliche Rechtsmeinungen. Das betrifft vor allem Einfamilienhäuser.

Hier gibt es unterschiedliche Gerichtsurteile: Ein Gerichtsurteil erlaubt der Vermieterseite das Übertragen der Erhaltungspflicht an die Mieterseite in einem individuell ausverhandelten Mietvertrag.

Andere Urteile erlauben dies nicht. Vorausgesetzt, die Vereinbarung wurde in einem Mietvertragsformular getroffen und ist sachlich nicht gerechtfertigt. Denn eine solche Vereinbarung benachteiligt die Mieterseite gröblich und ist damit unwirksam. Mehr zu Mietvertragsformularen finden Sie im Unterkapitel „Vorsicht bei Mietvertragsformularen“.

Erhaltungspflicht bei Typ III

Auch hier gelten die OGH-Entscheidungen, dass die Vermieterseite die Erhaltungspflicht nicht der Mieterseite übertragen darf.

Andere Urteile des OGH besagen, dass die Erhaltungspflicht der Vermieterseite nach dem ABGB gar nicht anwendbar ist. Denn bei den Mietverhältnissen des Typ III kommt ausschließlich das MRG zur Anwendung.

Die Vermieterseite trifft daher nur in diesen Fällen die Erhaltungspflicht (§ 3 MRG):

- Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses
- Erhaltungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstands, die dem Beheben von ersten Schäden des Hauses dienen oder dem Beseitigen von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner
- Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten (gilt seit 1. Jänner 2015, auch für vorher abgeschlossene Verträge)

Konkret ergibt sich daraus: In manchen Fällen trifft weder die Vermieterseite noch die Mieterseite die Erhaltungspflicht. Etwa, wenn der mitvermietete Elektroherd in der Küche kaputt wird.



Auch wenn die Vermieterseite bei den Mietverhältnissen des Typ III keine Erhaltungspflicht nach dem ABGB trifft, können Sie als Mieterin bzw. Mieter den Mietzins wegen Beeinträchtigungen mindern. Mehr dazu im Kapitel 8 „Recht auf eine gut erhaltene Wohnung“ und „Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnbeeinträchtigungen“.

Rückgabe der Wohnung bei allen Typen

Im Mietvertrag werden oft Vereinbarungen für das Ende des Mietverhältnisses getroffen. Problematisch sind vor allem jene, die den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe betreffen.

**KON
KRET**

Grundsätzlich haften Sie als Mieterin bzw. Mieter vom Gesetz her nicht für die gewöhnliche Abnutzung einer Mietwohnung.

Sie müssen die Wohnung zwar in dem Zustand zurückgeben, wie Sie sie angemietet haben – allerdings vermindert um die gewöhnliche Abnutzung (§ 1109 ABGB).

Mit Ihrem Mietzins haben Sie alle üblichen Abnutzungsspuren bezahlt, die durch die Nutzung der Wohnung entstanden sind.

**KON
KRET**

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, dass Sie die Wohnung neu ausgemalt zurückgeben müssen.

Die Bestimmung des ABGB ist allerdings im Mietvertrag abänderbar. Achten Sie darauf, dass der Vertragstext keine Passagen enthält, dass Sie die Wohnung ohne Spuren der gewöhnlichen Abnutzung zurückgeben müssen. Denn das bedeutet, dass Sie die Wohnung gar nicht bewohnen dürften, was natürlich absurd ist. Sie müssten in diesem Fall alle Gebrauchsspuren beseitigen – sei es an den Böden, Fliesen, der Badewanne oder an den Wänden.

Den Mietzins bezahlen Sie für die Nutzung und für die normale Abnutzung, die damit zusammenhängt. Müssen Sie zusätzlich alle Gebrauchsspuren beseitigen, bezahlen Sie für die Nutzung der Wohnung eigentlich 2 Mal.



Vereinbaren Sie keinesfalls, dass Sie die Wohnung in genau dem Zustand zurückgeben müssen, wie Sie sie angemietet haben. In Mietvertragsformularen kommen solche Formulierungen häufig vor.

Ergänzen Sie daher auf jeden Fall, dass Sie zur gewöhnlichen Abnutzung der Wohnung berechtigt sind.

Wenn solche Vereinbarungen in von der Vermieterseite verwendeten Mietvertragsformularen vorformuliert sind, gilt jedoch Besonderes: Weichen sie zum Nachteil der Mieterseite von den gesetzlichen Grundsätzen ab – wie z. B. Endausmal-Verpflichtungen – sieht die Recht-

sprechung sie als „gröblich benachteiligend“ und damit unwirksam an. Außer, der Vertrag bietet dafür eine sachliche Rechtfertigung. Näheres dazu finden Sie im Unterkapitel „Vorsicht bei Mietvertragsformularen“.

Welche Kosten fallen zu Mietbeginn an?

Kaution für mögliche Schäden und Mietzinsrückstände

Ihre Kaution bekommen Sie nach Ende des Mietverhältnisses zurück – abzüglich Schadenersatzforderungen oder Mietzinsrückstände.

Erlaubte und unerlaubte Ablösen

Ablösen sind erlaubt, wenn ihnen ein Gegenwert gegenübersteht, z. B. Möbel im selben Wert. Fordern Sie verbotene Ablösen zurück.

Mietzinsvorauszahlung

Mietzinsvorauszahlungen sind erlaubt, wenn sie für einen bestimmten Zeitraum gewidmet und auf den Hauptmietzins angerechnet sind.

Andere Kosten zu Mietbeginn

Ein Entgelt für den Verzicht auf Kündigungsgründe ist manchmal erlaubt, Mietvertragserrichtungskosten nicht immer klar verboten.

3

LESEN SIE HIER, WELCHE KOSTEN ZU MIETBEGINN AUF SIE ZUKOMMEN UND WELCHE ERLAUBT SIND.

Kautions für mögliche Schäden und Mietzinsrückstände

Viele Vermieterinnen bzw. Vermieter verlangen eine Kautions. Wenn es Schadenersatzforderungen oder Mietzinsrückstände gibt, müssen sie dann nicht das gerichtliche Verfahren abwarten. Sie können ihr Geld gleich über die Kautions zurückbekommen.

Es ist allerdings Vereinbarungssache, ob Sie als Mieterin bzw. Mieter überhaupt eine Kautions zahlen müssen. Und wenn ja, in welcher Höhe und auf welche Weise wie etwa in bar oder als Sparsbuch. Das legen Sie im Mietvertrag fest.



Wie vermeiden Sie mögliche spätere Auseinandersetzungen bei der Rückgabe der Wohnung? Halten Sie den Zustand der Wohnung genau fest, und zwar sowohl bei der Übernahme als auch bei der Rückgabe. Am besten Sie machen Fotos und fertigen ein Übernahmeprotokoll an. Erstellen Sie bei möblierten Wohnungen auch eine Liste der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Beschreiben Sie den Zustand der Möbel genau und machen Sie ebenfalls Fotos.

TIPP

Informieren Sie die Vermieterseite sofort, wenn sich nach der Übernahme Mängel zeigen.

Sie müssen die Wohnung so zurückgeben, wie Sie sie angemietet haben. Nur die gewöhnliche Abnutzung muss die Vermieterseite zulassen, also übliche Gebrauchsspuren. Schäden, die über diese gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, müssen Sie bezahlen, wenn man Ihnen daraus einen Vorwurf machen kann. Ein solches Verschulden liegt dann vor, wenn Sie oder Ihre Familie oder die mit Ihnen wohnenden Personen den Schaden aus Versehen bzw. Unachtsamkeit („fahrlässig“) oder mit Absicht („vorsätzlich“) herbeigeführt haben.

Im Übrigen: Auch, wenn bei Rückgabe der Wohnung eine Einrichtung

komplett unbrauchbar ist, spricht das noch nicht für ein Verschulden von Ihrer Seite. Es kann ja sein, dass die Heizung oder der Elektroherd in der Küche zufällig gerade jetzt wegen Altersschwäche den Geist aufgegeben haben. Das darf man Ihnen nicht zum Vorwurf machen.

Wie hoch darf die Kautions maximal sein?

Zur Höhe der Kautions gibt es keine gesetzlichen Regelungen. Üblich sind Kautionsvereinbarungen von 3 Brutto-Monatsmieten. Dennoch verlangen Vermieterinnen bzw. Vermieter oft weit höhere Beträge.

Die Höhe der Kautions muss allerdings in einem Verhältnis zum Sicherungsinteresse der Vermieterseite liegen.



In einem Fall hat die Vermieterseite eine Kautions von 16.000 Euro bei einer Brutto-Monatsmiete von 280 Euro verlangt. Diese Kautions steht jedenfalls in keiner Relation zur Brutto-Monatsmiete. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat in diesem Musterverfahren als generelle Richtlinie bei Typ III Mietverhältnissen Kautions bis zu 6 Brutto-Monatsmieten erlaubt (OGH, Aktenzahl 5 Ob 2217/96).

Welche Möglichkeit haben Sie, wenn Sie mehr als 6 Brutto-Monatsmieten vereinbart haben? Sie können den darüber liegenden Betrag wie eine verbotene Ablöse zurückfordern. Mehr zur verbotenen Ablöse finden Sie in diesem Kapitel unter „Erlaubte und unerlaubte Ablösen“.

Nur, wenn die Vermieterseite ein außergewöhnliches Sicherungsinteresse nachweist, darf die Kautions bei Typ III Mietverhältnissen 6 Brutto-Monatsmieten überschreiten. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter eine größere Zahl wertvoller Möbel mitvermietet.

Wann und wie zahlen Sie die Kautions?

Den Zeitpunkt der Kautionsübergabe können Sie völlig frei vereinbaren. Allerdings empfehlen wir Ihnen, die Kautions erst dann zu zahlen, wenn Sie den Mietvertrag und die Wohnungsschlüssel in Händen haben.

Kommt der Mietvertrag nicht zustande, riskieren Sie möglicherweise, um die bezahlte Kautions streiten zu müssen.

Wir raten Ihnen diese Vorgangsweise auch bei Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen. Zahlen Sie größere Beträge immer erst, wenn der Mietvertrag unter Dach und Fach ist, und Sie die Wohnungsschlüssel erhalten haben.

Wie zahlen Sie die Kautions an die Vermieterin bzw. den Vermieter?

Übergabe der Kautions

Üblicherweise übergeben Sie die Kautions in Form eines Geldbetrages, den die Vermieterseite dann auf ein branchenüblich verzinstes Sparbuch legt. Davon geht auch der Gesetzgeber aus.

Allerdings kann die Vermieterseite die Kautions auch anders anlegen. Jedoch müssen diese beiden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage
- Klare Abgrenzung vom Vermögen der Vermieterseite, sodass die Kautions im Konkursfall abgesondert werden kann

**KON
KRET**

Die Vermieterseite muss Sie jedenfalls informieren, in welcher Form sie Ihre Kautions anlegt.

Keine Übergabe der Kautions

Auch andere Formen der Kautionshinterlegung sind erlaubt, bei denen es nicht zu einer Übergabe an die Vermieterseite kommt. Ein Paradebeispiel dafür ist eine Bankgarantie.

Dies ist ein abstraktes, d.h. unabhängig vom Schadensfall bestehendes Zahlungsverprechen einer Bank, durch das die Vermieterseite abgesichert wird. Die Vermieterseite kann die garantierte Summe abrufen, ohne vorerst den Beweis erbringen zu müssen, dass es tatsächlich einen Mietzinsrückstand oder eine Beschädigung der Wohnung gibt.

Wann bekommen Sie Ihre Kautions zurück?

Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss Ihnen die Kautions sofort nach Ende des Mietverhältnisses zurückzahlen. Im Betrag müssen die Zinsen enthalten sein, die bei der Veranlagung entstanden sind.

Allerdings besteht die Pflicht zum Zurückzahlen der Kautions nicht, wenn die Vermieterseite berechnete Forderungen gegenüber Ihnen als Mieterin bzw. Mieter hat. Dann darf sie die Kautions inklusive Zinsen in Höhe der Forderung behalten. Auch die Zinsen dienen dem Sicherstellen von berechtigten Forderungen Ihrer Vermieterin bzw. Ihres Vermieters. Ist die Forderung geringer als die Kautionssumme, muss die Vermieterseite Ihnen die Differenz zurückzahlen.

Was passiert bei Streitigkeiten bei der Rückgabe?

Behauptet die Vermieterseite zu Unrecht, dass Sie den Mietzins nicht vollständig bezahlt oder etwas in der Wohnung beschädigt haben? Dann wird sie Ihnen die Kautions nicht oder nur teilweise zurückzahlen. Damit Sie zu Ihrem Recht kommen, müssen Sie beim Bezirksgericht oder bei der Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen einen Feststellungsantrag einbringen. Im Außerstreitverfahren legt das Gericht oder die Schlichtungsstelle die Höhe des Kautionsbetrages fest, den die Vermieterseite inklusive der Zinsen zurückzahlen muss.

Was passiert bei einem Eigentümer- oder Vermieterwechsel?

Bei einem Eigentümer- oder Vermieterwechsel geht Ihre Kautions nicht verloren. Denn die neue Vermieter- oder Eigentümerseite tritt in den Mietvertrag ein. Sie ist damit auch zum Zurückzahlen der Kautions verpflichtet. Und zwar egal, ob sie die Vereinbarung kannte oder nicht.

Können Mietzinsrückstände mit der Kautions abgegolten werden?

Wenn Sie die Mietzinszahlungen nicht regelmäßig leisten, kann die Vermieterseite auf die Kautions zugreifen. Trotzdem steht der Vermieterseite bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses die gesamte Kautions als Sicherheit zu – außer, es ist etwas anderes vereinbart.

Was bedeutet das konkret? Sie können bei einem Mietzinsrückstand nicht verlangen, dass die Vermieterseite die Kautions zum Ausgleich verwenden soll. Die Kautions schützt Sie also nicht vor einer Klage des Vermieters auf Zahlung des nicht bezahlten Mietzinses oder sogar vor einer Räumungsklage wegen Mietzinsrückstand.

Erlaubte und unerlaubte Ablösen

Nach wie vor kommt es öfter vor, dass Sie beim Mietvertragsabschluss eine Ablöse zahlen müssen. Das ist eine einmalige Zahlung, die oft unzulässig ist: Entweder ist sie überhöht oder überhaupt verboten.

Solche Zahlungen werden manchmal von der Vermieterseite, von der Hausverwaltung oder vom Immobilienmakler, der die Wohnung vermittelt, gefordert. Es kommt aber auch vor, dass Sie eine Ablöse an die Vermieterin bzw. den Vermieter zahlen müssen: Zum Beispiel, wenn Sie die Wohnung von dieser Person übernehmen und ihr die in der Wohnung verbleibenden Möbel abkaufen.

Solche Zahlungen werden oftmals nicht ausdrücklich als „Ablöse“ bezeichnet. Wenn es darüber überhaupt eine schriftliche Bestätigung gibt, dann wird die Zahlung oft als Möbelkaufpreis oder Mietvertragserichtungs- oder Mühewaltungsgebühr bezeichnet.

TIPP

Wenn Sie eine Ablöse bezahlt haben, wenden Sie sich an eine Beratungsstelle. So können Sie die Gesetzmäßigkeit prüfen lassen. Die Kontaktdaten finden Sie im Anhang.

Wenn Sie keine schriftliche Bestätigung über die Ablösezahlung erhalten haben, sammeln Sie alle Beweise für Ihre Zahlung. Das können Inserattexte oder Überweisungsbelege sein, aber auch Zeuginnen bzw. Zeugen bei der Geldübergabe.

Erfolgt die Zahlung der Ablöse bar und unter 4 Augen? Dann bitten Sie auch hier Zeuginnen bzw. Zeugen um Unterstützung: Sie sollten zumindest vom Geldabheben bei der Bank bis vor die Tür der Ablösernehmerin bzw. des Ablösernehmers dabei sein.

Verbotene Ablösen

Bei Mietverhältnissen des Typ III sind Ablösen in 2 Fällen unzulässig (§ 27 Mietrechtsgesetz – MRG):

- Für die geforderte Ablöse gibt es keine Gegenleistung. Sie zahlen z. B. nur dafür, dass Sie eine leere Wohnung überhaupt bekommen. Auch eine besondere Wohnumgebung ist keine ablösefähige Gegenleistung. Denn dafür zahlen Sie den Mietzins
- Für einen Teil der Ablöse gibt es keine gleichwertige Gegenleistung. Sie zahlen also beispielsweise eine Ablöse für eine Inneneinrichtung, die weniger wert ist als der Ablösebetrag

Egal, an wen Sie verbotene Ablösen bezahlt haben, Sie können sie innerhalb von 10 Jahren über die Schlichtungsstelle oder das Gericht zurückfordern.

Sie müssen die Ablösezahlung jedoch beweisen können.

zB

Olga Oberschlaue ist Mieterin einer Altbauwohnung in Wien im 19. Bezirk. Da sie nach Tirol zieht, kündigt sie den Mietvertrag und räumt die Wohnung komplett. Mit ihrem Vermieter hat sie vereinbart, dass sie eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen darf.

Eine Bekannte, Stella Sesshaft, zeigt Interesse. Olga verlangt von ihr 35.000 Euro Ablöse, weil der Blick aus der Wohnung über Untersievering so grandios ist. Stella bekommt den Mietvertrag und zahlt die verlangte Summe. Sie kann jedoch den Sachverhalt beweisen und geht zur mietrechtlichen Schlichtungsstelle. Sie stellt gegen Olga den Antrag auf Rückzahlung und bekommt recht. Denn es handelt sich um eine verbotene Ablöse.

Egal, an wen Sie die eine verbotene Ablöse bezahlt haben, Sie können sie am Ende Ihres Mietverhältnisses nicht einfach von der Vermieterseite zurückverlangen. Das ist ein Irrglaube. Auch dürfen Sie eine verbotene Ablöse einer Nachmieterin bzw. einem Nachmieter nicht weiterverrechnen. Denn das wäre wieder eine unzulässige Ablöse.

zB

Sigi Sorglos zahlt anlässlich des Mietvertrags seiner Vermieterin Gerda Gerissen eine Ablöse von 24.500 Euro für den Parkettboden, die Badeinrichtung und die Schlafzimmere möbel. Zum Zeitpunkt des Einzugs beträgt der Wert dieser Investitionen und der Möbel in Wahrheit aber nur 13.400 Euro. 11 Jahre später zieht Sigi Sorglos wieder aus, und fordert von seiner Vermieterin eine Summe von mindestens 10.000 Euro. „Diesen Wert müssten die Sachen ja wohl noch haben“, so Sigi Sorglos. Gerda Gerissen zeigt ihm jedoch die kalte Schulter. Sigi hat keine Chance mehr, gerichtlich gegen Gerda Gerissen vorzugehen. Die 10-Jahres-Frist ist abgelaufen.

Er hat den Differenzbetrag von 11.100 Euro zwischen der bezahlten Ablöse und dem seinerzeitigen Wert der Investition und der Möbel von Gerda Gerissen nicht rechtzeitig zurückverlangt. Er kann seinen Schaden nur begrenzen, indem er die zu Mietbeginn mit der Ablöse gekauften und nicht fix mit der Wohnung verbundenen Bad- und Schlafzimmere möbel mitnimmt.

Wie können Sie verbotene Ablösen zurückfordern?

Bei Mietverhältnissen des Typ III beim Bezirksgericht oder bei der Schlichtungsstelle im Außerstreitverfahren – und zwar egal, an wen Sie die Ablöse geleistet haben. Den Rückforderungsanspruch müssen Sie innerhalb von 10 Jahren beantragen.

Grundsätzlich richten Sie die Rückforderung an die Person, an die Sie die Ablöse gezahlt haben. Haben Sie die Ablöse der Immobilienmaklerin bzw. dem Immobilienmakler oder der Hausverwaltung gezahlt, sollten Sie Ihre Rückforderung zusätzlich auch an die Vermieterseite richten. Denn es ist ja nicht auszuschließen, dass die Maklerin bzw. der Makler oder die Hausverwaltung die Ablöse für die Vermieterseite kassiert hat.

Haben Sie die verbotene Ablöse an die Vermieter- oder Vormieterseite bezahlt und eine Immobilienmaklerin oder ein Immobilienmakler hat den Vertrag vermittelt? Dann können Sie auch gegen die Immobilienmaklerseite mit einer Schadensersatzklage vorgehen. Denn sie hat Sie nicht vor unzulässigen Geldforderungen bewahrt und dadurch ihre Sorgfaltspflichten verletzt.

Verbotene Ablösen bei Mietverhältnissen des Typ I und II

Anders als bei Mietverhältnissen des Typ III gelten bei diesen Mietverhältnissen die Beschränkungen der Mietzinshöhe nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) nicht. Deshalb sind hier die typischen „schwarzen“ Ablösen auch weniger üblich. Es gibt weniger Motivation, die erlaubte Mietzinshöhe zu umgehen.

Berechtigte Investitions- und Möbelablösen

Nicht immer sind Ablösen verboten. Unter bestimmten Voraussetzungen ist sie von Vermieter- oder Vormieterseite selbst bei Typ III Mietverhältnissen zulässig.

Wann darf die Vermieterseite eine Ablöse von Ihnen verlangen?

Die Vermieterseite hat einer ausziehenden Mieterin bzw. einem Mieter Investitionen nach § 10 MRG abgelöst. Dann kann sie diese Ablöse von Ihnen als Nachmieterin bzw. Nachmieter verlangen. Mehr dazu finden Sie im Kapitel 11 „Ersatz Ihrer Investitionen“.

Allerdings darf die Vermieterseite in diesem Fall die Investition der Vormieterin bzw. des Vermieters nicht in ihre Berechnung des Mietzinses einfließen lassen.

zB Bernd Bastler hat ein Bad und eine Gasetagenheizung in seine Mietwohnung einbauen lassen. Bei seinem Auszug erhält er vom Vermieter Hans Haus einen Investitionsersatz von 8.000 Euro (§ 10 MRG). Hans Haus verlangt von der Nachmieterin 8.000 Euro als Ablöse. Die höchstzulässige Miete muss Hans Haus jedoch so berechnen, als wären kein Bad und keine Etagenheizung vorhanden.

Die Vermieterseite darf eine bessere Ausstattung nur dann in die Berechnung Ihrer Miete einfließen lassen, wenn Sie keine Ablöse dafür bezahlen. Für ihre eigenen Investitionen kann sie allerdings keine Ablöse verlangen. Das Entgelt für die Investitionen der Vermieterseite darf nur eine höhere Miete sein.

Möbel dürfen Ihnen Vermieterinnen und Vermieter schon verkaufen, aber nur zum tatsächlich vorhandenen Wert.

Vermieterinnen und Vermieter versuchen manchmal, verbotene Ablösen zu kassieren: Sie behaupten, sie hätten Investitionen der Vermieterin bzw. des Vermieters abgelöst, obwohl das gar nicht stimmt.

TIPP

Verlangen Sie eine Bestätigung der Vermieterseite über die bezahlte Ablöse. So können Sie leichter feststellen, ob die Vermieterseite tatsächlich eine Ablöse bezahlt hat.

Möchten Sie sichergehen, dass Ihnen keine gefälschten Belege über Ablösezahlungen an vermeintliche Vermieterinnen bzw. Vermieter vorgelegt wurden? Denn auch das ist in der Praxis schon vorgekommen. Dann erkundigen Sie sich bei Nachbarinnen und Nachbarn, ob die genannten Personen auch tatsächlich in der Wohnung gewohnt haben.

Wann darf die Vermieterseite eine Ablöse von Ihnen verlangen?

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

- Sie hat ein Weitergaberecht für die Wohnung
- Sie hat ein Vorschlagsrecht und darf eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter nennen – ein Vorschlagsrecht kann im Mietvertrag oder anlässlich der Kündigung vereinbart werden
- Sie darf mit der Nachmieterin bzw. dem Nachmieter eine Ablöse für Investitionen wie Parkettböden oder für Möbel aushandeln

In diesen Fällen kann die Vermieterseite von der Nachmieterseite den Zeitwert ihrer Investitionen verlangen. Auch eine Ablöse für jene Möbel ist zulässig, die die Vermieterseite in der Wohnung gelassen hat. Rechtlich betrachtet handelt es sich dabei allerdings um den Kauf dieser Möbel. Auch hier darf die Vermieterin bzw. der Vermieter nur den Zeitwert verlangen.

Zeitwert und korrekte Ablösevereinbarung

Investitions- und Möbelabläsen sind oft versteckte verbotene Ablösen. Denn meist verlangt die Vermieter- oder Vermieterseite weit mehr als den Zeitwert der Investitionen und Möbel.



Bernd Blauäugig zahlt Silke Schlaumeier eine Ablöse für Parkettboden, und Einbauküche von 19.500 Euro. Der aktuelle Wert dieser Einrichtungsgegenstände beträgt 9.400 Euro. Der Differenzbetrag ist eine verbotene Ablöse. Bernd Blauäugig kann 10.100 Euro zurückverlangen.

$$\text{€ } 19.500 - \text{€ } 9.400 = \text{€ } 10.100$$

Prüfen Sie daher genau, welche Investitionen die Vermieter- oder Vermieterseite tatsächlich getätigt hat, und wieviel die Möbel wirklich wert sind. Suchen Sie im Zweifelsfall eine Beratungsstelle auf. Die Kontaktdaten finden Sie im Anhang.



Erstellen Sie bei Wohnungsübergabe eine Inventarliste und machen Sie Fotos von den abgelösten Investitionen und Möbeln. Und lassen Sie Ihre Dokumentation von der Vermieter- oder Vermieterseite unterschreiben.

Sie wollen eine klare Ablösevereinbarung mit der Nachmieterseite treffen? Dann lassen Sie den Wert der abzulösenden Möbel und Investitionen von einer Sachverständigen bzw. einem Sachverständigen schätzen, bevor Sie ausziehen. Dieser Wert ist die Grundlage für Ihre schriftliche Ablösevereinbarung.

Mietzinsvorauszahlung

Manchmal verlangt Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter eine Vorauszahlung für den Hauptmietzins. Das ist möglich, wenn Sie das im Mietvertrag vereinbart haben und diese 2 Bedingungen erfüllt sind:

- Der vorauszuzahlende Betrag ist klar für einen bestimmten Zeitraum gewidmet
- Der vorauszuzahlende Betrag wird auf den vertraglich vereinbarten Hauptmietzins angerechnet

Sie leisten eine Mietzinsvorauszahlung, die nicht für einen bestimmten Zeitraum gewidmet ist? Dann können Sie diese in den meisten Fällen wie verbotene Ablösen zurückfordern.



Veronika Vorausgezahlt vereinbart einen Hauptmietzins von 560 Euro ohne Mehrwertsteuer und Betriebskosten für ihre Wohnung.

Ihre Vermieterin verlangt 36.000 Euro als Mietzinsvorauszahlung für 10 Jahre. Damit muss Veronika Vorausgezahlt für die nächsten 10 Jahre nur 260 Euro pro Monat restlichen Hauptmietzins zahlen – plus einer eventuell vereinbarten Wertsicherung (Inflationsanpassung). 36.000 Euro als Mietzinsvorauszahlung für 10 Jahre oder umgerechnet 120 Monate bedeutet ja monatlich einen Betrag von 300 Euro.

Nach den 10 Jahren müsste Veronika aber wieder den vollen Hauptmietzins von 560 Euro plus der inzwischen eingetretenen Wertsicherung zahlen.

Aber Veronika Vorausgezahlt zieht schon früher aus, nämlich nach 4 Jahren, also nach schon 48 Monaten. Deshalb bekommt sie den noch nicht verbrauchten Anteil der Mietzinsvorauszahlung für die restlichen 72 Monate zurück. Das sind 21.600 Euro.

$\text{€ } 300 \times 120 \text{ Monate} = \text{€ } 36.000 \text{ Mietzinsvorauszahlung}$
 $\text{€ } 560 - \text{€ } 300 = \text{€ } 260 \text{ restliche Hauptmiete für 10 Jahre}$
 plus Wertsicherung
 $\text{€ } 300 \times 72 \text{ Monate} = \text{€ } 21.600$

Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG), ist Folgendes zu beachten: Der monatlich tatsächlich noch bezahlte Hauptmietzins plus die auf die Anzahl der Monate umgelegte Mietzinsvorauszahlung darf die Mietzinsobergrenzen nicht überschreiten.

Achten Sie genau darauf, was die Vertragsbedingungen genau bedeuten.

zB

Sabine Schaugenau sucht eine Wohnung. Sie findet ein Inserat mit einer Wohnung, die sehr günstig scheint: 7.200 Euro Mietzinsvorauszahlung bei Bezug und 320 Euro monatlicher Hauptmietzins. Betriebskosten und Mehrwertsteuer kommen noch dazu. Sabine Schaugenau fragt nach, für welchen Zeitraum die Mietzinsvorauszahlung gewidmet ist. Es stellt sich heraus, dass der Zeitraum nur 1 Jahr beträgt. 7.200 Euro dividiert durch 12 Monate sind umgerechnet 600 Euro pro Monat. Das bedeutet nichts anderes, als dass dieser Betrag nach Ablauf des Jahres zu den 320 Euro pro Monat dazukommen. Der Hauptmietzins beträgt also weit mehr als auf den ersten Blick gedacht, nämlich 920 Euro pro Monat. Sabine Schaugenau nimmt die Wohnung nicht.

Andere Kosten zu Mietbeginn

Neben Kautions, Ablöse und Mietzinsvorauszahlung können auch andere Kosten auf Sie zukommen: ein Entgelt für den Verzicht auf Kündigungsgründe oder Mietvertragserrichtungskosten.

Entgelt für den Verzicht auf Kündigungsgründe

Die Vermieterseite darf einen Betrag dafür verlangen, dass sie bereits im Mietvertrag auf diese Kündigungsgründe verzichtet: Nichtbenützung der Wohnung oder gänzliche Untervermietung. Das Entgelt darf maximal das 120-fache des Hauptmietzinses betragen.

Die Vermieterseite darf Ihnen als Mieterin bzw. Mieter den Kündigungsverzicht jedoch nicht aufdrängen, um diesen Betrag zu kassieren. Es müssen Umstände nachgewiesen werden, dass ein solcher Verzicht für Sie schon bei Abschluss des Mietvertrages wichtig war. Etwa, wenn Sie die Wohnung nicht selbst nutzen wollen, sondern sie für Ihre studierende Tochter angemietet haben.

Mietvertragserrichtungskosten

Oft verlangt die Vermieter- oder Hausverwaltungsseite Beträge für den Abschluss des Mietvertrags. Diese Bearbeitungshonorare betragen meist zwischen 250 und 500 Euro.

Es gibt allerdings keine gesetzliche Grundlage dafür. Für Mietverhältnisse des Typ III hat der Oberste Gerichtshof ausdrücklich klargestellt: Forderungen nach Mietvertragserrichtungskosten von Vermieter- oder Hausverwaltungsseite sind verboten und damit ungültig.

Warum ist das so? Aufwendungen für den Abschluss von Mietverträgen gehören zur ordentlichen Verwaltung eines Hauses. Die Hauseigentümerin bzw. der Hauseigentümer bekommt dafür von den Mieterinnen und Mietern ohnehin das laufende Verwaltungshonorar in den Betriebskosten.

Was passiert, wenn die Vermieter- oder Hausverwaltungsseite für die Vertragserrichtung eine rechtskundige Person beauftragt? Auch mit Anwaltskosten darf sie Sie als Mieterin bzw. Mieter nicht belasten.

Wenn Sie bei einem Mietverhältnis des Typ III Mietvertragserrichtungskosten an die Vermieter- oder Hausverwaltungsseite gezahlt haben, können Sie sie wie verbotene Ablösen zurückfordern.

Welche Kosten fallen monatlich an?

Mietzins

Der Mietzins besteht meist aus Hauptmietzins, Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und Umsatzsteuer.

Betriebskosten

Für Wohnungen des Typ III regelt das MRG zulässige Bestandteile. Die Abrechnung kann einzeln oder mit Jahrespauschale erfolgen.

Miete für Einrichtungsgegenstände

Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter darf für bestimmte mitvermietete Möbel eine Miete von Ihnen verlangen.

4

HIER ERFAHREN SIE, WELCHE MONATLICHEN KOSTEN ES GIBT
UND WIE SIE VERRECHNET WERDEN.

Mietzins

Der Mietzins ist das laufende Entgelt, das Sie als Mieterin bzw. Mieter für eine Mietwohnung bezahlen.

Unterscheiden Sie zwischen Mietzins und Hauptmietzins.

- Der Mietzins ist der gesamte monatlich zu zahlende Betrag inklusive Betriebskosten, Steuern & Co. Oft wird dafür auch der Begriff „Bruttomietzins“ verwendet
- Der Hauptmietzins ist der monatliche Ertrag der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers, ohne weitere Nebenkosten

Manchmal wird statt des Begriffs „Hauptmietzins“ auch das Wort „Nettomietzins“ verwendet.

Also: Hauptmietzins ist gleichbedeutend mit Nettomietzins.

Der Begriff „Nettomietzins“ ist aber unklar und missverständlich.

Manche Menschen meinen damit nicht nur den reinen Hauptmietzins, sondern sie verstehen darunter den Hauptmietzins inklusive Betriebskosten, aber ohne Umsatzsteuer.

ACHTUNG

Seien Sie also vorsichtig bei der Begriffswahl. Schon bei der Wohnungssuche führt das oft zu Missverständnissen.

Sie müssen den gesamten Mietzins im Voraus am 5. eines jeden Kalendermonats bezahlen. Außer, Sie haben im Mietvertrag etwas für Sie Besseres vereinbart. Zum Beispiel, dass Sie den Mietzins erst am 10. eines jeden Monats zahlen müssen.

KONKRET

Sie wollen wissen, wie sich der Hauptmietzins berechnet und was grundsätzlich erlaubt ist oder nicht? Im Kapitel 5 gehen wir detailliert auf diese und andere Fragen ein.

Bestandteile des Mietzinses

Bei Mietverhältnissen des Typ III, das sind beispielsweise Wohnungen im Altbau oder in geförderten Neubauten, besteht der Mietzins aus diesen Bestandteilen (§ 15 MRG - Mietrechtsgesetz):

- Hauptmietzins
- Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, z. B. Müllabfuhr oder Wasser- und Kanalgebühr
- Anteil für besondere Aufwendungen für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Aufzug oder Waschküche
- Eventuell das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Möbelmiete)
- Eventuell das Entgelt für zusätzliche Leistungen der Vermieterseite, wie z. B. Reinigung der Wohnung
- Umsatzsteuer von 10 oder 20 Prozent

Wann beträgt die Umsatzsteuer 10 Prozent? Wann 20 Prozent?

Die Umsatzsteuer beträgt bei der Wohnungsmiete grundsätzlich 10 Prozent, wenn die Vermieterseite sie an das Finanzamt zahlt. Also, wenn die Vermieterseite umsatzsteuerpflichtig ist.

20 Prozent beträgt die Umsatzsteuer für Leistungen wie das Mitvermieten von Einrichtungsgegenständen oder die Heiz- und Warmwasserkosten, wenn die Vermieterseite die Wärmeversorgung bereitstellt.

Mietzins bei Mietverhältnissen des Typ I und II

Bei Mietverhältnissen des Typ I und Typ II gilt das MRG nicht oder nur teilweise. Daher muss die Vermieterseite den Mietzins nicht in der Form wie oben dargestellt aufgliedern. Meist wird jedoch auch in diesen Fällen nicht nur ein Betrag pauschal als Bruttomietzins vereinbart, sondern der Mietzins wie im MRG vorgeschrieben aufgegliedert. Das kann bei diesen Mietverhältnissen aber auch zu Unklarheiten führen. Mehr zu den unterschiedlichen Mietverhältnissen finden Sie im Kapitel 1, „Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze“.

Vereinbarungen im Mietvertrag

Im Mietvertrag machen Sie sich mit der Vermieterseite folgendes aus:

- Ob es ein Pauschalmietzins sein soll oder ein Hauptmietzins und die Betriebskosten separat vereinbart werden
- Die Höhe des Mietzinses
- Den Zeitpunkt der Zahlung
- Die Art der Betriebskostenzahlung und -abrechnung, wenn es kein Pauschalmietzins ist

Höhe des Mietzinses

Die Höhe des Mietzinses ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil.

Die Rechtslage zur Höhe des Mietzinses ist oft nicht eindeutig – besonders zum Hauptmietzins. Sowohl bei Mietverhältnissen des Typ III, aber auch bei Typ I und II, bei denen die Mietzinsbestimmungen des MRG nicht gelten.

Mehr Informationen zur zulässigen Höhe des Hauptmietzinses finden Sie im Kapitel 5 „Wie hoch darf der Hauptmietzins sein?“



Vereinbaren Sie im Mietvertrag genau, was Sie bezahlen müssen: Ob es ein Pauschalmietzins ist oder ob der Mietzins aus verschiedenen Bestandteilen bestehen soll. Auch die Höhe des Mietzinses und seiner Bestandteile, bis zu Ihrem prozentuellen Anteil an den Betriebskosten.

Sie vereinbaren, dass Sie einen Hauptmietzins und zusätzlich einen Anteil an den Betriebskosten zahlen? Dann müssen Sie den Hauptmietzins mit einem bestimmten Betrag vereinbaren und auch, welchen Anteil Sie an den Betriebskosten tragen.

Zusätzlich wird dann meist auch ein monatlicher Betrag vereinbart, den Sie vorläufig als Akontobetrag für die Betriebskosten bezahlen müssen (Abrechnung einmal jährlich).

Bei Wohnungen des Typ I und II müssen Sie zusätzlich definieren, was „Betriebskosten“ oder „sonstige Nebenkosten“ bedeuten. Denn der gesetzliche Betriebskostenkatalog gilt nur für Mietverhältnisse des Typ III (§ 21 MRG).

Zeitpunkt der Mietzinszahlung

Wenn Sie nichts anderes vereinbart haben, ist der Zeitpunkt der Mietzinszahlung der 5. jedes Kalendermonats im Voraus.

Art der Betriebskostenvorschreibung und -abrechnung

Haben Sie keinen Pauschalmietzins vereinbart, sondern Hauptmietzins und Betriebskosten getrennt? Dann müssen Sie im Mietvertrag vereinbaren, wie Sie die Betriebskosten zahlen.

Es gibt hier 2 Möglichkeiten – die Pauschalverrechnung der Betriebskosten oder die Einzelabrechnung:

- Bei der Pauschalverrechnung verlangt die Vermieterseite für die Betriebskosten monatlich gleichbleibende Vorauszahlungen. Sie müssen diese als Teil des monatlichen Mietzinses bezahlen. Im Nachhinein werden dann Ihre Vorauszahlungen einmal im nachfolgenden Jahr mit den tatsächlichen Betriebskosten des gesamten Jahres abgerechnet.
- Bei der Einzelabrechnung zahlen Sie am Monatsanfang zusätzlich zum Hauptmietzins auch Ihren Anteil an den Betriebskosten, die im vorangegangenen Monat tatsächlich fällig geworden sind.

Sie bezahlen also Ihren Anteil an den Kosten, die Ihnen zu jedem Monatsersten durch Rechnungen nachgewiesen werden. Die Einzelabrechnung ist in der Praxis sehr selten, sie kommt nur bei Einfamilienhäusern öfter vor.

Pauschalmietzins

Sie können einen Pauschalmietzins vereinbaren. In diesem Fall ist der Mietzins nicht in Hauptmietzins und Betriebskosten oder ähnlich aufgeschlüsselt. Sie zahlen monatlich einen fixen, nicht weiter aufgeschlüsselten Betrag als Mietzins für die Wohnung.

In diesem Betrag sind die Haus-Betriebskosten schon enthalten, wie etwa die Kosten für Müll, Abwasser, Wasser, Verwaltung, Hausreinigung und Versicherungen. Nicht enthalten sind in der Regel die Nebenkosten, die in der Wohnung selbst entstehen, wie etwa Heizkosten und der Aufwand für Internet, Kabel TV etc. Achten Sie genau darauf, was Sie vereinbaren.

Die Vermieterseite kalkuliert dabei die Betriebskosten einfach in den Mietzins hinein, ohne sie extra auszuweisen. Sie erspart sich damit die jährlichen Betriebskostenabrechnungen, den Verwaltungsaufwand und eventuelle Streitigkeiten.

Was ist der Nachteil für Sie als Mieterin bzw. Mieter?

Sie können die Höhe des Hauptmietzinses nicht einfach überprüfen. Das ist aber nur bei Mietverhältnissen des Typ III ein Nachteil, weil ja nur dort gesetzliche Obergrenzen für den Hauptmietzins gelten.

Was ist der Vorteil für Sie als Mieterin bzw. Mieter?

Sie müssen keine Angst vor Betriebskosten-Nachzahlungen haben und sind vor solchen finanziell unangenehmen Überraschungen sicher. Wenn die Betriebskosten – wie etwa die Kosten der Reinigungsfirma oder der Versicherungen – unvorhergesehen steigen, trägt die Vermieterseite das Risiko. Sie darf den Pauschalmietzins, in dem die Betriebskosten enthalten sind, deswegen nicht erhöhen.

Die einzige Möglichkeit zum Erhöhen des Pauschalmietzinses besteht durch eine vereinbarte Wertsicherung (Inflationsanpassung), also durch eine vertragliche Indexklausel (siehe Kapitel 6).

Pauschalmietzins aufgliedern lassen

Beim Pauschalmietzins können Sie nur schwer überprüfen, ob Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter die gesetzliche Obergrenze für den Hauptmietzins einhält.

Die Mieterin bzw. der Mieter aber auch die Vermieterseite können beim Bezirksgericht oder der Schlichtungsstelle verlangen, dass der früher einmal vereinbarte Pauschalmietzins aufgegliedert werden muss (MRG). Damit fallen zwar die Nachteile, aber möglicherweise auch die Vorteile der Pauschalierung weg.



Achtung: Die Möglichkeit, einen Pauschalmietzins aufgliedern zu lassen, gilt nur bei Mietverhältnissen des Typ III. Nicht aber bei Typ I oder II, obwohl gerade hier Pauschalmietzinse häufig vorkommen. Dazu zählen etwa Einfamilienhäuser oder vermietete Eigentumswohnungen, die nach 1945 errichtet wurden.

Betriebskosten

Nur bei Wohnungen des Typ III legt das MRG fest, welche Kosten zu den Betriebskosten zählen. Für andere Mietverhältnisse gelten die gesetzlichen Vorschriften und Definitionen nicht.

Deshalb sollten Sie bei Wohnungen des Typ I und II immer genau und ausführlich im Vertrag vereinbaren, welche Kostenarten zu den Betriebskosten gehören, die Sie bezahlen müssen. Auch sollten Sie vereinbaren, wie die Vermieterseite die Abrechnungen legen muss und welche Folgen sie haben. Oder Sie vereinbaren bei solchen Wohnungen gleich einen Pauschalmietzins. Das ist nach unserer Ansicht für beide Seiten vorteilhaft: Vor allem müssen Sie sich wegen unklarer Vertragsbestimmungen z. B. über Betriebskostendefinitionen oder die Richtigkeit von Abrechnungen nicht streiten.

Auf den nächsten Seiten erhalten Sie einen groben Überblick über die Bestimmungen des MRG zu den Betriebskosten.

TIPP

Details zur Betriebskostenabrechnung finden Sie im AK Ratgeber Betriebskosten. Gratis-Download: wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Betriebskosten.html

Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Bei Wohnungen des Typ III darf Ihnen Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter nur bestimmte Kosten als Betriebskosten weiterverrechnen. Im Mietrechtsgesetz (MRG) stehen die zulässigen Positionen für Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter.

Grundsätzlich zählen die Kosten des laufenden Betriebes eines Hauses dazu, jedoch keine Erhaltungskosten. Diese werden nämlich aus den eingenommenen Hauptmietzinsen bezahlt.

- **Wasserversorgung:** Wassergebühren, aber auch notwendige Überprüfungskosten wie die Dichtheitsprüfung der Wasserleitungen durch Installateure
- **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 oder Bauschutt bei Sanierungsarbeiten der Vermieterin bzw. des Vermieters
- **Schädlingsbekämpfung:** Kosten der Rattenvertilgung oder anderer Schädlinge wie Küchenschaben
- **Beleuchtung:** Stromkosten für das Stiegenhaus, den Hof oder allgemeine Teile des Hauses und Kosten für Glühbirnen, Leuchtstoffröhren und Sicherungen, 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. Sturmschäden und Glasbruch, wenn die Mehrheit der Mietparteien zustimmt
- **Aufwendungen für die Hausbetreuung,** das sind entweder Beiträge für Hausbesorgungsarbeiten oder angemessene Kosten der Hausbetreuung
- **Kosten für Gemeinschaftsanlagen** wie Lifte, Waschküchen oder Grünanlagen – die Kosten der Grünanlagen, z. B. Rasenmähen, sogar dann, wenn die Mietparteien diese nicht betreten dürfen
- **Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen:** Sie werden auf alle Mietparteien aufgeteilt – unabhängig davon, ob sie sie benützen
- **Kosten der Verwaltung des Hauses:** Das sind z. B. Druckkosten oder Buchungsgebühren – je Kalenderjahr und Quadratmeter der

Nutzfläche darf die Höhe des Kategorie-A-Beitrages verrechnet werden (Stand 1. Jänner 2023: 4,23 Euro)

- **Öffentliche Abgaben:** Das sind beispielsweise die Grundsteuer oder die Luftsteuer

Welche Möglichkeiten der Betriebskostenabrechnung gibt es?

Es gibt 2 Möglichkeiten:

- **Verrechnung über Jahrespauschale**

Sie ist die häufigste Form. Dabei zahlen Sie jeden Monat als Teil des Mietzinses gleichbleibende Teilbeträge im Voraus. Die Vermieterseite versucht damit, die anfallenden Betriebskosten zu decken.

Die Vermieterseite darf die monatlichen Betriebskostenzahlungen jedoch nicht beliebig festsetzen. Die monatlichen Betriebskosten berechnet sie aus den tatsächlichen Kosten des Vorjahres plus einen Aufschlag von maximal 10 Prozent für Preissteigerungen. Dieser Betrag durch 12 Monate dividiert wird dann allen Mieterinnen und Mietern anteilig vorgeschrieben.

Bis 30. Juni des Folgejahres muss die Vermieterseite die Betriebskosten eines Kalenderjahres abrechnen. Im Nachhinein werden Ihre Vorauszahlungen mit den tatsächlichen Betriebskosten des gesamten Jahres gegenverrechnet. Die Abrechnung muss die Vermieterseite im Haus beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht auflegen.

Die Betriebskostenabrechnung ergibt entweder einen Überschuss oder einen Fehlbetrag. Beim übernächsten Mietzinstermine erhalten Sie als Mieterin bzw. Mieter 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 Mieterin bzw. Mieter waren. Umgekehrt gilt das aber auch für ein Guthaben, das Sie bekommen – auch wenn Sie im Jahr davor noch nicht dort gewohnt haben.

Die Betriebskostenabrechnung muss nachvollziehbar und übersichtlich sein. Die Vermieterseite muss die Abrechnung im Haus zur Einsicht auflegen. Sie dürfen auch in die Belege einsehen – allerdings nur in den Räumen der Hausverwaltung. Auch dürfen Sie Kopien gegen Kostenersatz verlangen. Hat die Vermieterseite die Belege nur in elektronischer Form, muss sie Ihnen auf Wunsch Ausdrücke machen.

Legt die Vermieterseite die Abrechnung nicht zeitgerecht, verweigert sie Ihnen 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.



Die Betriebskostenabrechnung stimmt nicht

Was passiert, wenn Sie mit dem Inhalt der Betriebskostenabrechnung nicht einverstanden sind? Etwa, wenn zu wenig Einnahmen ausgewiesen sind oder Ausgaben verrechnet werden, die nicht zu den Betriebskosten zählen. Möglich ist auch, dass die Vermieterseite unangemessen hohe Kosten verrechnet. In diesen Fällen können Sie das Überprüfen bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht beantragen. Die Frist dazu beträgt 3 Jahre ab Auflage der Jahresabrechnung.

**ACH
TUNG**

Sie müssen die behördliche Mietzinsüberprüfung innerhalb von 3 Jahren einleiten. Danach könnten Sie gegen eine unrichtige Abrechnung nichts mehr tun.

■ Verrechnung über Einzelschreibung

Die Verrechnung über die Einzelschreibung ist selten. Der Grund: Sie ist in einem Haus mit mehreren Wohnungen sehr aufwendig.

Hier bezahlen Sie Ihre Betriebskostenanteile zu jedem Monatsers-ten. Dazu muss Ihnen die Vermieterseite bereits 3 Tage davor die von ihr bezahlten Betriebskostenrechnungen vorlegen und Ihren Anteil ausrechnen.

Wie werden die Betriebskosten aufgeteilt?

Üblicherweise berechnet sich Ihr Betriebskostenanteil nach dem Verhältnis der Fläche Ihrer Wohnung zur Fläche des gesamten Hauses. Es gibt allerdings auch noch andere Aufteilungsmöglichkeiten.

Flächenmäßige Aufteilung der Betriebskosten

Hier erfolgt die Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel, also dem Gegenüberstellen der Nutzfläche Ihrer Wohnung zur Summe der Nutzflächen des gesamten Hauses.

**KON
KRET**

$$\frac{\text{Nutzfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Gesamtnutzfläche des Hauses}} \times 100 \text{ ergibt Anteil in Prozent}$$

Was zählt zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Die gesamte Bodenfläche Ihrer Wohnung abzüglich Wandstärken und Wanddurchbrüchen
- Die Fläche einer Loggia – eine solche ist an 5 Seiten umschlossen, nicht jedoch die Bodenfläche eines Balkons, oder einer Terrasse

Was zählt nicht zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

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

Die Raumhöhe ist beim Errechnen der Nutzfläche nicht relevant, weil nur die Bodenfläche ausschlaggebend ist. Daher werden etwa Dachschrägen nicht berücksichtigt.



Rainer Rechengenau hat eine 70 Quadratmeter große Wohnung in einem Haus mit insgesamt 1.300 Quadratmeter Gesamtfläche. Sein Betriebskostenanteil beträgt daher 5,38 Prozent.

$$70 \div 1300 \times 100 = 5,38 \%$$

Wann kann vom Nutzflächenschlüssel abgegangen werden?

Verursacht eine Mietpartei unverhältnismäßig hohe Betriebskosten – etwa durch großen Wasserverbrauch oder erhöhte Müllkosten durch ihren Gewerbebetrieb? Dann darf jede Mieterin bzw. jeder Mieter bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht die Mehrbelastung zurückfordern. Eine Vereinbarung aller Mietparteien und der Vermieterseite ist dazu nicht erforderlich, aber trotzdem für künftige Abrechnungsperioden zweckmäßig.

In anderen Fällen bedarf ein Abweichen vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel – also nach der Nutzfläche – grundsätzlich immer einer einstimmigen Vereinbarung aller Mietparteien mit der Vermieterseite. Das kann auch bloß für einzelne Betriebskostenarten erfolgen, wie z. B. für die Waschküche oder Sauna.

Ausnahme: Sind einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig, und die Anteile der Wohnungen am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelbar wie z. B. Kaltwasser? Dann können die Kosten bereits durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Vermieterseite und einer Mehrheit von mindestens 2 Dritteln der Mieterinnen bzw. Mieter abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel nach dem Verbrauch aufgeteilt werden.

Eine – auch teilweise – verbrauchsabhängige Aufteilung ist ebenso in einer speziellen gesetzlichen Regelung vorgesehen, dem Heizkostenabrechnungsgesetz. Dieses Gesetz enthält Aufteilungsregelungen für die Heiz- und Warmwasserkosten bei einer zentralen Wärmeversorgung, wie Zentralheizung oder Fernwärme. Falls der Wärmeverbrauch der einzelnen Wohnungen feststellbar ist, muss der überwiegende Teil der Energiekosten – das sind zwischen 55 und 75 Prozent – nach dem tatsächlichen Verbrauch aufgeteilt werden. Der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche.

Ein großer Teil der Heizkosten sind aber nicht Energiekosten, sondern sonstige Kosten. Diese werden zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt.

Das Heizkostenabrechnungsgesetz enthält auch eigene Regelungen zur Abrechnungsperiode und zur Heizkostenabrechnung.

Miete für Einrichtungsgegenstände

Überlässt Ihnen die Vermieterseite Einrichtungsgegenstände, die keine gesetzlichen Kategorie-Merkmale darstellen? Dann kann sie dafür von Ihnen eine sogenannte Möbelmiete verlangen. Also nicht etwa für Herd und Abwasch in der Küche, aber für andere Kücheneinrichtung oder für ein Sofa und den Wandverbau im Wohnzimmer.

Das ist unabhängig davon, welche gesetzliche Obergrenze für den Hauptmietzins – also angemessener Mietzins, Richtwert-Mietzins oder Kategorie-Mietzins – gilt.

Die Möbelmiete muss angemessen sein und ist Bestandteil des Mietzinses. Wie den vereinbarten Hauptmietzins können Sie auch die verlangte Möbelmiete bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht auf ihre Zulässigkeit überprüfen lassen.

Wie berechnen Sie die Möbelmiete? In die Möbelmiete fließen der Zeitwert der Möbel und die verbleibende Nutzungsdauer ein. Beides ist bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dazu kommt noch ein angemessener Gewinn, der nach älteren Urteilen des Obersten Gerichtshofes bei rund 12 Prozent liegen darf.

Diese Gewinnkomponente ist sehr großzügig angesetzt. Bestehen Sie in einem Verfahren daher unbedingt auf einen niedrigeren Zinssatz. Vielleicht schließt sich die Schlichtungsstelle oder das Gericht Ihrem Argument an.



Mit einer Wohnung werden Wohnzimmermöbel mitvermietet. Die Möbel haben bei Mietvertragsbeginn einen Wert von 6.000 Euro und noch eine voraussichtliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren, das sind 144 Monate.

Die zulässige monatliche Möbelmiete errechnet sich so:
 $6.000 \text{ €} / 144 \text{ Monate} = 41,67 \text{ € pro Monat}$
 $41,67 \text{ €} + 12 \% \text{ Gewinn} = 46,67 \text{ € Möbelmiete pro Monat}$

Die Bestimmung der Möbelmiete betrifft vor allem mitvermietete Möbel. Keinesfalls betrifft sie Gegenstände, die Kategorie-Merkmale sind, wie z. B. einen Waschtisch im Bad. Details zu den Kategorien finden Sie im Kapitel 5 unter „Ausstattungskategorien nach dem MRG“.

Wie hoch darf der Hauptmietzins sein?

Die rechtliche Lage bei unterschiedlichen Wohnungen

Für Mietzinsbegrenzungen sind der Wohnungstyp, der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses und die Ausstattungskategorie wichtig.

Hauptmietzinse für neuere Mietverträge

Wichtige Regeln für die Mietzinsbildung sind der angemessene Hauptmietzins, das Richtwert-System und der Kategorie-Mietzins.

Hauptmietzinse für ältere Mietverträge

Hier sind vor allem der angemessene Hauptmietzins und der Kategorie-Mietzins für die Mietzinsbildung ausschlaggebend.

Hauptmietzins-Abrechnung

Die Vermieterseite muss Ihnen Einsicht in die Hauptmietzins-Abrechnung – also in ihre Einnahmen und Ausgaben – ermöglichen.

Exkurs: Untermietzins

Bei der Höhe des Untermietzinses sind Sie rechtlich weniger geschützt. Dennoch können Sie überhöhte Beträge zurückfordern.

5

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE IHR MIETZINS
ERRECHNET WIRD UND WAS NICHT ERLAUBT IST.

Die rechtliche Lage bei unterschiedlichen Wohnungen

Je nach Wohnungstyp, Ausstattungskategorie und Alter des Mietvertrags gibt es unterschiedliche Beschränkungen, wie hoch der Hauptmietzins sein darf.

Bei Wohnungen des Typ I oder II gibt es kaum Beschränkungen und keine Bestimmungen im Mietrechtsgesetz (MRG). Die Vermieterseite kann den Hauptmietzins fast völlig frei vereinbaren. Wohnungen des Typ I oder II sind z. B. Einfamilienhäuser, Ferienwohnungen oder Neubauten ohne öffentliche Wohnbauförderung.

Nur bei Wohnungen des Typ III spielen die Bestimmungen des MRG zur Höhe des Hauptmietzins eine Rolle. Wohnungen des Typ III sind z. B. Wohnungen im Altbau oder geförderte Neubauten. Mehr Informationen zu den verschiedenen Wohnungstypen finden Sie im [Kapitel 1](#) unter „Typen von Mietwohnungen und Mietverhältnissen“.

Welche Bestimmungen gibt es für Typ I und II?

Mietzinsgrenzen ergeben sich bei Mietverhältnissen des Typ I und II manchmal aus den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB). Dabei sind 2 Verbote relevant:

- Das Wucherverbot: Die Vermieterseite fordert einen auffallend überhöhten Mietzins und nützt auch eine Zwangslage oder die Unerfahrenheit oder Gemütsregung der Mieterseite aus
- Das Verbot der Verkürzung über die Hälfte: Als Mieterin bzw. Mieter können Sie Ihre Mietzinsvereinbarung anfechten, wenn der verlangte Mietzins mehr als das Doppelte des ortsüblichen Zinses ausmacht

Welche Bestimmungen gibt es für Typ III?

Für Wohnungen des Typ III gibt es im MRG Regeln für Mietzinsbegrenzungen. Allerdings sind diese selbst für rechtskundige Personen oft verwirrend. Es spielen Fragen wie diese eine Rolle:

- Wann wurde eine Baubewilligung erteilt?
- Wann wurde eine bauliche Aufwertung der Wohnung durchgeführt, die nach dem Mietrecht als Standard-Anhebung oder Kategorie-Anhebung gilt?
- Wurden Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen?

Diese Fragen können Sie als Mieterin bzw. Mieter selten selbst beantworten. Ist die Vermieterseite nicht kooperativ, erhalten Sie Informationen oft erst in einem Verfahren – vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht.

TIPP

Bevor Sie sich auf ein Verfahren einlassen, lassen Sie sich am besten juristisch beraten. So bekommen Sie wichtige Informationen zu Ihrem konkreten Fall.

In dieser Broschüre informieren wir Sie über die wichtigsten Regeln für die Mietzinsbildung bei Wohnungstyp III.

- Details zu neueren Mietverträgen finden Sie in diesem Kapitel unter „Hauptmietzinse für neuere Mietverträge“
- Details zu älteren Mietverträgen finden Sie ebenfalls in diesem Kapitel unter „Hauptmietzinse für ältere Mietverträge“
- Informationen zur zulässigen Höhe des Untermietzinses finden Sie am Ende dieses Kapitels

Ausstattungskategorien nach dem MRG

Der Kategorie-Mietzins wurde inzwischen weitgehend abgeschafft. Er gilt heute bei neuen Mietverträgen nur noch für Substandard-Wohnungen (WC am Gang). Die Ausstattungskategorie der Wohnung spielt aber auch beim Richtwert-Mietzins eine wichtige Rolle. Dieses Mietzinsmodell kommt heute am häufigsten vor.

Je nach Ausstattung fallen Wohnungen in eine der 4 Ausstattungskategorien: A, B, C und D. Kategorie A ist die beste und D die einfachste Ausstattungskategorie.

■ **Ausstattungskategorie A**

Das ist eine brauchbare Wohnung mit mindestens 30 Quadratmetern Nutzfläche mit dieser Mindestausstattung: Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, zeitgemäßes Bad, Zentral- oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung.

■ **Ausstattungskategorie B**

Das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand mit dieser Mindestausstattung: Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC und zeitgemäßes Bad.

■ **Ausstattungskategorie C**

Das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren der Wohnung verfügt.

■ **Ausstattungskategorie D**

Das ist eine Wohnung, die entweder über kein WC oder über keine Wasserentnahmestelle im Inneren der Wohnung verfügt. Nach der Rechtsprechung entspricht eine Wohnung auch dann einer Kategorie D, wenn sie zwar Merkmale einer höheren Kategorie hat, aber unbrauchbar ist.



Wann kann eine Wohnung auch einer höheren Kategorie zugeordnet werden? Immer dann, wenn der Wohnung zwar ein Ausstattungsmerkmal fehlt, dieser Mangel aber durch andere Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie aufgewogen ist. Das gilt jedoch nicht für das Ausstattungsmerkmal „zeitgemäße Badegelegenheit“.

Ein Beispiel: Eine Wohnung kann in die Kategorie C eingestuft werden, wenn sie zwar kein WC im Inneren hat, dafür aber eine Zentralheizung und Warmwasser.

Hingegen: Fehlt in einer Wohnung ein zeitgemäßes Bad, kann diese Wohnung nur in Kategorie C eingeordnet werden. Selbst dann, wenn sie über eine Etagenheizung verfügt. Der Grund: Das zeitgemäße Bad kann durch kein anderes Merkmal ersetzt werden.

Was müssen Sie tun, wenn die Wohnung oder ein vereinbartes Ausstattungsmerkmal unbrauchbar ist?

Fällt Ihnen zum Zeitpunkt des Abschlusses Ihres Mietvertrags auf, dass die Wohnung etwa wegen gefährlicher Elektro-Leitungen unbrauchbar ist? Oder Ihnen fällt auf, das Bad entspricht nicht dem zeitgemäßen Standard? Dann ist es wichtig, dass Sie das Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter melden.

Behebt die Vermieterseite den Mangel innerhalb einer angemessener Zeit, längstens innerhalb von 3 Monaten, bleibt es bei der vereinbarten Ausstattungskategorie.

Nutzt die Vermieterin bzw. der Vermieter die eingeräumte Möglichkeit zum Nachbessern nicht rechtzeitig, können Sie durch die Einleitung eines behördlichen Mietzins-Überprüfungsverfahrens bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht den Mietzins dauerhaft herabstufen lassen. Der Grund: Die zulässige Mietzinshöhe ist niedriger, da die vereinbarte Ausstattungskategorie nicht vorliegt.

Begriffserklärungen**■ Brauchbar**

Eine Wohnung ist brauchbar, wenn Sie sie sofort bewohnen können. Mängel, die Sie nur mit größerem Aufwand beseitigen können, machen eine Wohnung unbrauchbar. Das sind zum Beispiel gefährliche elektrische Leitungen.

■ Etagenheizung

Eine Etagenheizung oder eine andere stationäre Heizung muss 2 Bedingungen erfüllen: Sie ist eine fest eingebaute Heizung mit automatischer Energielieferung, also z. B. eine Nachtspeicherheizung – nicht aber ein Kachelofen. Und sie beheizt alle Haupträume, also alle Aufenthaltsräume, wie Küche, Wohnzimmer oder Schlafzimmer.

■ Zeitgemäßes Bad

Der zeitgemäße Standard eines Bades lässt sich schwer feststellen. Es kommt dabei auf den Ausstattungszustand zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses an.

Ein Bad, das im Jahre 1950 durchaus dem zeitgemäßen Standard entsprochen hat, erfüllt dieses Erfordernis heute womöglich nicht mehr. Das Feststellen des zeitgemäßen und auch ortsüblichen Standards erfordert teilweise historische Studien wie z. B. der damaligen Bauvorschriften oder der Wohnbauförderungsrichtlinien. Nicht dem zeitgemäßen Standard entspricht jedenfalls eine Dusche, die bloß in der Küche eingebaut ist.

■ **WC oder Wasserentnahmestelle im Inneren**

Wann liegt ein WC oder die Wasserentnahmestelle im Inneren der Wohnung? Wenn Sie Ihre Wohnung nicht verlassen müssen, um dieses Ausstattungsmerkmal zu erreichen.

■ **Küche**

In der Küche muss es mindestens eine Koch- und eine Abwaschgelegenheit geben.

Hauptmietzinse für neuere Mietverträge

Wie hoch darf der Hauptmietzins bei Mietverhältnissen des Typ III sein? Das sind Wohnungen in Altbauten oder geförderte Neubauten. Mehr zu den Wohnungen des Typ III finden Sie im Kapitel 1.

Bei neueren Mietverträgen gibt es im Mietrechtsgesetz (MRG) gleich 4 verschiedene Möglichkeiten der Begrenzung des Hauptmietzinses bei Vertragsabschluss nach dem 1. März 1994:

- Angemessener Hauptmietzins
- Kategorie-Mietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D
- Richtwert-Mietzins
- Hauptmietzins wegen förderungsrechtlicher Bestimmungen

In der Praxis verlangt die Vermieterseite für die konkrete Wohnung einfach den Mietzins, den sie am Markt erzielen kann.

Ob sie damit eine gesetzliche Obergrenze verletzt, und ob Sie einen Anspruch auf Absenkung der Miete durchsetzen können, prüfen Sie bitte anhand der folgenden Grundsätze:

Angemessener Hauptmietzins

Der angemessene Hauptmietzins im Anwendungsbereich des MRG ist für die Vermieterseite die lukrativste Form der Mietzinsbeschränkung. Das Gesetz enthält keine Angaben zur konkreten Höhe des angemessenen Hauptmietzinses. Das MRG beschreibt diesen nur als einen Betrag, der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses angesichts gewisser Merkmale angemessen ist.

Die Angemessenheit richtet sich nach diesen nicht näher definierten Wohnungsmerkmalen:

- Größe
- Art
- Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattungszustand
- Erhaltungszustand

Wer beurteilt die Angemessenheit?

Das Beurteilen der Angemessenheit kann mit letzter Sicherheit nur in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle bzw. vor Gericht erfolgen. Sachverständige gehen dabei von den durchschnittlichen, ortsüblichen Preisen aus, und orientieren sich auch am Mietenspiegel. Der auf diese Weise ermittelte angemessene Mietzins für die konkrete Wohnung ist sehr hoch. Er liegt betragsmäßig oft nahe am freien Mietzins. Also an jenem Betrag, der vereinbart wird, wenn gar keine gesetzlichen Obergrenzen gelten (Typ I und Typ II Mietverhältnisse).

Der Mietenspiegel ist eine Übersicht über die ortsüblichen Mietzinse in bestimmten Gegenden je nach Ausstattung der Wohnung. Die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich gibt den Mietenspiegel regelmäßig heraus.

TIPP

Sie haben Fragen zur Höhe des angemessenen Mietzinses einer Wohnung in Wien? Dann melden Sie sich bei der MA 25 der Stadt Wien – E-Mail: mieteninfo@ma25.wien.gv.at

Befristungsabschlag

Handelt es sich um einen befristeten Mietvertrag, muss der angemessene Hauptmietzins um 25 Prozent gekürzt werden. Die Dauer der Befristung ist hier unerheblich.

**KON
KRET**

Befristete Mietverträge haben bei Mietverhältnissen des Typ III also eine geringere gesetzliche Obergrenze für den Hauptmietzins.

Wann darf die Vermieterseite angemessene Mietzinse verlangen?

Nur in manchen Fällen ist ein angemessener Mietzins statt eines Kategorie- oder Richtwert-Mietzinses möglich:

■ Wohnungen in Neubauten

Das sind Wohnungen in Gebäuden, die mit einer Baubewilligung errichtet sind, die nach dem 8. Mai 1945 erteilt wurde.

■ Neu geschaffene Wohnungen

Das sind Wohnungen, die durch einen Umbau oder Dachbodenausbau bzw. durch einen Zubau neu geschaffen wurden (Umbau und Dachbodenausbau: Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 und vor 1. Jänner 2002) (Zubau: Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 und vor dem 1. Oktober 2006)

■ Wohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäude

Hier reicht der bloße Hinweis „Denkmalschutz“ im Mietvertrag nicht aus. Es muss aus Denkmalschutzgründen ein öffentliches Interesse am Erhalten des Gebäudes bestehen. Weiters muss die Vermieterseite nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel zum Erhalten des Gebäudes aufgewendet haben.

■ Luxuswohnungen

Das sind gut ausgestattete Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Größe von mehr als 130 Quadratmetern. Die Vermieterseite muss die Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch die Vormieterseite neu vermietet haben. Hat die Vermieterseite jedoch inzwischen Verbesserungsarbeiten durchgeführt, verlängert sich diese Frist um 1 Jahr. Erklärungen zu den verschiedenen Ausstattungskategorien finden Sie in diesem Kapitel unter „Ausstattungskategorien nach dem MRG“.

■ **Nachträgliche Mietzinsvereinbarung**

Die Vermieterseite kann mit Ihnen schriftlich vereinbaren, dass Sie einen angemessenen Hauptmietzins zahlen statt z. B. nur den niedrigeren Richtwert-Mietzins. Die Voraussetzung: Es muss ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegen und seit der Übergabe der Wohnung mindestens 1 Jahr vergangen sein. Die Vermieterseite kann Sie jedoch nicht zu einer solchen nachträglichen Vereinbarung zwingen.

■ **Wohneinheit mit Geschäftsräumen**

Für Geschäftsräume ist prinzipiell ein angemessener Mietzins zulässig. Was passiert, wenn Sie einen Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit nutzen? Dann kann Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter einen angemessenen Mietzins wie für Geschäftsräume verlangen. Die Voraussetzung ist allerdings, dass Sie die Wohnung überwiegend zu Geschäftszwecken nutzen.

Kategorie-Mietzins

Nur für Wohnungen der Ausstattungskategorie D gelten auch heute noch beim Abschluss eines Mietvertrags fixe Kategorie-Mietzinse. Auch dann, wenn der Abschluss des Mietvertrags nach dem 1. März 1994 erfolgte. Es handelt sich dabei um Substandard-Wohnungen (die Wohnung ist unbrauchbar oder das WC befindet sich am Gang). Näheres zur Ausstattungskategorie D finden Sie in diesem Kapitel unter „Ausstattungskategorien nach dem MRG“.

Wie hoch ist der fixe Kategorie-Mietzins?

Für eine Kategorie-D-Wohnung in nicht brauchbarem Zustand ist der Hauptmietzins mit 1,06 Euro pro Quadratmeter und Monat begrenzt (Stand 1. Jänner 2023).

Für eine Kategorie-D-Wohnung in brauchbarem Zustand darf ein Hauptmietzins bis zu 2,12 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen (Stand 1. Jänner 2023).

Befristungsabschlag

Handelt es sich um einen befristeten Mietvertrag, muss der Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D um 25 Prozent gekürzt werden. Die Dauer der Befristung spielt hier keine Rolle.

Richtwert-Mietzins

Beim Richtwert-Mietzins errechnet sich der Hauptmietzins aus einem festgelegten Richtwert und Zuschlägen oder Abstrichen für die jeweilige Wohnung. Die Zuschläge und Abstriche können z. B. die Lage oder den Erhaltungszustand der Wohnung betreffen.

Wann gilt der Richtwert-Mietzins?

Wenn bei Wohnungen des Typ III die Voraussetzungen für einen angemessenen Mietzins nicht vorhanden sind und die Wohnung nicht der Kategorie D entspricht. Das Richtwert-System hat bei neueren Mietverträgen, also bei Mietvertragsabschluss nach dem 1. März 1994, die früheren Obergrenzen des Kategorie-Mietzinses ersetzt.

Als Rechengröße behalten die Kategorie-Beträge aber weiterhin eine gewisse Bedeutung, z. B. für die Höhe der Verwaltungskosten. Und: Für ältere Mietverträge, also bei Mietvertragsabschluss vor März 1994, sind die Kategorie-Beträge weiter wirksam. Mehr Informationen dazu finden Sie in diesem Kapitel unter „Hauptmietzinse für ältere Mietverträge“.

Richtwert pro Quadratmeter

Der Richtwert ist ein Betrag, der als Hauptmietzins für die sogenannte mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Diese Normwohnung entspricht einer Altbauwohnung der Ausstattungskategorie A. Sie liegt in einem Gebäude in ordentlichem Erhaltungszustand und in durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung).

Die Berechnung des Richtwertes erfolgt nach einem komplizierten, gesetzlich festgelegten Schema. Als Ausgangsbasis dienen die Grund- und Baukosten, die im geförderten Neubau anfallen. Dabei sind die Baukosten für Gemeinschaftsanlagen herausgerechnet. Diese sind zwar im Neubau üblicherweise vorhanden, nicht aber im Altbau. Das sind z. B. ein Aufzug oder eine Waschküche.

Das Justizministerium setzt mit einer Verordnung den Richtwert für jedes Bundesland fest. Grundlage sind die Daten der jeweiligen Landesregierung bzw. teilweise auch die Gutachten eines eigens dafür geschaffenen Beirats.

Wie hoch sind die Richtwerte pro Quadratmeter (Stand 1. Jänner 2023)?

Wien	6,15 Euro
Burgenland	5,61 Euro
Niederösterreich	6,31 Euro
Oberösterreich	6,66 Euro
Salzburg	8,50 Euro
Tirol	7,50 Euro
Vorarlberg	9,44 Euro
Kärnten	7,20 Euro
Steiermark	8,49 Euro

Wie errechnen sich Zuschläge und Abstriche zum Richtwert?

Der Richtwert ist der zulässige Hauptmietzins für die mietrechtliche Normwohnung. Da eine Normwohnung real nicht existiert, werden zum Berechnen des zulässigen Hauptmietzinses die Unterschiede Ihrer konkreten Wohnung zur Normwohnung berücksichtigt. Dies erfolgt in Form von Zu- und Abstrichen zum Richtwert.



Zulässiger Hauptmietzins = Richtwert + Zuschläge – Abstriche

Die Zuschläge und Abstriche ergeben sich aus werterhöhenden bzw. wertvermindernden Faktoren im Vergleich der Normwohnung zur konkreten Wohnung. Dabei spielen die sogenannte allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrungen des täglichen Lebens eine wichtige Rolle. Das bedeutet etwa, dass ein bestimmtes Merkmal der Wohnung einen Zuschlag rechtfertigt, weil es die Mehrheit der Bevölkerung als sehr positiv bewertet. Etwa ein Balkon.

Wann sind Zuschläge und Abstriche gesetzmäßig?

Das MRG zählt die werterhöhenden oder wertvermindernden Faktoren nicht vollständig auf. Einige Faktoren werden zwar im Gesetz genannt, es gibt aber keinen fixen Katalog. Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt. Mietzinsberechnungen der Vermieterseite sind daher für die meisten Mieterinnen und Mieter nicht nachvollziehbar.



Die Vermieterseite ist nicht verpflichtet, ihre Berechnungen offenzulegen und im Mietvertrag anzugeben. In der Praxis verlangen Vermieterinnen bzw. Vermieter für eine Wohnung nach dem Richtwert-Mietzins einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins. Dabei schlüsseln sie nicht auf, wie sie den Betrag berechnet haben.

Für Altbauwohnungen in Wien kann der Richtwertmietzins-Rechner der Stadt Wien Aufschluss darüber geben, ob der vereinbarte Mietzins für Ihre Altbau-Wohnung realistisch ist: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Das Ergebnis dieser Online-Berechnung ist allerdings rechtlich nicht verbindlich. Klarheit gibt es oft erst, wenn in einem Überprüfungsverfahren bei der Schichtungsstelle bzw. bei Gericht eine Sachverständige bzw. ein Sachverständiger den höchstzulässigen Mietzins für die konkrete Wohnung berechnet hat.

Wichtige Faktoren für das Ermitteln von Zu- und Abschlägen:

- Lage des Hauses (Wohnumgebung)
- Lagekriterien wie Lärm, Geruchsbelästigung, Nordausrichtung etc.
- Zustand des Hauses
- Lage der Wohnung, z. B. Stockwerk, straßen- oder hofseitig
- Wohnungen der Kategorie B u. C, da die Normwohnung Kategorie A ist
- Ausstattung der Wohnung wie z. B. Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Abstellplätze
- Gemeinschaftsanlagen wie Hobbyraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Sauna, Waschküchen und Anlagen wie Aufzug, Garage etc.



Für das Berechnen der Zuschläge oder Abstriche ist der Zustand der Wohnung bzw. des Hauses zum Zeitpunkt der Vermietung relevant. Die Ausnahme: Die Vermieterseite verlangt von Ihnen einen Investitionskostenersatz, den sie an Ihre Vormieterin bzw. Ihren Vormieter geleistet hat. Diese Investitionen dürfen nicht in die Berechnung einfließen.

Zuschlag für die Wohnumgebung (Lagezuschlag)

Einen besonderen Zankapfel stellt in der Praxis immer wieder die Frage dar, ob bzw. in welcher Höhe ein Lagezuschlag für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung des Hauses zulässig ist.

In einem sogenannten Gründerzeitviertel sollte ein Lagezuschlag grundsätzlich nicht zur Anwendung kommen. Was ist ein Gründerzeitviertel? Ein Gebiet mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der zwischen 1870 bis 1917 errichtet wurde, und ursprünglich kleine und mangelhafte Wohnungen enthielt.

Außerhalb eines Gründerzeitviertels ist die Beurteilung, ob eine Lage wegen ihrer Eigenschaften besser als durchschnittlich zu qualifizieren ist, aus einem Vergleich mit anderen Lagen abzuleiten. In Wien werden etwa viele Gegenden außerhalb des Gürtels im Vergleich zu anderen dicht bebauten Wohngegenden nicht überdurchschnittlich sein.

Auch bei dieser Beurteilung spielt die sogenannte allgemeine Verkehrsauffassung eine wichtige Rolle. Eine gute Verkehrsanbindung hat man bald einmal in der Stadt und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch fast überall. Das allein rechtfertigt in der Regel noch keine Beurteilung einer Lage als überdurchschnittlich.



Die Vermieterseite muss Ihnen spätestens bei Vertragsunterzeichnung schriftlich die wichtigsten Faktoren für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung mitteilen. Dabei genügt es, dass die Vermieterseite die besonderen Faktoren schlagwortartig aufzählt. Sie kann z. B. auf die verkehrsgünstige Lage, Nähe zu Erholungsgebieten oder zu Kulturangeboten verweisen.

Aber: Wenn eine überdurchschnittliche Lage nicht vorliegt, nützt das der Vermieterseite nicht, einen Lagezuschlag zu rechtfertigen.

Ob die Lage tatsächlich überdurchschnittlich ist, sie einen Zuschlag rechtfertigt und wie hoch dieser sein darf, lässt sich spätestens in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder bei Gericht klären.

Wie hoch darf der Lagezuschlag sein? Die Obergrenze wird mit einer komplizierten Formel berechnet und orientiert sich an den Grundstückspreisen der Gegend, in der die Wohnung liegt. Eine Übersicht über die Höhe des Lagezuschlages für Wohnungen in Wien finden Sie unter: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

Die unter diesem Link ausgewiesenen Beträge sind rechtlich nicht verbindlich. Endgültige Klarheit erhalten Sie oft erst in einem Verfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht.

Welche Zuschläge und Abschläge gelten in Wien?

Die Zuschläge und Abstriche sind im Gesetz nicht genau festgelegt. Deshalb hat der beim Justizministerium eingerichtete Beirat für Wien Empfehlungen zu einigen dieser Kriterien ausgesprochen. Die Gerichte und die Sachverständigen wenden diese Werte jedoch nur teilweise an. Viele Sachverständige erstellen Gutachten nach eigenen Kriterien.

Die folgenden Werte ergeben sich teilweise aus den Empfehlungen des Beirats und der MA 25 (Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser). Sie sollen Ihnen als Orientierung dienen:

Zuschläge für Gemeinschaftsräume und -anlagen	€/m ²
Aufzug	0,53
Hauszentralheizung	0,21
Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	0,07
Hobbyraum	0,08
Waschküche (modern ausgestattet)	0,11
Gemeinschaftsantenne	0,04

Abstriche für eine geringere Ausstattung der Wohnung	Prozent
Bei Kategorie-B-Wohnung	– 25
Bei Kategorie-C-Wohnung	– 50

Ausnahme: Eine Wohnung der Kategorie B oder C enthält Ausstattungen, die das Anheben auf die nächsthöhere Kategorie ermöglicht. Dann kann Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter je Kategorie-Stufe

einen Zuschlag von bis zu 10 Prozent verlangen. Das Anheben in die nächsthöhere Kategorie muss allerdings zumutbar und mit geringem baulichen Aufwand verbunden sein. Berücksichtigt wird auch, welchen baulichen Aufwand Sie als Mieterin bzw. Mieter für das Anheben der Kategorie hätten tätigen müssen.

zB

Berta Badewonne mietet eine Wohnung der Kategorie C. In der Wohnung gibt es einen Raum mit einem Waschtisch und allen nötigen Anschlüssen. Die Badewanne und die Armaturen fehlen jedoch. Weil die Wohnung von Berta Badewonne der Kategorie C angehört, berechnet ihr Vermieter einen Abschlag von 50 Prozent vom Richtwert der Wohnung. Berta Badewonne hat Glück. Denn was der Vermieter nicht verrechnet, ist ein Zuschlag für den eigenen Raum mit Waschtisch. Das wären etwa 7 Prozent.

Zweck der Wohnung

Sie mieten eine Wohnung und verwenden sie teilweise auch für Geschäftszwecke? Etwa als Büro, Kanzlei, Geschäft, Atelier oder Ordination. Dann ergibt sich dafür ein Zuschlag.

Den Zuschlag berechnen Sie so: Für die Fläche, die Sie zu Geschäftszwecken nutzen, ermitteln Sie die Differenz zwischen dem angemessenen Hauptmietzins und dem Richtwert.



Sie benutzen beispielsweise in einer Kategorie-A-Wohnung in Wien einen Raum als Büro.

Ihre Wohnung hat 100 Quadratmeter, der Büroraum 25. Der Hauptmietzins für die ganze Wohnung, berechnet nach dem Richtwert, beträgt 581 Euro:

$$6,15 \text{ €} \times 100 \text{ m}^2 = 615 \text{ €}$$

Der angemessene Hauptmietzins beträgt in diesem Beispiel 10 Euro pro Quadratmeter. Die Differenz zwischen Richtwert-Mietzins und angemessenem Hauptmietzins ergibt:

$$10 \text{ €} - 6,15 \text{ €} = 3,85 \text{ €}$$



Der Zuschlag für die teilweise Büronutzung der Wohnung beträgt 115,25 Euro:

$$25 \text{ m}^2 \times 3,85 \text{ €} = 96,25 \text{ €}$$

Andere Zuschläge oder Abstriche

Stockwerkslage der Wohnung	Prozent
Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Kellerwohnung)	minus 15 bis 30
Erdgeschoß unmittelbar an der Straße	minus 5 bis 15
Erdgeschoß nicht unmittelbar an der Straße	bis minus 10
1. Stock	0
Geschosszuschlag ab dem 2. Stock pro Stockwerk	plus 1,5
Nicht vorhandener Lift ab dem 2. Stock pro Stockwerk	minus 4



Eine Wohnung liegt im 4. Stock eines Hauses ohne Lift.

Wegen des 4. Stocks empfehlen der Beirat bzw. die MA 25 einen Zuschlag von 4,5 Prozent:

$$3 \text{ Stockwerke (ab dem 2. Stock)} \times 1,5 \% = 4,5 \%$$

Wegen des fehlenden Lifts empfehlen der Beirat bzw. die MA 25 einen Abstrich von 12 Prozent:

$$3 \text{ Stockwerke (ab dem 2. Stock)} \times 4 \% = 12 \%$$

Zusammen ergibt sich für die Wohnung ein Abschlag von 7,5 Prozent: $4,5 \% - 12 \% = -7,5 \%$

Weitere Lagekriterien der Wohnung	Prozent
Lage mit überdurchschnittlicher Beeinträchtigung: z. B. durch Lärm oder Geruch	bis minus 20
Sonstige Beeinträchtigungen: z. B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Bebauung	bis minus 5
Besondere Ruhelage bzw. Grünlage	bis plus 20

Weitere Lagekriterien der Wohnung	Prozent
Besondere Vorzüge: z. B. sehr gute Belichtung, Südlage, Fernblick	bis plus 5
Lage über Durchfahrt oder Durchgang oder Lage unter Terrasse oder Flachdach	bis minus 5

Ausstattung der Wohnung, für die kein besonderer Zuschlag oder Abschlag berechnet wird	Prozent
Balkon, Terrasse	bis plus 10
Garten zur alleinigen Nutzung	bis plus 10
Dachbodenabteil	2,5
Kellerabteil vorhanden	0
Kellerabteil nicht vorhanden	minus 2,5

Sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung der Wohnung	Prozent
Gangküche	minus 5
Kochnische in einer Einzelraumwohnung	minus 5
Zusätzliches Bad	plus 5 bis 10
Zusätzliches WC	plus 5
Höherwertiger Parkettboden (Sternparkett)	bis plus 3

Nicht ordentlicher Erhaltungszustand des Hauses

Wenn die Fassade eines Hauses z. B. dringend renovierungsbedürftig ist, kommt ein Abstrich von bis zu 20 Prozent in Betracht.

Zuschläge für die Lage des Hauses in der Stadt

Diese Zuschläge basieren teilweise auf Beiratsempfehlungen und teilweise auf Empfehlungen der Stadt Wien (MA 25).

Je nach Lage der Wohnung gibt es unterschiedliche Empfehlungen:

- Kein Lagezuschlag zulässig, z. B. in Gründerzeitvierteln
- Zuschlag zwischen 0,66 und maximal 4,62 Euro pro Quadratmeter
- Im 1. Bezirk: Zuschlag von maximal 12,21 Euro pro Quadratmeter

Mehr Informationen finden Sie unter

<https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

Abschlag für befristete Wohnungsverhältnisse in Wien

Der Abschlag beträgt 25 Prozent. Die Dauer der Befristung spielt keine Rolle. Dieser Abschlag ist im Mietrechtsgesetz geregelt und gilt nicht nur beim Richtwert-Mietzins, sondern für alle Wohnungen des Typ III, für die eine gesetzliche Mietzinsobergrenze besteht (bei Anmietung nach dem 1. Juli 2000). Mehr dazu finden Sie in diesem Kapitel unter „Abschlag bei befristeten Verträgen“.



Eine Wohnung hat 57,51 m². Weitere Merkmale sind:

- Unbefristeter Mietvertrag
- Kategorie A
- 3. Stock
- kleiner Balkon
- Gangküche, ansonsten durchschnittliche Ausstattung
- Aufzug
- Lage in Wien im Zentrum des 3. Bezirks
- Die Vermieterseite hat im Mietvertrag zur Wohnumgebung angegeben: In der näheren Umgebung gibt es viele Geschäfte und eine gute Verkehrsanbindung
- Mietvertragsabschluss: 1. Mai 2020

So errechnen Sie den Hauptmietzins:

- Richtwert: 6,15 €/m²
- Lagezuschlag: z. B. 1,49 €/m²
- Zuschlag für den Aufzug: 0,53 €/m²
- Geschosszuschlag + 3 %
- Zuschlag für den Balkon + 4 %
- Abstrich für die Gangküche – 5 %

Die Zuschläge und Abstriche müssen Sie immer ausgehend vom Richtwert rechnen. Die in Prozent ausgedrückten Zuschläge und Abstriche betragen:

$6,15 \times 0,03 = 0,1845 \text{ €/m}^2$ (Geschosßzuschlag)

$6,15 \times 0,04 = 0,246 \text{ €/m}^2$ (Zuschlag für Balkon)

$6,15 \times 0,05 = 0,3075 \text{ €/m}^2$ (Abstrich für Gangküche)



Den Richtwert-Mietzins für die Wohnung ergibt daher:

Richtwert	6,15 €/m ²
Lagezuschlag	1,49 €/m ²
Zuschlag für Aufzug	0,53 €/m ²
Geschoßzuschlag	0,1845 €/m ²
Zuschlag für Balkon	0,246 €/m ²
Abstrich für Gangküche	- 0,3075 €/m ²
Summe	8,908 €/m²

Richtwert-Mietzins: $8,908 \text{ €/m}^2 \times 57,51 \text{ m}^2 = \text{€ } 512,30$ (gerundet)

Den Richtwert-Mietzins für Wohnungen in Wien können Sie auch online berechnen: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Abschlag bei befristeten Verträgen

Bei befristeten Hauptmietverträgen bei Wohnungen des Typ III gilt – soweit eine gesetzliche Mietzinsobergrenze besteht – ein Abschlag von 25 Prozent, wenn diese nach dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden (§ 16 Abs 7 MRG). Dabei ist die Vertrags- und Verlängerungsdauer egal. Mit dieser Bestimmung soll erreicht werden, dass Vermieterinnen und Vermieter weniger häufig befristet vermieten.

Bei einem befristeten Mietverhältnis des Typ III müssen Sie also nicht den vollen Mietzins zahlen. Zuerst berechnen Sie den angemessenen Hauptzins, den Richtwert- oder den Kategorie-D-Mietzins. Vom Ergebnis ziehen Sie dann den Abschlag von 25 Prozent ab.



Eine Altbauwohnung der Kategorie A wird im Mai 2020 befristet auf 5 Jahre vermietet. Sie ist durchschnittlich ausgestattet und liegt in einer durchschnittlichen Lage im 20. Bezirk. Die Wohnung und das Haus haben keine besonderen Vorzüge. Die Wohnung hat eine Gangküche. Den

Hauptmietzins berechnen Sie nach dem Richtwertsystem:
 $6,15 \text{ €/m}^2 - 5 \% \text{ Abschlag für die Gangküche} = 5,84 \text{ €/m}^2$

Allerdings: So berechnen Sie den zulässigen Mietzins bei einem unbefristeten Mietverhältnis. Da der Vertrag aber befristet ist, müssen Sie von den 5,84 Euro pro Quadratmeter noch den Abschlag von 1,46 Euro pro Quadratmeter berechnen.

$5,84 \text{ €/m}^2 * \text{Abschlag von } 25 \% = 1,46 \text{ €/m}^2$

Den Abschlag ziehen Sie vom ursprünglich berechneten Richtwert-Mietzins ab:

$5,84 \text{ €/m}^2 - 1,46 \text{ €/m}^2 = 4,38 \text{ €/m}^2$

Der zulässige Hauptmietzins für dieses befristete Mietverhältnis beträgt also 4,38 Euro pro Quadratmeter.

Was passiert, wenn Ihr ursprünglich befristetes Mietverhältnis in ein unbefristetes umgewandelt wird?

Ihr Mietzins wird nur dann höher, wenn im ursprünglich befristeten Mietvertrag 2 Beträge angegeben sind:

- Der ursprüngliche Hauptmietzins bei einem befristeten Vertrag
- Der zulässige Hauptmietzins bei einem unbefristeten Vertrag

Wenn diese beiden Beträge nicht angeführt sind, darf Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter den Mietzins nicht erhöhen.

Das gilt jedoch nicht bei Wohnungen des Typ I oder II: Hier gibt es keine Mietzinsbeschränkungen nach dem MRG und damit auch keinen Befristungsabschlag. Den Mietzins können Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter und Sie frei vereinbaren.

Mietzins bei förderungsrechtlichen Bestimmungen

Wohnbauförderungsgesetze sehen eigene Mietzinsobergrenzen vor, die die Vermieterseite beachten muss. Das verhindert hohe Mietzinse im geförderten Neubau.

Denn ohne solche Sonderbestimmungen würde das MRG auch bei geförderten Neubauten die Einhebung eines hohen angemessenen Hauptmietzinses erlauben. Angemessene Hauptzinse sind aber oft sehr teuer.

Renovierung von Altbauten mit Fördermitteln

Was passiert, wenn die Hauseigentümerseite eine Altbauwohnung renoviert und dabei Wohnbauförderungsmittel erhält (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG). Unter bestimmten Voraussetzungen muss sie zumindest für einen bestimmten Zeitraum die Mietzinsobergrenzen der Wohnbauförderungsbestimmungen einhalten.

Sonderfall: Stadterneuerungsgesetz

Für Wohnungen in Häusern, die aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) saniert wurden und deren WWF-Darlehen noch nicht zurückgezahlt sind, gilt: Sie dürfen nur mit dem Kategorie-Mietzins vermietet werden (§ 33 Stadterneuerungsgesetz). Diese Darlehen können Sie im Grundbuch einsehen. Das Vermieten nach dem Richtwert-System oder zum angemessenen Hauptmietzins ist nicht erlaubt.

Sonderfall: Genossenschaftswohnungen

Auch bei Genossenschaftswohnungen gibt es eigene Mietzinsobergrenzen, und zwar nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Genossenschaftswohnungen sind Wohnungen, die gemeinnützige Bauträger vermieten.

Details zu diesen Mietzinsbegrenzungen finden Sie im AK Ratgeber Genossenschaftswohnungen. Gratisdownload: wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohnungen.html

Hauptmietzinse für ältere Mietverträge

Bei Mietverträgen des Typ III, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, gelten die alten gesetzlichen Bestimmungen weiter. Also auch für Mietzinse, die Sie aktuell zahlen, gilt die Höhe der alten Bestimmungen.

Der Grund: Ob eine Mietzinsvereinbarung zulässig ist, hängt von den Rechtsvorschriften ab, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden haben. Deshalb sind die früheren Rechtsvorschriften weiterhin wichtig.

Kategorie-Mietzins

Das Mietrechtsgesetz (MRG) trat in seiner 1. Fassung am 1. Jänner 1982 in Kraft. Es sah beim Hauptmietzins vor allem abgestufte Höchstgrenzen je nach der Ausstattungskategorie vor.

Kategorie-Mietzinse pro Quadratmeter für Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen wurden (Stand 1. Jänner 2023):

- Kategorie A: 4,23 Euro
- Kategorie B: 3,18 Euro
- Kategorie C: 2,12 Euro
- Kategorie D (brauchbar): 2,12 Euro
- Kategorie D (unbrauchbar): 1,06 Euro

Die genannten Kategorie-Beträge sind mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Beim Einordnen der Wohnung in eine bestimmte Kategorie gilt die Ausstattung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (Urkategorie). Verbessern Sie als Mieterin bzw. Mieter Ihre Wohnung nachträglich, darf die Vermieterseite keinen höheren Zins verlangen.

Angemessener Hauptmietzins

In bestimmten Fällen konnte die Vermieterseite auch schon vor dem 1. März 1994 einen angemessenen Hauptmietzins statt des Kategorie-Mietzins verlangen. Die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzins war in diesen Fällen zulässig und ist damit bei älteren Verträgen auch heute noch gültig:

Kategorie-A-Wohnungen

Der angemessene Hauptmietzins war für Kategorie-A-Wohnungen ab 90 Quadratmetern schon ab dem 1. Jänner 1982 zulässig. Ab dem 1. Jänner 1986 war er für alle Kategorie-A-Wohnungen erlaubt. Die

einzigste Voraussetzung: Die Vermieterin bzw. der Vermieter hatte die Wohnung binnen 6 Monaten ab Räumung neu vermietet.

Kategorie-B-Wohnungen

Auch für Kategorie-B-Wohnungen mit mehr als 130 Quadratmetern war und ist der angemessene Hauptmietzins erlaubt. Auch hier nur unter der Voraussetzung, dass die Vermieterseite die Wohnung innerhalb von 6 Monaten ab Räumung neu vermietet hat.

Standardanhebung mit erheblichen Mitteln

Auch bei der Standard-Anhebung, also der Verbesserung der Ausstattungskategorie, gibt es diese Voraussetzung: Der angemessene Hauptmietzins ist nur dann erlaubt, wenn die Vermieterseite die Wohnung damals binnen 6 Monaten ab Räumung neu vermietet hat. Die Frist verlängert sich auf 18 Monate, wenn die Standard-Anhebung erst nach der Räumung durchgeführt wird.

Wohnungen in Neubauten (Gebäudeerrichtung nach 8. Mai 1945 und vor 1.7.1953) und in denkmalgeschützten Häusern

Wie nach derzeitiger Rechtslage durfte auch bei Vermietungen vor 1. März 1994 in diesen Fällen ein angemessener Mietzins vereinbart werden. Interessen der Stadt und Ortsbildpflege waren damals den Interessen des Denkmalschutzes gleichgestellt.

Gebäude mit höchstens 4 Wohnungen

Die Vermieterseite darf einen angemessenen Hauptmietzins verlangen, wenn ein Gebäude höchstens 4 selbstständige Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B oder C enthält. Das gilt jedoch nur für Mietverträge, die zwischen dem 1. Jänner 1986 und dem 28. Februar 1994 abgeschlossen wurden.

Nachträgliche Mietzinsvereinbarung

Ein angemessener Hauptmietzins ist auch dann zulässig, wenn er bei Altverträgen mehr als 6 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses vereinbart wurde.

Hauptmietzins-Abrechnung

Die Vermieterseite muss für jedes Jahr eine Hauptmietzins-Abrechnung durchführen.

Sie hat damit bis 30. Juni des nächsten Kalenderjahres Zeit.

Einsicht

Die Vermieterseite muss die Hauptmietzins-Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht auflegen. Meist ist das am schwarzen Brett oder bei der Hausbesorgerin bzw. dem Hausbesorger.

Sie als Mieterin bzw. Mieter dürfen in die Belege Einsicht nehmen. Sie dürfen auch auf Ihre Kosten Kopien bzw. Abschriften anfertigen lassen.

Einnahmen und Ausgaben

In der Hauptmietzins-Abrechnung sind Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt. Das Ergebnis der Abrechnung ist die „Mietzinsreserve“ oder der „Mietzinsabgang“ eines Jahres. Das hängt davon ab, ob es mehr Einnahmen oder Ausgaben gab.

Im MRG ist genau aufgelistet, welche Beträge Vermieterinnen bzw. Vermieter auf der Einnahmen- und Ausgabenseite ansetzen dürfen.

Zu den Einnahmen zählen:

- Die Hauptmietzinse der Mieterinnen und Mietern
- Bestimmte Beträge für Objekte, die die Vermieterin bzw. der Vermieter selbst nutzt oder leer stehen lässt
- Werte für Wohnungen im Wohnungseigentum
- Einnahmen von vermieteten Fassaden für Werbezwecke
- Öffentliche Zuschüsse
- Beträge, die die Vermieterin bzw. der Vermieter aus verbotenen Ablösen erhält

Zu den Ausgaben zählen:

- Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten: Diese muss die Vermieterseite durch Rechnungen belegen und darf sie nicht als Betriebskosten verrechnen
- Beträge, die zur Tilgung und Verzinsung von geförderten Darlehen erforderlich sind
- Beträge, die die Vermieterseite ausscheidenden Mieterinnen bzw. Mietern als Investitionsablässe zahlt (§ 10 MRG)

Wann dürfen die Kosten von Verbesserungsarbeiten in die Abrechnung einfließen?

Die Hauseigentümerseite darf die Kosten von Verbesserungsarbeiten nur in diesen beiden Fällen in die Hauptmietzins-Abrechnung aufnehmen:

- Es stehen keine Erhaltungsarbeiten an
- Die Erhaltungsarbeiten können gedeckt werden, ohne dass später eine Mietzinserhöhung nötig ist (§ 18 MRG)

Die Hauseigentümerseite darf also nicht die gesamte Mietzinsreserve für den Einbau eines Liftes oder für die Standardanhebung von Wohnungen verwenden. Denn dann ist möglicherweise später kein Geld mehr da, wenn beispielsweise das Dach reparaturfällig ist.

Sie ist dann nicht berechtigt, ein Erhöhen der Mietzinse in einem Verfahren nach § 18 MRG zu verlangen. Mehr zur Mietzinserhöhung finden Sie im Kapitel 6.

TIPP

Wenn die Vermieterseite die Hauptmietzins-Abrechnung nicht vorlegt, fordern Sie sie dazu auf.
Am besten mit einem eingeschriebenen Brief.

Wenn die Vermieterseite die Abrechnung weiterhin nicht vorlegt, stellen Sie bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht einen Antrag. Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht trägt dann der Vermieterin bzw. dem Vermieter das Legen der Hauptmietzins-Abrechnung auf.



Überprüfen Sie die Hauptmietzins-Abrechnung genau. Die darin enthaltenen Informationen können entscheidend dafür sein, ob Ihre Miete überhaupt – bzw. um wie viel sie eventuell später bei umfassenden Sanierungen – erhöht werden darf.

Exkurs: Untermietzins

Soweit eine Hauptmieterin bzw. ein Hauptmieter einer Wohnung des Typ III durch gesetzliche Obergrenzen für den Hauptmietzins geschützt ist, darf auch der Untermietzins nicht beliebig festgesetzt werden. Von der Untermieterin bzw. dem Untermieter darf die Hauptmieterseite aber einen höheren Mietzins einheben, als bei der Hauptmiete.

Bestandteile

Der Untermietzins darf sich aus diesen Bestandteilen zusammensetzen (MRG):

- Höchstens 150 Prozent des zulässigen Hauptmietzinses
- Anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben
- Eventuell anteilige besondere Aufwendungen bzw. Kosten von Gemeinschaftsanlagen
- Eventuelles Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- Eventuell einen Betrag für angemessene Verbesserungen, die die Hauptmieterseite durchgeführt hat und die für die Untermieterseite objektiv nützlich sind
- Umsatzsteuer

Teilweise Untervermietung

Wenn nur Teile einer Wohnung untervermietet sind, muss die Hauptmieterseite den Untermietzins anteilig verringern. Zusätzlich muss in die Berechnung einfließen, welche Qualität die genutzten Teile und die gemeinsam genutzten Teile haben.

Verbesserung durch die Untervermieterseite

Hat die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter vor der Untervermietung wesentliche Verbesserungen in der Wohnung durchgeführt, die nun auch der Untermieterin bzw. dem Untermieter zugutekommen, wie z. B. ein nachträglicher Heizungseinbau, dürfen mehr als 150 Prozent des tatsächlich bezahlten bzw. zulässigen Hauptmietzinses als Mietzins mit der Untermieterin bzw. dem Untermieter vereinbart werden.

Gerichte ziehen für die Berechnung zur zulässigen Überschreitung jene Grundsätze heran, die für die Angemessenheit von Möbelmieten entwickelt wurden – siehe Kapitel 4.

zB

Siegmund Schlaw hat vor Jahren eine Wohnung ohne Heizung gemietet und zahlt 300 Euro Hauptmietzins plus Betriebskosten und Umsatzsteuer. Er darf sie wegen der Zustimmung des Vermieters gänzlich untervermieten. Siegmund hat eine Heizung auf eigene Kosten einbauen lassen. Er kann daher vom Untermieter einen höheren Betrag als bloß den um 50 Prozent erhöhten Hauptmietzins verlangen.

Siegmund rechnet: Das zulässige Entgelt für solche Verbesserungen ergibt sich aus der Amortisationsrate ausgehend vom Zeitwert zum Zeitpunkt der Untervermietung und der voraussichtlichen Restnutzungsdauer plus eines Gewinnzuschlages des Untervermieters. Die eingebaute Heizung hat zum Zeitpunkt der Untervermietung noch einen Zeitwert von 5.000 Euro und eine voraussichtliche Restnutzungsdauer von 120 Monaten.

Siegmund darf daher seinem Untermieter nicht nur 450 Euro plus Betriebskosten und Umsatzsteuer verrechnen, sondern auch noch zusätzlich 43 Euro pro Monat für die von ihm installierte Heizung.

Befristeter Untermietvertrag

Ihr Untermietvertrag ist befristet? Dann vermindert sich der höchstzulässige Untermietzins um 25 Prozent. Ausgenommen von der Minderung sind die Betriebskosten, die Ihnen die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter berechnet.

Überhöhter Untermietzins

Vereinbarungen über den Untermietzins sind unwirksam, wenn er die zulässige Höhe überschreitet. Das gilt auch, wenn sich die Überschreitung daraus ergibt, dass bereits die Hauptmietzinsvereinbarung überhöht ist.

Sie können bei Typ III Wohnungen das Überprüfen der Höhe des Untermietzinses bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht beantragen. Sie haben dazu 3 Jahre ab Vertragsabschluss Zeit. Bei befristeten Verträgen endet die Frist jedoch erst 6 Monate nach Ende des Untermietverhältnisses.

Überhöhte Untermietzinse können Sie nicht nur für die Zukunft herabsetzen lassen. Sie können sie auch rückwirkend bis zu 3 Jahren vor Antragstellung zurückfordern. Bei befristeten Verträgen sogar rückwirkend bis zu 10 Jahren.

Welche Mieterhöhungen sind erlaubt?

Vertragliche Wertsicherungen

Die häufigste Mietzinserhöhung ist das vertragliche Anpassen des Mietzinses an die Inflation.

Mietzinserhöhungen ohne vertragliche Vereinbarung

Ohne vertragliche Vereinbarung sind Mietzinserhöhungen grundsätzlich nicht möglich. Aber es gibt 3 Ausnahmen.

6

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE VERTRAGLICHEN
UND GESETZLICHEN MIETERHÖHUNGEN ES GIBT.

Vertragliche Wertsicherungen

Grundsätzlich kann die Vermieterseite den Hautmietzins – oder auch einen Pauschalmietzins – nur erhöhen, wenn es vertraglich vereinbart ist. Allerdings gibt es 3 Ausnahmen:

- Erhöhung wegen Erhaltungsarbeiten in einem Verfahren nach § 18 Mietrechtsgesetz (MRG)
- Erhöhung niedriger Mietzinse bei sehr alten Mietverhältnissen nach § 45 Mietrechtsgesetz (MRG)
- Gesetzliche Indexierung nach Mietrechtseintritt oder Abtretung der Mietrechte an nahe Angehörige nach § 46 Mietrechtsgesetz (MRG)

Informationen zu diesen Ausnahmen finden Sie im Unterkapitel „Mietzinserhöhungen ohne vertragliche Vereinbarung“.

Heute gibt es in fast jedem Mietvertrag für den mit einem bestimmten Betrag vereinbarten Haupt- oder Pauschalmietzins eine sogenannte Wertsicherungsvereinbarung.

Eine solche Vereinbarungen besagt, dass der einmal vereinbarte Mietzins von Zeit zu Zeit in einem bestimmten Ausmaß erhöht werden kann. Beim Ausmaß der Erhöhung wird dabei in der Regel an den Verbraucherpreisindex (VPI) angeknüpft. Eine solche Wertsicherungsvereinbarung wird daher oft Indexklausel genannt.

Bei unbefristeten Verträgen gibt es fast immer solche Vereinbarungen, wonach der einmal vereinbarte Hauptmietzins von Zeit zu Zeit in einem bestimmten Ausmaß erhöht werden kann. Bei befristeten Verträgen verzichten die Vertragsparteien manchmal darauf – oder vergessen auf die Indexklausel.

Was bedeutet Wertsicherung?

Die Wertsicherung des Mietzinses berücksichtigt die allgemeine Preissteigerung (Inflation). Das ermöglicht, dass die Kaufkraft der Vermieterseite aus den Mietzinseinnahmen über die Jahre ungefähr gleichbleibt.

Der VPI ist ein Maßstab für die Preisentwicklung bzw. Inflation. Die Statistik Austria berechnet und veröffentlicht den VPI monatlich.

Die Berechnung beruht auf der Entwicklung der allgemeinen Lebenserhaltungskosten, wie Kosten für Nahrungsmittel, Mobilität und Wohnen.

TIPP

Die Werte des Verbraucherpreisindex erfahren Sie bei der Statistik Austria unter www.statistik.at/Indexrechner.

Seien Sie sich allerdings folgender Tatsache bewusst: Erfolgt eine Erhöhung des Mietzinses auf Basis einer Indexklausel nur alle 4 Jahre, dann bleibt der Hauptmietzins länger unverändert, während z. B. das eigene Einkommen vielleicht jedes Jahr um 1 bis 3 Prozent steigt.

Das schaut gut aus, und eine solche Klausel ist auch empfehlenswerter als Erhöhungen jedes Jahr. Aber: Erhöht sich dann der Hauptmietzins von einem Tag auf den anderen um den gesamten VPI von z. B. 4 Jahren, also etwa um 8 Prozent, dann kann Ihnen das schon dramatisch vorkommen, wenn Sie selbst nur eine Gehaltssteigerung von 2,5 Prozent haben.

Die vertragliche Wertsicherung nach dem MRG

Für bestehende Verträge bei Mietverhältnissen des Typ III sind Erhöhungen des Hauptmietzinses in der Regel nur dann erlaubt, wenn Sie mit der Vermieterseite im Mietvertrag eine Wertsicherung vereinbart haben. Überdies müssen spezielle gesetzliche Regelungen zur Vorgehensweise bei der Wertsicherung beachtet werden.

Wertsicherung beim Richtwert-Mietzins

Der Hauptmietzins nach dem Richtwert-System besteht aus dem Richtwert und eventuellen Zuschlägen oder Abschlägen. Sie können den gesamten Richtwert-Mietzins samt Zuschlägen oder Abstrichen wertgesichert vereinbaren.

In der Praxis werden auch bei Mietverträgen nach dem Richtwert-System nur Vereinbarungen mit einem wertgesicherten Hauptmietzins getroffen. Dabei wird eigentlich immer eine übliche Indexklausel vereinbart. Der vereinbarte Hauptmietzins kann sich dann nur im Rahmen der Inflationsrate – also dem Verbraucherpreisindex (VPI) – verändern.

Die in der Praxis vorkommenden Vereinbarungen unterscheiden sich nur dadurch, wann eine Erhöhung wegen einer Indexklausel vorgenommen werden kann.

Meist haben Vereinbarungen diese Form: Der vertraglich vereinbarte Hauptmietzins nach dem Richtwert-System kann dann angehoben werden, wenn der gesetzlich festgelegte Richtwert angehoben wird.

Die Anpassung der gesetzlich festgelegten Richtwerte für alle Bundesländer erfolgt alle 2 Jahre am 1. April entsprechend dem VPI. Das Justizministerium veröffentlicht die Erhöhung. Wird der Richtwert z. B. um 3,9 Prozent erhöht, kann der im Mietvertrag ursprünglich vereinbarte Richtwert-Mietzins auch um 3,9 Prozent erhöht werden.

Manchmal ist bei diesen Verträgen aber etwas anderes vereinbart:

Z. B. der Mietzins kann erst angehoben werden, wenn der VPI seit dem Mietvertragsabschluss oder seit der letzten Anpassung um 5 Prozent gestiegen ist. In diesem Fall erfolgt die Anpassung nicht alle 2 Jahre. Auch Vereinbarungen, wonach der vereinbarte Hauptmietzins alle 3 Jahre zum 1. Jänner mit dem VPI entsprechend der VPI-Zahl des vorangehenden Septembers angehoben wird, kommen vor.

Wertsicherung beim Kategorie-Mietzins

Die Kategorie-Beträge sind gesetzlich festgelegt. Diese Beträge werden von Zeit zu Zeit mit dem VPI angepasst.

Die Erhöhung erfolgt dann, wenn der VPI seit der letzten Erhöhung um insgesamt mehr als 5 Prozent gestiegen ist. Das Justizministerium veröffentlicht die neuen Beträge. Die letzte Änderung der Kategorie-Beträge erfolgte am 1. Februar 2018.

Aber auch hier darf die Vermieterseite den Mietzins nur anpassen, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthält.

In der Regel sind Wertsicherungsvereinbarungen bei Mietverträgen mit Kategorie-Mietzinsen so formuliert: Der vereinbarte Mietzins kann jedes Mal nach der gesetzlichen Verlautbarung der neuen Kategorie-Beträge und im gesetzlich vorgesehenen Ausmaß erhöht werden.

Wertsicherung beim angemessenen Mietzins

In der Regel ist auch in diesen Verträgen eine Wertsicherung auf Basis des VPI vereinbart.

Wenn außer der Wertsicherung mit dem VPI nichts weiter vertraglich vereinbart ist, könnte eine Anpassung des Hauptmietzinses an die Inflation dann sogar monatlich erfolgen. Das kommt in der Praxis allerdings selten vor. Denn der VPI steigt monatlich um ca. 0,2 Prozent. Es wäre für alle Beteiligten umständlich, die Miete monatlich um 0,2 Prozent zu erhöhen.

Was wird daher meistens vereinbart? „Eine Erhöhung des Hauptmietzinses erfolgt nur dann, wenn der VPI seit Mietvertragsabschluss oder der letzten Mietzinserhöhung mehr als 5 Prozent gestiegen ist.“ Stattdessen könnte auch ein anderer Schwellenwert, z. B. 10 Prozent, vereinbart werden.

Mietzinsanpassung bei geförderten Neubauwohnungen

Das Wiener Wohnbau-Förderungsrecht regelt die Höhe des Hauptmietzinses und die mögliche Mietzinsanpassung von geförderten Neubauwohnungen.

Meist ist die Höhe des Hauptmietzinses jedoch nicht mit einem bestimmten Betrag begrenzt: Die Vermieterseite darf nur Kredit-Rückzahlungen als Hauptmietzins weiterverrechnen, die sie für das Errichtungsdarlehen an die Bank zahlt. Der Mietzins erhöht oder vermindert sich also mit den Schwankungen der Höhe der zurückzuzahlenden Kreditraten. Das sind Bauvorhaben, die nach § 12 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz gefördert sind.

Bei bestimmten Bauvorhaben gibt es auch eine fixe Obergrenze für den Hauptmietzins. Diese wird jährlich mit der Steigerung des Verbraucherpreisindex erhöht. Das sind Bauvorhaben, die nach § 15 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz gefördert sind.

Wie erfolgt die Mietzinserhöhung durch Wertsicherung?

Die Vermieterseite muss Ihnen nach dem MRG die Mietzinserhöhung spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin bekanntgeben, an dem die Erhöhung mietrechtlich wirksam wird.

Mietrechtlich wirksam ist die Mietzinserhöhung am übernächsten Monatsersten, nachdem die Statistik Austria den VPI veröffentlicht hat.

Die Vermieterseite darf Sie auch erst nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung informieren und die Erhöhung einfordern. Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter darf den erhöhten Mietzins allerdings nicht rückwirkend von Ihnen verlangen.



Ein Mietvertrag wurde in Wien am 1. November 2017 abgeschlossen. Der Hauptmietzins nach dem Richtwert-System beträgt 656 Euro.

Im Mietvertrag ist vereinbart, dass der vereinbarte Hauptmietzins dann angehoben werden kann, wenn der gesetzlich festgelegte Richtwert angehoben wird, also alle 2 Jahre. Weiters ist vereinbart, dass der vereinbarte Hauptmietzins in dem Ausmaß angehoben wird, wie der gesetzliche Richtwert sich erhöht.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betrug der Richtwert 5,58 Euro pro Quadratmeter. Der Richtwert wurde am 1. April 2019 um 4,12 Prozent erhöht, also auf 5,81 Euro pro Quadratmeter. Die Vermieterseite muss nach dem 1. April 2019 der Mieterin bzw. dem Mieter mitteilen, dass sie den Mietzins erhöhen wird. Das muss sie spätestens 14 Tage vor dem 1. Mai 2019 machen, damit die Erhöhung ab Mai wirksam wird.

Die neue Miete beträgt 683,02 Euro (656 Euro vom ursprünglichen Mietzins plus 4,12 Prozent).

Was passiert, wenn die Vermieterseite die Erhöhung nicht rechtzeitig bekanntgibt? Sie hat die Mieterseite z. B. erst am 27. Juni 2019 informiert. Dann kann sie den erhöhten Mietzins erst ab dem 1. August 2019 einheben. Die Vermieterseite darf keine Nachzahlung für die vergangenen Monate verlangen.



Ein Mietvertrag über eine Altbauwohnung wurde am 1. Februar 2010 abgeschlossen. Der monatliche angemessene Mietzins beträgt 700 Euro.

Folgende Wertsicherung steht im Mietvertrag: „Der als Mietzins vereinbarte Betrag verändert sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex 2005 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem für den Monat Februar 2010 verlautbarten Index ergibt. Dabei müssen Änderungen solange nicht berücksichtigt werden, als sie 10 Prozent des bisher maßgebenden Betrages nicht überschreiten. Bei Überschreitung wird die gesamte Änderung berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist Ausgangsbasis für die Errechnung weiterer Änderungen.“

Im Juli 2014 stellt sich der Vermieter die Frage, ob er die Wertsicherung verrechnen und den Mietzins erhöhen kann.

Wichtige Informationen:

- Vereinbarter Mietzins: 700 Euro
- Index Februar 2010: (VPI 2005) 108,1
- Index Mai 2014, verlautbart Juli 2014: (VPI 2005) 120,5

1. Schritt: Ist der Indexwert um mehr als 10 Prozent gestiegen?

$$120,5 \div 108,1 = 1,1147086$$

$$1,1147086 \times 100 - 100 = 11,47 \text{ (Indexsteigerung in Prozent)}$$

Der Index ist demnach um mehr als 10 Prozent gestiegen. Der Mietzins darf daher um 11,47 Prozent erhöht werden.

2. Schritt: Berechnung des neuen Mietzinses:

$$€ 700 \times 1,1147086 = € 780,30 \text{ (neuer Mietzins)}$$

3. Schritt: Ab welchem Zinstermin darf der neue Mietzins verlangt werden?

Die Indexveränderung wird ab dem übernächsten Monats-ersten wirksam, nachdem die Statistik Austria den VPI



veröffentlicht hat (§ 16 Abs. 6 MRG). Ab dem darauffolgenden Zinstermin darf die Vermieterseite den erhöhten Mietzins verrechnen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss die Erhöhung zumindest 14 Tage vor diesem Zinstermin schriftlich bekanntgeben.

Für das Beispiel gilt daher:

- Veröffentlichung des Mai-Index: im Juli 2014
- Wirksamkeit: der darauffolgende übernächste Monats-erste, also der 1. September 2014
- Der folgende Zinstermin: 1. Oktober 2014

Der erhöhte Mietzins von 780,30 Euro darf die Vermieterin bzw. der Vermieter ab dem Zinstermin Oktober 2014 verlangen. Die Vermieterseite muss die Mieterin bzw. den Mieter spätestens 14 Tage vor dem 1. Oktober schriftlich von der Erhöhung informieren.

Wertsicherungsvereinbarungen außerhalb des MRG

Ihr Mietverhältnis unterliegt nicht dem MRG oder nur teilweise (Näheres zu der Unterscheidung im Kapitel 2). Dann ist jede zivilrechtlich zulässige Art der Wertsicherungsvereinbarung möglich.

In der Praxis werden auch in solchen Verträgen Indexklauseln verwendet. Der vereinbarte Pauschalmietzins oder – wenn ein aufgeschlüsselter Mietzins vereinbart wurde – der frei vereinbarte Hauptmietzins soll sich entsprechend dem VPI verändern.

Die oben beschriebenen Vorschriften über den Zeitpunkt der Wirksamkeit gelten nicht. Achten Sie deshalb in Ihrem Mietvertrag auf diese 4 Punkte, und vereinbaren Sie sie genau:

- Wertsicherung mit dem VPI
- Ausgangswert (Index des Monats des Mietvertragsabschlusses)
- Schwellenwert für die Anpassung:
Das sind die oben erwähnten 5 oder 10 Prozent
- Wirksamkeit inklusive Informationsfristen



Wenn das MRG nicht gilt, kann die Vermieterseite die Erhöhung des Mietzinses wegen der Wertsicherung auch rückwirkend bis zu 3 Jahren verrechnen. Vereinbaren Sie daher im Mietvertrag, dass sie das nicht darf.

Das könnten Sie z. B. im Mietvertrag vereinbaren: „Erhöhungen des Hauptmietzinses wegen dieser Wertsicherungsvereinbarung müssen der Mieterin bzw. dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin schriftlich bekanntgegeben werden. Die Mieterin bzw. der Mieter ist zur Bezahlung des erhöhten Hauptmietzinses nur nach rechtzeitiger Bekanntgabe ab dem nächsten Zinstermin verpflichtet.“

Mietzinserhöhungen ohne vertragliche Vereinbarung

In 3 Fällen kann Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter Ihren Mietzins – auch, ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag – erhöhen:

- Erhöhung wegen Erhaltungsarbeiten in einem Verfahren nach § 18 Mietrechtsgesetz (MRG)
- Erhöhung niedriger Mietzinse bei sehr alten Mietverhältnissen nach § 45 Mietrechtsgesetz (MRG)
- Gesetzliche Indexierung nach Mietrechtseintritt oder Abtretung der Mietrechte an nahe Angehörige nach § 46 Mietrechtsgesetz (MRG)

Auf den nächsten Seiten erfahren Sie, wann diese Erhöhungen erlaubt sind, und wie das Anheben der Miete erfolgt.

Mieterhöhungen wegen Erhaltungsarbeiten

Eine Mietzinserhöhung zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten ist möglich, wenn die Mietzinsreserve und die laufenden Mietzinseinnahmen die Kosten der Erhaltungsarbeiten nicht decken (§ 18 MRG). Ob die Mietzinserhöhung zulässig ist, entscheidet die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht.

Ausmaß der Mietzinserhöhung

Wie hoch darf die Mietzinserhöhung sein? Nur so hoch, als die Mietzinsreserve und die voraussichtlichen Mietzinseinnahmen der nächsten 10 Jahre die Kosten für die Erhaltungsarbeiten nicht decken.

Wenn die Vermieterseite Eigenmittel oder Fremdmittel wie Bankdarlehen verwendet, dann zählen diese Kosten ebenfalls zu den Erhaltungskosten. Konkret sind das die Kosten für die Geldbeschaffung, die Verzinsung und die Tilgung.

Wie läuft das Verfahren ab?

In diesem Verfahren haben alle Mieterinnen und Mieter Parteistellung. Das bedeutet: Alle Mieterinnen und Mieter werden zur Verhandlung eingeladen. Meist erfolgt das durch einen Aushang am schwarzen Brett im Haus.

Dort werden auch die Nutzflächen und Ausstattungskategorien der Wohnungen vermerkt.

TIPP

Sie stellen fest, dass gewisse Angaben wie etwa die Kategorie-Einstufung nicht stimmen?
Dann beanstanden Sie das sofort.

In der Verhandlung können Sie und die anderen Mieterinnen und Mieter Einwände gegen die Mietzinserhöhung einbringen. Beispielsweise können Sie vorbringen, dass die komplette Dacherneuerung nicht nötig ist und eine kostengünstigere Reparatur ausreicht.

Auch können Sie Einwände gegen die Höhe der Hauptmietzinsreserve erheben. Manchmal ist die Hauptmietzinsreserve höher als Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter behauptet. Aus Ihren Einwänden kann das Gericht eine geringere oder gar keine Erhöhung des Mietzinses ableiten.

Was prüft die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht?

- Die Höhe der Hauptmietzinsreserve
- Die Notwendigkeit der von Vermieterseite gewünschten Arbeiten
- Die angemessene Höhe der Kosten
- Die Höhe der durch die Mieteinnahmen nicht gedeckten Erhaltungskosten

Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht entscheidet anschließend über die Höhe und den Zeitraum der Mietzinserhöhung. Üblicherweise müssen Sie 10 Jahre lang einen höheren Mietzins bezahlen, manchmal ist dieser Zeitraum auch kürzer.

Zusätzliche Verbesserungsarbeiten

Die Vermieterseite kann eine Erhöhung der Mietzinse nicht nur für Erhaltungsarbeiten, sondern auch für zusätzliche nützliche Verbesserungsarbeiten beantragen.

Diese Verbesserungsarbeiten müssen allerdings öffentlich gefördert werden (Wohnhaussanierungsförderung). Außerdem muss die Förderung ausreichend hoch sein. Denn die Erhöhung der Mietzinse plus der Kosten für die geförderten Verbesserungsarbeiten darf die Kosten der reinen Erhaltungsarbeiten nicht überschreiten.



Die Erhaltungs- plus Verbesserungskosten abzüglich der Förderung dürfen nicht teurer sein als die bloßen Erhaltungskosten.

Tatsächliche und geplante Kosten

Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter kann die Erhöhung vor oder nach dem Durchführen der Arbeiten beantragen.

Üblicherweise stellt die Vermieterseite den Antrag jedoch vorher. Der Bedarf der Erhaltungsarbeiten ist so besser nachvollziehbar. Das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle entscheidet dann über die Erhöhung, obwohl zu diesem Zeitpunkt keine endgültigen Kosten, sondern nur Kostenvoranschläge vorliegen.

Was passiert, wenn die tatsächlichen Kosten von den geplanten abweichen? Die Vermieterseite, aber auch eine Mieterin bzw. ein Mieter kann eine Korrektur der Entscheidung über die Erhöhung der Mietzinse beantragen. Das ist möglich, sobald die Arbeiten fertig sind.

Wenn sich die Vermieterseite verpflichtet, die Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen, kann die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht eine vorläufige Erhöhung bewilligen. Diese vorläufige Erhöhung kann später verlängert werden.



Wenn die Vermieterseite die Arbeiten nicht innerhalb einer angemessenen Frist durchführt, kann die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht die Entscheidung widerrufen. Dann muss die Vermieterseite die eingehobenen Beträge samt Zinsen zurückzahlen.

Mieterhöhungen wegen niedriger Mietzinse

Es gibt Mietverhältnisse mit einem sehr niedrigen Mietzins. Meist wurden diese schon vor vielen Jahren abgeschlossen. Mieterinnen bzw. Mieter mit alten Mietverträgen mussten diesen niedrigen Mietzins oft mit einer hohen Ablöse „erkaufen“. Auch waren die früheren gesetzlichen Obergrenzen der Mietzinse mieterfreundlicher.

Die derzeit geltende Regelung sieht vor, dass nach § 45 MRG bei vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Mietverträgen sehr niedrige Hauptmietzinse von der Vermieterseite auf folgende Beträge pro Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung angehoben werden dürfen (gesetzlicher Mindestmietzins):

- Bei einer Wohnung der Kategorie A auf 2,81 Euro
- Bei einer Wohnung der Kategorie B auf 2,12 Euro
- Bei einer Wohnung der Kategorie C auf 1,41 Euro
- Bei einer Wohnung der Kategorie D in brauchbarem Zustand auf 1,41 Euro
- Bei einer Wohnung der Kategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 1,06 Euro

Liegt also der bisher vereinbarte Hauptmietzins unter diesen Beträgen, ist eine Mieterhöhung bis zu diesen Beträgen möglich. Diese Beträge sind wie die Kategorie-Mietzinse mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Bei der Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Kategorie gilt die Ausstattung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (Urkategorie).



Heinrich Heimwerker hat 1984 eine Kategorie D Wohnung in brauchbarem Zustand zum Kategorie-Mietzins gemietet. Im Jahr 1995 hat er die Substandard-Wohnung mit umfangreichen Mitteln selbst auf den Standard der Kategorie A verbessert. Er bezahlt derzeit einen Hauptmietzins von 0,90 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht der gesetzlichen Obergrenze, die 1984 für Kategorie D Wohnungen gegolten hat. Der Vermieter von Heinrich Heimwerker kann den Mietzins entsprechend der Urkategorie nur auf 1,41 Euro pro Quadratmeter anheben.

Wie funktioniert die Anhebung?

Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter muss das Anheben des Mietzinses nicht mit Ihnen vereinbaren. Auch ein Antrag bei Gericht bzw. der Schlichtungsstelle ist nicht notwendig. Die Vermieterseite darf den Mietzins einfach anheben, wenn sie sich dazu entscheidet. Sie muss Sie allerdings rechtzeitig schriftlich darüber informieren (§ 45 MRG): spätestens einen Monat vor dem Monatsersten, ab dem die höhere Miete gilt.



Es gibt eine wichtige Voraussetzung für das Anheben des Mietzinses: Für das Gebäude liegt keine Abbruchbewilligung oder kein Abbruchauftrag der Baubehörde vor.

Mietrechtseintritt

Bei einem Eintritt in das Mietverhältnis einer bzw. eines verstorbenen nahen Angehörigen und bei einer Abtretung der Mietrechte an nahe Angehörige kann der Hauptmietzins unter gewissen Voraussetzungen auf maximal 4,23 Euro angehoben werden.

Dieser Deckelungsbetrag ist wie die Kategoriemietzinse mit dem VPI wertgesichert. Erhöhungen dieses Betrages werden vom Justizministerium durch Verordnung bekannt gemacht, und dürfen von der Vermieter- an die Mieterseite weitergegeben werden - auch, wenn der Mietvertrag keine Wertsicherungsklausel enthält. Näheres dazu finden Sie im Kapitel 10.

Wann sind Mietfragen ein Fall fürs Gericht?

Der Mietzins oder die Wertsicherung ist zu hoch

Wenn Sie sich gegen einen überhöhten Mietzins wehren wollen, brauchen Sie dafür einen Antrag. Achtung: Es gibt Fristen.

Wie Mietrechtsverfahren ablaufen

Meist erfolgen Mietrechtsverfahren im Außerstreitverfahren. Lassen Sie sich davor und währenddessen beraten.

7

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WAS SIE IN
MIETRECHTSVERFAHREN BEACHTEN SOLLTEN.

Der Mietzins oder die Wertsicherung ist zu hoch

Überprüfen und Anfechten einer Mietzinsvereinbarung

Wenn Ihre Mietzinsvereinbarung den höchsten zulässigen Hauptmietzins nach dem Mietrechtsgesetz übersteigt, ist sie unwirksam. Eine Schlichtungsstelle bzw. ein Gericht kann Ihren Hauptmietzins auf den zulässigen Betrag herabsetzen. Was müssen Sie dazu bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht beantragen?

- Das Feststellen des gesetzesmäßigen Mietzinses und der (Teil-) Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung
- Das Rückzahlen des zu viel bezahlten Mietzinses inklusive 10 Prozent Umsatzsteuer und 4 Prozent Zinsen

Genehmigt die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht Ihre Anträge? Dann erhalten Sie den bisher zu viel bezahlten Mietzins zurück und zahlen auch in Zukunft weniger Miete. Achten Sie jedoch auf die Fristen.

Wie lange haben Sie Zeit für das Überprüfen der zulässigen Höhe des Mietzinses?

Wenn Sie die Mietzinshöhe bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht überprüfen lassen wollen, haben Sie dafür nur beschränkt Zeit:

- Bei einem unbefristeten Vertrag:
3 Jahre ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung
- Bei einem befristeten Vertrag:
6 Monate nach Auflösung oder Umwandlung des Mietverhältnisses in einen unbefristeten Vertrag

**ACH
TUNG**

Versäumen Sie diese Frist nicht. Sonst verlieren Sie Ihre Ansprüche. Sie können danach Ihre Miete nicht mehr überprüfen und herabsetzen lassen (Präklusionsfrist).

Haben Sie die Präklusionsfrist versäumt, können Sie sich nur noch gegen weitere Mietzinserhöhungen wehren. Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter fordert Wertsicherungen? Dann müssen Sie so lange keinen höheren Mietzins bezahlen, bis die gesetzlich erlaubte Mietzinshöhe

die gesetzwidrig vereinbarte Höhe erreicht hat. Damit können Sie für eine Zeit lang die Höhe Ihres Mietzinses einfrieren.

Details finden Sie in diesem Kapitel unter „Was Sie tun können, wenn die Miete durch eine Wertsicherung unzulässig hoch wird“.



Simon Säumnis hat am 16. September 2014 einen unbefristeten Mietvertrag für eine Altbauwohnung abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1. Oktober 2014. Die Wohnung entspricht der Kategorie A, ist 72 Quadratmeter groß und liegt in einem durchschnittlichen Althaus in durchschnittlicher Lage. Als Hauptmietzins hat Simon Säumnis mit seiner Vermieterin 504 Euro vereinbart. Das entspricht 7 Euro pro Quadratmeter.

Ein paar Jahre später fragt sich Simon Säumnis, ob er zu viel Miete zahlt. Er recherchiert und findet heraus, dass sein Hauptmietzins überhöht ist. Gesetzmäßig sind nur 396 Euro zulässig. Am 28. September 2020 wendet er sich an die Schlichtungsstelle. Er beantragt das Feststellen des zulässigen Mietzinses und der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung. Außerdem will er erreichen, dass die zu viel verrechneten Beträge zurückgezahlt werden. Die Anträge werden abgewiesen. Simon Säumnis ist zu spät dran: Der Abschluss der Mietzinsvereinbarung liegt bereits mehr als 3 Jahre zurück. Dass sein Mietzins nicht gesetzmäßig ist, nützt Simon Säumnis nun nichts mehr.

Wann verjährt Ihr Anspruch auf das Zurückzahlen gesetzwidriger Mietzinse?

Sie haben einen gesetzeswidrigen Mietzins bezahlt und Ihren Antrag rechtzeitig bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht eingebracht? Dann bekommen Sie die zu viel bezahlte Miete zurück. Dafür gibt es allerdings Verjährungsfristen – je nachdem, ob Sie einen unbefristeten oder befristeten Vertrag haben:

- Bei unbefristeten Verträgen verjährt Ihr Anspruch nach maximal 3 Jahren ab Antragstellung
- Bei befristeten Verträgen nach maximal 10 Jahren ab Antragstellung



Renate Rechtzeitig hat am 17. Oktober 2014 einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag für eine Altbauwohnung abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1. November 2014 und endete am 31. Oktober 2019. Die Wohnung entspricht der Kategorie A, ist 80 Quadratmeter groß und liegt in einem durchschnittlichen Althaus in einer Durchschnittslage. Als Hauptmietzins hat Renate Rechtzeitig mit ihrem Vermieter 504 Euro vereinbart. Das entspricht 6,3 Euro pro Quadratmeter.

Nach Ende des Mietverhältnisses wendet sich Renate Rechtzeitig am 16. Jänner 2020 innerhalb der Präklusionsfrist an die Schlichtungsstelle: Sie beantragt das Feststellen des zulässigen Mietzinses, der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung und das Zurückzahlen der zu viel verrechneten Beträge. Im Verfahren stellt die Schlichtungsstelle fest:

- Der gesetzlich zulässige Mietzins zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses beträgt: 348 Euro, also 4,35 Euro pro Quadratmeter
- Die Mietzinsvereinbarung vom 17. Oktober 2014 ist teilweise unwirksam

Der Vermieter von Renate Rechtzeitig muss den gesetzesmäßig eingehobenen Hauptmietzins zurückzahlen, und zwar zuzüglich Steuern und Zinsen:

- 504 Euro minus 348 Euro = 156 Euro
- 156 Euro mal 60 Monate (für 5 Jahre) = 9.360 Euro
- 9.360 plus 936 (10 Prozent Umsatzsteuer) = 10.296 Euro
- 10.296 Euro plus 1.133,51 Euro (4 Prozent Zinsen) = 11.429,51 Euro

Renate Rechtzeitig freut sich, denn sie erhält 11.429,51 Euro zurück.

Was Sie tun können, wenn die Miete durch eine Wertsicherung unzulässig hoch wird

In fast jedem Mietvertrag ist eine Wertsicherung vereinbart (siehe Kapitel 6 unter „Vertragliche oder gesetzliche Wertsicherungen“). Damit

kann Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter den Mietzins während des laufenden Mietverhältnisses erhöhen.



Wenn Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter eine Wertsicherung von Ihnen fordert, können Sie die Höhe Ihres Mietzinses überprüfen lassen (MRG). Denn die Wertsicherung darf Ihren Mietzins nicht unzulässig erhöhen.

zB

Nina Nimmtsindiehand hat am 12. Oktober 2007 einen unbefristeten Mietvertrag für eine Altbauwohnung abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1. November 2007. Die Wohnung entspricht der Kategorie A und hat 134 Quadratmeter. Als angemessener Mietzins hat Nina mit ihrer Vermieterin 1.005 Euro vereinbart. Das entspricht 7,5 Euro pro Quadratmeter. Im Mietvertrag ist diese Wertsicherung vereinbart: „Der Mietzins erhöht sich dann, wenn sich der Verbraucherpreisindex bezogen auf den Monat des Mietvertragsabschlusses um mehr als 5 Prozent verändert. Schwankungen bis zu 5 Prozent bleiben unberührt.“

4 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages sagt ihr die Vermieterin, dass sich die Inflationsrate seit dem Mietvertragsabschluss um 6 Prozent verändert hat. Die Vermieterin verlangt von Ihnen daher um 6 Prozent mehr Mietzins. Das sind 1.065,30 Euro und entspricht 7,95 Euro pro Quadratmeter.

Nina Nimmtsindiehand wendet sich an die Schlichtungsstelle. Sie will wissen, ob die Mietzinshöhe durch die Wertsicherung unzulässig hoch geworden ist. Im Verfahren gibt eine Sachverständige ein Gutachten ab, wie hoch der angemessene Mietzins für Ninas Wohnung derzeit ist. Ihr Befund: Das Mietzinsniveau für vergleichbare Wohnungen ist gesunken. Der angemessene Mietzins beträgt nur 7,3 Euro pro Quadratmeter. Das Gericht erklärt daher die Wertsicherung für rechtswidrig. Und Nina Nimmtsindiehand freut sich, sie zahlt weiterhin nur 1.005 Euro.

Anders wäre die Situation, wenn die Sachverständige im obigen Beispiel einen zulässigen Mietzins zwischen dem aktuellen und dem geforderten Mietzins festgestellt hätte – etwa 7,65 Euro pro Quadratmeter. Dann wäre die Wertsicherung nur teilweise rechtswidrig. Die Vermieterin könnte den Mietzins dann nur auf 7,65 Euro pro Quadratmeter anheben, nicht aber auf die ursprünglich geforderten 7,95 Euro pro Quadratmeter.

Wie Sie weitere unzulässige Mietzinserhöhungen verhindern, wenn Sie die Präklusionsfrist versäumt haben?

Sie können die Forderung nach einer Wertsicherung auch dann bestreiten, wenn Sie sich nicht rechtzeitig gegen eine gesetzwidrige Mietzinsvereinbarung gewehrt haben.

In diesem Fall können Sie den unzulässigen Mietzins zwar nicht mehr verringern, allerdings können Sie weitere Erhöhungen vermeiden. Und zwar so lange, bis die gesetzlich erlaubte Mietzinshöhe die gesetzwidrig vereinbarte Höhe erreicht hat.

zB

Zora Zahltzuviel hat am 14. März 2016 einen unbefristeten Mietvertrag für eine Wohnung abgeschlossen. Der Mietzins betrug 630 Euro. Das Mietverhältnis begann am 1. April 2016.

Im Mai 2019 fällt Zora Zahltzuviel auf, dass ihr Mietzins sehr hoch ist. Sie beantragt bei der Schlichtungsstelle die Feststellung des zulässigen Mietzinses, der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung und das Zurückzahlen der zu viel verrechneten Beträge. Die Schlichtungsstelle weist den Antrag ab, weil Zora Zahltzuviel die Präklusionsfrist versäumt hat. Zora ärgert sich, denn der erlaubte Mietzins hätte nur 495 Euro betragen.

Am 1. Juni 2019 möchte ihr Vermieter den Mietzins noch weiter erhöhen, nämlich von 630 auf 689,40 Euro. Denn im Mietvertrag ist eine Wertsicherung vereinbart.

Zora Zahltzuviel wendet sich am 1. August 2019 wieder an die Schlichtungsstelle. Denn der Vermieter hat durch die Wertsicherung den gesetzlich zulässigen Mietzins überschritten.

zB

Das Gericht gibt Zora diesmal Recht. Denn der gesetzlich zulässige Hauptmietzins betrug am 1. Juni 2019 533,88 Euro und nicht 689,40 Euro. Zora zahlt zwar weiterhin den nach dem Gesetz zu hohen Mietzins von 630 Euro. Sie kann jedoch die ab 1. Juni zu viel bezahlten Beträge zurückfordern.

Der Vermieter lässt nicht locker und schreibt in den darauffolgenden Monaten immer wieder die Miete samt Wertsicherung vor. Zora antwortet ebenfalls mit Hartnäckigkeit: Jeden Monat stellt sie einen Überprüfungsantrag bei der Schlichtungsstelle. Erst als der gesetzlich zulässige Mietzins samt Wertsicherung 630 Euro übersteigt, kann der Vermieter die Wertsicherung verrechnen und die Miete erhöhen.

Wie lange haben Sie Zeit zum Überprüfen der Wertsicherung?

Sie denken, die Höhe Ihrer Miete ist durch die Wertsicherung gesetzlich nicht zulässig? Dann können Sie sich an die Schlichtungsstelle oder das Gericht wenden. Stellen Sie dort einen Antrag auf Feststellung, dass die Geltendmachung der Wertsicherung unwirksam ist. Sie müssen das jedoch rechtzeitig machen, sonst verlieren Sie Ihren Anspruch (Präklusionsfrist):

- Bei einem unbefristeten Vertrag müssen Sie den Antrag innerhalb von 3 Jahren stellen, nachdem Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter die Wertsicherung verrechnet hat
- Bei einem befristeten Vertrag innerhalb von 6 Monaten nach Auflösen oder Umwandeln Ihres Mietverhältnisses in ein unbefristetes Mietverhältnis

Generelle Mietrechtsverfahren

Das Mietrecht ist Teil des Zivilrechts. Im Gegensatz zum Strafrecht und Verwaltungsstrafrecht regelt es das Verhältnis zwischen Personen, nicht zwischen dem Staat und einzelnen Personen.

Im Zivilrecht können Sie sich in einem Streitfall auch ohne Gericht einigen, z. B. mit einem Vergleich. Wenn Sie den Verfahrensweg wählen, sind die Zivilgerichte zuständig.

Es gibt grundsätzlich 2 Arten von Verfahren: Streitige Verfahren und Außerstreitverfahren. Letztere sind flexibler und weniger förmlich. Fast alle mietrechtlichen Streitigkeiten sind Außerstreitverfahren – im Gegensatz beispielsweise zu Schadenersatzforderungen wegen einer Vertragsverletzung.

Das Außerstreitverfahren

Im Gegensatz zu einem „normalen“ Zivilprozess bzw. dem streitigen Verfahren gibt es beim Außerstreitverfahren einige Besonderheiten:

- Sie bringen einen Antrag beim Bezirksgericht ein (1. Instanz) – keine Klage wie bei streitigen Verfahren
- Die Prozessparteien heißen Antragssteller und Antragsgegner und nicht Kläger und Beklagter
- Die Gerichtsentscheidungen werden Sachbeschlüsse genannt, nicht Urteile
- Die unterlegene Verfahrenspartei kann gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel Rekurs beim zuständigen Landesgericht ergreifen (2. Instanz)
- Gegen einen Sachbeschluss der 2. Instanz ist in manchen Fällen auch noch der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof (OGH) als 3. Instanz möglich

Antragsstellung und Vertretung

Als Mieterin bzw. Mieter können Sie den Antrag selbst formulieren und beim Bezirksgericht einbringen.

TIPP

Lassen Sie sich dennoch beraten, bevor Sie ein Verfahren beginnen. „Experimente“ auf eigene Faust sind das Risiko nicht wert.

Sie als Mieterin bzw. Mieter können im Verfahren selbst auftreten oder eine beliebige Person mit Ihrer Vertretung beauftragen. Das kann z. B. ein anderer Mieter oder eine Verwandte sein. Es herrscht kein Anwaltszwang.

Auch hier empfehlen wir Ihnen: Lassen Sie sich durch eine rechtlich geschulte Person in mietrechtlichen Verfahren vertreten. Das sind Rechtsanwältinnen bzw. –anwälte oder Notarinnen bzw. Notare. Eine

andere Möglichkeit ist die Vertretung durch eine Mieterorganisation. Diese verlangen einen recht geringen Mitgliedsbeitrag und helfen Ihnen bei vielen Mietrechtsachen, u. a. vertreten sie Sie auch vor Gericht. Die Adressen der Mieterorganisationen finden Sie im Anhang.

Einen gesetzlichen Vertretungszwang gibt es nur bei mietrechtlichen Außerstreitverfahren in der 3. Instanz beim Obersten Gerichtshof. Beim sogenannten Revisionsrekurs an den OGH muss Sie also eine dieser Personen vertreten:

- Eine Anwältin bzw. ein Anwalt
- Eine Notarin bzw. ein Notar
- Eine Interessensvertreterin bzw. ein Interessensvertreter

Als Interessenvertreterinnen bzw. Interessensvertreter gelten Angestellte oder Funktionärinnen bzw. Funktionäre von Vermieter- oder Mieterorganisationen.

Wer zahlt die Verfahrenskosten?

Das Gericht entscheidet zum Abschluss eines Verfahrens, wer die Gerichtskosten trägt. Das sind die Kosten des Antrags und eventuelle Sachverständigenkosten.

Das Gericht kann auch entscheiden, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten der anderen Vertragspartei ganz oder teilweise bezahlen muss. Vertretungskosten schließen Anwalts- oder Notariatskosten bzw. Kosten für Interessensvertretungen ein.

Wie entscheidet das Gericht, wer welche Kosten trägt? Im Gesetz steht, dass die Parteien die Verfahrenskosten „nach Billigkeit tragen“ müssen.

Bei dieser Entscheidung muss das Gericht daher mehrere Maßstäbe heranziehen und Folgendes berücksichtigen:

- Wer hat das Verfahren angestrengt?
- In welchem Ausmaß waren die Parteien mit ihren Anträgen erfolgreich?
- Hat eine Partei einen unangemessenen Verfahrensaufwand überwiegend verursacht?

- Wird eine Partei übermäßig belastet, weil sie Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnerinnen und -gegnern leisten müsste?

**KON
KRET**

Grundsätzlich können Sie damit rechnen, dass das Gericht die Verfahrenskosten primär jener Partei aufträgt, die das Verfahren verliert.

Wenn Sie ein mietrechtliches Außerstreitverfahren verlieren, müssen Sie also meist nicht nur die Kosten der eigenen Rechtsvertretung bezahlen. Dazu kommen die Kosten der gegnerischen Rechtsvertretung und möglicherweise hohe Sachverständigenkosten. Diese teilen sich ebenfalls nach den oben genannten Grundsätzen auf.

Schlichtungsstellen

Im Prinzip sind die Gerichte für das außerstreitige Mietrechtsverfahren zuständig. Jedoch gibt es auch Schlichtungsstellen.

Das sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden eingerichtet sind. Schlichtungsstellen gibt es in Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau und in Neunkirchen. Sie sind für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig.

Wenn es in Ihrer Gemeinde eine Schlichtungsstelle gibt, müssen Sie Anträge in Mietrechtssachen zuerst dort einbringen.

Gibt es in Ihrer Gemeinde eine Schlichtungsstelle, dann können Sie in 2 Fällen das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen:

- Sie sind mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden
- Das Verfahren bei der Schlichtungsstelle dauert bereits länger als 3 Monate und Sie wollen nicht länger auf die Entscheidung warten

Außerstreitige Angelegenheiten im Mietrecht

Die folgenden Angelegenheiten des MRG werden im Außerstreitverfahren entschieden:

- Scheinuntermieterinnen bzw. Scheinuntermieter als Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter anerkennen

- Erhaltungs- oder Verbesserungspflichten der Vermieterseite durchsetzen
- Änderungsrechte der Mieterseite durchsetzen
- Duldungspflichten der Mieterseite durchsetzen
- Die Höhe des Investitionersatzes feststellen
- Überprüfen, ob der vereinbarte Hauptmietzins, der Untermietzins oder die Möbelmiete gesetzlich zulässig sind
- Die Abrechnungspflichten der Vermieterseite durchsetzen
- Überprüfen, ob die verrechneten Betriebskosten gesetzlich zulässig sind
- Den Betriebskostenschlüssel festlegen
- Verbotene Leistungen (Ablösen) und Entgelte zurückzahlen
- Die Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags festlegen

Manchmal ist die Rechtsgrundlage jedoch nicht das MRG, sondern das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB). Dann wird ein Streitiges Verfahren geführt, wie z. B. bei Klagen auf Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB).

Welche Rechte haben Sie?

Rechte der Mieterinnen und Mieter

Ihre Rechte sind im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, im Mietrechtsgesetz oder im Mietvertrag geregelt.

.....

Recht auf Übergabe der Wohnung im vereinbarten Zustand

Gibt es über den Zustand keine spezielle Vereinbarung, müssen Sie die Wohnung in sogenannter mittlerer Brauchbarkeit erhalten.

.....

Recht auf Schutz vor Störungen durch andere

Wenden Sie sich bei unzumutbaren Störungen wie Lärm- oder Geruchsbelästigungen an die Vermieterseite. Sie muss Sie davor schützen.

.....

Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnbeeinträchtigungen

Können Sie die Wohnung nicht benützen, steht Ihnen eine Mietzinsbefreiung zu. Das Ausmaß ist von Fall zu Fall verschieden.

.....

Recht auf eine gut erhaltene Wohnung

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

.....

Recht, die Wohnung zu verändern

Unwesentliche Veränderungen können Sie einfach durchführen. Bei wesentlichen Veränderungen muss die Vermieterseite zustimmen.

8

LESEN SIE HIER, WELCHE RECHTE SIE HABEN UND
WIE SIE BEI MÄNGELN ERFOLGREICH VORGEHEN.

Rechte der Mieterinnen und Mieter

Ihre gesetzlichen Rechte als Mieterin bzw. Mieter sind im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und im Mietrechtsgesetz (MRG) festgeschrieben.

Auch aus dem Mietvertrag können sich spezielle Rechte ergeben – sie sind dann individuell im Vertrag vereinbart. Auf solche Rechte im Einzelfall können wir in diesem allgemeinen Ratgeber natürlich nicht näher eingehen. Nur der Tipp: Solche Vertragszusagen können Sie einklagen. Etwa, dass Sie in den ersten 3 Monaten nur die halbe Miete bezahlen müssen. Oder, dass Sie beim Auszug innerhalb von 5 Jahren ab Mietbeginn alle Ihre Mieterinvestitionen zu 90 Prozent der Anschaffungskosten ersetzt bekommen. Auch die Zusage der Vermieterseite, dass Sie die Wohnung mit einer neuen Küchenausstattung in einer bestimmten Qualität übergeben bekommen.

Zu manchen Ihrer gesetzlichen Rechte finden Sie die Details in den vorherigen Kapiteln, wie z. B. die gesetzlichen Obergrenzen für den Hauptmietzins und Ihre rechtlichen Möglichkeiten, überhöhte Mieten zurückzubekommen. Auch Ihre Rechte zur Untervermietung oder Weitergabe der Wohnung und die Informations- und Kontrollrechte bei den Betriebskosten – wie das Abrechnungs- und Belegeinsichtsrecht – finden Sie in den vorigen Kapiteln.

Manchmal ergeben sich Rechte der Mieterseite auch aus gesetzlichen Pflichten der Vermieterseite. Besonders wichtig sind hier die Pflichten der Vermieterseite nach § 1096 ABGB, die für alle Mietverhältnisse gelten (Typ I, II und III Wohnungen):

- Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung im vereinbarten Zustand zu übergeben
- Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist verpflichtet, die Mieterseite im vereinbarten Gebrauch der Wohnung nicht zu stören, und muss sie auch vor Störungen durch Dritte schützen, wie z. B. Nachbarinnen und Nachbarn
- Die Mieterin bzw. der Mieter ist unter bestimmten Voraussetzungen zur Mietzinsminderung berechtigt

Recht auf Übergabe der Wohnung im vereinbarten Zustand

Die Vermieterseite ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt an die Mieterin bzw. den Mieter zu übergeben (Schlüsselübergabe).

Das Mietobjekt muss bei Übergabe dem vereinbarten Zustand entsprechen. Ist nichts Näheres ausgehandelt worden, gilt die sogenannte mittlere Brauchbarkeit als vereinbart. Das bedeutet, dass die Wohnung samt den vorhandenen Energieanschlüssen sofort bewohnbar sein muss. Mögliche Bagatellschäden oder nötige Schönheitsreparaturen sind in der Regel keine Einschränkung der Brauchbarkeit.

Man kann aber auch ausdrücklich vereinbaren, dass eine Wohnung in einem unbrauchbaren Zustand übergeben wird, oder top-renoviert mit neuesten und modernsten Ausstattungen. Dann ist keine mittlere Brauchbarkeit vereinbart.

Entspricht die Wohnung bei der Übergabe nicht dem vereinbarten Zustand, können Sie als Mieterin bzw. der Mieter Verbesserung verlangen. Dies erfolgt grundsätzlich bei Gericht im sogenannten streitigen Verfahren mit einer Klage auf Vertragszuhaltung, also der Herstellung des vereinbarten Zustandes. Sind etwa die Ihnen zugesagte neue Küchenausstattung und die versprochenen neuen Glaswände der Dusche einer bestimmten Marke nicht vorhanden, können Sie so die nachträgliche Ausstattung mit der vereinbarten Einrichtung erreichen.

Nur bei Typ III Wohnungen ist bei gewissen groben Mängeln die Rechtsdurchsetzung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren möglich. Sie müssen dazu einen Antrag auf Durchführung von Erhaltungspflichten bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht stellen.

Auch können Sie in bestimmten Fällen eine Mietzinsminderung fordern. Mehr dazu in diesem Kapitel unter „Recht auf Mietzinsminderung“.

Grobe Mängel am Mietobjekt können Sie auch zur sofortigen Vertragsbeendigung berechtigen. Die Details dazu finden Sie im Kapitel 11 unter „Sofortige Vertragsauflösung“.

Recht auf Schutz vor Störungen durch andere

Jede Mieterin bzw. jeder Mieter möchte möglichst ungestört wohnen. Was ein Mensch jedoch als störend empfindet, ist individuell und abhängig vom Umfeld. Beim Zusammenleben in einem Wohnhaus gilt der übliche Lärm von spielenden Kindern oder das Klavierspielen einer Nachbarin von 1 bis 2 Stunden am Tag als durchaus zumutbar.

Anders ist es, wenn Sie etwa durch eine wilde Party an einem Montagabend oder durch Geruch unzumutbar belästigt werden. Denn die Vermieterseite muss Ihnen den vereinbarten Gebrauch der Mietwohnung ermöglichen. Dazu gehört auch, Sie vor unzumutbaren Störungen durch andere Personen zu schützen (§ 1096 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB).

Bei einer solchen Störung durch Ihre Nachbarin bzw. Ihren Nachbarn haben Sie 2 Möglichkeiten:

- Sie gehen selbst gegen die Störenfriede vor und bringen eine Unterlassungsklage ein (§ 364 ABGB)
- Sie fordern die Vermieterseite auf, Sie vor Störungen durch Dritte zu schützen. Dazu ist die Vermieterseite aber nur bei einer wesentlichen Beeinträchtigung verpflichtet (§ 1096 ABGB). Auch die Wahl der Mittel zum Beseitigen der Störung ist ihr überlassen

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

zB

den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts sicherstellen. Er muss durch geeignete Maßnahmen dafür sorgen, dass künftig keine Zigarettenstummel mehr aus dem Fenster des Nachbarn geworfen werden.

Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnbeeinträchtigungen

Sie können Ihre Wohnung wegen Mängeln nicht mehr so wie vereinbart benützen? Dann kommt bei jedem Mietverhältnis – also Typ I, II und III – eine Mietzinsminderung in Betracht.

Die Höhe dieser Mietzinsbefreiung richtet sich danach, wie sehr die Wohnungsmängel den Gebrauch, also das Wohnen, beeinträchtigen.

Es muss sich aber um wesentliche Beeinträchtigungen der Mietrechte handeln. Bei bloß geringfügigen Mängeln steht Ihnen keine Mietzinsminderung zu – wie beispielsweise eine optische Beeinträchtigung durch einen kleinen Wasserfleck an der Decke.

Eine Mietzinsbefreiung gilt unabhängig davon, ob die Vermieterseite ein Verschulden am Mangel wegen Fahrlässigkeit oder Vorsatz trifft. Es kann sich um Schäden innerhalb der Wohnung handeln oder um eine Beeinträchtigung außerhalb der Wohnung, wie z.B. eine Sanierung der Hausfassade.

Wann steht Ihnen keine Mietzinsbefreiung zu?

- Sie akzeptieren die neuen störenden Umstände
- Sie vereinbaren vorbehaltlos 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

TIPP

Das Mietzinsminderungsrecht ist ein zwingendes Recht von Mieterinnen und Mietern. Es steht Ihnen auch dann zu, wenn im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde.

Bei der Mietzinsminderung erfolgen Abzüge immer vom Bruttomietzins – also inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer.

Wie wird die Höhe der Mietzinsminderung bestimmt?

Die Formulierung im ABGB ist sehr schwammig, weil sie alle möglichen Einzelfälle erfassen soll.

Die Zinsminderung steht in genau dem Ausmaß zu, in dem eine Unbrauchbarkeit der Wohnung vorliegt. Das ist aber nicht immer eindeutig.

Eindeutig ist jedoch dieser Fall: Wenn Ihre Wohnung bei Minustemperaturen im Winter durch einen schadhaften Kamin nicht beheizbar ist, ist sie nicht mehr zum vereinbarten Wohngebrauch geeignet. Sie können Ihren Mietzins auf 0 Euro herabsetzen. Im Sommer müssen Sie allerdings den Mietzins voll bezahlen. Denn der schadhafte Kamin berührt im Sommer Ihre Wohnqualität in der Regel nicht im Geringsten.

Einfach ist das Berechnen der Mietzinsminderung, wenn bei Schäden nur einzelne Teile der Wohnung unbenützbar sind.



Wilhelm Wasserscheu bewohnt eine 120 m² große Wohnung im 4. Stock. Über ihm wird zu seinem Leidwesen der Dachboden ausgebaut. Eines Tages dringt Wasser in seine Wohnung ein und überflutet 2 Schlafzimmer. Die Fläche beträgt zusammen 40 m². Er kann die 2 Zimmer vorübergehend nicht benützen, und macht eine Mietzinsminderung geltend, die sich in diesem Fall leicht berechnen lässt:

Berechnung der Mietzinsminderung:

$$120 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2$$

$$40 \div 120 = 0,33 \%$$

Der Bruttomietzins beträgt 900 Euro und darf um ein Drittel reduziert werden: $900 \text{ €} - 300 \text{ €} = 600 \text{ €}$

Solange die beiden Schlafzimmer nicht repariert sind, muss Wilhelm Wasserscheu nur 600 Euro Miete bezahlen.

TIPP

Das Instrument der Mietzinsminderung können Sie auch als Druckmittel verwenden. Wenn sich die Vermieterseite etwa 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 Hausverwaltung Muster
Musterstraße 7
1234 Musterort

Ort, am

..... (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 ein gewisses Risiko ein, wenn Sie die Mietzinsminderung selbst einschätzen und dies möglicherweise falsch ist. Denn die Vermieterseite kann Sie auf den vollen Mietzins klagen. Auch eine Kündigung oder Räumungsklage könnte Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter bei Gericht einbringen.

Im Verfahren muss das Gericht dann prüfen, ob Sie überhaupt zur Mietzinsminderung berechtigt waren. Auch, ob die Höhe richtig war.



Wenn Sie eine Kündigung oder Räumungsklage vermeiden wollen, zahlen Sie Ihren Mietzins in der vollen Höhe unter Vorbehalt weiter. Versuchen Sie auch, sich wegen der Mietzinsminderung mit der Vermieterseite zu einigen. Wenn das nicht möglich ist, können Sie die Überzahlung rückwirkend bei Gericht einklagen.

Der Vorteil: Sie streiten bei Gericht nur über den Geldbetrag – außerhalb eines unangenehmen Kündigungs- oder Räumungsverfahrens.

Am besten gehen Sie so vor:

- Zahlen Sie den Mietzins in voller Höhe weiter, aber ausdrücklich unter Vorbehalt
- Fordern Sie Ihr Mietzinsminderungsrecht bei Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter ein
- Verlangen Sie von Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter die Reparatur des Schadens bzw. das Beseitigen der Beeinträchtigung innerhalb einer bestimmten Frist

Informieren Sie die Vermieterseite unbedingt nachweislich davon, z. B. mit eingeschriebenem Brief. Hier ein Musterbrief:



Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 14. Februar 2020 ist die Versorgung mit Warmwasser und das Heizen der von mir gemieteten Wohnung nicht mehr möglich. Der Grund ist ein Defekt der Gastherme. Ich fordere Sie auf, den Schaden innerhalb von 7 Tagen zu beheben.

Durch den Ausfall der Warmwasserversorgung und der Heizung bin ich seit dem 14. Februar 2020 im vereinbarten Gebrauch der Wohnung eingeschränkt.

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

Ich schätze das Ausmaß der Beeinträchtigung derzeit auf 50 Prozent. Sollten die Außentemperaturen sinken, ist dieses Ausmaß höher.

Zahlen Sie mir daher den Mietzins, den ich für dieses Monat bereits im Voraus geleistet habe, teilweise zurück.

Außerdem erkläre ich ausdrücklich: Ich bezahle die von Ihnen vorgeschriebenen zukünftigen Mietzinse nur unter dem Vorbehalt meiner Mietzinsminderungsansprüche.

Bitte um Ihre schriftliche Stellungnahme.

Freundliche Grüße



Beispiele aus der Rechtsprechung

- Keine Mietzinsminderung bei Lärm durch Bauarbeiten am Nachbargrund, wenn sich diese im Rahmen der Bauvorschriften bewegen. Mit der Schließung von Baulücken muss in einem geschlossenen Siedlungsgebiet gerechnet werden (5 Ob 57/13p)
- Wird der Mieterin bzw. dem Mieter seit längerer Zeit das Betreten der verschmutzten und verwahrlosten allgemein zugänglichen Teile des Hauses zugemutet, erscheint ein Zinsminderungsanspruch von 5 Prozent als angemessen. Ermöglicht eine Heizung im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von 18° C, rechtfertigt dies eine Zinsminderung von 10 Prozent (LGZ Wien, 39 R 203/00 t)



- 3 Jahre nach Anmietung einer Wohnung (mit Garten) wurde am Nachbargrundstück ein neues Wohnhaus errichtet. Die Lärmbelästigungen durch die Bauarbeiten am Nachbargrundstück rechtfertigen während der Dauer der Beeinträchtigungen eine Mietzinsminderung um 5 Prozent. Geruchs- und Lärmbelästigungen (in Wohnung und Garten) durch die zum neuen Wohnhaus gehörende Garage rechtfertigen eine (wohl dauerhafte!) Mietzinsminderung um 15 Prozent (OGH, 1 Ob 177/05 v)
- Für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung gebührt für die Zeit der Gebrauchseinschränkung eine Mietzinsminderung von 50 Prozent. War der Gebrauch an etwa sechs Tagen im Monat beeinträchtigt, bedeutet dies eine Zinsminderung von 10 Prozent, bezogen auf einen Monat (LGZ Graz, 3 R 307/94)
- Keine Mietzinsminderung, wenn zwar Schäden vorhanden sind, diese aber zu keiner Beeinträchtigung der Wohnungsnutzung führen
- 80 Prozent Zinsminderung, wenn das Mietobjekt längere Zeit ohne Wasser- und Stromversorgung ist, nicht jedoch eine hundertprozentige Zinsbefreiung, wenn die Mieterin bzw. der Mieter das Mietobjekt zur Einstellung von Möbeln und für öffentliche Besuche weiterhin benützt hat (LGZ Graz, 3 R 241/86)
- 10 Prozent Mietzinsminderung bei Unbenutzbarkeit der Dusche wegen Temperaturschwankungen, die sogar zu leichten Verbrennungen führen könnten (LGZ Wien, 41 R 323/02g)
- 25 Prozent Mietzinsminderung bei Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd (LGZ Graz, 3 R 25/83)
- 20 Prozent Mietzinsminderung bei Nichtbenutzbarkeit der Dusche sowie einer Feuchtigkeits- und Schimmelbildung, die zu einer allergischen Reaktion des Mieters geführt hat (LGZ Wien, 41 R 105/01x)
- 90 Prozent Mietzinsminderung bei gesundheitsgefährdender Schimmelbildung – keine völlige Mietzinsbefreiung, weil der mitvermietete Garten benutzbar ist (LGZ Wien, 38 R 173/05f)
- 90 Prozent Mietzinsminderung bei Schimmelpilzerscheinungen in der gesamten Wohnung, wenn auf Grund geltender medizinischer Erkenntnisse eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner besteht – dies selbst dann, wenn die Mieterin bzw. der Mieter weiterhin gezwungen ist, mit der Familie diese gesundheitsschädigende Wohnung zu benützen (LGZ Wien, 39 R 544/97g). Auch eine gänzliche Zinsminderung ist bei massivem Schimmelbefall denkbar (OGH, 5 Ob 60/04s)
- Je nach Ausmaß bis zu 100 Prozent Mietzinsminderung bei Schimmel mit Abbröckeln von Malerei und Verputz (LGZ Wien, 39 R 78/05t)
- 20 Prozent Zinsminderung bei Brummgeräuschen in einer Wohnung durch EDV-Geräusche, da es sich nicht um solche Lärmbelästigungen handelt, die in einer Großstadt zu erwarten sind (LGZ Wien, 41 R 71/92)



- 15 Prozent Mietzinsminderung über ganzen Zeitraum von viereinhalb Monaten, wenn die Mieterin bzw. der Mieter in diesem Zeitraum an 50 Tagen zu verschiedenen Zeiten durch Stampfen auf den Boden, systematische Klopf- und Trommelgeräusche mit Einrichtungsgegenständen, Füßen und Schlüsseln, lautes Schreien, Läuten an der Wohnungstür der Mietparteien, Herumschreien, Fenster- und Türenzuschlagen im Vorhaus beeinträchtigt war (LGZ Graz, 3 R 265/01i)
- 25 Prozent Mietzinsminderung sind bei Lärmbelästigungen in der Regel die Obergrenze (LGZ Graz, 3 R 265/01i)
- 12 Prozent Mietzinsminderung, wenn eine maximale Raumtemperatur nur von 17° bis 18° C erreicht werden kann (LGZ Wien, 39 R 79/05 i)
- In der Regel 50 Prozent Mietzinsminderung bei defektem Anschluss für Heißwasserspeicher und Waschmaschine, außer bei Lebensgefahr (dann 100 Prozent) (LGZ Wien, 41 R 415/83)
- 10 Prozent Mietzinsminderung bei Blei im Trinkwasser (LGZ Wien, 39 R 333/03i)
- Blei im Trinkwasser rechtfertigt nur in bestimmten Fällen eine Senkung des Mietzinses, wobei selbst in krassen Fällen ein gänzlicher Entfall des Zinses, sohin eine Minderung um 100 Prozent, in der Regel ausscheidet. In der Regel rechtfertigt die Beeinträchtigung durch Blei im Trinkwasser nie mehr als 25 Prozent Mietzinsminderung (OGH, 9 Ob 34/04x). Diese Grundsätze gelten auch bei Geschäftsräumlichkeiten (7 Ob 155/05b)
- 5 Prozent Mietzinsminderung bei Lärmbelästigung durch Bauarbeiten über einen achtmonatigen Zeitraum, wobei es nur sporadisch zu intensiven Lärmbelästigungen gekommen ist (LGZ Wien, 39 R 325/04i)
- 6 Prozent Mietzinsminderung, wenn eine falsch eingestellte mitvermietete Klimaanlage zu einer mangelnden Kühlung im Dachgeschoß führt (LGZ Wien, 39 R 79/05i)
- 5 Prozent Mietzinsminderung, wenn der mitvermietete Wintergarten undicht ist (LGZ Wien, 39 R 79/05i)

Recht auf eine gut erhaltene Wohnung

In diesem Kapitel geht es um die Erhaltungspflicht Ihrer Vermieterin bzw. Ihres Vermieters nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) bzw. dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Das ABGB gilt grundsätzlich für alle Mietverträge. In manchen Wohn-

verhältnissen gilt allerdings das MRG teilweise oder zur Gänze. In diesen Fällen ändert das MRG das ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflichten ab. Wo das MRG nicht anwendbar ist oder keine Regelung enthält, gelten die Bestimmungen des ABGB weiter.

Details zu den Typen von Mietverhältnissen und wann das MRG gilt, finden Sie im Kapitel 1 unter „Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze“.

Erhaltungspflicht der Vermieterseite nach dem ABGB (Typ I und Typ II Wohnungen)

Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter muss Ihnen den Mietgegenstand im vereinbarten Zustand übergeben und ihn auf eigene Kosten im vereinbarten Zustand erhalten. Ist nichts Spezielles vereinbart, dann muss die Vermieterseite die Wohnung in einem Zustand mittlerer Brauchbarkeit übergeben und erhalten (§ 1096 ABGB).

Diese gesetzliche Regelung bedeutet, dass die Vermieterseite nicht nur die allgemeinen Hausteile wie Dach, Fassade, Außenfenster, oder Gemeinschaftsanlagen erhalten muss. Sie ist auch zu sehr weitreichenden Erhaltungsarbeiten – also zu erforderlichen Reparaturen – im Inneren des Mietgegenstandes verpflichtet.

Die Grenze dieser Erhaltungspflicht ergibt sich aus Ihrer Mieterpflicht zum schonenden Gebrauch des Mietobjektes. So ist etwa die regelmäßige Wartung einer Heiztherme oder das Austauschen von Glühbirnen Ihre Aufgabe. Auch muss die Vermieterseite grundsätzlich keine Verschönerungsarbeiten wie das Ausmalen der Wände während des laufenden Mietverhältnisses durchführen.

Das vertragliche Übertragen der Erhaltungspflicht auf Sie als Mieterin bzw. Mieter ist bei einem Verbrauchergeschäft unzulässig – soweit die Vermieterseite Ihnen damit die Möglichkeit der Mietzinsminderung verwehrt. Das hat der Oberste Gerichtshof (OGH) inzwischen klar ausgesprochen.

Verbrauchergeschäft bedeutet: Die Vermieterseite ist ein Unternehmen im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes. Die Faustregel dabei: Sie vermietet mehr als 5 Wohnungen, und die Mieterseite ist eine Konsumentin bzw. ein Konsument.



Dennoch ist in vielen Mietverträgen ein Übertragen der Erhaltungspflicht auf die Mieterseite vereinbart. Solche Vereinbarungen sind meist unzulässig und daher unwirksam. Streichen Sie vor Vertragsabschluss möglichst diese Vereinbarungen. Jedenfalls bei der Miete eines Einfamilienhauses sind solche Vertragsvereinbarungen in der Regel wirksam – und können erhebliche Nachteile nach sich ziehen.

Klauseln in Mietverträgen, die eine Einschränkung der weitreichenden Erhaltungspflicht einer Vermieterin bzw. eines Vermieters vorsehen, können auch wegen gröblicher Benachteiligung unwirksam sein. Siehe dazu Kapitel 2 „Vorsicht bei Mietvertragsformularen“.

Bei Typ II Wohnungen ist die Vermieterseite jedenfalls verpflichtet, erforderliche Reparaturen an mitvermieteten Geräten zur Beheizung bzw. Warmwasseraufbereitung wie Heiztherme oder Boiler vorzunehmen. Ein vertraglicher Ausschluss dieser Verpflichtung ist nicht zulässig. Das gilt seit 1. Jänner 2015, aber auch für früher geschlossene Verträge.

Solange die Vermieterseite den Mangel nicht behebt, kann eine Mietzinsminderung in Betracht kommen. Diese besteht solange der Mangel die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung wesentlich beeinträchtigt.

Näheres dazu finden Sie in diesem Kapitel unter „Recht auf Mietzinsnachlass“.

Weigert sich die Vermieterseite, erforderliche Reparaturen durchzuführen, müssen Sie sie klagen, um zu Ihrem Recht zu kommen. Die Rechtsdurchsetzung erfolgt stets im sogenannten streitigen Verfahren – Klage beim Gericht. Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren auf Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht gilt bei Typ I und Typ II Wohnungen leider nicht.

Was ist das Ziel des Gerichtsverfahrens? Entweder trägt das Gericht der Vermieterin bzw. dem Vermieter auf, die Reparaturen durchzuführen. Oder es verlangt, dass sie Ihnen die Reparaturkosten ersetzt – falls Sie diese Arbeiten wegen der Weigerung der Vermieterseite selbst veranlasst haben.

Erhaltungspflicht der Vermieterseite bei Typ III Wohnungen nach dem MRG

Bei Mietverhältnissen des Typ III ist die Vermieterseite verpflichtet, die allgemeinen Hausteile im ortsüblichen Standard zu erhalten.

Im Inneren der Wohnung ist die Erhaltungspflicht der Vermieterseite wegen der geltenden Mietzinsobergrenzen jedoch eingeschränkt. Hier muss die Vermieterin bzw. der Vermieter nur dann reparieren, wenn ein sogenannter ernster Schaden oder eine wesentliche Gesundheitsbeeinträchtigung vorliegt. Auch die Reparatur mitvermieteter Geräte zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung muss durch die Vermieterseite erfolgen. Diese Erhaltungspflicht ist zwingend und daher vertraglich nicht abänderbar. Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter darf diese Pflicht keinesfalls auf Sie übertragen.

Im Detail umfasst die Erhaltungspflicht (§ 3 Abs 2 MRG):

- Die allgemeinen Teile des Hauses: Dazu gehören z. B. Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge oder Hausbesorger-Dienstwohnung
- Die Mietgegenstände in diesen 2 Fällen: Wenn erhebliche Gesundheitsgefährdungen für die Bewohnerinnen und Bewohner bestehen. Und wenn ein sogenannter ernster Schaden vorliegt wie z. B. Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung oder feuergefährliche Elektroleitungen
- Mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und andere Wärmebereitungsgeräte in den Mietgegenständen: Das gilt seit 1. Jänner 2015, aber auch für früher geschlossene Verträge
- Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden wie z. B. Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz
- Installation von Wärmezählern oder Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude wie z. B. Wärmeschutzfenster oder eine wärmedämmende Fassade – jedoch nur bei positiver Kosten-Nutzen-Analyse
- Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche oder Sauna: Ist der Erhalt der bestehenden Anlage unwirtschaftlich, muss die Vermieterseite eine neue errichten

Die Erhaltungspflicht für Gemeinschaftsanlagen fällt nur dann weg, wenn alle Mieterinnen und Mieter für die Dauer des Mietvertrages auf die Benützung verzichten.



Arbeiten im Zusammenhang mit Erhaltungsmaßnahmen fallen auch in die Erhaltungspflicht der Vermieterseite: Das sind z. B. die Schuttabfuhr oder das Wiederherstellen der Malerei oder der Fliesen nach der Reparatur eines Wasserrohrbruches. Diese Arbeiten können Sie ebenfalls bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht durchsetzen.

Was gilt bei mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten?

Sie fallen in die Erhaltungspflicht der Vermieterseite. Eine Heiztherme oder ein Warmwasserboiler gilt nur dann als mitvermietet, wenn das Gerät oder ein vergleichbares Gerät bei Anmietung von der Vermieterseite bereitgestellt und in der Ausstattungskategorie hinsichtlich der Mietzinshöhe berücksichtigt wurde. Nur dann ist die Vermieterseite erhaltungspflichtig.

Ausnahme: Der Mietzins wird anlässlich des Eintrittes in das Mietverhältnis eines nahen Angehörigen wegen der besseren Ausstattungskategorie erhöht. Etwa, weil die bisherige Mieterin bzw. der bisherige Mieter die Heiztherme eingebaut hat. Hier ist in der Folge die Vermieterseite auch zu Reparaturen am Gerät verpflichtet. Mehr zum Eintritt von nahen Angehörigen in das Mietverhältnis nach § 12 MRG und § 14 MRG finden Sie im Kapitel 10.

Für das regelmäßige Warten der Therme müssen allerdings stets Sie als Mieterin bzw. Mieter sorgen. Näheres zu den Mieterpflichten finden Sie im Kapitel 9.

Was gilt bei Gesundheitsgefährdungen?

Die Vermieterseite muss erhebliche Gefahren für Ihre Gesundheit oder die der anderen Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses beseitigen. Das gilt sowohl für die allgemeinen Teile des Hauses als auch für Ihre Mietwohnung.



Das Gericht oder die Schlichtungsstelle kann die Vermieterseite mit dem Beseitigen der Gesundheitsgefahr allerdings nur unter dieser Voraussetzung beauftragen: Sie bzw. die anderen Mieterinnen und Mieter können die Gesundheitsgefahr nicht selbst durch zumutbare Maßnahmen abwenden.

Diese Regelung ist recht schwammig. Der Gesetzgeber hatte hier erhöhte Bleiwerte im Trinkwasser im Auge. Hier gilt: Für Mieterinnen und Mieter ist zumutbar, das Wasser 1 bis 2 Minuten lang vor dem Gebrauch laufen zu lassen. Liegen die Bleiwerte dann unter den Grenzwerten, muss Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter die Leitungen nicht erneuern.

Bei lebensgefährlichen elektrischen Anlagen – die ja auch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung darstellen – ist es schwer vorstellbar, dass die Gefahr durch zumutbare Maßnahmen von Mieterseite gebannt werden kann. Daher muss die Vermieterseite hier ohne Einschränkung geeignete sicherheitstechnische Arbeiten durchführen – jedenfalls dann, wenn ein Austauschen alter E-Leitungen erforderlich wird.



Was zählt alles zur Erhaltungspflicht – Beispiele aus der Rechtsprechung (§ 3 MRG)

- Das Verstärken einer Trennwand zwischen 2 Wohnungen, wenn es die Bauordnung vorschreibt
- Ein Balkon – jedoch nicht, wenn es sich nur um Schäden am Bodenbelag des Balkons handelt
- Das Ersetzen von morschen Holzkastenfenstern
- Beschädigte Gas-, Wasser- oder Elektroleitungen, die zu mehreren Wohnungen führen
- Dass der Erhalt einer alten Anlage unwirtschaftlich ist, befreit die Vermieterseite grundsätzlich nicht aus seiner Erhaltungspflicht – die Anlage ist dann zu erneuern
- Ein durchgerosteter Radiator einer zentralen Wärmeversorgung, wenn damit ein erster Schaden im Haus entstehen kann, etwa, wenn Wasser austritt und das Risiko besteht, dass das Wasser den Fußboden und die darunterliegende Decke durchfeuchtet
- Eine schadhafte Gas- oder Wasserleitung, wenn dadurch eine Feuer-, Explosions- und Wasserschadensgefahr droht



- Ein schadhafter Estrich mit Dämmfunktion, wenn er auch Mieterinnen bzw. Mieter der unteren Wohnungen beeinträchtigt
- Schimmelschäden in einer Wohnung, wenn es sich nicht bloß um Oberflächenschimmel handelt, sondern der Schimmel bereits den Verputz angegriffen hat
- Der Ersatz von bisher 2-flügeligen Fenstern mit einer Oberlichte durch 1-flügelige Fenster, wenn dies den ortsüblichen Standard darstellt. Der örtliche Standard wird nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Der Ersatz von nicht mehr zeitgemäßem Wärme- und Schallschutz zählt ebenfalls zum Erhalt des ortsüblichen Standards
- Die Erhaltungspflicht in § 3 Abs 2 MRG besteht unabhängig davon, ob die Schäden von Mieterinnen oder Mietern verursacht oder schuldhaft herbeigeführt wurden. Bei ernsten Schäden des Hauses muss die Vermieterseite die Mietgegenstände immer erhalten. Das gilt nicht nur gegenüber der Mieterin bzw. dem Mieter der betroffenen Wohnung, sondern gegenüber allen Mieterinnen und Mietern des Hauses. Achtung: Eine Schadenersatzpflicht der Mieterseite ist in solchen Fällen denkbar
- Bei der Frage der Erhaltungspflicht kommt es ausschließlich auf den Zustand des Hauses an – und nicht auf die Ursachen, die zu diesem Zustand geführt haben

Die Vermieterseite erfüllt die Erhaltungspflicht nicht

Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter erfüllt die Erhaltungspflicht nach dem § 3 MRG nicht? Dann kann jede Mieterin bzw. jeder Mieter die Erhaltungspflicht durchsetzen – alternativ die Gemeinde, in dem das Haus liegt.

Als Mieterin bzw. Mieter haben Sie 2 Möglichkeiten:

- Sie zeigen einen Mangel bei der Baupolizei an. Diese muss einen Bauauftrag erteilen, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht
- Sie stellen einen Antrag bei der Schlichtungsstelle oder beim Gericht

Antrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten

Jede einzelne Mieterin bzw. jeder einzelne Mieter und auch die Gemeinde, in der das Haus liegt, kann die Erhaltungspflicht der Vermieterseite bei der Schlichtungsstelle oder beim Gericht einfordern (§ 6 MRG):

- Sie stellen den Antrag bei der Schlichtungsstelle oder beim Gericht – dabei beschreiben Sie die notwendigen Arbeiten möglichst genau

- Die Schlichtungsstelle oder das Gericht prüft mit Amts- oder Sachverständigengutachten, ob die Arbeiten tatsächlich notwendig sind
- Wenn der Antrag durchgeht, muss die Vermieterseite die Erhaltungsarbeiten innerhalb einer bestimmten Frist durchführen

Führt Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter Arbeiten wie z. B. die Reparatur des Aufzuges oder der Heizung trotzdem nicht durch?

Dann können Sie als Partei des bisherigen Verfahrens die Zwangsverwaltung des Hauses beantragen. Das bedeutet: Die Behörde bestellt eine Zwangsverwalterin bzw. einen Zwangsverwalter, die bzw. der anstelle der Vermieterseite die erforderlichen Arbeiten veranlasst.

Wie werden dringend nötige Erhaltungsarbeiten finanziert?

Sie werden aus der Hauptmietzinsreserve (siehe Kapitel 6) und den zukünftigen Mietzinseinnahmen finanziert.

Was passiert, wenn diese Mittel nicht ausreichen? Wenn sich dann die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter und die Vermieterseite gegen die Erhaltungsarbeiten ausspricht, weist die Schlichtungsstelle oder das Gericht den Antrag ab. Die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter wird nach der Zahl der Mietobjekte berechnet.

Ist die Mehrheit trotz geringer finanzieller Mittel für eine Reparatur, muss die Vermieterseite sie durchführen. Die Vermieterseite kann allerdings das Erhöhen der Mietzinse beantragen, um die Differenz zwischen den vorhandenen und benötigten Mitteln zu finanzieren (Verfahren nach § 18 MRG).

Privilegierte Maßnahmen: Es gibt Reparaturen, welche die Vermieterseite immer durchführen muss! Auch dann, wenn nicht genügend Geld in der Hauptmietzinsreserve ist – und selbst, wenn die Mietermehrheit den Arbeiten nicht zustimmt. Das sind etwa Arbeiten zum Aufrechterhalten der Wasser-, Wärme- und Stromversorgung oder das Beheben von gefährlichen Baugebrechen.

Einstweilige Verfügung bei besonderer Gefahr

Was passiert, wenn besonders dringende Arbeiten erforderlich sind: z. B. bei Gefahr für Personen oder Sachen durch herabstürzende Dachziegel oder Fassadenteile? Oder wenn Erhaltungsarbeiten wegen einer defekten Gasleitung dringend erforderlich sind? Dann können Sie eine

sehr schnelle Entscheidung bei Gericht erwirken. Das Instrument dazu heißt: Einstweilige Verfügung

Eine einstweilige Verfügung kann jede Mieterin und jeder Mieter beantragen. Die Gesetzeslage ist allerdings kompliziert und im Verfahren gibt es einige Besonderheiten.

TIPP

Wir empfehlen Ihnen:
Lassen Sie sich bei einstweiligen Verfügungen durch kompetente Personen oder Organisationen vertreten.

ACHTUNG

Wenn Sie als Mieterin bzw. Mieter Schäden verursacht haben, kann die Vermieterseite Schadenersatz fordern.

Nützliche Verbesserungen im Haus

Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist nicht nur zur Erhaltung verpflichtet. In gewissen Fällen kann bei Typ III Mietverhältnissen die Mehrheit der Mieterinnen bzw. Mieter auch die Verbesserung des Hauses von der Vermieterseite verlangen.

Dies ist allerdings nur in diesen Fällen möglich:

- Die Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre ist so hoch, dass neben den Verbesserungsarbeiten auch die Finanzierung notwendiger Erhaltungsarbeiten gesichert ist
- Die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter und die Vermieterseite einigen sich schriftlich über die Finanzierung der gewünschten Verbesserung. Dabei dürfen nicht beteiligte Mieterinnen bzw. Mieter finanziell jedoch nicht belastet und auch durch die Arbeiten nicht besonders beeinträchtigt werden

zB

Die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter eines Hauses mit 15 Parteien will beim Haustor eine Gegensprechanlage haben. Sie ist auch bereit, sich an den Kosten dieser Verbesserung zu beteiligen. Mit der Vermieterseite wird eine entsprechende schriftliche Vereinbarung getroffen. Markus Mitmirnicht möchte das nicht. Er sieht von seiner Wohnung gut zum Haustor und braucht daher keine Gegensprechanlage. Er darf mit den Kosten für den Einbau der Gegensprechanlage

zB | nicht belastet werden. Außerdem muss für ihn ein Haustüröffner installiert werden, damit er Besucher empfangen kann.

Was zählt zu nützlichen Verbesserungen?

- Das Neuerrichten oder Umgestalten – z. B. Verstärkung – von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen, vom Kanal, von der Zentralheizung oder von Sanitäranlagen
- Das Neuerrichten oder Umgestalten von Gemeinschaftsanlagen, wie Lift, Waschküche oder Gegensprechanlage
- Schalldämmende Maßnahmen an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken, obersten Geschossdecken
- Das Installieren eines Fernwärmeanschlusses
- Das Einbauen einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in einer Wohnung
- Das Zusammenlegen von 2 oder mehreren Wohnungen

**ACH
TUNG**

Die Vermieterseite darf nützliche Verbesserungen in einer vermieteten Wohnung nur vornehmen, wenn die Mieterseite zustimmt. Ohne ihr Einverständnis geht das nicht.

Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, muss die Vermieterseite die nützlichen Verbesserungen durchführen. Tut sie es nicht, kann die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter die Verbesserungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle oder beim Gericht beantragen.

Im Unterschied zum Durchsetzen notwendiger Erhaltungsarbeiten, kann den Antrag nicht jede einzelne Mietpartei einbringen. Das kann nur die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter tun.

Recht, die Wohnung zu verändern

Das Mietrechtsgesetz (MRG) gibt Ihnen bei Typ III Mietverhältnissen unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, Ihre Wohnung zu verändern oder zu verbessern (§ 9 MRG).

Bei unwesentlichen Veränderungen müssen Sie Ihre Vermieterin bzw. Ihren Vermieter nicht verständigen (z. B. Ausmalen, Tapezieren). Anders

ist das bei wesentlichen Veränderungen.

Wann dürfen Sie Ihre Wohnung verändern?

Wenn Sie Ihre Wohnung wesentlich verändern wollen, hat Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter ein Mitspracherecht. 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 Vermieterseite ein?

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



Wenn die Vermieterseite Ihre Veränderungspläne innerhalb von 2 Monaten ab Eingang Ihres Schreibens nicht ablehnt, gilt das als Zustimmung. Sie können also mit Ihrem Bauvorhaben loslegen. Sie werden nicht dadurch blockiert, dass Ihr Schreiben unbeantwortet bleibt. Wichtig ist allerdings, dass Ihr Ersuchen um Zustimmung zur beabsichtigten Änderung ausreichend präzise ist. Etwa durch das Zusenden des Bauplanes.

Die Vermieterseite muss in diesem Fall auch den Einreichplan unterschreiben, wenn die Veränderung eine baubehördliche Bewilligung erfordert.

Wann darf die Vermieterseite die Zustimmung nicht verweigern?

Wenn die Vermieterseite 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 folgenden Voraussetzungen erfüllt (§ 9 MRG):

- Sie entspricht dem Stand der Technik

- Sie ist üblich und von wichtigem Interesse für die Mieterin bzw. den Mieter. Zum Beispiel: die Neuinstallation oder das Umgestalten von Wasser-, Gas- oder Lichtleitungen, Heizung oder Sanitäranlagen, Energiesparmaßnahmen, Telefonanschluss, Radio- und Fernsehantennen, wenn ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Auch Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden, zählen dazu
- Sie wird einwandfrei ausgeführt, wofür z. B. das Beauftragen eines befugten Gewerbebetriebes spricht
- Sie beeinträchtigt keine schutzwürdigen Interessen der Vermieterseite 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 Vermieterseite ihre Zustimmung nicht verweigern. Tut sie es trotzdem, kann die fehlende Zustimmung – aber auch eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplanes – durch die Bewilligung der Schlichtungsstelle ersetzt werden.

Welche Bedingungen kann die Vermieterseite stellen?

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

Davon ausgenommen sind Veränderungen bei:

- Wasser-, Gas-, Lichtleitungen
- Sanitäranlagen
- Energieverbrauchssenkenden Maßnahmen
- Öffentlich förderbaren Verbesserungen
- Telefon-, Radio- oder Fernsehantennen-Installationen

**KON
KRET**

Bei diesen Änderungen müssen Sie also nicht den früheren Zustand herstellen, wenn Sie ausziehen.

Sind Ihre Veränderungen fix mit dem Gebäude verbunden? Dann gehen sie nach Mietende in das Eigentum der Vermieterin bzw. des Vermieters über. Manchmal steht Ihnen aber dafür ein Investitionser-satz zu. Lesen Sie dazu auch das Kapitel 11.

§

Beispiele aus der Rechtsprechung

- Ein neuer Estrich in Verbindung mit der Verfliesung eines Küchenbodens ist eine unwesentliche Veränderung nach § 9 MRG – sie bedarf also keiner Zustimmung
- Mietparteien dürfen übliche Namensschilder an der Außenseite der Wohnungsein-gangstüre anbringen, ohne die Vermieterseite fragen zu müssen
- Der Einbau von neuen wärmedämmenden Fenstern ist eine wesentliche Verände-rung, welche die Vermieterseite genehmigen muss. Es muss damit aber tatsächlich eine Energieeinsparung verbunden sein, und es darf zu keiner Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses kommen. Wenn alle gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, muss die Vermieterseite die Maßnahme genehmigen. Die Zustimmung darf nicht an die Verpflichtung des Wiederherstellens des früheren Zustands bei Ende des Mietverhältnisses geknüpft sein.

Welche Pflichten haben Sie?

Basispflichten – wie Zahlen der Miete und anderes

Dazu gehört: Zahlen Sie die Miete pünktlich, gebrauchen Sie die Wohnung nicht nachteilig und verhalten Sie sich rücksichtsvoll.

.....

Wartungs- und Erhaltungspflichten

Sie müssen Ihre Wohnungsausstattung regelmäßig warten. Für Reparaturen wegen normaler Abnutzung sind Sie nicht verantwortlich.

.....

Duldungspflichten

In manchen Fällen darf die Vermieterseite Ihre Wohnung betreten, sie benützen oder verändern. Manchmal muss sie Sie entschädigen.

9

HIER ERFAHREN SIE, WELCHE PFLICHTEN SIE HABEN UND
WELCHE ENTSCHÄDIGUNGEN IHNEN ZUSTEHEN.

Basispflichten – wie Zahlen der Miete und anderes

Einige Ihrer Pflichten ergeben sich klar als „Befehl“ oder „Anordnung“ aus dem Gesetz. Das kann sowohl im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) oder im Mietrechtsgesetz (MRG) stehen. Beispielweise die Pflicht, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Betreten der Wohnung durch die Vermieterseite zu dulden (siehe weiter unten in diesem Kapitel).

Auch aus den Vereinbarungen im Mietvertrag ergeben sich Mieterpflichten. Voraussetzung dafür ist aber, dass die jeweilige Vertragsbestimmung rechtswirksam ist. Wenn Sie als Mieterin bzw. Mieter im Vertrag etwa zum Zahlen einer verbotenen Ablöse verpflichtet werden, ist das eine unwirksame vertragliche Pflicht. Auch eine Bestimmung im Vertrag, dass Sie Ihre Lebensgefährtin oder Ihren Lebensgefährten nur mit Zustimmung der Vermieterseite in der Wohnung aufnehmen dürfen, ist unwirksam. Die vertragliche Pflicht zum Zahlen einer Kautions von 4 Monatsmieten wird aber in der Regel wirksam sein.

Viele Pflichten der Mieterseite ergeben sich auch daraus, dass ein bestimmtes Verhalten oder ein Unterlassen zu unangenehmen rechtlichen Konsequenzen führen kann. Wenn Sie die vereinbarte Miete nicht bezahlen, wird das eine Zahlungsklage der Vermieterseite zur Folge haben. Das kann bis zur Kündigung oder Räumungsklage gehen. Sie haben also prinzipiell die Pflicht, den vereinbarten Mietzins zu bezahlen. Außer eine besondere Situation rechtfertigt es, den Mietzins teilweise oder ganz einzubehalten. Mehr dazu im Kapitel 8.

Ein anderes Beispiel: Sie bringen eine SAT-Antenne an der Fassade an. Dann müssen Sie mit einer Besitzstörungsklage rechnen, wenn die Montage weder von der Vermieterseite noch von der Schlichtungsstelle oder vom Gericht erlaubt wurde. Unter Umständen müssen Sie noch mit weiteren rechtlichen Schritten rechnen.

Wenn Sie Ihre vertraglichen bzw. gesetzlichen Pflichten nicht erfüllen, kann die Vermieterseite auf verschiedene Weise reagieren. Sie kann Sie auf Zahlung, also Vertragserfüllung, klagen oder auf Schadenersatz.

Auch Klagen auf Unterlassung kommen vor. Sie kann sogar versuchen, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden.

Beispiele von Pflichtverletzungen:

- Sie zahlen Ihre Miete nicht fristgerecht
- Sie nehmen wesentliche Änderungen vor, ohne die Vermieterseite vorher um Zustimmung zu bitten
- Sie nehmen Umbauten vor, die nicht der Bauordnung entsprechen
- Sie vernachlässigen Ihre Wohnung
- Sie oder Ihre Mitbewohnerinnen bzw. Mitbewohner verhalten sich rücksichtslos anderen Mietparteien gegenüber
- Sie lagern Ihre Gegenstände auf nicht mitvermieteten Allgemeinflächen im Hof oder Stiegenhaus
- Sie beschädigen die Wohnung vorsätzlich oder fahrlässig
- Sie untervermieten die Wohnung nicht nur im Rahmen des Erlaubten

Nähere Informationen zur Kündigung und den möglichen Kündigungsgründen finden Sie im Kapitel 11.

Wartungs- und Erhaltungspflichten

Die Gesetze im Miet- und Wohnrecht unterscheiden Wartung und Erhaltung, manchmal wird auch der Begriff Instandhaltung verwendet.

Diese Begriffe und ihre verschiedenen Inhalte sind in den Gesetzen leider nicht ganz klar beschrieben und abgegrenzt. Das führt öfter zu Problemen, weil man manche Rechtsfragen dann nicht eindeutig beantworten kann.

Wartungspflichten der Mieterseite

Aus der Verpflichtung zum schonenden Gebrauch des Mietobjektes ergeben sich bei allen Mietverhältnissen gewisse Wartungspflichten für Mieterinnen und Mieter. Es handelt sich hier um Maßnahmen, die noch nicht als Reparatur gelten und ohne größeren Aufwand vorgenommen werden können (z. B. Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten).

Als Mieterin bzw. Mieter müssen Sie etwa darauf achten, dass Armaturen dicht sind und die WC-Spülung nicht ständig rinnt. Auch mitvermietete Heizthermen müssen im erforderlichen Ausmaß regelmäßig gewartet werden. Reparaturen daran muss aber die Vermieterseite vornehmen.

Das Ausmalen der Wände gilt nicht als Wartung, sondern als Verschönerungsarbeit. Dazu sind Sie als Mieterin bzw. Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet. Die Vermieterseite meist aber auch nicht.



Für Mietverhältnisse des Typ III gilt § 8 MRG. Demnach ist die Mieterseite verpflichtet, *„die Wohnung samt Wasser-, Gas- und Elektroleitungen so zu warten und instandzuhalten, dass der Vermieterseite und anderen Mieterinnen bzw. Mietern kein Nachteil entsteht“*.

Diese gesetzliche Formulierung ist sehr vage. Die Gerichte haben sie aber bisher stets einschränkend im Sinne einer bloßen Wartungsverpflichtung ausgelegt. Maximal zur Vornahme von Bagatellreparaturen, wie etwa eine defekte Armatur.

Es handelt sich hier also um Arbeiten, die sich auf die Pflege, das Reinigen, Justieren und Prüfen auf Funktionstüchtigkeit der Einrichtungen beschränken. Als Mieterin bzw. Mieter müssen Sie z. B. darauf achten, dass die Wasserleitung im Winter nicht einfriert.

In einer Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass z. B. die erforderliche Erneuerung von Silikonfugen bei einer Badewanne nicht mehr zu den Mieterpflichten gehört. Das ist keine Wartungsmaßnahme, sondern eine Erhaltungsarbeit. Freilich müssen Sie als Mieterin bzw. Mieter regelmäßig überprüfen, ob solche Fugen noch dicht sind. Falls nicht, müssen Sie die Vermieterseite informieren, damit dadurch kein grober Schaden entsteht.

Stellt sich anlässlich der Wartung einer Heiztherme heraus, dass auch eine Reparatur an ihr vorzunehmen ist, fällt die Reparatur in die Erhaltungspflicht der Vermieterseite.

Welche Schäden muss die Vermieterseite noch beheben? Sogenannte ernste Schäden im Wohnungsinnen. Das ist etwa ein Wasserrohrbruch oder eine brandgefährliche Elektroleitung.

Näheres zu den Erhaltungspflichten der Vermieterseite finden Sie im Kapitel 8.

**ACH
TUNG**

Ernste Schäden müssen Sie Ihrem Vermieter bzw. Ihrer Vermieterin sofort anzeigen.

Müssen Sie als Mieterin bzw. Mieter Abnützungserscheinungen beseitigen?

Auch diese Frage stellt sich immer wieder: Wer muss Wohnungseinrichtungen erhalten oder sogar ersetzen, wenn sie abgenützt sind? Bei normaler Abnutzung müssen Sie das als Mieterin bzw. Mieter nicht tun.

Ein Beispiel: Die Vermieterseite hat Ihnen einen Einrichtungsgegenstand zur Verfügung gestellt, und dieser wird wegen Altersschwäche schadhaft. Etwa das Waschbecken im Bad, der mitvermietete Herd oder der Kühlschrank.

Eine gesetzliche Reparaturpflicht an solchen Einrichtungen trifft Sie als Mieterin bzw. Mieter nicht.

Der Oberste Gerichtshof hat es in 2 Urteilen auch ausdrücklich für unzulässig erklärt, dass die Vermieterseite solche Erhaltungsarbeiten wegen normaler Abnutzung im Mietvertrag auf Mieterinnen bzw. Mieter überträgt oder ihnen die Kosten dafür verrechnet.

Das bedeutet jedoch nicht, dass bei mitvermieteten Einrichtungen der Wohnung wie etwa Waschbecken, Herd, Kühlschrank oder WC-Sitz eine Reparaturpflicht der Vermieterseite besteht.

Die Rechtsprechung sagt dazu für Wohnungen des Typ III, dass hier ein sogenannter Graubereich vorliegt: Weder die Vermieter- noch die Mieterseite ist zur Vornahme von Reparaturarbeiten verpflichtet. Im Fall einer teilweisen Beeinträchtigung des Gebrauchs der Wohnung hat

die Mieterseite allerdings das Recht zur Minderung des vereinbarten Mietzinses.

§

Beispiele aus der Rechtsprechung

- Nach § 8 MRG trifft die Mieterin bzw. den Mieter keine Erhaltungspflicht von Tapeten, Malerei oder sonstiger Oberflächenschäden am Mauerwerk (LGZ Wien, 40 R 293/00k)
- Die Mieterin bzw. der Mieter ist zur üblichen Pflege der Einrichtungen der Wohnung verpflichtet. Zur Wartung und Pflege zählt auch die Entfernung von Staub und Lurch (6 Ob 42/02 y)
- Wartungsarbeiten sind regelmäßige Maßnahmen, die das Aufrechterhalten eines funktionsfähigen Zustandes gewährleisten. Das sind z. B. regelmäßige Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten oder das Schmieren beweglicher Teile. Darunter fällt auch das Austauschen von Dichtungen, wenn sie porös oder schadhaft geworden sind (LGZ Wien, 41 R 115/06z)

Duldungspflichten

In manchen Fällen sind Eingriffe in Ihre Mietrechte rechtlich zulässig. Sie müssen sie dulden.

Die Duldungspflichten gelten gegenüber der Vermieterseite, manchmal sogar gegenüber anderen Mieterinnen und Mietern.

Betreten des Mietgegenstandes durch Ihre Vermieterin bzw. Ihren Vermieter

Wenn es wichtige Gründe gibt, darf die Vermieterseite Ihre Wohnung betreten. Sie kann auch eine andere Person dazu beauftragen.

Wichtige Gründe sind beispielsweise: Ernste Schäden im Haus, die auch Ihre Wohnung betreffen oder das Ablesen des Wärmemessers.

Die Vermieterseite muss Ihnen die Begehung einige Tage vorher ankündigen und den Termin mit Ihnen abstimmen. Wenn Gefahr in Verzug ist – etwa, wenn aus Ihrer Wohnung Wasser austritt – braucht sie das allerdings nicht zu tun.

Benützen oder Verändern des Mietgegenstandes

In manchen Fällen müssen Sie sogar das Benützen oder Verändern Ihrer Wohnung durch die Vermieterseite zulassen:

- Bei Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus, z. B. die Reparatur einer undichten Gasleitung oder der Einbau eines Aufzugs
- Das Beheben ernster Schäden in Ihrer eigenen oder einer anderen Wohnung, z. B. ein Wasserrohrbruch
- Das Verbessern eines anderen Mietgegenstandes, wenn dies zumutbar ist oder die Beeinträchtigung nur vorübergehend besteht. Das kann etwa ein Gerüst sein, das Sie eine Zeit lang auf Ihrer Terrasse dulden müssen

ACHTUNG

Die Vermieterseite muss alle Arbeiten im Rahmen Ihrer Duldungspflicht möglichst schonend durchführen.

Errichten neuer Wohnungen

Sie müssen es zulassen, dass die Vermieterseite neue Mietwohnungen errichtet – etwa durch den Ausbau des Dachbodens.

Wenn das allerdings einen Eingriff in Ihre bestehenden Rechte bedeutet, muss die Vermieterseite Ihnen einen Ersatz anbieten oder Sie entschädigen. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn Sie durch den Dachbodenausbau Ihre Wäsche am Dachboden nicht mehr zum Trocken aufhängen können.

Entschädigungsrecht der Mieterseite

Ihnen entstehen wesentliche Beeinträchtigungen wegen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, die Sie zulassen müssen? Bei Mietverhältnissen des Typ III haben Sie dann einen verschuldensunabhängigen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung.

Der Entschädigungsanspruch hängt von der Art des Schadens ab:

- Vermögensschäden wie z. B. Reinigungskosten oder Hotelkosten: Ihr Entschädigungsanspruch besteht unabhängig davon, ob die Vermieterseite oder Nachbarinnen bzw. Nachbarn die Beeinträchtigung vorsätzlich oder fahrlässig verursachen. Der Anspruch besteht hier also unabhängig von einem Verschulden
- Ideelle Schäden für das sogenannte erlittene Ungemach wie bei bewussten Schikanen gegen eine Mieterin bzw. einen Mieter etwa im Zuge eines Dachgeschoßausbaues. Dabei handelt es sich um grobe Verstöße der Vermieterseite gegen das Schonungsgebot. Voraussetzung für Ihren Ersatzanspruch ist hier jedoch eine grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz der Vermieterseite bzw. Ihrer Nachbarmieterin bzw. Ihres Nachbarmieteters

Wer muss Ersatz leisten?

Ersatz muss die Person leisten, die die Arbeiten durchführen lässt: Also Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter oder Ihre Nachbarmieterin bzw. Ihr Nachbarmieter. Im Fall eines Dachbodenausbaus ist es oft die künftige Wohnungseigentümerseite der Dachgeschoßwohnung, die Ersatz leisten muss.

Was passiert im Streitfall?

Im Streitfall können Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht einreichen und damit Ihre Ansprüche durchsetzen:

- Ihren Anspruch, Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durch die Vermieterseite oder Ihrer Nachbarmieterin bzw. Ihren Nachbarmieter nicht in dieser Form dulden zu müssen
- Ihren Anspruch, dass Sie Ihre wesentlichen Beeinträchtigungen durch Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten angemessen ersetzt bekommen

Aber auch die Vermieterseite kann ein Verfahren gegen Sie als Mieterin bzw. Mieter bei der Schlichtungsstelle oder dem Gericht einleiten. Zum Beispiel, wenn die Mieterseite das Betreten der Wohnung zur Vornahme wichtiger Erhaltungsarbeiten in der Wohnung nicht gestattet.

Das ist dann ein Antrag der Vermieterseite auf Feststellung der konkreten Duldungspflicht der Mieterseite.

§

Beispiele aus der Rechtsprechung

- Ein Vermieter lässt im Mietobjekt Umbauarbeiten vornehmen, z. B. einen Fenstertausch. Seine Arbeiter lassen die Wohnung verschmutzt zurück. Als Mieterin bzw. Mieter haben Sie auch dann einen Ersatzanspruch für die Reinigungskosten, wenn Sie die Reinigung selbst durchführen
- In einer Wohnung gibt es Fenster mit Außenjalousien, die Sie als Mieterin bzw. Mieter mit Zustimmung des Vermieters montiert haben. Diese Außenjalousien sind sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch wesentliche Bestandteile der Wohnung selbst. Die Vermieterseite lässt die Fenster tauschen, entfernt dabei die Außenjalousie und montiert sie nicht wieder. Diese Veränderung ist ein Eingriff in Ihre Mietrechte. Sind die entfernten Jalousien noch gebrauchsfähig, muss der Vermieter sie wieder anbringen. Verweigert er das, haben Sie als Mieterin bzw. Mieter einen Ersatzanspruch im Sinn des § 8 Abs 3 MRG. Die Höhe entspricht den Montagekosten. Sind die alten Außenjalousien wegen der Demontage nicht mehr brauchbar, entspricht die Höhe des Ersatzanspruches den Anschaffungs- und Montagekosten von neuen Jalousien. Bei diesen Kosten gibt es jedoch einen Abzug, weil die neuen Jalousien eine längere Lebensdauer haben.

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 und Auflösen von Partnerschaften

Ob Scheidung, Auflösen einer eingetragenen Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft – so vermeiden Sie Probleme.

10

LESEN SIE HIER, UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN
ANDERE 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 nur dann zu, wenn Sie in einem Wohnverhältnis Typ III leben (§ 12 Mietrechtsgesetz – MRG). Das sind z. B. Mietwohnungen im Altbau oder geförderte Neubauten. Näheres zu den Wohnungstypen finden Sie im Kapitel 1 unter „Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze.“

Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter muss dem Abtreten Ihrer Mietrechte an nahe Verwandte nicht zustimmen. Sie dürfen das sogar gegen den Willen der Vermieterseite 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, nicht adoptierte Stiefkinder, Nichten, Neffen, Tanten und Onkel zählen 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 Ihrer Ehepartnerin bzw. Ihrem Ehepartner seit Ihrer Heirat die Wohnung gemeinsam bewohnen.

Ein dringendes Wohnbedürfnis der neuen Mieterin bzw. des neuen Mieters ist nicht erforderlich. Es genügt, dass sie bzw. er mit Ihnen zusammengewohnt hat.



Ein gemeinsamer Haushalt liegt noch nicht 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 nicht tragisch, wenn der gemeinsame Haushalt auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

Müssen Sie die Wohnung tatsächlich verlassen?

Ja, das ist notwendig.

Wie sieht das Recht zum Abtreten der Mietrechte bei Seniorenwohnungen aus?

Seniorenwohnungen müssen folgende Voraussetzungen aufweisen:

- Sie sind barrierefrei gestaltet
- Sie wurden nach dem 30. September 2006 angemietet
- Die Mieterin bzw. der Mieter ist bei Vertragsabschluss älter als 60 Jahre
- Die Vermieterseite hat sich vertraglich verpflichtet, für die Grundversorgung der Mieterseite mit sozialen Diensten zu sorgen



Bei Seniorenwohnungen gibt es eine Ausnahme vom Recht zum Abtreten der Mietrechte: Kinder, Adoptivkinder und Enkelkinder sind vom Mietrechtseintritt ausgeschlossen. Auch dann, wenn sie bisher im gemeinsamen Haushalt mit der verstorbenen Mieterin bzw. des Mieters gelebt haben. Ein Abtreten der Mietrechte ist dort also nur an Ehepartnerinnen bzw. Ehepartner oder eingetragene Partnerinnen und Partner möglich.

So funktioniert der Mietrechtsübergang

Sie haben sich mit der Person geeinigt, die in Ihre Mietrechte eintreten soll, und sie erfüllt alle Voraussetzungen? Dann erfolgt der Mietrechtsübergang mit der rechtsgeschäftlich verbindlichen Einigung. Damit gehen Ihre Mietrechte und -pflichten automatisch auf die Nachmieterseite über. Das Mietverhältnis läuft dann mit der eingetretenen Person unverändert weiter. Diese muss keinen neuen Mietvertrag unterschreiben.

Die einzige Ausnahme: Bei Verträgen, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, kann es unter Umständen zu einer Mietzinserhöhung kommen (siehe dazu in diesem Kapitel weiter unten).

Sie und Ihre Nachmieterin bzw. Ihr Nachmieter müssen die Vermieterseite über den Mietrechtsübergang informieren. Machen Sie das am besten mit unserem Musterbrief, den Sie beide unterschreiben.



An die Hausverwaltung
Musterstraße 7
1234 Musterort

Ort, Datum

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 VORNAME NACHNAME*) ANGEHÖRIGE BZW. ANGEHÖRIGER ab, die/der mit mir seit DATUM im gemeinsamen Haushalt lebt.

VORNAME NACHNAME*) ANGEHÖRIGE BZW. ANGEHÖRIGER zahlt in Zukunft den Mietzins.

Freundliche Grüße
IHR NAME UND IHRE UNTERSCHRIFT



Ich trete in die Mietrechte von VORNAME NACHNAME ANGEHÖRIGE BZW. ANGEHÖRIGER 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 ANGEHÖRIGE BZW. ANGEHÖRIGER

Anmerkung:

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

Übergang von Mietrechten im Todesfall

Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht automatisch aufgelöst. Das gilt auch, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter stirbt. Der Mietvertrag geht zuerst auf die Verlassenschaft über, dann auf die Erben der verstorbenen Person.

Gibt es beim Tod der Mieterin bzw. des Mieters keine eintrittsberechtigten Personen, dürfen die Erben auf Mieterseite oder auch die Vermieterseite den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Monat zum Monatsletzten auflösen (§ 1116a Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB).

Mehr zu den eintrittsberechtigten Personen gleich unten.

Gibt es eintrittsberechtigte Personen, gehen die Mietrechte der Wohnung auf diese per Gesetz über (§ 14 MRG). Die Vermieterseite hat kein Kündigungsrecht gegenüber eintrittsberechtigten Personen. Das gilt jedoch nur für die Mietverhältnisse des Typ II und Typ III.

Es gibt allerdings 2 Voraussetzungen für den Eintritt in die Mietrechte im Todesfall:

Wer ist eintrittsberechtigt?

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

Diese Personen müssen zum Zeitpunkt des Todes der Mieterin bzw. des Mieters in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

Eine bestimmte Mindestfrist des gemeinsamen Haushaltes wie bei der Abtretung der Mietrechte unter Lebenden 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.

Muss ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegen?

Ja. Ein dringendes Wohnbedürfnis bedeutet, die eintretende Person hat keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit.

So funktioniert der Mietrechtseintritt

Es kommt häufig vor, dass beide Voraussetzungen auf mehrere Personen zutreffen. Dann treten grundsätzlich alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in den Mietvertrag ein. Wollen Sie das nicht, können Sie die Vermieterseite 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 17-jährige Tochter 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 diese beiden Personen über. Und das bleibt auch so, wenn keine Person die Vermieterseite über das Nicht-Eintreten in den Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen informiert. Es kommt daher auch zu keinem Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Nach dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters gehen die Mietrechte automatisch auf die Eintrittsberechtigten über. Die Vermieterseite muss aber vom Mietrechtseintritt informiert werden. Hier ein Musterbrief:



An die Hausverwaltung
Musterstraße 7
1234 Musterort

Ort, Datum

Eintritt in die Mietrechte nach § 14 Mietrechtsgesetz (MRG)

WOHNUNGSADRESSE

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine/mein VORNAME NACHNAME*) ANGEHÖRIGE BZW. ANGEHÖRIGER, 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.

Wie beim Abtreten der Mietrechte an berechnigte nahe Angehörige übernimmt die eintrittsberechtigte Person nach dem Tod sämtliche Rechte und Pflichten.

Sie wird neue Vertragspartnerin der Vermieterseite, und das auch ohne deren Zustimmung und sogar gegen deren Willen.

Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist daher nicht notwendig und in den meisten Fällen auch nicht empfehlenswert. Denn dann könnten neue, nachteilige Bestimmungen enthalten sein.

Hauptmietzins bei Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) oder Mietrechtseintritt im Todesfall (§ 14 MRG)

Darf die Vermieterseite in diesen Fällen des Mietrechtsüberganges den Mietzins erhöhen?

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

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

Ja, wenn der Mietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde und die eintretenden Kinder, Adoptivkinder oder Enkelkinder volljährig sind. Oder, wenn es sich um Geschwister handelt. Dann kann die Vermieterseite den Richtwert-Mietzins verlangen. Die Erhöhung auf den Richtwert-Mietzins ist jedoch gedeckelt. Sie ist mit dem jeweiligen Kategorie-A-Betrag begrenzt – das sind 4,23 Euro pro Quadratmeter (Stand 1. Jänner 2023).

Dasselbe gilt, sobald die in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel (ursprünglich privilegierte Angehörige) später volljährig werden. Aber nur dann, wenn nicht auch andere privilegierte Angehörige in das Mietverhältnis eingetreten sind.

zB

Stefan Sechzig hat 1983 einen Mietvertrag abgeschlossen. Er lebte seit vielen Jahren mit seiner Lebensgefährtin Elvira und seiner 19-jährigen Tochter Sylvia im gemeinsamen Haushalt. Anfang August 2020 stirbt er. Da sowohl Elvira als auch Sylvia ein dringendes Wohnbedürfnis haben, treten sie grundsätzlich beide in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Lebensgefährten bzw. Vaters ein. Die Tochter Sylvia ist zwar schon volljährig, aber die Lebensgefährtin Elvira gilt als „privilegierte“ Person. Es kommt daher zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses, wenn auch sie in den Mietvertrag eintritt.

Wie wird die Mietzinserhöhung berechnet?

Die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses richtet sich nach dem Zustand der Wohnung beim Eintritt durch die neue Mieterin bzw. den neuen Mieter. Selbst dann, wenn die Ausstattungskategorie von der Mieterseite angehoben worden ist. Der Mietzins wird mit dem Richtwertsystem berechnet, darf aber den Höchstwert von 4,23 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten (Stand 1. Jänner 2023).

zB

Viktor Vater ist seit 1988 alleiniger Hauptmieter einer Altbauwohnung – damals eine Substandard-Wohnung mit WC am Gang. Viktor hat die Wohnung renoviert und sie erheblich verbessert. Seit der Hochzeit im Jahr 1995 lebt er dort gemeinsam mit seiner Ehepartnerin Berta. Im Vorfeld einer einvernehmlichen Scheidung vereinbaren die beiden, dass Viktor und Berta die Wohnung verlassen und der mit ihnen lebende 22-jährige Sohn Christian die Mietrechte von seinem Vater mit Stichtag 1. Februar 2021 übernimmt. Gemeinsam verständigen Vater und Sohn die Vermieterin vom Mietrechtsübergang nach § 12 MRG. Die Vermieterin will für die tolle Wohnung nun die Miete auf 10 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Der Hauptmietzins darf zwar erhöht werden, weil Christian nicht mehr als „privilegierte Person“ gilt. Aber selbst, wenn sich für die Wohnung wegen des aktuellen Zustandes nach dem Richtwertsystem ein Hauptmietzins von z. B. 7 Euro pro Quadratmeter ergibt, darf die Vermieterin die Miete nur bis zu 4,23 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer erhöhen.

Weitergaberecht, Vorschlagsrecht, Wohnungstausch

Das vertraglich vereinbarte Weitergaberecht unterscheidet sich vom gesetzlichen Abtretungsrecht an nahe Verwandte (§ 12 MRG). Es wird aber oft mit dem weniger weitreichenden Vorschlagsrecht verwechselt – dieses wird Mieterinnen bzw. Mietern manchmal gewährt wird, wenn sie ausziehen.

Unter bestimmten Voraussetzungen muss die Vermieterseite auch beim Wohnungstausch 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 Vermieterseite einschalten zu müssen. Sie sollten sie jedoch darüber informieren. Verwenden Sie dazu den folgenden Musterbrief:



An

Die Vermieterin/den Vermieter

.....

.....

..... Wien

Ort,

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.

Ich nütze mein mir im Mietvertrag gewährtes Weitergaberecht und trete meine Mietrechte an
Herrn/Frau per (Datum) ab.

Herr/Frau haftet in Zukunft für die Bezahlung des Mietzins.

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 Vermieterseite vereinbaren, am besten schriftlich. Genau wie beim gesetzlichen Eintrittsrecht 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. Dieses kann also nur einmal ausgeübt werden.

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



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

Keine Ablöse für das Weitergaberecht

Vermieterinnen und Vermieter versuchen manchmal, eine Ablöse für das Weitergaberecht zu verlangen.

Das ist bei Typ III Wohnungen nicht erlaubt.

Sie haben schon eine Ablöse für das Weitergaberecht bezahlt? Dann können Sie sie bis 10 Jahre nach dem Zahlungszeitpunkt zurückfordern – und zwar bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht.

Vertragliches Vorschlagsrecht

Viel öfter vereinbart die Vermieterseite mit Ihnen als Mieterin bzw. Mieter ein Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht). Sie dürfen dann eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen. Ihre Mietrechte gehen in diesem Fall nicht einfach an die Nachmieterin bzw. den Nachmieter weiter. Es wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

Die Vermieterseite 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 Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter alle Details Ihres Vorschlagsrechts. Etwa unter welchen Bedingungen die Vermieterseite den vorgeschlagenen Nachmieter akzeptieren muss, und wie hoch der neue Mietzins sein wird. So vermeiden Sie Streitigkeiten.

Mit der neuen Mieterseite schließt die Vermieterseite einen neuen Mietvertrag ab – möglicherweise auch mit einem höheren Mietzins, als Sie bisher bezahlt haben.

Wohnungstausch

Mieterinnen bzw. Mieter innerhalb derselben Gemeinde dürfen bei Mietverhältnissen des Typ III auch gegen den Willen der Vermieterseite ihre Wohnungen tauschen.

Diese Voraussetzungen müssen jedoch alle erfüllt werden:

- Sie und Ihre Tauschpartnerin bzw. Ihr Tauschpartner sind Hauptmieterin bzw. Hauptmieter
- Die Mietverträge bestehen seit mehr als 5 Jahren
- Es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch
- Die getauschten Wohnungen dienen den angemessenen Wohnbedürfnissen der Mietparteien
- Den Vermieterinnen bzw. Vermietern ist der Tausch nach Lage der Verhältnisse zumutbar, wenn z. B. kein bekanntermaßen gewalttätiger Mieter einzieht
- Es gibt keine Räumungsklagen oder gerichtliche Kündigungen

Wenn Mieterinnen bzw. Mieter ihre Wohnungen tauschen wollen, müssen sie ihre Vermieterin bzw. ihren Vermieter vorher fragen – am besten

mit eingeschriebenem Brief. Stimmt die Vermieterseite trotz erfüllter Voraussetzungen nicht zu, dürfen Sie als Mietpartei die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht einschalten.

Da die Voraussetzungen für einen Wohnungstausch sehr streng sind, stehen die Chancen allerdings nicht sehr hoch, einen solchen Tausch gegen den Willen der Vermieterseite durchzusetzen.

Die neue Mietpartei tritt beim Tausch in die Mietrechte der bisherigen Mietpartei ein (§ 13 MRG). Das bedeutet: Jede Tauschpartei übernimmt die bisherigen Rechte und Pflichten der anderen Tauschpartei. Allerdings kann die Vermieterseite von der neuen Mietpartei wie bei einer Neuvermietung den zulässigen Richtwertmietzins einheben. Es kann also zu einer Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses kommen, wenn dieser bisher niedrig war.



Beim Wohnungstausch haften Sie und Ihre Tauschpartnerin bzw. Tauschpartner „zu ungeteilter Hand“ für eventuelle Mietzinsrückstände. Ungeteilte Hand bedeutet in diesem Fall, dass die Vermieterseite eine Mietpartei verpflichten kann, den ganzen Rückstand zu zahlen. Dabei ist es egal, ob der Wohnungstausch mit oder ohne gerichtliche Hilfe stattfindet.

Mietrecht bei Scheidung und Auflösen von Partnerschaften

Sowohl Scheidungen von Ehepaaren als auch das Auflösen von eingetragenen Partnerschaften oder Lebensgemeinschaften haben zumeist Auswirkungen auf die Wohnsituation.

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, wenn sie bzw. er beispielsweise 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 Mietrechtsgesetz – 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. Für diese gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das MRG fällt oder nicht.

Der Gerichtsbeschluss ist für die Vermieterseite bindend.

Bei Dienstwohnungen gibt es eine Einschränkung. Hier ist grundsätzlich die Zustimmung der Dienstgeberseite notwendig.

Mietrecht bei Auflösen 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 Scheidungen.

Einigen sich die beiden Ex-Partnerinnen bzw. -Partner nicht über die Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse? Dann entscheidet auf Antrag das Gericht.

Beim Aufteilen der Ersparnisse kann das Gericht das Übertragen von Vermögenswerten von einem auf die andere eingetragene Person anordnen. Das kann beispielsweise das Begründen eines Mietrechts an einer Wohnung zugunsten der anderen Partnerin bzw. des anderen Partners sein.

Mietrecht bei Auflösen einer Lebensgemeinschaft

Bei der Trennung von unverheirateten Paaren gibt es keine speziellen Rechtsvorschriften, die das Aufteilen des gemeinsamen Vermögens regeln.

Meist lautet der Mietvertrag entweder auf eine Partnerin bzw. einen Partner oder auf beide. Beide Varianten können problematisch sein, wenn es um das Schicksal der gemeinsam bewohnten Mietwohnung geht. Im Kapitel 1 „Lebens- oder Wohngemeinschaften“ finden Sie die Details dazu.

Wie können Mietverhältnisse enden?

Arten der Beendigung eines Mietverhältnisses

Was müssen Sie bei befristeten Mietverträgen oder bei Kündigung beachten? Und wann drohen Räumungsklage oder Delogierung?

.....

Korrekte Rückgabe der Wohnung

Für eine übliche Abnutzung müssen Sie nicht aufkommen. Bei starker Abnutzung drohen Schadenersatzforderungen.

.....

Ersatz Ihrer Investitionen

Manchmal haben Sie ein Recht auf Ersatz Ihrer Investitionen. Welche Verbesserungen sind ersatzfähig? 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:

- Einvernehmliches Beenden
- Zeitablauf bei befristeten Mietverträgen
- Kündigung
- Sofortige Vertragsauflösung

Einvernehmliches Beenden des Mietverhältnisses

Sie vereinbaren mit der Vermieterseite einvernehmlich, dass Ihr Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet? Dazu brauchen Sie keine Fristen und Termine einzuhalten. Das gilt bei jedem Mietverhältnis (Typ I, II oder III).

Was bedeutet einvernehmlich? Sie und die Vermieterseite einigen sich darauf, dass das Mietverhältnis an einem bestimmten Tag enden soll. Damit zählt nicht, was vor Jahren im Mietvertrag vereinbart wurde. Zum Beispiel könnten Sie und die Vermieterseite das Ende des Vertrages in 2 Wochen festlegen, auch wenn im Vertrag ursprünglich eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vereinbart war. Freilich kann keine Vertragspartei die andere zu einem solchen Einvernehmen zwingen.

Ein einvernehmliches Ende des Mietverhältnisses 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 z. B. aus, räumen die Wohnung vollständig, geben die Wohnungsschlüssel zurück und stellen die Mietzinszahlungen ein. Die Vermieterseite ist einverstanden und nimmt Ihre Wohnung zurück. Das Mietverhältnis wird in diesem Fall durch rein schlüssiges Handeln beendet.

Zeitablauf bei befristeten Mietverträgen

Befristete Mietverträge werden immer häufiger. Sie enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht notwendig.

Was ist bei Ablauf des Vertrages zu tun?

Zum Ende des Mietverhältnisses müssen Sie die Wohnung der Vermieterseite geräumt übergeben. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um eine rechtmäßige Befristung handelt.

Wenn Sie die Wohnung nicht spätestens am letzten Tag der Laufzeit des Vertrages zurückgeben, müssen Sie mit einer Räumungsklage rechnen. Näheres zur Räumungsklage finden Sie in diesem Kapitel weiter unten.

Was kann die Vermieterseite vorsorglich tun?

Um eine zeitaufwendige Räumungsklage zu vermeiden, kann die Vermieterseite einen sogenannten Übergabeauftrag bei Gericht beantragen. Ein Übergabeauftrag verpflichtet Sie, die Wohnung zum Endtermin des Mietvertrages der Vermieterseite zu übergeben. Tun Sie das nicht, folgt die Exekution.

Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann den Übergabeauftrag 6 Monate vor Ablauf des Vertrages bei Gericht beantragen. Sie können innerhalb von 4 Wochen bei Gericht Einwendungen dagegen erheben.

Welche Einwendungen können das sein?

- Im gerichtlichen Übergabeauftrag steht ein anderer Endtermin, als Sie vereinbart haben
- Der Mietvertrag, auf den sich der Übergabeauftrag stützt, enthält eine gesetzwidrige Befristung
- Sie haben mit der Vermieterseite eine Vertragsverlängerung über den im Mietvertrag und im Übergabeauftrag genannten Endtermin hinaus vereinbart

Was müssen Sie über befristete Mietverträge wissen?

Es gibt unterschiedliche gesetzliche Regelungen für Mietverhältnisse des Typ I, II und III. Mehr zu diesen Wohnungstypen und den Unterschieden finden Sie im Kapitel 1 „Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze“.

Welche gesetzlichen Vorschriften gibt es bei befristeten Mietverhältnissen des Typ II und III?

- Die Vertragsparteien müssen die Befristung schriftlich vereinbaren. Eine mündliche Befristung ist ungültig
- Die Mindestvertragsdauer beträgt bei Wohnungen 3 Jahre – unabhängig davon, ob es sich um eine Haupt- oder Untermiete handelt. Auch befristete Verlängerungen oder Erneuerungen müssen mindestens 3 Jahre laufen
- Es gibt keine zeitliche Obergrenze für Befristungen. So ist etwa auch ein auf 15 Jahre befristeter Mietvertrag zulässig
- Die Vertragsparteien dürfen beliebig oft Kettenverträge abschließen – jedoch nicht unter einer Dauer von 3 Jahren. Z. B. sind 4 aufeinanderfolgende 5-Jahres-Verträge mit derselben Mieterseite gültig
- Die Mieterseite hat das gesetzliche Recht, den Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit zu kündigen – frühestens jedoch nach einem Jahr unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten

Welche gesetzlichen Vorschriften gibt es bei befristeten Mietverhältnissen des Typ I?

- Die Vertragsparteien können die Befristung mündlich oder schriftlich vereinbaren
- Es gibt keine zeitliche Unter- oder Obergrenze für Befristungen. So ist etwa das Vermieten eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Garage auch auf nur 1 Jahr zulässig
- Die Vertragsparteien dürfen das Mietverhältnis beliebig oft um beliebig lange Zeiträume verlängern. Es sind z. B. auch 8 aufeinanderfolgende 2-Jahres-Verträge mit derselben Mieterseite erlaubt
- Die Mieterseite hat **kein** gesetzliches Recht, den Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit zu kündigen. Das müsste eigens vertraglich vereinbart werden

Was passiert, wenn ein befristeter Mietvertrag rechtswidrig ist?

Sie haben bei einem Mietverhältnis des Typ II oder III die Befristung nicht schriftlich oder für einen kürzeren Zeitraum als 3 Jahre vereinbart? Dann endet das Mietverhältnis nicht nach Zeitablauf, sondern verwandelt sich automatisch in ein unbefristetes Mietverhältnis.

zB

Paula Passtdoch hat zähneknirschend einen auf 2 Jahre befristeten Mietvertrag mit ihrer Vermieterin abgeschlossen. Es geht um eine Neubauwohnung in einem Mehrgeschoßbau mit mehr als 2 Wohnungen. Sie wollte einen längeren Mietvertrag, die Vermieterin hatte dem aber nicht zugestimmt.

Paula Passtdoch hat jedoch Glück: Die 2-jährige Befristung ist bei Mietverhältnissen des Typ II rechtsunwirksam und daher nicht durchsetzbar. Denn das Minimum für die Befristung beträgt 3 Jahre. Sie darf weiterhin in der Wohnung bleiben. Die Vermieterin kann Paula auch mit einer Räumungsklage nicht aus der Wohnung bekommen. Sie kann nur versuchen, sich mit Paula zu einigen oder – wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegt – den unbefristeten Vertrag kündigen.

Vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietverhältnisses des Typ II und III

Grundsätzlich enden befristete Mietverhältnisse erst mit Ablauf der vereinbarten Zeit – außer, im Mietvertrag ist eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit festgelegt.

Bei Mietverhältnissen des Typ II und III erlaubt das Mietrechtsgesetz (MRG) allerdings das vorzeitige Kündigen durch die Mieterseite:

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 jeweils Monatsletzte (§ 29 Abs. 2 MRG). Sie sind daher maximal 16 Monate an einen befristeten Vertrag gebunden. Sie müssen schriftlich mit Originalunterschrift auf Papier kündigen – brauchen aber keine Gründe anzugeben.



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, die gesetzliche Kündigungsfrist abwarten muss und nur zu einem Monatsletzten kündigen darf. So schickt sie Anfang April 2021 ihr Kündigungsschreiben an ihren Vermieter. Darin erklärt sie ihre Kündigung mit 3 Monaten Kündigungsfrist zum Monatsletzten, also dem 31. Juli 2021.

Sie wollen sich das Beenden Ihres Mietverhältnisses beliebig offenhalten oder wissen schon, dass Sie früher als nach einem Jahr ausziehen werden? Dann vereinbaren Sie ein vorzeitiges Kündigungsrecht im Mietvertrag. Etwa mit dieser Formulierung: „Die Mieterin bzw. der Mieter ist berechtigt, auch schon im 1. Jahr der Mietdauer unter Einhaltung einer 1-monatigen Frist zu einem beliebigen Monatsletzten vorzeitig zu kündigen.“

Will die Vermieterseite ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig kündigen, muss sie vor Gericht gehen. Außerdem muss sich die Vermieterseite die vorzeitige Kündigung im Mietvertrag vorbehalten haben. Und es müssen wichtige gesetzliche Gründe für die Kündigung vorliegen (§ 30 MRG). Zum Beispiel, wenn die Mieterseite die Wohnung gänzlich untermietet hat.



In gewissen Fällen kommt sowohl für die Mieter- als auch Vermieterseite nicht die „ordentliche Kündigung“, sondern die sofortige Beendigung auch eines befristeten Mietverhältnisses in Betracht. Das nennt man „sofortige Auflösung“ oder manchmal „außerordentliche Kündigung“. Das gilt für alle Mietverhältnisse, also bei Typ I, II, und III.

Die Rechtsgrundlage:

§ 1117 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) für die Mieterseite § 1118 ABGB für die Vermieterseite.

Näheres dazu in finden Sie [in diesem Kapitel](#) weiter unten.

Vorzeitige Kündigung bei Tod: Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter und es gibt keine eintrittsberechtigte Person nach § 14 MRG?

Dann kann die Vermieterseite den befristeten Mietvertrag gegenüber der Verlassenschaft oder den Erben jedenfalls vorzeitig kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat, der Kündigungstermin ist der jeweils Monatsletzte. Auch die Erben auf Mieterseite können so vorzeitig kündigen.

Vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietverhältnisses des Typ I

In diesem Fall haben Sie als Mieterin bzw. Mieter kein gesetzliches Kündigungsrecht. Ist Ihr Mietvertrag beispielsweise auf 8 Jahre abgeschlossen, können Sie das Mietverhältnis ohne Einverständnis der Vermieterseite davor nicht durch eine ordentliche Kündigung beenden. Auch, wenn es dafür wichtige Gründe gibt, die aus der eigenen Sphäre stammen – wie etwa eine berufsbedingte Übersiedlung ins Ausland.

**ACH
TUNG**

Wenn Sie sich das Beenden des Mietverhältnisses offenhalten wollen, vereinbaren Sie daher unbedingt ein vorzeitiges Kündigungsrecht im Mietvertrag.

Ein vorzeitiges Kündigungsrecht können Sie im Mietvertrag beispielsweise so vereinbaren:



„Das Mietverhältnis wird auf 8 Jahre befristet. Es beginnt am 1. Juli 2020 und endet am 30. Juni 2028. Dafür braucht es keine Kündigung. Unabhängig von der vereinbarten Mietdauer hat die Mieterin bzw. der Mieter das Recht, das Vertragsverhältnis vorzeitig zu jedem Monatsletzten mit einer 3-monatigen Frist zu kündigen. Die Kündigung erfolgt zweckmäßigerweise mit eingeschriebenem Brief.“

Wie können Sie Ihren befristeten Mietvertrag verlängern?

Sie können Ihr befristetes Mietverhältnis durch eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag, durch Stillschweigen oder ausdrücklich verlängern. Schenken Sie aber bitte vagen mündlichen Zusagen der Vermieterseite keinen Glauben, es könnte unangenehme Folgen haben.

- Sie wissen schon bei Mietbeginn, dass Sie die Wohnung länger als die Dauer der Befristung behalten möchten? Dann vereinbaren Sie das schon mit der Vermieterseite in Ihrem ursprünglichen Mietvertrag. Das ist ein echtes Optionsrecht und kann so aussehen:



„Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit, und zwar auf ... Jahre, abgeschlossen. Es beginnt am ... und endet am Eine Kündigung ist dazu nicht notwendig. Zahlt die Mieterin bzw. der Mieter den Mietzins immer innerhalb von 7 Tagen ab Fälligkeit und gebraucht die Wohnung nicht nachteilig, besteht ein Rechtsanspruch der Mieterseite auf Verlängerung der Mietzeit. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen verpflichtet sich die Vermieterseite schon jetzt, auf Wunsch des Mieters den Mietvertrag spätestens 3 Monate vor Ende der Laufzeit um weitere ... Jahre zu verlängern.“

- Sie bleiben nach Ablauf der Befristung in Ihrer Wohnung des Typ II oder III und zahlen Ihre Miete weiter? Auch Ihre Vermieterin bzw. Vermieter unternimmt nichts und nimmt auch Ihre Zahlungen an? Dann ist Ihr Mietverhältnis **stillschweigend verlängert**. Und zwar einmalig auf 3 Jahre. Gemeint sind hier Fälle, in denen die Vermieterseite auf das Ende der Befristung einfach vergisst oder dieses der Vermieterseite egal ist. Eine solche stillschweigende Vertragsverlängerung scheidet aber immer dann aus, wenn die Vermieterseite Sie schon bei Vertragsablauf informiert hat, dass sie eine Verlängerung nicht möchte.

Sie können Ihr Mietverhältnis bei dieser Art der Verlängerung in der Folge ohne die Wartezeit von einem Jahr schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, das Mietende ist jeweils der Monatsletzte.

Was passiert dann bei Ablauf dieser stillschweigenden Verlängerung? Unternehmen Sie bzw. Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter wieder nichts, wandelt sich Ihr befristetes Mietverhältnis automatisch in ein unbefristetes um. Die Vermieterseite kann Sie dann nur noch gerichtlich kündigen, wenn einer der gesetzlichen Kündigungsgründe vorliegt.

Meist wird die Vermieterseite dies jedoch nicht zulassen. Sie wird auf dem Ende des Mietverhältnisses bestehen, und Sie zur Räumung der Wohnung auffordern. Ziehen Sie nicht aus, muss die Vermieterseite innerhalb von 14 Tagen nach dem Endtermin eine Räumungsklage bei Gericht einbringen. Hat Ihnen die Vermieterseite bei Ablauf der Vertragsdauer mitgeteilt, dass sie keine Verlängerung möchte? Dann kann auch nach Ablauf der 14-tägigen Frist noch eine Räumungsklage erfolgen.

- Die Vermieterseite lässt sich meist nicht auf eine stillschweigende Verlängerung eines Mietvertrages ein. Sie wird sich daher rechtzeitig vor Mietende bei Ihnen melden und mit Ihnen abklären, ob Sie weiterhin in der Wohnung bleiben wollen. Oder Sie zur Rückgabe der Wohnung auffordern.

**ACH
TUNG**

Solange Sie keine nachweisliche verbindliche Zusage der Vermieterseite zur Vertragsverlängerung haben: Gehen Sie nicht davon aus, dass Ihr Vertrag verlängert wird!

Werden Sie daher rechtzeitig selbst aktiv. Fragen Sie die Vermieterseite zeitgerecht, ob sie zu einer ausdrücklichen Verlängerung des Mietvertrages bereit ist. Lässt sich keine Klarheit herstellen, warten Sie nicht zu lange, um sich nach einer anderen Wohnung umzusehen. Ist die Vermieterseite zu einer Verlängerung bereit, schließen Sie einen neuen Mietvertrag mit ihr ab. Dieser schließt unmittelbar an den vorigen an und ist meist wieder befristet.

Oft wird bei dieser ausdrücklichen Verlängerung kein neuer Mietvertrag unterzeichnet, sondern nur eine Zusatzvereinbarung zum bestehenden Vertrag abgeschlossen, z. B. in dieser Form:



„Der ursprünglich bis zum ... befristete Mietvertrag vom ... wird von den Vertragsparteien einvernehmlich um ... Jahre verlängert. Das Mietverhältnis endet am Eine Kündigung ist dazu nicht notwendig. Alle Vereinbarungen im bisher geschlossenen Mietvertrag bleiben weiter aufrecht.“

Kündigung

Die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses bedeutet: Eine Mieterin bzw. ein Mieter oder die Vermieterseite erklärt das Mietverhältnis einseitig für beendet – zu einem bestimmten End-Termin nach Ablauf einer bestimmten (Mindest-)Frist.

Wie kündigt die Mieterseite?

Kündigen Sie als Mieterin bzw. Mieter, reicht ein Brief an die Vermieterseite. Schicken Sie diesen am besten eingeschrieben.

Bitte beachten Sie dabei die Schriftform: Originalunterschrift auf Papier. Kündigen Sie keinesfalls per E-Mail oder SMS. Sie müssen keinen Grund für Ihre Kündigung angeben, aber den Termin, zu dem Sie den Vertrag kündigen.

Vermieterinnen bzw. Vermieter haben bei unbefristeten Mietverträgen oft das Problem: Kündigt die Mieterseite den Mietvertrag, stehen ihre teuren Wohnungen lange leer, bis sie eine neue Mieterin bzw. einen neuen Mieter gefunden haben. Daher vereinbaren sie häufig einen Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum im Mietvertrag. Das kann für Sie als Mieterin bzw. Mieter jedoch nachteilig sein: Sie sind damit quasi „verhaftet“, und können ihre Wohnsituation nicht flexibel nach Wunsch verändern.

Am besten versuchen Sie daher, eine solche Klausel aus dem Vertrag heraus zu verhandeln. Der Oberste Gerichtshof hat zwar erst kürzlich in einem Musterverfahren der AK folgendes ausgesprochen: Zumindest im Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes ist ein solcher Kündigungsverzicht für 3 Jahre im Regelfall unangemessen lang und damit unwirksam. Aber: Restlos ausjudiziert ist diese Thematik noch nicht.



Sonja Sorglos hat einen unbefristeten Mietvertrag über eine Altbauwohnung in Wien abgeschlossen. Vertragsbeginn ist der 1. April 2020. Im Mietvertrag ist auch vereinbart, dass sie das Mietverhältnis erst nach 5 Jahren kündigen kann. Das Jahr 2023 bringt für Sonja viele Neuerungen. Unter anderem bahnt sich ein beruflicher Ortswechsel nach Salzburg an. Der Vermieter möchte Sonjas Kündigung mit Verweis auf den

zB

5-jährigen Kündigungsverzicht zunächst nicht akzeptieren. Doch Sonja hat Glück. Nachdem ihr Vermieter als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gilt, ist ein derart langer Kündigungsverzicht nach aktueller Rechtsprechung unwirksam (9 Ob 1321h). Sonjas Kündigung ist daher zulässig.

ACHTUNG

Verzichten Sie bei unbefristeten Mietverhältnissen – ob Typ I, II oder III – nicht auf Ihr Recht, Ihren Vertrag kündigen zu dürfen. Ansonsten kann das böse Folgen haben.

Wie kann die Vermieterseite einen unbefristeten Mietvertrag kündigen?

Sie darf Sie nur gerichtlich und nur unter Angabe eines wichtigen gesetzlichen Grundes kündigen (Kündigungsschutz). Das gilt aber nur bei Mietverhältnissen des Typ II und III, also zum Beispiel nicht bei Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Ferienwohnungen. Details zu den Typen von Mietverhältnissen finden Sie im [Kapitel 1](#) „Unterschiedliche Mietverhältnisse – unterschiedliche Gesetze“.

Welche wichtigen gesetzlichen Kündigungsgründe gibt es?

Im Mietrechtsgesetz finden Sie unter anderem diese wichtigen Kündigungsgründe für Wohnungen des Typ II und III, die die Vermieterseite geltend machen könnte (§ 30 Mietrechtsgesetz – MRG):

■ Nicht-Zahlen des Mietzinses

Sind Sie mit dem Mietzins trotz Mahnung 8 Tage im Rückstand, kann Sie die Vermieterseite gerichtlich kündigen.

Sie zahlen den Mietzins jedoch bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz nach? Dann muss das Gericht die Kündigung abweisen, wenn Sie am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Das ist wichtig. Weisen Sie in der Verhandlung daher unbedingt darauf hin, dass Sie kein grobes Verschulden am Zahlungsrückstand haben. Wenn ein Mietzinsrückstand besteht, müssen Sie allerdings die Verfahrenskosten tragen.

■ Erheblich nachteiliger Gebrauch der Wohnung

Wann ist das der Fall? Beispielsweise, wenn Sie Ihre Wohnung stark vernachlässigen. Oder, wenn Sie sich rücksichtslos gegenüber

anderen Mieterinnen bzw. Mietern verhalten, und damit das Zusammenleben erschweren oder unmöglich machen. Sie beschimpfen z. B. immer wieder Ihren Nachbarn. Oder Sie begehen eine gröbere strafbare Handlung, etwa einen tätlichen Angriff gegenüber einer Mietpartei oder gegenüber Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter.

■ **Gänzliche oder zu teure Untervermietung**

Wenn Sie Ihre Wohnung zur Gänze untervermieten, egal wie billig, darf Sie die Vermieterseite gerichtlich kündigen. Eine weitere Möglichkeit: Auch bei einer nur 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 allerdings keine eintrittsberechtigte Person, dann darf die Vermieterseite das Mietverhältnis gerichtlich kündigen. Solche eintrittsberechtigten Personen sind etwa eine Ehepartnerin bzw. ein Ehepartner oder Kinder, die gemeinsam mit der bzw. dem Verstorbenen zum Zeitpunkt des Todes in der Wohnung gelebt haben.

■ **Nicht-Benützen der Wohnung**

Steht Ihre Wohnung leer, darf Sie die Vermieterseite 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 mehr als die Hälfte des Jahres oder 3 bis 4 Tage pro Woche als Mittelpunkt Ihrer Lebensführung, besteht kein Kündigungsgrund.

Sind Sie berufsbedingt, wegen eines Kurbesuchs oder aus Unterrichts- bzw. Bildungszwecken vorübergehend abwesend, ist das ebenfalls kein Kündigungsgrund. Sogar eine 2-jährige berufsbedingte Abwesenheit ist möglich. Die Voraussetzung: Schon beim Verlassen der Wohnung steht fest, Sie werden zu einem bestimmten Termin wieder zurückkehren und Ihre Wohnung danach wieder dringend brauchen.

■ **Wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses**

Ist das Haus in einem extrem schlechten Zustand und eine Sanierung völlig unrentabel, kann das die Vermieterseite zur Aufkündi-

gung der bestehenden Mietverträge berechtigen. Allerdings muss sie für alle Mieterinnen bzw. Mieter Ersatzwohnungen bereitstellen.

■ **Eigenbedarf der Vermieterseite**

Wenn die Vermieterseite Ihre Wohnung dringend für sich selbst oder für ihre Kinder bzw. Enkel benötigt, kann sie Sie gerichtlich kündigen. Das Gericht prüft, ob es sich tatsächlich um einen gerechtfertigten Eigenbedarf handelt. Das Gericht prüft auch, wessen Interessen mehr beeinträchtigt sind. Überwiegen die Interessen der Vermieterseite, hat die Kündigung Erfolg. Bei vermieteten Eigentumswohnungen entfällt diese Interessenabwägung leider, dort haben solche Kündigungen öfter Erfolg. Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter kann Eigenbedarf als Kündigungsgrund aber erst nach 10 Jahren ab Erwerb des Hauses bzw. der Wohnung bei Gericht geltend machen.

■ **Die Mieterseite verhindert das Verbessern einer Substandard-Wohnung**

Sie lassen nicht zu, dass die Vermieterseite Ihre Kategorie-D-Wohnung renoviert und in eine Kategorie-C-Wohnung mit entsprechend höherer Miete umwandelt? Dann ist das ein Kündigungsgrund. Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter muss Ihnen jedoch eine Ersatzwohnung beschaffen. Wenn Sie der Standardverbesserung vor dem Ende der letzten Gerichtsverhandlung zustimmen, muss das Gericht die Kündigung ablehnen.

Manchmal sind im Mietvertrag weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese Gründe muss die Vermieterseite jedoch vorher schriftlich mit Ihnen festlegen. Und sie müssen mit den gesetzlichen Kündigungsgründen vergleichbar sein.

Kündigungsgründe bei geförderten Wohnungen

Bei geförderten Wohnungen des Bundes und der Länder gibt es 2 gesetzliche Kündigungsgründe (§ 28 WFG 1984):

- Sie haben Ihre bisherige Wohnung nicht aufgegeben – und tun dies auch nicht bis zum Ende der Verhandlung vor Gericht der 1. Instanz
- Sie haben eine andere geförderte Wohnung erworben oder leben in einer solchen, obwohl dies im Mietvertrag ausgeschlossen wurde

Kündigungsfrist und Kündigungstermin

Beide Seiten, Mieterseite und Vermieterseite, sind an Kündigungsfristen und -termine gebunden:

- Die Kündigungsfrist beträgt beim unbefristeten Vertrag einen Monat ab Zugang der Kündigung – außer es ist etwas anderes vereinbart
- Das Mietverhältnis endet beim unbefristeten Vertrag an einem Monatsletzten (= Kündigungstermin) – außer, es ist etwas anderes vereinbart

Die Kündigung muss vor dem Monatsersten jenes Monates, in dem das Mietverhältnis enden soll, an die andere Vertragspartei zugestellt werden. Beispielsweise muss bei einer Kündigung zum 31. August das Kündigungsschreiben spätestens am 31. Juli bei der anderen Vertragspartei einlangen.

Geht die Kündigung einer Vertragspartei verspätet zu, ist sie allerdings nicht wirkungslos. Sie wird dann zum nächsten Termin wirksam.

zB

Viktor Versäumnis hat seinerzeit mit seiner Vermieterin eine Kündigungsmöglichkeit 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 Vermieterin erhält sein Kündigungsschreiben am 4. September. Damit hat Viktor Versäumnis 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.

Wie läuft das gerichtliche Kündigungsverfahren ab?

- Die Vermieterseite 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 RSb-Brief zu

- Sie haben 4 Wochen Zeit, Einwendungen gegen die Kündigung zu erheben – Sie brauchen keine Gründe anzugeben. Aber natürlich können Sie schriftlich vermerken: „Die geltend gemachten Kündigungsgründe liegen nicht vor“
- Nur, wenn Sie gegen die Kündigung Einwendungen erheben, führt das Bezirksgericht eine mündliche Verhandlung durch. Die Vermieterseite muss beweisen, dass der Kündigungsgrund zutrifft
- Erheben Sie gar keine oder keine fristgerechten Einwendungen bei Gericht, ist die Kündigung rechtswirksam – Sie müssen die Wohnung zurückgeben, ansonsten kommt es zur gerichtlichen Delogierung



Halten Sie sich strikt an die 4-wöchige Frist für Einwendungen bei Gericht. Sonst wird die Kündigung automatisch rechtswirksam – auch, wenn ein Kündigungsgrund in Wirklichkeit nicht besteht.

Wann beginnt die Frist für Einwendungen zu laufen?

Die Frist startet, wenn Sie den RSb-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. Das bedeutet: Sie erklären dem Gericht unverzüglich die besonderen Umstände für die Verspätung, damit Ihre Einwendungen gegen die Kündigung doch noch berücksichtigt werden.

Sofortige Vertragsauflösung

Unter bestimmten Voraussetzungen können sowohl die Mieterseite als auch die Vermieterseite das Mietverhältnis ohne Einhalten der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen. Diese Möglichkeit besteht bei befristeten und bei unbefristeten Mietverträgen. Und zwar bei allen Mietverhältnissen (Typ I, II und III).

Sofortige Auflösung durch eine Mieterin bzw. einen Mieter – außerordentliche Kündigung ohne Frist

Ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und –termin können Sie das Mietverhältnis nur beenden, wenn eine Fortsetzung für Sie aus wichtigen Gründen unzumutbar ist. Die Gründe dafür dürfen nicht aus Ihrer Sphäre kommen.

Ihre Wohnung ist ohne Ihr Verschulden etwa wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelbefalls nicht mehr bewohnbar. Dann können Sie den Mietvertrag sofort auflösen (§ 1117 ABGB). Sind die Mängel jedoch nur unbedeutend, geht das nicht.

Bei in absehbarer Zeit behebbaren Mängeln müssen Sie der Vermieterseite eine angemessene Frist zum Beseitigen der Mängel setzen. Erst wenn die Vermieterseite diese Mängel nicht innerhalb dieser Frist behebt, dürfen Sie den Vertrag auflösen.

Welche Form ist für die Vertragsauflösung nötig? Es gibt keine Formpflicht. Sie könnten die Auflösung auch mündlich erklären. Aus Beweisgründen sollten Sie den Vertrag am besten mit eingeschriebenem Brief auflösen.

Sofortige Auflösung durch die Vermieterseite

Die Vermieterseite darf eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses in folgenden Fällen erklären (§ 1118 ABGB – außerordentliche Kündigung ohne Frist):

- Sie gebrauchen den Mietgegenstand erheblich nachteilig: Zum Beispiel führen Sie umfangreiche Umbauarbeiten nicht sachgemäß durch und beschädigen damit die Bausubstanz erheblich
- Sie haben den Mietzins ganz oder teilweise länger als einen Monat nicht bezahlt

Die Vermieterseite muss Ihnen die Vertragsauflösung mündlich oder schriftlich mitteilen. Akzeptieren Sie die Auflösung nicht und bleiben weiterhin in der Wohnung, kann die Vermieterseite bei Gericht eine Räumungsklage einbringen. Oft erklärt die Vermieterseite die vorzeitige Vertragsauflösung gegenüber der Mieterseite jedoch nicht vorher, sondern bringt sofort die Räumungsklage ein.

Räumungsklage

Räumungsklagen haben den Zweck, dass die Nutzerin bzw. der Nutzer einer Wohnung die Wohnung geräumt übergeben muss.

Räumungsklagen können von verschiedenen Seiten bei Gericht eingebracht werden: Die Vermieterseite kann Sie als Mieterin bzw. Mieter auf Räumung klagen. Aber auch Sie können gegen Ihre Untermieterin bzw. Ihren Untermieter eine Räumungsklage einbringen. Möglich ist auch eine Räumungsklage gegen eine Person, der Sie das Wohnen gegen jederzeitigen Widerruf gestattet haben (Prekarium).

In welchen Fällen ist eine Räumungsklage möglich?

- Wenn Sie als Mieterin bzw. Mieter bei einer bereits erklärten sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses nicht ausziehen (§ 1118 ABGB)
- Wenn Gründe für eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses nach § 1118 ABGB vorliegen, die Vermieterseite 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). Ein Beispiel: Eine Lebensgemeinschaft wird aufgelöst, bei der nicht beide Personen im Mietvertrag stehen. Dann hat die ehemalige Partnerin bzw. der ehemalige Partner kein Recht, die Wohnung weiter zu nutzen. Die Person, die im Mietvertrag als Mieterseite genannt ist, 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 Vermieterseite auf Räumung geklagt werden

Das Gerichtsverfahren bei der Räumungsklage

Im Vergleich zur Kündigung findet bei der Räumungsklage auf jeden Fall ein Gerichtsverfahren statt. Die Vermieterseite muss darin beweisen, dass Klagegründe vorliegen.



Bleiben Sie der Gerichtsverhandlung keinesfalls fern. Denn in diesem Fall fällt das Gericht ein Versäumnisurteil. Und für Sie ist es dann schwierig, nochmals ins Verfahren hineinzukommen. Sie laufen Gefahr, die Wohnung zu verlieren.

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 Vermieterseite mit Hilfe des Gerichts delogieren. Das nennt man Räumungsexekution. Die Vermieterseite darf die Räumung Ihrer Wohnung nicht selbst durchführen.



Aus wichtigen Gründen können Sie im Kündigungsprozess das Verlängern der Räumungsfrist bei Gericht beantragen. Bei drohender Obdachlosigkeit etwa können Sie unter bestimmten Voraussetzungen auch nach dem verlorenen Kündigungs- oder Räumungsprozess noch einen Aufschub der Räumungsexekution beantragen. Diese Möglichkeit besteht allerdings nur bei Typ II und Typ III Wohnungen. Die Fristverlängerung darf die Vermieterseite jedoch nicht unverhältnismäßig benachteiligen. Es darf z. B. keine Mietzinsrückstände mehr geben.

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 zulässig

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 üblichen 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 Vermieterseite für Abnutzungen keinen Ersatz verlangen, die durch die Montage oder Demontage von Einrichtungsgegenständen entstanden sind.

Schadenersatzanspruch für übermäßige Abnutzung

Geben Sie die Wohnung übermäßig abgenützt zurück, hat Ihre Vermieterin bzw. Ihr Vermieter Anspruch auf Schadenersatz. Die Vermieter-

seite muss ihren Anspruch innerhalb eines Jahres nach Rückgabe der Wohnung gerichtlich einfordern.

In der Praxis reicht es, wenn die Vermieterseite 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 schuldhaft 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?

Es gilt der Grundsatz der Naturalrestitution. Das heißt, an sich sollten Sie den Schaden real beseitigen (§ 1111 ABGB).

Ist das nicht möglich oder weigern Sie sich, den Schaden zu beheben, kann die Vermieterseite einen Geldersatz verlangen.

Die Vermieterseite 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 Vermieterseite 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 Vermieterseite übergeben können. Damit hätte er sich die Streitereien erspart.

Welche vertraglichen Vereinbarungen sind unwirksam?

Steht in Ihrem Mietvertragsformular oder ist in Ihrem Mietvertrag formuliert, dass Sie die Wohnung in demselben Zustand zurückstellen müssen, wie Sie sie angemietet haben?

Dann ist im Streitfall das Recht auf Ihrer Seite. Diese Vereinbarung ist nach dem Obersten Gerichtshof unwirksam.

Denn streng genommen dürften Sie unter diesen Bedingungen die Wohnung gar nicht benützen.



Vermieterinnen bzw. Vermieter 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 Vermieterseite ersetzt Ihnen die Kosten dafür.

Haben Sie die Wohnung jedoch durch das Ausmalen mit einer völlig unüblichen Farbe wie z. B. schwarz oder knallrot beschädigt, müssen Sie das beseitigen.

Ersatz Ihrer Investitionen

Wann werden Ihre Investitionen ersetzt?

Wenn Sie während Ihres Mietverhältnisses Ihre Wohnung wesentlich verbessern, haben Sie gegenüber der Vermieterseite einen Ersatzanspruch (§ 10 Mietrechtsgesetz – MRG).

Das gilt nur für Mietverhältnisse des Typ III.

Welche Voraussetzungen müssen Ihre Investitionen am Ende des Mietverhältnisses nach dem MRG 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 Vermieterseite einbringen.

Welche Investitionen sind nach dem Gesetz 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 Zusammenlegen zweier Substandardwohnungen und ihre Umgestaltung in eine Wohnung höherer Kategorie
- Das komplette Erneuern eines schadhaften Fußbodens. Nicht ersatzfähig sind hingegen das Erneuern von nicht schadhaften Böden oder das Ausbessern, Schleifen und Versiegeln von Parkettböden
- Andere ähnliche wesentliche Verbesserungen, z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte Investitionen wie Wärmedämmung, Isolier- oder Schallschutzfenster
- Das Erneuern einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers

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 gewordenem Inventar (§ 10 MRG)
- Das Aufbringen eines Bodenbelages wie z. B. eines Parkettbodens (§ 10 MRG)

- Austausch von defekten Geräten, wenn sie nicht zusätzliche Verbesserungen mit sich bringen. Aber: Das Austauschen eines defekten 5-Liter-Durchlauferhitzers durch einen 10-Liter-Durchlauferhitzer mit erhöhter Sicherheit muss Ihnen die Vermieterseite ersetzen. Das neue Gerät bringt zusätzliche Verbesserungen



Manchmal übernimmt die nachfolgende Mietpartei Investitionen wie eine Einbauküche, und leistet Ihnen dafür Ersatz. Klären Sie vor Ihrem Auszug mit der Vermieterseite, ob Sie mit der Nachmieterseite darüber verhandeln dürfen. Die Nachmieterseite muss Ihre Investitionen aber nicht übernehmen. In diesem Fall dürfen Sie die nicht fix mit der Wohnung verbundenen Einrichtungsgegenstände 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 einer einvernehmlichen Beendigung 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 Vermieterseite
- Bei gerichtlicher Kündigung oder Räumungsklage durch die Vermieterseite: 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 Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter einlangen. Halten Sie sich unbedingt an die Fristen, sonst verfällt Ihr Anspruch.

Wann haben Sie grundsätzlich keinen Ersatzanspruch?

- Wenn die Vermieterseite berechtigterweise die Zustimmung zu Ihrer Investition verweigert hat
- Wenn die Vermieterseite der Investition nur unter der Bedingung zugestimmt hat, dass Sie bei Vertragsende den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherstellen

Anders sieht es in diesem Fall aus:

Sie haben eine wesentliche Veränderung nicht angezeigt? Aber die Vermieteseite hätte dieser Veränderung sowieso zustimmen müssen, und hätte von Ihnen auch nicht fordern dürfen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen? Dann schadet es Ihnen nicht, dass Sie vergessen haben, der Vermieterseite die Veränderung anzuzeigen. Es steht Ihnen ein Ersatz zu.

Lesen Sie mehr zu Ihren Rechten, in der Wohnung Änderungen und Verbesserungen durchzuführen, im Kapitel 8 „Recht, die Wohnung zu verändern“.

Was passiert bei formalen oder inhaltlichen Mängeln Ihrer Anzeige eines Ersatzanspruchs?

Die Vermieterseite 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 mitgeteilt haben.

Während dieser 14-tägigen Frist bleibt Ihr Ersatzanspruch weiter aufrecht. Beheben Sie den formalen oder inhaltlichen Mangel in dieser Zeit jedoch nicht, 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 5 Jahren finanziert, beträgt die Abschreibung nach der Förderdauer 20 Prozent jährlich. Da die Abschreibung mit maximal 10 Prozent begrenzt ist, müssen Sie die Investition aber nur mit 10 Prozent pro Jahr abschreiben



Günter Gutinformiert hat Anfang Mai 2017 eine neue Etagenheizung installiert. Er hat dafür keine Fördermittel erhalten. Die Kosten betragen 6.000 Euro plus 20 Prozent Mehrwertsteuer, also insgesamt 7.200 Euro.

Günter Gutinformiert kündigt das Mietverhältnis am 15. Juni 2021 mit einer 1-monatigen Kündigungsfrist per 31. Juli 2021. Noch vor seiner Kündigung, bereits am 10. Juni, schickt Günter Gutinformiert einen eingeschriebenen Brief an seinen Vermieter. 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.

$$€ 7.200 \times 10 \% \times 4 \text{ Jahre} = € 2.880$$

$$€ 7.200 - € 2.880 = € 4.320$$

Wann wird der Investitionersatz ausbezahlt?

Besteht Ihr Ersatzanspruch zu Recht, muss die Vermieterseite Ersatz leisten. Dies muss jedoch nicht schon beim Ende des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Wohnung erfolgen.

Wann muss Ihnen die Vermieterseite spätestens den Ersatz auszahlen?

- Sie haben der Vermieterseite eine Nachmietpartei genannt und diese ist bereit, den Betrag zu bezahlen
- Die Vermieterseite hat die Wohnung bereits weitervermietet oder sonst wie verwertet, z. B. die Wohnung selbst bezogen

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 abgerechnet? Dann steht Ihnen gegenüber der Vermieterseite unter Umständen auch noch ein Ersatz dieser Aufwendungen zu, wenn Sie selbst später ausziehen. Und zwar in der Höhe der noch verbleibenden Abschreibung.

**ACH
TUNG**

Lassen Sie sich unbedingt die Originalrechnungen von Ihrer Vormieterin bzw. Ihrem Vermieter geben. Nur mit den Rechnungen bekommen Sie den Investitionersatz.

Wichtig ist auch, dass Sie zwischen dem Investitionersatz nach § 10 MRG und sonstigen Ablösen für Möbel oder Einbauküchen unterscheiden (Siehe Kapitel 3 „Erlaubte und unerlaubte Ablösen“).

Für sonstige Ablösen bekommen Sie von der Vermieterseite keinen Ersatz, wenn Sie ausziehen. Sie müssen das Inventar mitnehmen oder allenfalls mit Nachmieterinnen bzw. Nachmietern verhandeln, ob sie es übernehmen.

zB

Valentin Vermieter zieht am 1. November 2013 in eine gebrauchte Wohnung ein. Im Juni 2014 lässt er eine neue Gasetagenheizung zum Preis von 8.000 Euro einbauen. Am 1. Mai 2018 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 2021 aus. Sie staunt nicht schlecht, als sie nur 2.400 Euro Investitionersatz für die 7 Jahre alte Gasetagenheizung von der Vermieterseite zurückbekommt.

$\text{€ } 8.000 \times 10 \% \times 7 \text{ Jahre} = \text{€ } 5.600$

$\text{€ } 8.000 - \text{€ } 5.600 = \text{€ } 2.400$

Einigt sich Nina nicht mit der Vermieterin, dann kann und muss sie die Einbauküche und die Möbel mitnehmen.

Andere Wege, um den Wert Ihrer Investitionen zurückzubekommen

Sie haben keinen Anspruch auf Investitionersatz nach den Bestimmungen des § 10 MRG? Dann kann es sein, dass Sie nach den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches Erfolg haben (§ 1097 ABGB). Diese Regelung gilt für alle Mietverhältnisse (Typ I, II oder III).

Bis spätestens 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung können Sie nach dem ABGB notwendige oder nützliche Aufwendungen zurückfordern.


ACHTUNG

Im Streitfall müssen Sie Ihre Ansprüche bei Gericht mit einer Klage durchsetzen. Außerstreitverfahren bei Schlichtungsstellen oder bei Gericht sind hier nicht möglich.

Notwendige Investitionen können Sie schon während der Mietzeit zurückverlangen

Bei sogenannten notwendigen Aufwendungen haben Sie sofort einen Anspruch auf Investitionersatz (§ 1097 ABGB). Dabei handelt es sich in der Regel um Erhaltungsarbeiten.

Ein Beispiel: Die Vermieterseite 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 von der Vermieterseite verlangen.

Was gilt für nützliche Investitionen?

Nützliche Aufwendungen sind Kosten für Verbesserungsarbeiten. Sie können den Ersatz dieser Aufwendungen erst nach Ende Ihres Mietverhältnisses verlangen. Sie haben dafür maximal 6 Monate ab Rückgabe der Wohnung Zeit. Meist ist das jedoch nicht einfach.

Denn Sie bekommen nur einen Ersatz für nützliche Aufwendungen, wenn diese auch der Vermieterseite einen subjektiven Nutzen bringen. Zum Beispiel in Form von höheren Mieteinnahmen wegen des Einbaus eines Parkettbodens.

Welchen Aufwandsersatz kann die Vermieterseite vertraglich ausschließen?

Die Vermieterseite darf im Mietvertrag mit Ihnen vereinbaren, dass Sie auf einen Ersatz von nützlichen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB verzichten. In der Praxis ist das sehr häufig.

Das betrifft jedoch keine notwendigen Aufwendungen, wenn die Vermieterseite ihre Erhaltungspflicht verletzt. In diesem Fall können Sie die notwendigen Reparaturen veranlassen und den Ersatz Ihrer Aufwendungen einklagen.



Gabi Glückgehabt hat in ihrem Mietvertrag über eine Altbauwohnung mit ihrem Vermieter vereinbart, dass sie auf alle Ansprüche nach § 1097 ABGB verzichtet. Nach ein paar Jahren Mietdauer sind die alten Fenster nicht mehr dicht. Bei jedem stärkeren Regen dringt Wasser in die Wohnung. Gabi weiß, dass ihr Vermieter für die Erhaltung von Fenstern verpflichtet ist. Sie schreibt ihrem Vermieter und bittet ihn, die Fenster zu reparieren. Der Vermieter tut dies jedoch nicht. Gabi lässt die Fenster auf eigene Kosten reparieren und klagt den Vermieter auf Kostenersatz. Das Gericht gibt ihr Recht: Der Vermieter ist verpflichtet, notwendige Aufwendungen der Mieterseite zu ersetzen. Insofern ist Gabis vertraglicher Verzicht auf Aufwandsersatz nach § 1097 ABGB nicht wirksam.

Auch Ihr Anspruch auf den Ersatz von Investitionen nach § 10 MRG (siehe oben) in einem Mietverhältnis des Typ III darf vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Achtung Vertragsfallen: Seien Sie besonders vorsichtig bei Mietverhältnissen des Typ I oder II.

„Kleine“ private Vermieterinnen bzw. Vermieter wie Wohnungseigentümer oder Besitzer eines Einfamilienhauses schränken Ihre Rechte nicht selten massiv ein, z. B.:

- Sie lasten Ihnen als Mieterin bzw. Mieter vertraglich sehr weitreichende Erhaltungspflichten an
- Gleichzeitig schließen sie einen Aufwandsersatz für Sie aus

Wenn die Vermieterseite hier keine Formularmietverträge (siehe Kapitel 2) verwendet, sondern einzeln ausgehandelte Verträge, sind solche Klauseln rechtlich zulässig. Unterschreiben Sie daher keine Verträge, die solche Klauseln beinhalten. Oder streichen Sie vorher diese Vertragsbestimmungen.

Denn wenn Sie unmittelbar vor dem Ende des Mietvertrages noch eine umfangreiche Reparatur – wie etwa einen ohne Ihr Verschulden schadhaft gewordenen Zentralheizungskessel – durchführen mussten, steht Ihnen kein Aufwandsersatz für die Ihnen entstandenen Kosten zu. Wenn Sie so auf Ihre Ansprüche nach § 1097 ABGB vertraglich

verzichtet haben, bekommen Sie Ihre Aufwendungen auch nicht unter dem Titel „Bereicherung“ ersetzt.

zB

Rudi Ratlos hat ein Einfamilienhaus gemietet. Es wurde kein Formularmietvertrag verwendet. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass ihn die Erhaltungspflicht über das gesamte Haus trifft und er keinen Ersatz für seine Aufwendungen erhält (§1097 ABGB). Ein paar Monate bevor Rudi auszieht, geht just die Zentralheizung ein. Da er zur Erhaltung des Hauses verpflichtet ist, muss er die Zentralheizung reparieren und bezahlen. Und was ihn wirklich ratlos macht, er hat keine Möglichkeit, seine Investition ersetzt zu bekommen. Einfamilienhäuser fallen unter Mietverhältnisse des Typ I und hier gilt bei Individualverträgen grundsätzlich das, was vertraglich vereinbart wurde.

**ACH
TUNG**

Unterschreiben Sie keine nachteiligen Vereinbarungen, wie einen Verzicht auf Ihren Investitionsersatz. Auch auf die Gefahr hin, dass Sie die Wohnung dann nicht bekommen.

zB

Inge Ichüberlegsmirbesser will mit ihrem Mann und ihren beiden Kindern ein altes Einfamilienhaus in der Nähe von Wien mieten. Das Haus ist in einem sehr schlechten Zustand, und es gibt weder Heizung noch Bad. Um das Haus überhaupt bewohnbar zu machen, muss die Familie mindestens 70.000 Euro investieren. Im Mietvertrag soll auf Wunsch des Vermieters vereinbart werden, dass sie für nützliche Investitionen keinen Ersatz erhalten. Wenn Inge den Vertrag so unterschreibt, geht sie ein großes Risiko ein. Inge informiert sich genau, um auf Nummer sicher zu gehen:

Im Vertrag müsste Inge jedenfalls eine lange Befristung oder einen langen Kündigungsverzicht des Vermieters vereinbaren. Nur so hat sie ausreichend Zeit, die eigenen Investitionen abzuwohnen. Weiters sollte der Vertrag ins Grundbuch eingetragen werden. Ansonsten könnte das Haus verkauft und die Familie vom neuen Eigentümer sofort gekündigt werden. Die Familie müsste dann ohne einen Cent Aufwandsersatz das von ihnen renovierte Haus vorzeitig verlassen.

zB

Aber ein mögliches Problem gibt es dann immer noch: Was passiert, wenn die Familie aus persönlichen Gründen wie etwa ein Arbeitsplatzwechsel nach Tirol gezwungen ist, das Mietverhältnis aufzugeben? Inge hat keine Möglichkeit, ihre nützlichen Investition ersetzt zu bekommen, wenn sie den Vertrag so unterschreibt. Denn Einfamilienhäuser fallen unter Mietverhältnisse des Typ I und hier gilt bei Individualverträgen grundsätzlich das, was vertraglich vereinbart wurde. Ein Verzicht der Mieterseite auf Aufwandsersatz für nützliche Investitionen ist sogar bei Formularmietverträgen nicht grob benachteiligend und damit zulässig (aktuelle Urteile des Obersten Gerichtshofes).

Inge Ichüberlegsmirbesser entscheidet richtig, sie mietet das Haus nicht.

Anhang

IM ANHANG FINDEN SIE WICHTIGE ADRESSEN,
EIN STICHWORT- UND EIN ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Kontaktadressen

Zentrale Schlichtungsstelle in Mietsachen in Wien (MA 50)

1190 Wien, Muthgasse 62

+43 1 4000-74498

Montag bis Freitag, 7.30 bis 15.30 Uhr

Beratungsstellen und Mietorganisationen

Wohnservice Wien – Mieterhilfe

1030 Wien, Guglgasse 7-9

Tel.: +43 1 4000-8000

Persönliche und telefonische Beratung: Montag bis Freitag 9.00 bis 17.00 Uhr

Mietervereinigung Österreichs

1010 Wien, Reichsratsstraße 15

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 050195-3000

Montag bis Donnerstag 8:30 bis 17:00 Uhr, Freitag 8:30 bis 14 Uhr

Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentumsbund

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 7

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 512 53 60

Montag bis Donnerstag, 9.00 bis 16.00 Uhr

Österreichische Mieterinteressensgemeinschaft (MIG)

1100 Wien, Antonsplatz 22

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

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

1070 Wien, Döblergasse 2

Mittwoch 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.

Stichwortverzeichnis

A		Kleingärten	18
ABGB, allg.....	21	Kündigung	195
Ablösen	63	Kündigungsrecht und -schutz, Mietvertrag Typ I. 48	
Anfechten, Mietzinsvereinbarung	128	L	
Außerstreitverfahren	134	Lebensgemeinschaft, Mietrecht	10
Ausstattungskategorien, MRG	88	M	
B		Mieterhöhungen	114
Befristete Mietverträge, Zeitablauf	187	Mieterhöhungen, wegen Erhaltungsarbeiten	122
Befristeter Mietvertrag	40, 188	Mieterhöhungen, wegen niedriger Mietzinse	125
Betriebskosten	78	Mietkosten, monatlich	72
Betriebskostenabrechnung	80	Mietkosten, zu Mietbeginn	58
Betriebskosten, Typ I und II	50	Mietrechte abtreten, nahe Verwandte	171
D		Mietrechte Übergang, im Todesfall	174
Delogierung	203	Mietrechtsverfahren	133
Duldungspflicht, Mieterseite	166	Miet- und Wohnformen, allg.	5
E		Mietverhältnis, befristet und unbefristet	40
Einrichtungsgegenstände, Miete	84	Mietverhältnisse, enden	186
Einvernehmliches Beenden	187	Mietverhältnisse, unterschiedliche	21
Entgelt, Verzicht auf Kündigungsgründe	70	Mietvertrag, Bestandteile	43
Erhaltungspflicht	51	Mietvertragserrichtungskosten	71
Erhaltungspflicht, Mieterseite	163	Mietvertragsformulare	46
Erhaltungspflicht, Vermieterseite	149	Mietvertrag, Stolpersteine	48
F		Mietvertrag, zusätzliche Vereinbarungen	45
Familienrechtliches Wohnverhältnis	5	Mietzins	73
G		Mietzins, bei förderungsrechtlichen	
Gericht, Mietfragen – ein Fall für's	127	Bestimmungen	105
H		Mietzins, Kategorie-Mietzins + ältere MV	107
Hauptmiete	32	Mietzinsminderung, Recht auf	142
Hauptmietzins, Abrechnung	109	Mietzins, Richtwert-Mietzins	95
Hauptmietzins, ältere Mietverträge	106	Mietzinsvorauszahlung	68
Hauptmietzins, neuere Mietverträge	91	Mietzins, zu hoch	128
Hauptmietzins, rechtliche Lage	87	MRG, allg.	22
I		P	
Investitionersatz	206	Pachtverhältnis	17
K		Pflichten, Mieterseite	161
Kaution	59	Prekarium	8

R			
Räumungsexekution	203	Untermiete	35
Räumungsklage	202	Untermietzins	111
Rechte, Mieterseite	138	V	
Rückgabe der Wohnung	55, 204	Verändern der Wohnung, Recht auf	157
S		Vertragsauflösung, sofortige	200
Scheidung, Mietrecht	183	Vorschlagsrecht	181
Scheinuntermiete	38	W	
Schlichtungsstellen	136	Weitergaberecht	179
Schutz vor Störungen, Recht auf	141	Wertsicherungen	115
T		Wertsicherungen, außerhalb MRG	121
Trennung, Mietrecht	185	Wertsicherungen, nach MRG	116
Typen, Mietwohnungen	23	Wertsicherung, zu hoch	128
Typ I	24	Wohngemeinschaften, Mietrecht	10
Typ II	28	Wohnrecht	15
Typ III	30	Wohnungstausch	182
U		Z	
Übergabe der Wohnung, Recht auf	140	Zivilprozess, das streitige Verfahren	133
Unbefristeter Mietvertrag	40	Zu- und Abschläge, Mietzins-Richtwert	96

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
EPG	Eingetragene Partnerschaft-Gesetz
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
VPI	Verbraucherpreisindex
WG	Wohngemeinschaft
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

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.

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 **366**
10. überarbeitete Druckauflage, Jänner 2023

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: © gradt - Adobe Stock
Weitere Abbildungen: U2 © Sebastian Philipp
Grafik: www.christophluger.com
Druck: Gugler GmbH, 3390 Melk

Stand: Jänner 2023



Wer hilft mir rund
ums Wohnen?

Für uns!

AKextra

Wohnrechtsberatung

Mehr für Sie! AK Extra – unsere neuen Services und Leistungen. Die AK Wohnrechtsberatung. Konflikte über die Miethöhe, Betriebskosten, Kautions- oder Befristung – wir sind für Sie da!

AK Hotline für Miet- und Wohnrechtsfragen:
(01) 501 65 DW 1345
Mo-Fr 8-12 Uhr und Di 15-18 Uhr
wohnen@akwien.at

wien.arbeiterkammer.at/zukunftsprogramm



WIEN