

Mietrecht für Mieter



Was Mieter wissen sollten



Meine AK. Ganz groß für mich da. AK-Hotline ☎ 05 7799-0





”

Als Mieter hat man Rechte, aber auch Pflichten. Lesen Sie in dieser Broschüre, was Sie beim Abschluss eines Mietvertrages beachten sollten, welche Kosten anfallen, was Ihnen zusteht und worauf Sie achten müssen.

Ihr

Josef Pessler
AK-Präsident

MIETRECHT FÜR MIETER

Die vorliegende Broschüre der Arbeiterkammer Steiermark soll Mietern einen Überblick über ihre wesentlichsten Rechte und Pflichten geben und über die Rechte und Pflichten des Vermieters informieren. Sie finden darin auch wichtige Hinweise, worauf Sie beim Abschluss des Mietvertrages achten sollten.

Wir haben versucht die komplexe Materie für Sie in verständlicher Form aufzuarbeiten und hoffen, bei der Lösung von Wohnproblemen helfen zu können. Trotz des Umfangs dieser Broschüre ist es aber natürlich nicht möglich, alle auftauchenden Fragen abschließend zu behandeln. Eine persönliche Beratung im Einzelfall und bei speziellen Fragen kann dadurch nicht ersetzt werden. Für diesen Fall wird auf die Beratungsstellen im Anhang verwiesen.

Die Schutzvorschriften für Mieter müssen verbessert werden. Dies ist auch ein wichtiges Ziel der Tätigkeit der Arbeiterkammer. Wir werden uns deshalb auch weiterhin für die Rechte der Mieter einsetzen. Dazu zählen insbesondere der Kündigungsschutz, die gesetzliche Einführung klarer Mietzinsobergrenzen und der Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen.

INHALT

Abkürzungs- und Begriffserklärungen	6
Grundsätzliches zur Miete einer Wohnung	10
Was bedeutet Miete?.....	10
Abgrenzung der Miete zu anderen Wohnformen	10
Das Wohnrecht (Wohnungsgebrauchsrecht)	14
Das Prekarium	16
Das Pachtverhältnis	17
Rechtliche Grundlagen für die Miete einer Wohnung	21
Typen von Mietwohnungen/Mietverhältnissen	22
Wohnungen/Mietverhältnisse Typ I – Keine Anwendung des MRG.....	23
Wohnungen/Mietverhältnisse Typ II – Nur teilweise Anwendung des MRG	26
Wohnungen/Mietverhältnisse Typ III – Volle Anwendung des MRG	27
Sonderfall „Genossenschaftswohnungen“	28
Sonderfall Autoabstellplatz/Garage.....	28
Was ist Hauptmiete – was ist Untermiete	29
Recht des Hauptmieters zur Untervermietung.....	30
Der Mietvertrag	34
Mietvertragsfallen	36
Mietvertragsformulare.....	43
Kosten zu Beginn des Mietverhältnisses	46
Ablöse	46
Verbotene Ablöse.....	46
Berechtigte Investitions- und Möbelablösen	48
Mietzinsvorauszahlung	50
Kautions	51
Entgelt für den Verzicht auf Kündigungsgründe	54
Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar).....	54
Der Mietzins – das laufende Entgelt bei Mietwohnungen	55
Was versteht man unter dem Mietzins?	55
Pauschalmietzins	56
Der Hauptmietzins	58
Die Ausstattungskategorie nach dem MRG.....	59
Beschränkungen des Hauptmietzinses nach dem MRG.....	61

Angemessener Hauptmietzins.....	61
Kategoriemietzins	63
Richtwertmietzins	63
Der Richtwert.....	64
Zuschläge und Abstriche zum Richtwert	65
Die einzelnen Zuschläge und Abstriche in Graz	66
Rechtsprechung zum Richtwertmietzins	67
Befristungsabschlag – Niedrigerer Hauptmietzins bei befristeten Verträgen.....	68
Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen	70
Beschränkungen des Hauptmietzinses bei älteren Mietverträgen	70
Die Hauptmietzinsabrechnung	72
Der Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände	72
Erhöhung des Hauptmietzinses bei laufenden Verträgen.....	75
Vertragliche Vereinbarung einer Wertsicherung („Indexklausel“) nach dem MRG	76
Geltendmachung der Wertsicherung (Hauptmietzinsenerhöhung) durch den Vermieter	78
Wertsicherungsvereinbarungen außerhalb des MRG	80
Hauptmietzinsenerhöhung in einem Verfahren gemäß § 18 MRG	81
Mindestmietzins: Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 MRG (früher: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag – EVB)	82
Mietzinsüberprüfung vor der Schlichtungsstelle (vor Gericht)	85
a) Überprüfung/Bestreitung einer Hauptmietzinsvereinbarung	85
b) Überprüfung/Bestreitung der Geltendmachung einer Wertsicherung.....	87
Der Untermietzins.....	92
Betriebskosten.....	94
Rechte des Mieters	100
Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters nach § 1096 ABGB.....	100
Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß dem MRG	108
Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG.....	108
Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung (§ 9 MRG)	114
Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte (§ 12 MRG).....	116
Mietrechtseintritt beim Tod des Mieters (§ 14 MRG).....	119
Hauptmietzins bei Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt.....	121
Vertragliches Weitergaberecht	122

Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht).....	125
Wohnungstausch (§ 13 MRG)	125
Pflichten des Mieters	127
Wartungs- und Erhaltungspflichten des Mieters.....	127
Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG).....	128
Entschädigungsrecht des Mieters (§ 8 Abs 3 MRG)	129
Mietrecht im Scheidungsfall	131
Mietrecht und Lebensgefährten	133
Befristete Mietverträge	137
Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter.....	138
Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses.....	142
Vertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht des Mieters bei einem unbefristeten Mietvertrag	145
Die Beendigung des Mietverhältnisses	147
Zeitablauf	147
Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses.....	148
Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter.....	148
Die gesetzlichen Kündigungsgründe, die ein Vermieter geltend machen kann.....	149
Kündigungsverfahren.....	151
Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter	152
Sofortige Vertragsauflösung durch den Vermieter	153
Räumungsklage	153
Räumungsexekution	154
Investitionersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses	156
Investitionersatzanspruch nach § 1097 ABGB	161
Die Rückstellung des Mietgegenstandes	164
Gesetzliche Regelung	164
Rechtsdurchsetzung In Mietrechtlichen Angelegenheiten	169
Das Außerstreitverfahren	169
Beratungsstellen/Schlichtungsstellen	173

ABKÜRZUNGS- UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)

Dieses wichtigste Gesetzbuch aus dem Privatrechtsbereich enthält unter anderem die grundlegenden Regelungen über den Abschluss von Verträgen sowie in den §§ 1090–1121 auch Vorschriften über den Mietvertrag (dort als Bestandvertrag bezeichnet).

Fast alle im ABGB enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen und Rechte der Mieter sind „dispositiv“ oder „nicht zwingend“. Das heißt, dass im individuellen Einzelmietvertrag etwas anderes vereinbart werden kann, als in diesem Gesetz (im ABGB) vorgesehen ist. Solche Vereinbarungen, die Mieter in der Regel benachteiligen, sind aber nur dann gültig, wenn diese Vertragsbestimmungen nicht durch andere Rechtsvorschriften verboten werden. Hier ist vor allem das **Konsumentenschutzgesetz** (KSchG) zu nennen, das einem Unternehmer (die meisten Vermieter sind tatsächlich Unternehmer im Sinn des KSchG) verbietet, mit einem Verbraucher bestimmte Vereinbarungen zu schließen. Werden solche Vereinbarungen dennoch getroffen, sind sie unwirksam.

Aufgrund aktueller Urteile des Obersten Gerichtshofes (OGH) steht nun fest, dass viele von Vermietern in ihren Mietverträgen vorgegebene Vereinbarungen, mit denen von Regelungen des ABGB abgewichen wird, unwirksam sind. Dies dann, wenn in Vertragsformularen gröblich benachteiligende Klauseln enthalten sind.

MRG (Mietrechtsgesetz)

Das Mietrechtsgesetz stammt aus dem Jahr 1981; es wurde seither mehrmals novelliert (= abgeändert). Die meisten Mietverhältnisse unterliegen zumindest teilweise diesem Gesetz.

Das Mietrechtsgesetz ändert einige mietrechtliche Vorschriften des ABGB zugunsten der Mieter ab. Die Regelungen des MRG sind „relativ zwingend“. Das heißt, dass im Mietvertrag von diesen Gesetzesbestimmungen zum Nachteil der Mieter NICHT abgewichen werden darf, wohl aber zum Vorteil. Sind in einem Mietvertrag dennoch Bestimmungen enthalten, die zum Nachteil des Mieters vom MRG abweichen, dann sind sie nichtig. Solche Vertragsvereinbarungen gelten einfach nicht, der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.

RichtWG (Richtwertgesetz)

Mit diesem Gesetz wurde die Grundlage für die Ermittlung und Verlautbarung der „Richtwerte“ geschaffen. Die Richtwerte sind je nach Bundesland unterschiedlich hoch.

Der jeweilige im Bundesland geltende Richtwert ist für viele (aber nicht alle!) Mietverhältnisse die Ausgangsbasis für die gesetzliche Obergrenze des Hauptmietzinses, für den sogenannten Richtwertmietzins.

Der Richtwertmietzins

ist eine der im MRG genannten gesetzlichen Obergrenzen für den Hauptmietzins (Nettomietzins). Der Richtwertmietzins errechnet sich aus dem Richtwert des jeweiligen Bundeslandes und einer Reihe von möglichen Zu- und Abschlägen, je nach den Umständen des Einzelfalls.

WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

Das WGG ist eine Art „Spezialmietrecht“ für „Genossenschaftswohnungen“, wenn man also ein **Miet- oder Nutzungsverhältnis mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV)** hat.

Das WGG enthält einerseits Regelungen, welche die gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst betreffen (also die Anerkennung einer Bauvereinigung als gemeinnützig, ihre Organisation etc), und andererseits Bestimmungen, welche die Rechte und Pflichten zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und den Mietern regeln. Insbesondere enthält das WGG eigene Regelungen über die Mietzinsbildung.

Das WGG bestimmt aber auch, inwieweit das Mietrechtsgesetz (MRG) auf Miet- und Nutzungsverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden ist. Auch wenn man also ein Mietverhältnis mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat, sind – neben den vorrangigen Bestimmungen des WGG – viele Bestimmungen des MRG anwendbar.

Auf Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen wird in einer eigenen Beratungsbroschüre der Arbeiterkammer **„Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“** eingegangen.

GBV (Gemeinnützige Bauvereinigung)

Eine Firma, die Wohnungen errichtet und vermietet, wird nur dann zu einer „Gemeinnützigen Bauvereinigung“, wenn ihr der Status der Gemeinnützigkeit mittels Bescheid der Landesregierung zuerkannt wird.

Meistens wird im täglichen Sprachgebrauch jede gemeinnützige Bauvereinigung einfach als „Genossenschaft“ bezeichnet. Das ist aber juristisch nicht korrekt. Eine gemeinnützige Bauvereinigung kann nämlich in der Rechtsform einer Genossenschaft, aber auch einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) organisiert sein.

Jede gemeinnützige Bauvereinigung – unabhängig davon, ob sie eine Genossenschaft, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder eine Aktiengesellschaft (AG) ist – unterliegt im Unterschied zu privaten (= nicht gemeinnützigen) Bauträgern dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau öffentliche Förderungsmittel verwenden, dann unterliegen sie noch zusätzlich den Wohnbauförderungsvorschriften. Diese sind je nach Bundesland unterschiedlich.

Wenn private Bauträger, die keine gemeinnützigen Bauvereinigungen sind, geförderte Mietwohnungen bauen, unterliegen sie den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Wohnbauförderungsvorschriften (die manche Bestimmungen des WGG übernommen haben) und dem Mietrechtsgesetz.

Genossenschaftswohnung

Der umgangssprachliche Ausdruck „Genossenschaftswohnung“ bezeichnet eine Wohnung, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Miete (bzw zur Nutzung oder zum Gebrauch) an Mieter (bzw Nutzungsberechtigte) überlassen wird. Im Prinzip ist diese Wohnung also auch einfach eine Mietwohnung, mit einem speziellen Vermieter, nämlich einer gemeinnützigen Bauvereinigung.

HeizKG (Heizkostenabrechnungsgesetz)

Dieses Gesetz regelt die Verteilung der Heizkosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen („Haus“Zentralheizung, Fernwärme).

Schlichtungsstellen

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für zahlreiche Verfahren in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind. In diesen Gemeinden sind Anträge in vielen mietrechtlichen Angelegenheiten zuerst dort einzubringen, ansonsten bei den Bezirksgerichten.

Ist man mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

GRUNDSÄTZLICHES ZUR MIETE EINER WOHNUNG

Was bedeutet Miete?

Miete ist die **Überlassung einer Sache zum Gebrauch** (zur bestimmungsgemäßen Verwendung) gegen Entgelt (Mietzins). Ein Mieter hat also das Recht, eine Sache gegen Bezahlung eines Mietzinses zu gebrauchen. Wird eine Wohnung vermietet, so sind die Räumlichkeiten (überwiegend) zum Wohnen zu gebrauchen.

Grundlage für ein Mietverhältnis ist in der Regel ein mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag.

Bevor wir uns in den nachfolgenden Kapiteln nur der Wohnform Miete zuwenden, werden nachfolgend einige andere, mietähnliche Wohnformen kurz dargestellt, die in der Praxis vielleicht etwas seltener vorkommen. Gerade aufgrund ihrer Besonderheiten kommt ihnen jedoch besondere Bedeutung zu.

Unterscheidung und Abgrenzung anderer Wohnformen zur Miete sind notwendig, damit man in der Praxis nicht von falschen Voraussetzungen ausgeht. Manchen Wohnungsnutzern ist nämlich nicht immer eindeutig klar, ob sie Mieter sind, oder eine Wohnung/ein Haus aufgrund einer anderen Rechtsgrundlage nutzen. Damit können dann aber ganz andere Rechtsvorschriften anwendbar sein, als die Betroffenen annehmen.

So kann etwa jemand der Meinung sein, er habe einen kündigungs geschützten Mietvertrag, in Wirklichkeit besteht jedoch nur ein – jederzeit frei widerrufbares – familienrechtliches Wohnverhältnis.

Abgrenzung der Miete zu anderen Wohnformen

Familienrechtliches Wohnverhältnis

Vielfach gründen sich im täglichen Leben Wohnungsnutzungen darauf, dass von engen Familienangehörigen eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung gestellt wird. Der Grund dafür liegt einfach in gewissen Sorgepflichten und/oder im Zusammengehörigkeitsgefühl unter nahen Angehörigen.

Familienrechtliche Wohnverhältnisse äußern sich in der bloßen **tatsächlichen Zurverfügungstellung einer Wohnmöglichkeit** und unterscheiden sich von Miet- oder anderen Verträgen durch das Fehlen einer vertraglichen Bindung.

Dass **minderjährige Kinder** in der Wohnung der Eltern wohnen (können), ist eine Selbstverständlichkeit. Grundlage für dieses Wohnen ist aber kein Vertrag, sondern die Sorgspflicht der Eltern und der **Unterhaltsanspruch** der nicht selbsterhaltungsfähigen Kinder. So lange diese Sorgepflichten bestehen, die Großjährigkeit und auch die Selbsterhaltungsfähigkeit noch nicht eingetreten sind, haben die Kinder das Recht, bei den Eltern zu wohnen.

Wenn Großjährigkeit und auch Selbsterhaltungsfähigkeit des Kindes eintreten, kann der über die Wohnung Verfügungsberechtigte (ein Elternteil oder beide Eltern gemeinsam) die Zurverfügungstellung der Wohnmöglichkeit jederzeit frei widerrufen und das Kind auf Räumung klagen.

BEISPIEL:

Aus der Rechtsprechung: Zwischen Angehörigen einer Familie im engeren Sinn, so zwischen Ehegatten und deren Kindern, gibt es im Hinblick auf bestehende Unterhaltsverpflichtungen familienrechtliche Wohnverhältnisse. Derartige Wohnverhältnisse können nach Erlöschen der besonderen Verpflichtungen, also gegenüber einem volljährig und selbsterhaltungsfähig gewordenen Kind, jederzeit, nötigenfalls durch Räumungsklage beendet werden. **Ein besonderer Kündigungsgrund oder Räumungsgrund muss nicht behauptet oder nachgewiesen werden.** Wenn bei einem Ehepaar nur der Mann Mieter der Wohnung ist, leitet sich das Wohnrecht seiner Ehegattin, die selbst nicht Mietvertragspartnerin geworden ist, auch nur aus ihrem familienrechtlichen Anspruch ab. Der Ehemann und alleinige Mieter der Wohnung kann alleine gegen ein volljähriges und selbsterhaltungsfähiges Kind, welches in der ehelichen Wohnung der Eltern lebt, mit einer Räumungsklage vorgehen; seine Ehegattin kann dies nicht verhindern.

Mit volljährig gewordenen nahen Verwandten können familienrechtliche Wohnverhältnisse weiter bestehen oder überhaupt erst neu begründet werden.

BEISPIEL:

Aus der Rechtsprechung: Ein Hauseigentümer hat eine Wohnung in seinem Haus dem großjährigen Sohn zum Gebrauch überlassen. Der Sohn hatte vor vielen Jahren zur Errichtung des Hauses durch Arbeits- und Geldleistungen, die sich im Rahmen dessen bewegten, was im Familienverband üblich ist, beigetragen. Zwischen den Beteiligten war über die rechtliche Grundlage der Überlassung der Wohnung nie irgend etwas abgesprochen worden. Damit ist lediglich ein tatsächlicher Zustand, der auf das familiäre Naheverhältnis zwischen den Beteiligten zurückzuführen ist, begründet worden. Dieser Zustand kann jederzeit durch Widerruf beendet werden, wonach der Sohn die Wohnung zu räumen hat.

Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes sind solche **tatsächliche Benützungsgewährungen, die aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter nahen Familienangehörigen entspringen**, rechtlich nicht geregelt. Sie sind jederzeit widerrufbar (offensichtlich wenn das Zusammengehörigkeitsgefühl aufgehört hat) und gegen den Willen des Gewährenden nicht mehr durchsetzbar.

Wenn unter nahen Verwandten eine Wohnung zur (Mit)Nutzung zur Verfügung gestellt wird und die konkreten Umstände ein (frei widerrufbares) familienrechtliches Wohnverhältnis nahe legen, so muss der Benützer – wenn er eine Räumungsklage erfolgreich abwenden will – einen anderen Rechtstitel (z. B. einen Mietvertrag) nachweisen.

BEISPIEL:

Der Sohn zahlte über 3 Jahre hindurch monatliche Beträge in nicht unerheblichem Ausmaß unter ausdrücklicher Widmung als Mietzins. Seine Mutter als Hauseigentümerin hat diese so gewidmeten Zahlungen angenommen. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei der tatsächlichen Benützung der Wohnung durch den Sohn nicht um ein bloß familienrechtliches Wohnverhältnis handelt, sondern dass die Grundlage für die Benützung ein Mietvertrag ist.

Problematisch ist aber, dass in der Praxis die (Mit) Nutzung einer Wohnung unter nahen Verwandten gewährt wird, ohne dass irgend etwas ausdrücklich vereinbart wird. Rechtlich sind derartige Sachverhalte daher oft sehr schwer einzuordnen, wenn keinerlei schriftliche Verträge errichtet sind und nicht einmal mündlich näheres zwischen dem Wohnungsinhaber und dem

Wohnungsnutzer vereinbart wurde. In der Regel wird vom Wohnungsbenutzer auch kein Entgelt bezahlt, sondern lediglich zu den Lebenshaltungskosten und/oder den laufenden Bewirtschaftungskosten der Wohnung/des Hauses beigetragen.

BEISPIEL:

Die Hauptmieterin einer Wohnung hat seit 1970 ihrem Sohn mit mehr oder weniger großer Regelmäßigkeit – vor allem nach dem Scheitern seiner Ehen oder Beziehungen – ein Zusammenleben in der von ihr gemieteten Wohnung gewährt. Darüber hinaus sind keinerlei sonstige Umstände bewiesen worden, die eine andere Qualifikation dieses Benützungsverhältnisses als ein familienrechtliches Wohnverhältnis zulassen. Auch finanzielle Zuwendungen des Sohnes an seine Mutter vermögen an der Qualifikation als familienrechtliches Wohnverhältnis, welches frei widerruflich ist, nichts zu ändern, so lange aus diesen Zuwendungen kein eindeutiger Schluss auf eine andere Vereinbarung (z. B. Untermietvertrag) gezogen werden kann. Der beklagte Sohn hat daher die Wohnung zu räumen.

Im Einzelfall ist es oft schwierig, die **Grenze zwischen** einem **faktischen Verhältnis** (dem familienrechtlichen Wohnverhältnis) und einem **vereinbarten Vertragsverhältnis** zu ziehen.

Bei einem Vertrag ist ja die Einigung über den Vertragsinhalt und die Erklärung des Willens, einen derartigen Vertrag schließen zu wollen, erforderlich. In der Regel werden aber bei Verträgen unter Familienangehörigen sowohl der Wille zum Vertragsabschluss als auch der Inhalt des Vertrages nicht mit voller Klarheit und Bestimmtheit erklärt. Bei der rechtlichen Beurteilung eines Sachverhalts kommt es dann auf die besonderen Umstände des jeweiligen Falles an.

So ist das Fehlen einer Vereinbarung über die Leistung eines Entgelts nur ein Indiz, dass kein Mietvertrag vorliegt; trotzdem könnte ein bindendes Wohnrecht bzw Wohnungsgebrauchsrecht (siehe unten) eingeräumt worden sein.

BEISPIEL 1:

Bloß familienrechtliches Wohnen liegt nicht vor, wenn aus dem Verhalten der Parteien auf einen beiderseitigen Rechtsgeschäftswillen zu schließen ist. Unter Familienangehörigen darf dabei nicht jene Bestimmtheit von Willenserklärungen verlangt werden, wie das im Geschäftsverkehr zwischen fremden Personen der Fall ist. Wenn die Eltern für ein wohnungssuchendes Kind den Dachbodenausbau in ihrem Haus auf seine alleinige Kosten gestatten, ist im Zweifel auf die Einräumung eines – nicht frei widerrufbaren – Wohnungsgebrauchsrechts zu schließen.

BEISPIEL 2:

Die bloße faktische Aufnahme des kranken Sohnes in den Haushalt der Mutter reicht selbst mit Rücksicht auf das von ihm geleistete Kostgeld nicht aus, die Einräumung eines Wohnrechts mit bindender Wirkung anzunehmen.

Das Wohnrecht (Wohnungsgebrauchsrecht)

Auch wenn viele Leute in der Praxis jedes Recht zum Wohnen – z. B. aufgrund eines Mietvertrages oder einer anderen vertraglichen Grundlage – als „Wohnrecht“ bezeichnen, gibt es in der österreichischen Rechtsordnung auch einen ausdrücklich als Wohnrecht (Wohnungsgebrauchsrecht, Dienstbarkeit der Wohnung – § 521 ABGB) bezeichneten Rechtsgrund, den man als Grundlage für eine Wohnungsbenützung vereinbaren kann.

Dieses Wohnrecht ist ein Recht zum Gebrauch einer Wohnung, jedoch nur zum persönlichen Gebrauch, zur eigenen Nutzung. Es gibt dabei kein Recht zur Verwertung (z. B. zur Weitervermietung). Der Wohnungsgebrauchsberechtigte darf aber einen Ehegatten, Lebensgefährten oder nahe Verwandte, allenfalls eine Pflegeperson etc bei sich in der Wohnung aufnehmen.

Entstehen eines Wohnrechts

Das Wohnungsgebrauchsrecht entsteht durch einen diesbezüglichen **Vertrag** zwischen dem Eigentümer und dem/n Berechtigten. Es kann gemäß § 521 ABGB auch im Grundbuch eingetragen werden, dies ist auch unbedingt zu empfehlen. Nur dann nämlich wirkt das Wohnrecht auch mit Sicherheit gegenüber einem eventuell nachfolgenden Eigentümer.

Praktische Bedeutung hat das Wohnrecht vornehmlich im Zusammenhang mit der Schenkung einer Wohnung oder eines Hauses im Familienkreis.

BEISPIEL:

Das Ehepaar Maier ist je zur Hälfte Eigentümer einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Einfamilienhaus. Sie beschließen, das Eigentum (ihre jeweiligen Hälfteanteile) an ihre Tochter Sibylle mit einem Schenkungsvertrag zu übertragen. Da die Ehegatten und Geschenkgeber weiter beabsichtigen, in dem Haus zu wohnen, vereinbaren sie im Schenkungsvertrag gleichzeitig auch ein unentgeltliches, lebenslängliches Wohnrecht am gesamten Einfamilienhaus (oder z. B. nur am Erdgeschoss, wenn ihre Tochter den 1. Stock bewohnt). Dieses Wohnrecht kann dann ins Grundbuch eingetragen werden und zwar als Belastung auf der Liegenschaft der nun neu eingetragenen Eigentümerin Sibylle Maier.

Ein Wohnrecht muss nicht immer unentgeltlich sein, es kann auch gegen Bezahlung eines Entgeltes (z. B. gegen Bezahlung der Betriebskosten) eingeräumt werden. Solche Vereinbarungen sollten möglichst eindeutig und schriftlich getroffen werden.

Vereinbarungen über ein Wohnrecht sind oft nicht eindeutig und klar, man muss öfter durch Auslegung herausfinden, was die Parteien vereinbart haben. Verspricht jemand einem anderen, er könne „zeitlebens in seinem Haus wohnen“ und könne „dort bleiben“, so ist das als Wohnrecht anzusehen.

Wenn der Eigentümer eines Hauses seiner Lebensgefährtin erklärte, dass sie „jedenfalls bis zur Großjährigkeit der Tochter“ im Haus bleiben könne, wurde ein Wohnrecht vereinbart. Der Lebensgefährtin steht – auch wenn die Lebensgemeinschaft beendet wird – das Wohnrecht bis zur Großjährigkeit der Tochter zu.

Beendigung des Wohnrechts

Das Wohnrecht ist ein höchstpersönliches Recht. Es erlischt, wenn die Berechtigten darauf verzichten bzw spätestens mit ihrem **Tod**. Andere vertragliche Vereinbarungen sind möglich, beispielsweise ein Wohnrecht bis zur Verheleichung.

Der Vertrag über die Einräumung des Wohnrechts kann aber – auch wenn nichts diesbezüglich darüber vertraglich vereinbart ist – einseitig aus wichtigen Gründen **vorzeitig aufgelöst** werden. Dies z. B. dann, wenn es für eine der Vertragsparteien nicht mehr zumutbar ist, das Vertragsverhältnis

aufrecht zu halten. Es müssen aber gewichtige Gründe sein. Zeitweilige Rückstände mit der Zahlung des Entgelts sind bei geringem Einkommen des Wohnberechtigten keine wichtigen Gründe, die zur einseitigen Auflösung berechtigen.

Eine vorzeitige Auflösung bedarf keiner Fristsetzung, die Einbringung der Räumungsklage ist als Auflösungserklärung anzusehen.

Das Prekarium

Ein Prekarium ist ebenfalls eine vertragliche Grundlage, eine Wohnung nutzen zu können. Dabei wird vereinbart, dass der Berechtigte aus dem Prekariumsvertrag ein Haus/eine Wohnung **unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf** nutzen kann.

Unentgeltlich bedeutet nicht, dass der Berechtigte wirklich überhaupt nichts bezahlen muss. Es kann vereinbart werden, dass der Berechtigte jedenfalls die laufenden Betriebskosten und einen sogenannten Anerkennungszins bezahlt. Das heißt, dass auch die Vereinbarung eines geringen Entgeltes nicht schadet, den Vertrag als Prekarium zu qualifizieren.

Die Abgrenzung zwischen Miete und Prekarium kann manchmal schwierig sein, wenn ein sehr geringes Entgelt vereinbart, aber die ausdrückliche Widerrufbarkeit dieser Nutzungsüberlassung nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Nach der Rechtsprechung kann die Widerrufbarkeit einer derartigen Überlassung der Wohnung/des Hauses zur Nutzung auch aus den Umständen erschlossen werden.

TIPP:

Es ist – nicht nur im Zusammenhang mit einem Prekarium – sehr wichtig, schriftlich festzuhalten, was die beiden Vertragsparteien ausgemacht haben.

Ein Prekarium endet – wie schon bei den Wirksamkeitsvoraussetzungen angeführt – durch den Widerruf. Sobald der Prekariumsgeber den Widerruf erklärt, nutzt der Prekarist titellos und kann mittels Räumungsklage zum Verlassen der Wohnung gezwungen werden.

BEISPIEL:

Berta Blau verlässt nach einem Streit ihren Lebensgefährten und ersucht ihre Freundin Renate Guth, ob sie bei ihr kurzfristig wohnen dürfe. Frau Guth nimmt ihre Freundin ohne weitere sonstige Abmachungen in ihrer Wohnung auf, im Glauben, dass diese bald wieder ausziehen wird, wenn sich die Situation eingerenkt hat oder sie eine neue Wohnung gefunden hat. Frau Blau unterstützt ihre Freundin dadurch, dass sie öfter die Einkäufe für den täglichen Bedarf der Beiden auf eigene Kosten tätigt und auch ab und zu zur Miete wie auch zu den Strom- und Telefonkosten beiträgt. Nachdem sich aber Frau Blau bereits mehrere Monate eingenistet hat, möchte Frau Guth diesen Zustand nicht mehr länger aufrecht erhalten und sie fordert ihre Freundin auf, auszuziehen. Diese Aufforderung ist als Widerruf eines Prekariums anzusehen. Die Widerrufbarkeit ergibt sich beim gegenständlichen Sachverhalt wohl aus den Umständen; man kann den beiden beteiligten Personen nicht unterstellen, dass sie die Absicht hatten, eine engere vertragliche Bindung einzugehen. Dass Frau Blau zur Bestreitung der gemeinsamen Haushaltsführung auch finanziell beigetragen hat, schadet dem Räumungsanspruch von Frau Guth nicht.

Das Pachtverhältnis

Bei der Pacht wird eine Sache gegen (meist monatliches) Entgelt (in der Regel Pachtzins genannt) vorwiegend zur Nutzung überlassen. Im Unterschied zur Miete, welche die entgeltliche Überlassung nur zum Gebrauch zum Inhalt hat, steht bei der Pacht die Nutzung im Vordergrund. Unter Nutzung ist dabei der Fruchtbezug zu verstehen bzw dass eine verpachtete Sache vornehmlich zur Gewinnerzielung verwendet wird.

Die Pacht hat daher für die Versorgung mit Wohnraum nur sehr untergeordnete Bedeutung, verpachtete Räume und Flächen dienen ja ausschließlich oder überwiegend für geschäftliche Tätigkeiten im weitesten Sinn. Manchmal wird aber ein kleinerer Teil der gepachteten Sache auch zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses verwendet.

Für diesen Fall ist es wichtig zu wissen, dass sich die Vorschriften bezüglich des gesamten Rechtsverhältnisses nach der Pacht (also nach dem überwiegenden Zweck) richten. Wohnt man in Räumlichkeiten, die als „Anhängsel“ des gepachteten Objektes anzusehen sind, so sind alle mietrechtlichen

Vorschriften des MRG nicht anwendbar. Dann finden auch auf den „Wohn-
teil“ die Rechtsvorschriften für die Pacht Anwendung.

BEISPIEL:

Familie Stress vereinbart mit dem Eigentümer eines Grundstückes, auf dem sich ein Fischteich und ein kleines Haus befinden, dass sie die Liegenschaft gegen Bezahlung eines Entgelts zur Fischzucht und zum Obst- und Gemüseanbau nutzen. Es handelt sich um einen Pachtvertrag, auch wenn in dem Haus gewohnt wird.

Für Pachtverhältnisse gelten in der Regel nur die gesetzlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) für den Bestandvertrag (siehe dazu später die Erläuterungen zu Mietverhältnissen/Wohnungen des Typ I).

Beendigung des Pachtverhältnisses

Ein befristeter Pachtvertrag endet durch Ablauf der vereinbarten Zeit. Ein unbefristetes Pachtverhältnis endet durch

- einvernehmliche Vertragsauflösung,
- Kündigung des Pächters oder
- Kündigung des Verpächters.

Kleingärten in Einzel- oder Unterpacht

Eine gewisse Sonderstellung nehmen Kleingärten ein, die in Pacht vergeben werden. Bei Kleingärten ist auf die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Grundeigentümer und den Pächtern das **Kleingartengesetz** anzuwenden.

Kleingärten im Sinn des Kleingartengesetzes sind Grundstücke oder Grundstücksteile im Ausmaß von mehr als 120 m² und höchstens 650 m², die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder der Erholung dienen.

Im Vordergrund stehen also Erholungszwecke und die „nicht erwerbsmäßige Nutzung“. Mit letzterem ist Obst- und Gemüseanbau für den Eigenbedarf gemeint. Kleingärten sind vornehmlich nicht zum dauerhaften Wohnen (sondern nur als Ferien- oder Zweitwohnsitze) gewidmet, was auch in den Bauvorschriften und/oder in den Vorschriften über die Raumordnung Niederschlag fand.

Üblich ist es, dass der Grundeigentümer seine Liegenschaft mittels eines sogenannten Generalpachtvertrages an den **Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs** (im folgenden nur mehr Zentralverband genannt) verpachtet. Der Zentralverband als **Generalpächter** schließt dann über Teilflächen dieses Grundstückes **Unterpachtverträge mit Privatpersonen** (den Kleingärtnern als Unterpächter) ab.

Für die laufende Bewirtschaftung vor Ort aber auch zur organisatorischen Abwicklung der Unterverpachtung wird vom Zentralverband in der Regel in jedem Kleingartengebiet ein **Kleingartenverein** gegründet. Wie jeder andere Verein sind solche Kleingartenvereine entsprechend ihrem jeweiligen **Vereinsstatut** organisiert. So gibt es Gremien, die Entscheidungen treffen, Vorschriften über die Wahl der entsprechenden Vertreter (Vorstand, Obmann) und über die im Verein zu treffenden Beschlussfassungen. Der Obmann des Kleingartenvereins vor Ort handelt in vielen Fällen nur als „verlängerter Arm“ des Zentralverbandes; er ist der Vertreter und Bevollmächtigte des Zentralverbandes. Wenn der Obmann handelt, wenn er z. B. Unterpachtverträge abschließt, dann tut er dies im Namen des Zentralverbandes.

TIPP:

Wenn man sich für einen Kleingarten interessiert, so kann man sich sowohl bei den einzelnen Kleingartenvereinen als auch direkt beim Zentralverband anmelden und um Eintragung in die Wartelisten ersuchen.

Ein unbefristetes Pachtverhältnis über einen Kleingarten kann einseitig durch **Kündigung** beendet werden. Generalpächter aber auch Unterpächter können unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist entweder zum 31. März oder zum 30. November eines jeden Jahres den Vertrag kündigen.

Gemäß dem Kleingartengesetz kann der Generalpächter den Unterpächter aber nur aus wichtigen Gründen kündigen. Als ein wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn

- der Unterpächter mit seinen Zahlungen trotz eingeschriebener Mahnung länger als einen Monat im Rückstand ist;
- der Unterpächter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten anderen Kleingärtnern das Zusammenleben verleidet;
- der Unterpächter sich gegenüber dem Grundeigentümer, dem Generalpächter oder deren Organen, einem Mitglied oder Organ des Kleingärtnervereines oder des Verbandes der Kleingärtnervereine einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht nach den Umständen um geringfügige Fälle handelt;
- der Unterpächter den Kleingarten ohne zwingenden Grund länger als ein Jahr nicht nutzt oder trotz erfolgter Mahnung die ihm bekannt gegebenen erheblichen Bewirtschaftungsmängel innerhalb einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist nicht abstellt;
- der Unterpächter den Kleingarten trotz erfolgter Mahnung erwerbsmäßig nutzt oder den Kleingarten weiterverpachtet oder einen weiteren Kleingarten im selben Bundesland gepachtet hat.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR DIE MIETE EINER WOHNUNG

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Grundsätzlich ist auf die Überlassung einer Wohnung in Miete das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) anzuwenden. In § 1090 bis § 1121 ABGB ist der **Bestandvertrag** geregelt, damit sind sowohl Mietverträge als auch Pachtverträge gemeint.

Fast alle im ABGB enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen und Rechte der Mieter sind „dispositiv“ oder „nicht zwingend“. Das heißt, dass im individuell ausverhandelten Einzelmietvertrag etwas anderes vereinbart werden kann, als im Gesetz vorgesehen ist. Wenn ein Mieter dies akzeptiert und den Vertrag so unterschreibt, können dabei viele der im Gesetz (ABGB) genannten Rechte der Mieter auch vertraglich verschlechtert werden.

BEISPIEL:

Gemäß § 1097 ABGB hat der Vermieter dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Investitionersatz für alle nützlichen Investitionen des Mieters zu bezahlen, wenn der Anspruch binnen 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht wird. In Mietverträgen wird aber oft vereinbart, dass dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ein solcher Investitionersatzanspruch nicht zusteht.

Mietrechtsgesetz (MRG)

In der österreichischen Rechtsordnung gibt es auch das Mietrechtsgesetz (MRG), welches manche (aber nicht alle) Regelungen des ABGB abändert, näher präzisiert und andere Regelungen (z. B. Bestimmungen über Betriebskosten, Mietzinsobergrenzen) enthält. Das **Mietrechtsgesetz gilt aber nicht für alle Mietverträge bzw Mietwohnungen**, was eine unterschiedliche Rechtslage für Mieter und unklare Situationen für Wohnungssuchende schafft.

In den Fällen, in denen das MRG als Spezialgesetz zur Anwendung kommt, gilt das ABGB „subsidiär“ weiter. Das heißt, wenn das MRG für manche Rechtsfragen und Sachverhalte keine besonderen Bestimmungen enthält (z. B. in welchem Zustand die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzustellen ist), gelten dafür die Regelungen des ABGB.

Die im **Mietrechtsgesetz** enthaltenen Bestimmungen haben – abgesehen von den Mietzinsobergrenzen – den Vorteil, dass **alle Regelungen zugunsten des Mieters als zwingend anzusehen** sind. Wenn der Mieter „unter wirtschaftlichem oder sozialem Druck steht“ (jedenfalls also beim Abschluss des Mietvertrages), sind vertragliche Abweichungen vom Mietrechtsgesetz zum Nachteil des Mieters nicht wirksam.

BEISPIEL:

Gemäß § 10 MRG hat der Vermieter dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Investitionersatz für bestimmte (nicht alle!) Investitionen des Mieters zu zahlen, wenn der Anspruch ordnungsgemäß geltend gemacht wird. Oft ist zwar auch bei Mietverhältnissen, die dem MRG unterliegen, in Mietverträgen vereinbart, dass dem Mieter ein Investitionersatzanspruch bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zustehen wird; mit dieser Vereinbarung können jedoch die (zwingenden) Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG nicht wirksam ausgeschlossen werden.

Wenn die Drucksituation (etwa das Stadium vor bzw. bei Mietvertragsabschluss) weggefallen ist, ist ein nachträglicher Verzicht des Mieters auf Ansprüche durchaus möglich.

Wenn aber schon im Mietvertrag z. B. die nach dem MRG zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters dem Mieter auferlegt wird, oder der Mieter vertraglich auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse verzichten muss, so sind dies nichtige (ungültige) vertragliche Vereinbarungen.

Typen von Mietwohnungen/Mietverhältnissen

Grundsätzlich gilt das MRG für die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumen, samt mitgemieteten Haus- oder Grundflächen (z. B. mitgemietete Abstellplätze). Einige Mietverhältnisse sind aber zur Gänze oder teilweise vom MRG ausgenommen.

Im Rahmen dieser Broschüre ist es daher notwendig, Mietverhältnisse in verschiedene Typen einzuteilen: Je nachdem, ob das Mietrechtsgesetz voll, teilweise oder gar nicht anwendbar ist. Je nach dem Typ des Mietverhältnisses gelten nämlich durchaus unterschiedliche Rechte und Pflichten.

TIPP:

Ob ein Mietverhältnis (ganz oder nur teilweise) dem MRG und auch dem ABGB oder nur dem ABGB unterliegt, ist eine durchaus wichtige Frage, die man vor seiner Entscheidung für eine bestimmte Mietwohnung abklären sollte.

Nach der unterschiedlichen Reichweite der Anwendung des Mietrechtsgesetzes unterscheiden wir folgende Typen von Mietverhältnissen:

Wohnungen/Mietverhältnisse Typ I – Keine Anwendung des MRG

Derartige Mietverhältnisse fallen völlig aus dem Schutzbereich des MRG heraus, sie sind z. B. vom Vermieter frei kündbar. Bei folgenden Mietverhältnissen kommt das MRG überhaupt nicht zur Anwendung:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Objekten (wobei ein nachträglicher Dachbodenausbau nicht mitgezählt wird), unabhängig vom Errichtungsjahr des Hauses. Bei der Miete eines Ein- oder Zweifamilienhauses liegt ein Mietverhältnis des Typ I aber nur dann vor, wenn der **Mietvertrag nach dem 31.12.2001** geschlossen wurde.

ACHTUNG:

Bei Mietverträgen über Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor dem 1. 1. 2002 geschlossen wurden, handelt es sich aber weiterhin um Mietverhältnisse des Typ II (siehe dazu unten).

- **Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen:** Öfter werden Dienstnehmern von ihren Arbeitgebern auch Wohnungen in Miete überlassen. Dabei besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem Arbeitsverhältnis und dem Recht, die Wohnung zu benutzen. Ein Mietverhältnis über eine Dienstwohnung kann aber auch dann vorliegen, wenn der Arbeitgeber nicht selbst Vermieter ist. Es reicht, dass der eigentliche Vermieter nur über Aufforderung oder Ersuchen des Arbeitgebers mit dem Dienstnehmer den Mietvertrag abschließt. Weil ja auch dann das Arbeitsverhältnis Grundlage oder Voraussetzung für das Mietverhältnis ist, handelt es sich um eine Dienstwohnung. Auch wenn der Arbeitnehmer nach der Pensionierung in der Dienstwohnung (vorher) bleiben kann, ändert das nichts daran, dass es sich (weiterhin) um ein frei kündbares Mietverhältnis an einer Dienstwohnung handelt. Andere vertragliche Vereinbarungen sind natürlich zulässig und man sollte

sich darum (z. B. um einen Kündigungsverzicht des Vermieters) auch bemühen.

Es handelt sich um keine Dienstwohnung im Sinn dieser Ausnahme, wenn kein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem Recht, die Wohnung zu benutzen, und dem Arbeitsverhältnis besteht, oder wenn die Überlassung der Wohnung die Hauptsache ist und anstelle des Mietzinses Arbeiten geleistet werden, welche die Erwerbstätigkeit nur zu einem geringen Teil in Anspruch nehmen.

- **Maximal auf 6 Monate befristet vermietete Zweitwohnungen:** Es muss sich um Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B handeln, die nur vorübergehend als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit bedingten Ortswechsels gemietet wurden. Dieser Zweck muss auch schriftlich vereinbart werden. Ein typischer Anwendungsfall wäre, wenn ein normalerweise in Graz lebender Arbeitnehmer in der Wintersaison in Tirol im Gastgewerbe arbeitet und von Dezember bis April in seinem Arbeitsort eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B mietet.
- **Ferienwohnungen:** Wohnungen, die nur als Zweitwohnungen zur Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden, fallen – unabhängig von der Vertragslaufzeit – ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Die bloße Bezeichnung der Wohnung im Mietvertrag als Ferienwohnung (oder Zweitwohnung) reicht natürlich nicht; es muss daneben tatsächlich eine „Erstwohnung“ (einen „gewöhnlichen Aufenthalt“) geben.
- **Beherbergungsunternehmen:** Die Miete eines Zimmers in einer Frühstückspension oder einer Hotelsuite, auch wenn man dort den ganzen Sommer verbringt, unterliegt nicht dem MRG.
- **Heime:** Ledigen-, Lehrlings-, Senioren- oder Schüler- bzw. Studentenheime sind ebenfalls vom Anwendungsbereich des MRG ausgeschlossen. Ähnlich wie bei den Mietgegenständen, die im Rahmen von Beherbergungsbetrieben überlassen werden, kommen bei Heimen zur bloßen Raummiete noch sonstige Leistungen (z. B. Verpflegung, Reinigung und dergleichen) hinzu.
- **Wohnungen** oder Wohnräume, die **von einer karitativen oder humanitären Organisation** im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.

Welche Rechtsgrundlage gilt für Wohnungen des Typ I?

Für die nicht dem MRG unterliegenden Mietgegenstände gelten **nur die allgemeinen Vorschriften des ABGB**. Da diese nicht sehr detailliert sind, werden nähere Regelungen meist in den jeweiligen Verträgen getroffen. Es empfiehlt sich, die **Vertragstexte** vor Vertragsschluss **besonders genau zu prüfen**; auf spezielle Schutzvorschriften – wie eben das MRG – kann man sich beim Wohnungstyp I nicht verlassen.

Es gibt **keinen Kündigungsschutz**! Ein unbefristetes Mietverhältnis kann „frei“ gekündigt werden. Der Vermieter muss – im Gegensatz zu Wohnungen des Typ II oder III – keinen Kündigungsgrund angeben bzw. beweisen.

Bei einem befristeten Mietvertrag kann der Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Zeit nicht kündigen, außer diese Möglichkeit wurde ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart.

Für diese Objekte gibt es auch keine Mietzinsbegrenzungen (außer die wenig praktischen Grenzen des Wuchers oder der „Verkürzung über die Hälfte“ nach dem ABGB). Die Rechtsposition des Mieters ist schlechter als bei Wohnungen, die dem MRG zur Gänze unterliegen. Auf die vertraglichen Regelungen im Einzelfall und die genaue Prüfung des Mietvertrages durch rechtlich kompetente Personen ist daher besonderer Wert zu legen.

Für all diese Mietverhältnisse gelten auch die Definitionen des MRG (z. B. zu den Begriffen „Mietzins“, „Betriebskosten“ usw.) nicht. Daher ist zu empfehlen, nicht nur die Höhe des Mietzinses zu vereinbaren, sondern auch vorweg zu klären, ob sich beide Vertragspartner überhaupt einig sind, was in diesem Mietzins alles inbegriffen sein soll (Pauschalmietzins inklusive „Betriebskosten“ oder Hauptmietzins plus extra verrechnete „Betriebskosten“, Mietzins inklusive oder exklusive Mehrwertsteuer etc) und was mit bestimmten Begriffen (welche Kosten sind die „Betriebskosten“) gemeint ist.

Natürlich wäre es für Mieter solcher Wohnungen vorteilhaft, die Geltung bestimmter Bestimmungen des MRG für ihr Mietverhältnis vertraglich zu vereinbaren.

Wohnungen/Mietverhältnisse Typ II – Nur teilweise Anwendung des MRG

Nur teilweise gilt das MRG bei Mietverträgen über die folgenden Objekte:

- Mietgegenstände, die durch den **Ausbau eines Dachbodens** oder einen **Aufbau** auf Grund einer **nach dem 31.12.2001** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden/werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den Hauptmieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.
- Mietgegenstände, die durch einen **Zubau** auf Grund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden/ werden.

Dies sind relativ neue Bestimmungen, die zu einer weiteren Verkomplizierung des Mietrechts beigetragen haben. Auch wenn es sich bei den übrigen Wohnungen im selben Haus um Wohnungen des Typ III (volle Anwendung des MRG) handelt, hat man als Mieter einer solchen Dachgeschosswohnung (oder einer durch einen derartigen Zubau neu geschaffenen Wohnung) nicht dieselben Rechte (z. B. keine zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters) wie die anderen Mieter im Haus.

- Mietgegenstände in frei finanzierten Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden (**Neubauten, die ohne Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel errichtet wurden**).
- Vermietete **Eigentumswohnungen** in Gebäuden, die aufgrund einer **nach dem 8.5.1945** erteilten Baubewilligung **errichtet** wurden.

Bei der Vermietung dieser Wohnungen gelten nur folgende Bestimmungen des MRG:

- die Regeln über das Mietrecht im Todesfall (Eintrittsrecht naher Angehöriger nach dem Tod des Mieters; § 14)
- die Regeln über die Kautions
- die Vorschriften über die Befristung und
- die Kündigungsschutzbestimmungen.

Ansonsten gelten nur die Vorschriften des ABGB über den Bestandvertrag.

Für diese Objekte gibt es also insbesondere keine Mietzinsbegrenzungen (außer die wenig praktischen Grenzen des Wuchers oder der „Verkürzung über die Hälfte“ nach dem ABGB).

Für all diese Mietverhältnisse gelten auch die Definitionen des MRG (z. B. zu den Begriffen „Mietzins“, „Betriebskosten“ usw.) nicht. Daher ist zu empfehlen, nicht nur die Höhe des Mietzinses zu vereinbaren, sondern auch vorweg zu klären, ob sich beide Vertragspartner überhaupt einig sind, was in diesem Mietzins alles inbegriffen sein soll (Pauschalmietzins inklusive „Betriebskosten“ oder Hauptmietzins plus extra verrechnete „Betriebskosten“, Mietzins inklusive oder exklusive Mehrwertsteuer etc) und was mit bestimmten Begriffen (welche Kosten sind die „Betriebskosten“) gemeint ist.

Auf die vertraglichen Regelungen im Einzelfall und die genaue Prüfung des Mietvertrages durch rechtlich kompetente Personen ist daher besonderer Wert zu legen.

Wohnungen/Mietverhältnisse Typ III – Volle Anwendung des MRG

Das MRG gilt zur Gänze für folgende Wohnungen:

Altbauten

- Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben.
- Vermietete **Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9.5. 1945 errichtet wurden** und mehr als 2 Mietgegenstände haben.

Geförderte Neubauten

- Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als 2 Mietgegenständen (z. B. die nach dem 2. Weltkrieg gefördert errichteten Gemeindewohnungen).

Für diese Wohnungen/Mietverhältnisse gilt das MRG aber nur dann zur Gänze, wenn keine der oben bei Wohnungen/Mietverhältnisse Typ I und II genannten Ausnahmen vorliegen. Zur Verdeutlichung:

- Wird eine Wohnung in einem Altbau (z. B. ein 1904 errichtetes Gebäude mit insgesamt 26 Wohnungen) als Dienst- oder Ferienwohnung vermietet, handelt es sich um ein Mietverhältnis des Typ I, nicht des Typ III.
- Wird in einem Altbau (z. B. ein 1904 errichtetes Gebäude mit insgesamt 26 Wohnungen) eine nach dem 31.12.2001 baubewilligte Dachgeschosswohnung vermietet, handelt es sich um ein Mietverhältnis des Typ II, nicht des Typ III.

Sonderfall „Genossenschaftswohnungen“

Für Miet- bzw. Nutzungsverträge über „Genossenschaftswohnungen“, das sind Wohnungen in Häusern, die von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV)

- errichtet, oder
- zum Zwecke einer Sanierung größeren Umfanges erworben wurden, gelten die speziellen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Unabhängig davon, dass das WGG ein eigenes Gesetz ist, verweist es auf viele Regelungen des MRG. Das heißt, dass für „Genossenschaftswohnungen“ im Prinzip zwar auch viele Regelungen des MRG gelten, aber auch eigenständige Gesetzesvorschriften bestehen. Für die meisten Rechtsfragen sind Genossenschaftswohnungen aber wie Wohnungen des Typ III zu behandeln.

Die wichtigste Abweichung vom MRG betrifft die Mietzinsgestaltung; bei Genossenschaftswohnungen gilt im Prinzip der „kostendeckende Mietzins“. Auf diese, sowie auf weitere Besonderheiten, wird in einer eigenen Beratungsbroschüre der Arbeiterkammer **„Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“** eingegangen.

Sonderfall Autoabstellplatz/Garage

Wenn Sie eine Garage oder einen Autoabstellplatz mit selbständigem Mietvertrag mieten, um darin/darauf Ihr eigenes Auto ein- bzw. abzustellen, findet das MRG keine Anwendung. Es handelt sich dabei ja entweder – beim Abstellplatz im Freien – um keine Räumlichkeit oder – bei einer Garage – zwar um eine Räumlichkeit, die jedoch weder Wohnung noch Geschäftsraum ist. Die gesetzlichen Grundlagen für die selbständige Miete einer Garage/eines Autoabstellplatzes sind dann lediglich die Vorschriften im ABGB, also gleich, wie bei Wohnungen des Typ I. Dasselbe gilt auch für die Anmietung eines Hobbyraumes.

Mieten Sie aber gemeinsam mit einer Wohnung eine Garage oder einen Abstellplatz im Freien an, so unterliegt das Mietverhältnis über die Garage/den Abstellplatz denselben Bestimmungen, wie das Wohnungsmietverhältnis.

WAS IST HAUPTMIETE – WAS IST UNTERMIEETE

Hauptmiete

Ist der Vermieter

- Eigentümer der Liegenschaft,
- Wohnungseigentümer,
- Wohnungseigentumsbewerber,
- Fruchtgenussberechtigter oder
- Mieter oder Pächter des ganzen Hauses, so liegt Hauptmiete vor.

Ob eine Wohnung eine Eigentumswohnung ist oder nicht, kann man übrigens am Grundbuchauszug des betreffenden Hauses erkennen. Das Grundbuch ist ein bei den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden „dinglichen Rechte“ eingetragen sind. Jeder kann in den Grundbuchabteilungen der Bezirksgerichte unentgeltlich Auskunft über die Eintragungen oder gegen eine Gebühr einen schriftlichen Grundbuchauszug erhalten. **Im Grundbuchauszug sieht man, wer Eigentümer des Hauses ist**, ob die Wohnungen im Haus Eigentumswohnungen sind, wem sie gehören etc.

In den oben angeführten Fällen liegt Hauptmiete mit den daraus resultierenden Rechten immer vor, selbst wenn die Vertragsurkunde etwa als „Untermietvertrag“ bezeichnet wird. Auch wenn etwa ein Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung mit einem „Untermietvertrag“ vermietet, ist der Mieter dennoch Hauptmieter.

Einem besonders krassen Missbrauch ist ein Riegel vorgeschoben: Der **Hauptmieter** (oder Pächter) **des ganzen Hauses** kann mit Personen, denen er einzelne Wohnungen in diesem Haus weitervermietet, keine Untermietverträge, sondern nur Hauptmietverträge abschließen. Damit ist jenen Unternehmen der Boden entzogen worden, die durch derartige Untervermietung sowohl die Mietzinsbegrenzungen als auch manche Kündigungsbeschränkungen umgehen wollen. Wird der „Generalmietvertrag“ zwischen dem Hauseigentümer und dem Hauptmieter des ganzen Hauses aufgelöst, so gelten die von diesem abgeschlossenen Mietverträge weiter – anstelle des Hauptmieters des ganzen Hauses tritt der Hauseigentümer als Vermieter in den Vertrag ein.

Ein **Wechsel des Vermieters** (Hauseigentümers) hat grundsätzlich keinen Einfluss auf ein bestehendes Hauptmietverhältnis. Auch der neue Hausei-

gentümer ist an den Inhalt des Mietvertrages mit allen nicht ungewöhnlichen Nebenabreden gebunden. Bei Wohnungen des Typ I (z. B. Einfamilienhaus) hat der neue Eigentümer jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht und das sogar bei einem befristeten Vertrag.

EIN BEISPIEL:

Familie D mietet ab 1.10.2014 mit befristetem Mietvertrag ein Einfamilienhaus bis zum 30.9.2020. Der Vermieter verkauft noch im Dezember 2014 das Haus, der neue Eigentümer kann die Familie sofort kündigen! Das vereinbarte Mietvertragsende mit September 2020 hilft den Mietern nichts.

Untermiete

Ein Mietvertrag, der in keine der obigen Kategorien einzuordnen ist, ist ein Untermietvertrag. In einem derartigen Fall ist der Vermieter in der Regel ein Hauptmieter, der die von ihm gemietete Wohnung (oder Teile davon, z. B. ein Zimmer) weitervermietet.

Recht des Hauptmieters zur Untervermietung

Nach den Regeln des ABGB kann jeder Mieter seine Wohnung (oder Teile davon) untervermieten, wenn es im Vertrag nicht ausdrücklich untersagt wurde.

Das MRG schränkt die Möglichkeiten zur Untervermietung aber dadurch ein, dass eine

- gänzliche Untervermietung oder
- teilweise Untervermietung gegen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins

den Vermieter zur Aufkündigung des Hauptmietvertrages berechtigt.

Bei Wohnungen des Typ III sind diese beiden Fälle einer Untervermietung also auch dann verboten, wenn im Mietvertrag zu dieser Frage gar nichts vereinbart ist.

Praktisch jeder Hauptmietvertrag enthält jedoch ein ausdrückliches Untervermietverbot. Auf dieses Verbot kann sich der Vermieter aber nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berufen (§ 11 MRG). Derart wichtige Gründe sind:

- die gänzliche Untervermietung der Wohnung, wenn also der Hauptmieter auch nicht einen Teil der Wohnung selbst benützt; das ist ja auch gleichzeitig ein Kündigungsgrund;
- im Vergleich zu seinem Hauptmietzins und den von ihm erbrachten sonstigen Leistungen verlangt der Hauptmieter vom Untermieter einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins (ebenfalls ein Kündigungsgrund);
- die Anzahl der Bewohner übersteigt die Anzahl der Wohnräume bzw wenn dies bei Aufnahme eines Untermieters eintreten würde („Überbelegung“);
- wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Wird bei der Untervermietung gegen diese Gründe verstoßen, kann der Vermieter in den beiden ersten Fällen den Mietvertrag aufkündigen oder/ und in allen vier Fällen, wenn die Untervermietung vertraglich ausgeschlossen wurde, auch auf Unterlassung der Untervermietung klagen.

Eine teilweise Untervermietung – solange der Hauptmieter noch in der Wohnung wohnt und keiner der oben angeführten Gründe vorliegt – kann der Vermieter also nicht rechtswirksam verbieten!

Stellung des Untermieters

Das MRG sieht für Untermietverträge nur sehr wenige ausdrückliche Regelungen vor. Diese betreffen vor allem die Auflösung des Mietverhältnisses und den zulässigen Untermietzins. Für den Hauptmieter (Untervermieter) gelten gegenüber seinem Untermieter prinzipiell die gleichen Kündigungsbeschränkungen wie für den Eigentümer gegenüber dem Hauptmieter.

Das heißt, dass ein Hauptmieter seinen Untermieter bei einem unbefristeten Untermietvertrag auch nur dann kündigen kann, wenn ein im MRG genannter Kündigungsgrund vorliegt. Ein besonderer, zusätzlicher Kündigungsgrund für den Hauptmieter gegen seinen Untermieter ist laut MRG: „wenn durch die Fortsetzung des Untermietverhältnisses wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden“, z. B. Eigenbedarf, oder wenn dem Hauptmieter nach den jeweiligen Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht mehr zugemutet werden kann.

Wenn das Mietverhältnis des Hauptmieters (Untervermieters) beendet wird, endet auch das Untermietverhältnis. Der Untervermieter hat den Untermieter aber von jeglicher Form der Auflösung des Hauptmietverhältnisses (Kündigung, einvernehmliche Auflösung, Räumungsvergleich, ...) unverzüglich zu informieren. Der Untermieter kann aber nicht darauf bestehen, weiter in der Wohnung zu bleiben. Der Untervermieter, der selbst vorzeitig seine Hauptmietrechte an der Wohnung aufgibt und dadurch die Fortsetzung des Untermietvertrages verhindert, wird dem Untermieter gegenüber aber schadenersatzpflichtig, wenn das Untermietverhältnis auf längere Zeit abgeschlossen worden ist.

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

Die im MRG vorgesehene Rechte des Mieters, zum Beispiel hinsichtlich der Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, der Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen usw. gelten nur bei Hauptmietverträgen. Als Untermieter ist man diesbezüglich also immer auf die Kooperation mit dem Untervermieter angewiesen. Verschiedene Rechte nach dem ABGB stehen dem Untermieter schon zu, etwa der dort geregelte Anspruch auf Ersatz von Investitionen oder das Mietzinsminderungsrecht.

Scheinuntermiete

Die Rechtsposition eines Untermieters ist wesentlich schwächer, als die eines Hauptmieters. Daher wird von Vermietern manchmal versucht, Untermietverhältnisse auch dort zu konstruieren, wo eigentlich ein Hauptmietverhältnis vorliegen sollte.

In vielen Fällen liegt nach dem reinen Gesetzeswortlaut zwar ein Untermietverhältnis vor, auch wenn es oft „mit den Händen zu greifen“ ist, dass durch die Untervermietung der Mieterschutz des MRG umgangen werden soll. So zum Beispiel wenn Firmen, an denen der Liegenschaftseigentümer maßgeblich beteiligt ist, oder Familienmitglieder des Eigentümers als Hauptmieter vorgeschoben werden, um Untermietverträge abschließen zu können.

Der Untermieter kann in diesen Fällen bei der Schlichtungsstelle (bzw bei Gericht) beantragen, als Hauptmieter anerkannt zu werden, wenn der Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur

Umgehung der Mieterschutzbestimmungen abgeschlossen wurde („Scheinuntermiete“).

EIN KRASSES BEISPIEL:

Herr A ist Eigentümer eines Hauses, seine Tochter B ist Hauptmieterin einer Wohnung, die an den Studenten C untervermietet wurde. B hat niemals in der Wohnung gewohnt, C hat die Hauptmieterin nie gesehen. Die Vertragsverhandlungen hat er mit A geführt und auf A lauten auch die Mietzinsvorschreibungen. Dieser Sachverhalt weist stark darauf hin, dass der Hauptmietvertrag zwischen A und B nur abgeschlossen wurde, damit C nicht die Rechte eines Hauptmieters erhält.

Meist ist der Fall nicht dermaßen eindeutig, und der Vermieter wird eine Vielzahl von Gründen vorbringen, warum der Hauptmietvertrag mit der Tochter nicht nur abgeschlossen wurde, um das MRG zu umgehen.

Im MRG ist die Beweisführung für den Untermieter daher etwas erleichtert: Wenn konkrete Anhaltspunkte für eine Scheinuntermiete vorliegen, so ist es ausdrücklich Sache des Hauptmieters, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen. Konkrete Anhaltspunkte für eine Scheinuntermiete liegen zum Beispiel vor, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude untervermietet oder wenn der Hauptmieter selbst nur einen befristeten Mietvertrag hat und die Wohnung zur Gänze untervermietet.

Die Regelungen zur „Scheinuntermiete“ gelten nur bei Wohnungen des Typ III. In anderen Fällen wäre es ja auch sinnlos, den dann durch das MRG gar nicht gegebenen Schutz des Hauptmieters mit der Untervermietung umgehen zu wollen.

DER MIETVERTRAG

Mietverträge können schriftlich oder mündlich, ausdrücklich, aber auch schlüssig (durch übereinstimmende Handlungen) abgeschlossen werden. Voraussetzung ist immer, dass sich die Vertragspartner über den wesentlichen Inhalt des Vertrages einig sind, also zumindest Übereinstimmung hinsichtlich des Mietgegenstandes und des Mietzinses besteht.

Im privaten Miethausbereich bzw. bei Einfamilienhäusern kommt es durchaus vor, dass Mietverträge mündlich und/oder schlüssig (z. B. durch Übergabe bzw. Übernahme der Wohnungsschlüssel und Bezahlung bzw. Entgegennahme des Mietzinses) geschlossen werden. Trotzdem sind dies gültige Mietverträge. **Schriftlichkeit ist kein Gültigkeitserfordernis des Mietvertrages.** Das Bestehen mündlicher Verträge kann etwa dadurch bewiesen werden, dass der jeweilige Bewohner Mietzinszahlungen an den Vermieter geleistet hat und dieser die Zahlungen angenommen hat.

Alle Mietverträge haben gemeinsame Grundbestandteile:

■ Mietvertragspartner

Am Beginn eines Mietvertrages steht üblicherweise, wer Vermieter und wer Mieter des betreffenden Mietobjektes ist. Für die rechtliche Qualifikation und die Rechte des Mieters ist wichtig, wer der Vermieter ist.

Ist der Vermieter der Eigentümer des Hauses oder der Wohnung (ebenso wenn der Vermieter Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses ist, ...) liegt ein Hauptmietvertrag vor. Mietet man eine Wohnung von einem Hauptmieter, liegt Untermiete vor.

Wenn der Vermieter zustimmt, können auch mehrere Personen Mieter sein: Also z. B. beide Ehegatten oder Lebensgefährten oder Eltern und Kinder etc. Das Gesetz kennt hier keinerlei Begrenzung. In der Praxis werden aber meist nur eine oder zwei Personen als Mieter eines Objektes akzeptiert, die anderen mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sind entweder Mitbewohner oder Untermieter.

■ Beschreibung des Mietgegenstandes und Verwendungszweck

Hier wird festgehalten, welches Objekt in welchem Haus gemietet wird (also die genaue Adresse), wie groß der Mietgegenstand ist (Nutzfläche),

wie er ausgestattet ist und zu welchem Zweck er verwendet werden darf (also z. B. als Wohnung, Büro, Geschäft oder zu gemischter Nutzung).

■ Vertragsdauer

Auch die Dauer des Mietverhältnisses, also die Frage, ob der Vertrag eine genau begrenzte Zeit (befristet) oder unbefristet gilt, ist ein fixer Vertragsbestandteil. Befristungen gelten bei Mietverhältnissen des Typ II oder III nur dann, wenn sie schriftlich vereinbart sind.

■ Mietzins

Die Höhe des monatlichen Mietzinses und die Form, wie und wann dieser jeweils zu bezahlen ist, ist ein ganz wesentlicher Bestandteil jedes Mietvertrages. In der Regel wird im Mietvertrag ein fixer Betrag als Hauptmietzins (Nettomietzins) vereinbart. Weiters wird im Vertrag meist nur darauf hingewiesen, dass der Mieter anteilig die jeweiligen Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen zu tragen hat, ohne dass diese Kosten im Mietvertrag mit einem Betrag ausgewiesen werden.

■ Kostenaufteilung

In einem Haus mit mehreren Wohnungen wird dabei geregelt, wie die laufenden Kosten (Betriebskosten, Kosten der Gemeinschaftsanlagen etc) zwischen den Wohnungsnutzern aufgeteilt werden, z. B. in folgender Form: „Der Anteil des Mietgegenstandes an den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Kosten der Betreuung von Grünanlagen und Kosten des Betriebes des Aufzuges bestimmt sich nach dem Nutzflächenschlüssel; das ist das Verhältnis der Nutzfläche des vermieteten Mietgegenstandes (...m²) zur Gesamtnutzfläche des Hauses (...m²). Der Anteil an den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Kosten der Betreuung von Grünanlagen und Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt daher ...%.“

■ Andere Vertragspunkte

Neben diesen Grundbestandteilen eines Mietvertrages gibt es meist noch zahlreiche weitere Bestimmungen in Mietverträgen, die je nach Vermieter bzw Objekt variieren.

■ Hausordnung

Meist wird gemeinsam mit dem Mietvertrag auch eine Hausordnung vereinbart. Die Hausordnung enthält Bestimmungen, welche die Benützung der Wohnung, der allgemeinen Teile des Hauses und der Gemeinschaftsanlagen (z. B. Waschküche) regeln. Dadurch soll ein möglichst reibungsloses

Zusammenleben der Hausbewohner gesichert werden. Die Hausordnung darf zwingende Rechte des Mieters nicht einschränken. Sie gilt nur, wenn sie vereinbart wurde, und kann nicht einseitig abgeändert werden. Wenn keine Hausordnung vereinbart wurde, gelten die Regeln, die ortsüblich sind (was aber im Einzelfall oft schwer feststellbar ist).

■ Zusatzvereinbarungen

Wichtig ist es, auch alle Vereinbarungen, die mündlich besprochen wurden, im Vertrag schriftlich festzuhalten. Etwa die Möglichkeit, Fahrrad und/oder Kinderwagen auf bestimmten Plätzen oder in bestimmten Räumen abzustellen, oder die Zustimmung des Vermieters zu bestimmten bereits jetzt geplanten Umbauten.

Zusätzlich zum Mietvertrag sollte man sich auch den **Energieausweis** übergeben lassen. Weiters sollte man vom Vermieter/Verwalter einen **Elektrobefund** bzw eine Kopie davon einfordern; die Elektrotechnikverordnung schreibt dem Vermieter nämlich vor, dass die elektrische Anlage der Wohnung dem Elektrotechnikgesetz entsprechen muss; das sollte in einem entsprechenden Befund dokumentiert sein.

Mietvertragsfallen

Nachstehend einige Tipps, welche Vereinbarungen Sie im Mietvertrag unbedingt treffen oder vermeiden sollten.

1. Speziell für die Miete eines Ein- oder Zweifamilienhauses bzw für alle Mietverhältnisse des Typ I sei auf folgendes hingewiesen:

a) Ist ein **befristeter Mietvertrag** vereinbart worden, hat der Mieter kein vorzeitiges gesetzliches Kündigungsrecht. Wurde der Mietvertrag also etwa auf acht Jahre abgeschlossen, kann der Mieter das Mietverhältnis – ohne das Einverständnis des Vermieters – vorher nicht beenden. Will man sich dies aber offen halten, ist es in solchen Fällen unbedingt notwendig, im Mietvertrag ein **vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters** ausdrücklich zu **vereinbaren**.

BEISPIEL:

„Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf .. Jahre eingegangen. Es beginnt am und endet am, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Ungeachtet der vereinbarten Mietdauer wird dem Mieter das Recht eingeräumt, das Vertragsverhältnis zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist per eingeschriebenem Brief vorzeitig aufzukündigen.“

b) Wird ein **unbefristeter Mietvertrag** vereinbart, ist der Mieter nicht kündigungsgeschützt. Ein unbefristetes Mietverhältnis des Typ I kann – unter Einhaltung einer Frist von einem Monat, zum Monatsletzten – „frei“ gekündigt werden. Der Vermieter muss keinen Kündigungsgrund angeben bzw. beweisen. Um sich die Wohnmöglichkeit zumindest für einen bestimmten Zeitraum zu sichern, sollte man in einem unbefristeten Mietvertrag einen befristeten **Kündungsverzicht des Vermieters vereinbaren**.

BEISPIEL:

„Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit eingegangen. Es beginnt am und kann von den Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von ... Monaten zum Monatsletzten per eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Der Vermieter verzichtet jedoch für ... Jahre ab Mietbeginn auf dieses Kündigungsrecht. Das Recht des Vermieters zur sofortigen Vertragsauflösung im Sinn des § 1118 ABGB (wenn der Mieter den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht oder mit der Mietzinszahlung länger als ein Monat im Rückstand ist) bleibt davon unberührt.“

c) Weiters ist zu beachten: Egal ob ein befristetes Mietverhältnis oder ein mit einem Kündungsverzicht des Vermieters kombiniertes unbefristetes Mietverhältnis vereinbart wird, könnte ein **neuer Eigentümer das Mietverhältnis vorzeitig aufkündigen (§ 1120 ABGB)**.

Der Erwerber einer vermieteten Liegenschaft tritt zwar als neuer Vermieter in den Vertrag ein, er kann aber ein Mietverhältnis des Typ I anlässlich seines Erwerbes kündigen. An einen Kündungsverzicht seines Vorgängers oder an eine vereinbarte Befristung ist der neue Eigentümer nicht gebunden, **außer der Mietvertrag wurde im Grundbuch eingetragen**.

TIPP:

Will man sich bei der Miete eines Ein- oder Zweifamilienhauses bzw generell bei einem Mietverhältnis des Typ I ausreichend absichern, sollte man darauf bestehen, dass der befristete Mietvertrag oder der mit einem Kündungsverzicht des Vermieters kombinierte unbefristete Mietvertrag ins Grundbuch eingetragen wird.

2. Für Mietverhältnisse des Typ I und II ist speziell noch zu beachten:

Der gesetzliche Betriebskostenbegriff im Sinn des Mietrechtsgesetzes gilt für diese Mietverhältnisse nicht. Wenn also im Mietvertrag davon die Rede ist, dass der Mieter neben dem vereinbarten (Netto)Mietzins auch zusätzlich die „Betriebskosten“ zu bezahlen hat, ist damit unklar, welche Kosten auf den Mieter zusätzlich zum Mietzins überwält werden können. Zur Auslegung einer derartigen Vertragsformulierung gibt es auch unterschiedliche Rechtsprechung der Gerichte.

Daher ist es bei einem derartigen Mietvertrag notwendig, im Vertrag genau festzuhalten, welche Kostenarten unter dem Begriff „Betriebskosten“ zu verstehen sind.

3. Für alle Mietverhältnisse (Typ I, II, III und Genossenschaftswohnungen) ist zu beachten:

a) Vertragliche Regelungen über die Erhaltung des Mietgegenstandes und der darin befindlichen Einrichtungen:

Zur Klarstellung: Bei der **Frage der Erhaltungspflicht** geht es nicht darum, ob der Mieter Schäden beheben muss, die er verschuldet hat. Dies ist selbstverständlich; der Vermieter hat gegen einen Mieter, der Schäden verschuldet, aus dem allgemeinen Schadenersatzrecht heraus einen Schadenersatzanspruch. Regelungen zur Erhaltungspflicht beziehen sich im Prinzip darauf, dass der Mietgegenstand selbst oder Einrichtungen im Mietgegenstand Schäden aufweisen, die weder vom Vermieter noch vom Mieter verschuldet wurden, also **Schäden aufgrund natürlicher Abnutzung**. Eine Heizung oder andere Geräte halten eben nicht ewig, auch wenn man sie entsprechend wartet.

a1) Für Mietverhältnisse Typ I und II gilt:

Gemäß § 1096 ABGB ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten. Die gesetzliche Regelung bedeutet also, dass der Vermieter auch

während des laufenden Mietverhältnisses zu allen Erhaltungsarbeiten im Mietgegenstand verpflichtet ist.

Dieser Grundsatz ist – wie viele Regelungen im ABGB – „dispositives Recht“, also vertraglich abänderbar. Daher wird auch in praktisch allen Mietverträgen diese Pflicht des Vermieters zur laufenden Erhaltung des Mietgegenstandes meist sehr umfangreich ausgeschlossen. Oft sind sogar bestimmte Erhaltungspflichten vertraglich auf den Mieter überwältzt, oder es ist eine Vereinbarung vorgesehen, wonach dem Mieter die Erhaltungspflicht generell überbunden wird.

Bei Wohnungsmietverträgen, des Typ II und III kann die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen aber nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung handelt. Durch diese Gesetzesbestimmung sind also zwingend die mitvermieteten Heizungsgeräte in der Erhaltungspflicht des Vermieters, entgegenstehende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

Bei **Mietverträgen über Einfamilienhäuser** bedeutet Formulierungen wie „der Mieter hat den Mietgegenstand ordnungsgemäß zu erhalten“ wohl die Pflicht des Mieters zur Erhaltung des gesamten Mietgegenstandes, inklusive der Außenhaut. So wäre etwa die Trockenlegung (ernster Schaden des Hauses), aber auch die Reparatur eines aufgrund natürlicher Abnutzung schadhaft gewordenen Daches oder eine so kostenintensive Reparatur, wie die Erneuerung eines Heizkessels bei einer Zentralheizungsanlage, von ihm zu tragen!

Besonders nachteilig ist die vertragliche Überbindung der Erhaltungspflicht des Vermieters auf den Mieter auch deshalb, weil in praktisch jedem Mietvertrag zusätzlich auch noch seine Investitionersatzansprüche ausgeschlossen werden.

BEISPIEL:

Frau S hatte einen auf vier Jahre befristeten Mietvertrag über ein Einfamilienhaus abgeschlossen. Darin war vereinbart, dass die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB die Mieterin trifft und sie auf alle Investitionersatzansprüche verzichtet. Der Mietgegenstand

wurde nicht aus einer öffentlichen Wasserleitung versorgt, sondern über einen privaten Brunnen. Die Wasserzufuhr erfolgte über eine zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits zwanzig Jahre alte Pumpenanlage. Drei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses wurde die Pumpenanlage ohne Schuld der Mieterin so defekt, dass sie erneuert werden musste. Entsprechend der Vereinbarung hatte die Mieterin die vollen Kosten von etwa € 6.000,- für die Erneuerung der Pumpenanlage zu tragen. Da sie im Mietvertrag überdies auf Investitionersatzansprüche verzichtet hatte, erhielt sie auch keinerlei Investitionersatz, als sie drei Monate später ausziehen musste.

TIPP:

Vermeiden Sie Vereinbarungen, mit denen der Mieter zur weitgehenden oder gänzlichen Erhaltung des Mietgegenstandes sowie zur Erhaltung und auch zur allfälligen Erneuerung der Einrichtungen und Geräte verpflichtet wird. Vielmehr sollte die in § 1096 ABGB vorgesehene gesetzliche Regelung, dass nämlich der Vermieter zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet ist, in den Mietvertrag aufgenommen werden. Zwar mag auch diese Regelung als unsachlich empfunden werden, da der Vermieter damit selbst für die Erneuerung einer Dichtung am Wasserhahn zuständig wäre, jedoch kann man eine durchaus sachliche Zwischenlösung treffen, indem man z. B. folgende Vereinbarung trifft:

„Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt den mitvermieteten Einrichtungen auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu erhalten. Werden Einrichtungen irreparabel funktionsuntüchtig, hat der Vermieter die Erneuerung der Einrichtungen auf eigene Kosten zu besorgen. Davon ausgenommen sind jedoch Kleinreparaturen, die dem Mieter obliegen. Als Kleinreparaturen sind solche anzusehen, die mit einem Kostenaufwand von nicht mehr als € 70,- zu beheben sind. Reparaturen bzw Erneuerungen, die einen höheren Aufwand rechtfertigen, obliegen jedenfalls zur Gänze dem Vermieter. Ungeachtet dieser Vereinbarung hat jedoch der Mieter, der Schäden verschuldet, dem Vermieter nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen Ersatz zu leisten.“

Vertragsbestimmungen im Zusammenhang mit der Erhaltung des Mietgegenstandes beschäftigen vor allem in letzter Zeit aber auch immer wieder die **Gerichte**. So hat etwa der Oberste Gerichtshof in mehreren Urteilen ausgesprochen, dass es im „Verbrauchergeschäft“ (= wenn der Vermieter

Unternehmer und der Mieter Konsument ist) unzulässig ist, die den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffende Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand auf den Mieter zu überwälzen oder sie auszuschließen. **Somit sind solche Vereinbarungen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher unwirksam.**

Problematisch sind daher – nach jetziger Rechtsprechung – solch nachteilige Vertragsbestimmungen lediglich bei Mietverträgen, bei denen der Vermieter nicht als „Unternehmer“ zu qualifizieren ist; dies ist etwa bei Einfamilienhäusern oft der Fall. Hier gibt es einerseits ein Gerichtsurteil, wonach es zulässig sei, dem Mieter die Erhaltungspflicht zu überbinden, andererseits Entscheidungen, wonach eine solche Vereinbarung, wenn sie in einem vom Vermieter verwendeten Mietvertragsformular getroffen wurde und es keine sachliche Rechtfertigung dafür gibt, gröblich benachteiligend und damit unwirksam ist. Die Rechtslage ist also in Teilbereichen dieses Problems noch etwas unsicher.

Für Mietverhältnisse Typ III (und Genossenschaftswohnungen) gilt: Auch hier gelten die OGH-Entscheidungen, wonach die Erhaltungspflicht nicht auf die Mieter „überwälzt“ werden darf. Andererseits besagen andere Urteile des OGH, dass § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters schon per Gesetz gar nicht anwendbar ist.

Zusammenfassend bedeutet dies für den Vollenwendungsbereich des MRG, dass **die Erhaltungspflicht zwar nicht vertraglich auf den Mieter überwälzt werden kann, aber auch die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß dem ABGB gar nicht anwendbar ist.**

Ein Vermieter ist somit nur im Rahmen des § 3 MRG zur Erhaltung verpflichtet, also

- nur zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses und
- im Mietgegenstand nur zu den Erhaltungsarbeiten, die der Behebung von ersten Schäden des Hauses oder der Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner dienen.
- Weiters ist der Vermieter ab 1.1.2015 (auch bei vorher geschlossenen Verträgen!) zu Arbeiten verpflichtet, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.

Daraus folgend sind bei manchen Schäden weder Vermieter (wenn kein ernster Schaden des Hauses und auch keine erhebliche Gesundheitsgefahr bestehen) noch Mieter zur Erhaltung verpflichtet.

Aber: Auch wenn den Vermieter keine Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB trifft, so kann der Mieter wegen dieser Beeinträchtigung dennoch den Mietzins mindern (siehe dazu im Kapitel „Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern“).

b) Rückstellung des Mietgegenstandes:

Sehr oft werden schon im Mietvertrag Vereinbarungen für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses vorgesehen. Problematisch sind vor allem Vereinbarungen darüber, in welchem Zustand der Mieter die Wohnung zurückstellen muss.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 1109 ABGB hat der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, wie er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung. Falls nichts anderes vereinbart wurde, hat der Mieter für die normale (übliche) Abnutzung des Bestandsgegenstandes nicht aufzukommen. Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung, die Wohnung neu ausgemalt zurückzustellen.

Für die Nutzung der ihm überlassenen Wohnung zahlt der Mieter ja auch den Mietzins; damit sind alle üblichen Abnutzungsspuren, die durch einen Wohnungsgebrauch entstehen, abgegolten.

Die gesetzliche Regelung – **für die gewöhnliche Abnutzung haftet der Mieter nicht** – ist allerdings im individuellen Mietvertrag abänderbar. Daher muss man als Mieter schon beim Abschluss des Mietvertrages besonders darauf achten, was für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses und der Zurückstellung des Mietgegenstandes vereinbart wird.

TIPP:

Eine vertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter den Mietgegenstand in genau demselben Zustand zurückzustellen hat, wie er ihn angemietet hat, sollte unbedingt vermieden werden.

Dies würde nämlich bedeuten, dass der Mieter den Mietgegenstand praktisch gar nicht bewohnen hätte dürfen bzw alle Spuren, die mit dem übli-

chen Gebrauch der Wohnung zusammenhängen (Gebrauchsspuren an den Böden, Fliesen, der Badewanne, den Wänden, etc), beseitigen muss.

Bei einem derartigen Vertragstext fragt man sich zu Recht, wozu man eigentlich Miete bezahlt. Der Mietzins wird ja gerade für die Nutzung und für die damit im Zusammenhang stehende normale Abnutzung bezahlt. Muss der Mieter auch die normale Abnutzung auf seine Kosten beseitigen, dann bezahlt er ja eigentlich zweimal. Er nutzt die Wohnung, zahlt dafür den Mietzins und hat dem Vermieter die Wohnung dann in einem solchen Zustand zurückzustellen, wie wenn sie nie benutzt worden wäre.

TIPP:

Achten Sie darauf, dass im Vertrag nichts anderes als die gesetzliche Regelung vereinbart wird: Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, wie er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung.

Besonderes gilt aber für solche Vereinbarungen, welche in vom Vermieter verwendeten Mietvertragsformularen vorformuliert sind. In einem solchen Fall hat der Mieter ja gar keine Chance, den Inhalt des Vertrages zu verhandeln, sondern muss ihn so akzeptieren, wie er vom Vermieter vorgelegt wird. Vom Vermieter vorgegebene Vereinbarungen, welche das „dispositive“ Recht des ABGB zum Nachteil des Mieters abändern, werden von der Rechtsprechung oft als gröblich benachteiligend qualifiziert, und damit als unwirksam.

Mietvertragsformulare

Von Vermietern werden oft Mietvertragsformulare verwendet, die im Einzelfall geringfügig angepasst werden; meist werden nur die Daten des Mieters und der Wohnung sowie die Höhe des Mietzinses in den ansonsten vorformulierten Text eingesetzt. Dabei wird der Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter nicht im Einzelnen ausverhandelt und der Mieter hat nur die Wahl, ein ihm vom Vermieter vorgelegtes Formular ohne Änderungsmöglichkeiten zu unterschreiben oder auf die Wohnung ganz zu verzichten. In einem derartigen Fall kann man beim Inhalt des Mietvertrages wohl nicht mehr von einer echten Vereinbarung zwischen gleichwertigen Vertragspartnern sprechen.

Je nachdem, ob der Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter im einzelnen ausverhandelt oder ob ein Formular verwendet wurde, kann die rechtliche Situation aber durchaus unterschiedlich sein. Vereinbarungen, die im individuell vereinbarten Vertrag gültig und wirksam sind, können im Formularmietvertrag nichtig sein. **Eine in einem Vertragsformular enthaltene Vertrags(neben)bestimmung ist nämlich dann nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Vertragspartner gröblich benachteiligt** (§ 879 Abs 3 ABGB). Der Verwender von Vertragsformblättern darf also keine unfairen Klauseln verwenden.

Gesetzliche Bestimmungen – auch wenn sie „dispositiv“ (= gesetzlich nicht zwingend, sondern im Einzelvertrag wirksam abänderbar) sind – gelten ja als **Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs**.

Wird in einem Vertragsformular von gesetzlichen Bestimmungen abgewichen, ohne dass diese Abweichung sachlich gerechtfertigt ist oder durch andere derartige Vertragsbestimmungen ausgeglichen wird, ist dies gröblich benachteiligend und damit unwirksam.

Als gröblich benachteiligend und nichtig gelten auch Formulierungen, die in einem individuell ausverhandelten Mietvertrag durchaus rechtswirksam wären. Auch wenn es im individuell ausverhandelten Mietvertrag zulässig wäre, die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters für den Mietgegenstand (§ 1096 ABGB) auf den Mieter zu überwälzen, kann dies im Mietvertragsformular unzulässig sein.

„Formular“ ist nicht streng zu verstehen, es geht dabei um „vorformulierte Vertragsbedingungen“, die vom Vermieter stammen. Also auch dann, wenn ein Mietvertrag aus – von Seite des Vermieters stammenden – Textbausteinen zusammengestellt wird, kann eine darin enthaltene Verpflichtung des Mieters rechtsunwirksam sein. Das ist damit zu begründen, dass einem Vertragspartner (dem Mieter) **Vertragsbestimmungen**, die ihn benachteiligen, nicht einfach so **aufgedrängt** werden dürfen. In der Praxis findet beim Abschluss von Mietverträgen ein solches „Aufdrängen“ aber ständig statt; in der Regel hat der Mieter keine Wahl, er muss die vom Vermieter diktierten (vorformulierten) Vertragsbedingungen akzeptieren oder er bekommt die Wohnung nicht vermietet.

Für die Praxis heißt das z. B.: Auch die in einem einzeln ausverhandelten Mietvertrag wirksame Verpflichtung, die Wohnung bei Beendigung des

Mietverhältnisses durch Professionisten neu ausgemalt zurückzustellen, kann in einem Formularmietvertrag rechtsunwirksam sein.

Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes (6 Ob 104/09a) ist eine solche Vereinbarung, dass der Mieter die Wohnung beim Auszug neu ausmalen muss, tatsächlich unwirksam, wenn sie in einem vom Vermieter verwendeten Vertragsformular getroffen wurde und es keine sachliche Rechtfertigung dafür gibt.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass nach der aktuellen Rechtsprechung eine vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Rückstellung der Mietwohnung in neu ausgemaltem Zustand in der Regel unwirksam ist. Sachlich gerechtfertigt und wirksam wäre eine solche Verpflichtung aber etwa dann, wenn der Vermieter dazu auch gleich erklärt, dem Mieter die Kosten des Neuausmalens zu ersetzen.

KOSTEN ZU BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES

Wenn schon vor dem Abschluss des Mietverhältnisses ein höherer Geldbetrag (Ablöse, Mietzinsvorauszahlung, Kautions, ...) gefordert wird, sollte man diesen immer nur Zug um Zug gegen Erhalt des Mietvertrages und Übergabe der Schlüssel bezahlen. Sonst riskiert man nämlich, um den bereits bezahlten Betrag streiten zu müssen, wenn der Mietvertrag doch nicht zustande kommt.

Ablöse

Bei Mietverträgen scheinen auch die berüchtigten „Ablösen“ nicht aus der Mode zu kommen. Dabei handelt es sich um einmalige Zahlungen, die im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss zu leisten sind, aber oft unzulässig (verboten oder überhöht) sind. Wenn man eine Ablöse bezahlt hat, sollte man jedenfalls Beratungsstellen kontaktieren, um die Gesetzmäßigkeit der Zahlung abzuklären.

Wenn Sie keine schriftliche Bestätigung über die Ablösezahlung erhalten, sollten Sie alle Beweise für diese Zahlung sammeln. Dies können Inserattexte und Überweisungsbelege sein, aber auch Zeugen der Geldübergabe. Wenn die Zahlung der Ablöse bar und unter vier Augen erfolgt, so sollte man wenigstens Zeugen von der Geldabhebung bei der Bank bis vor die Tür des Büros oder der Wohnung des Ablösenehmers bei sich haben.

Verbotene Ablöse

Unzulässig – nur bei Mietverhältnissen des Typ III (bzw auch bei Genossenschaftswohnungen) – sind Ablösen gemäß § 27 MRG dann, wenn

- für den gesamten Betrag überhaupt keine Gegenleistung geboten wird, die Zahlung also etwa nur erfolgt, um die leere Wohnung überhaupt zu bekommen. Auch eine besondere Wohnumgebung ist keine ablösefähige „Gegenleistung“; dafür zahlt man ja den Mietzins;

oder

- für einen Teil des Betrages keine gleichwertige Gegenleistung geboten wird, wenn also nur einem Teil der bezahlten Ablöse eine Gegenleistung gegenüber steht.

Solche Zahlungen, egal an wen sie geleistet werden (Vermieter, Vormieter, Verwalter, Makler) können innerhalb von zehn Jahren zurückgefordert werden – natürlich vorausgesetzt, man kann die Zahlung irgendwie beweisen.

BEISPIEL 1:

Die Mieterin einer Altbauwohnung, die in der Grazer Innenstadt liegt, zieht aus, räumt die Wohnung komplett und darf gemäß einer Vereinbarung mit ihrem Vermieter einen Nachmieter vorschlagen, mit dem dann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. Die Vormieterin verlangt vom Nachmieter € 35.000,- Ablöse. Sie begründet dies damit, dass „man von der bisher von ihr gemieteten Wohnung einen herrlichen Blick auf den Schloßberg hat“. Sofern die Mieterin ihrem Nachfolger keinerlei Möbel und/oder Investitionen überlassen hat, kann der gesamte Betrag als verbotene Ablöse zurückverlangt werden.

BEISPIEL 2:

Ein Nachmieter bezahlt im Zusammenhang mit der Anmietung einer geförderten Neubaumietwohnung an den Vermieter € 24.500,- Ablöse für Parkettboden, Badezimmerausstattung, Einbauküche und Schlafzimmereinrichtung. Der aktuelle Wert dieser Investitionen/Möbel beträgt € 13.400,-. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem bezahlten Betrag und dem vorhandenen Wert stellt eine verbotene Ablöse dar, im Beispiel also € 11.100,-.

Unbedingt zu warnen ist vor dem Irrglauben, die Zahlung einer unzulässigen Ablöse könne beim Auszug jedenfalls vom Vermieter oder vom Nachmieter wieder zurückverlangt werden. Wer eine verbotene Ablöse bezahlt, kann diese nicht auf den Nachmieter weiter überwälzen, dies wäre wiederum eine unzulässige Ablöse!

Rückforderung verbotener Ablösen

Illegale Ablösen können mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw wo nicht vorhanden beim Bezirksgericht) im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden, und zwar egal, an wen sie geleistet wurden. Dieser Rückforderungsanspruch muss aber binnen 10 Jahren ab Zahlung geltend gemacht werden.

Grundsätzlich ist die Rückforderung gegen den zu richten, dem das Geld übergeben wurde. Wenn das Geld dem beteiligten Immobilienmakler oder Hausverwalter übergeben wurde, sollte man die Rückforderung auch gegen den Vermieter richten.

Im Falle der Zahlung einer verbotenen Ablöse an den Wohnungsabgeber kann man eventuell auch gegen den vermittelnden Immobilienmakler mit

einer Schadenersatzklage vorgehen, weil er den Wohnungssuchenden nicht vor unzulässigen Geldforderungen bewahrt und dadurch seine Sorgfaltspflichten verletzt haben könnte.

Die Ausführungen über unzulässige Ablösen und ihre Rückforderbarkeit betreffen nur Wohnungen des Typ III, auf die das MRG zur Gänze anwendbar ist. Bei anderen Wohnungen gelten ja auch die Beschränkungen der Mietzinshöhe nach dem MRG nicht, die durch Ablösen umgangen werden sollten. Dort sind die typischen „schwarzen“ Ablösen auch weniger üblich.

Berechtigte Investitions- und Möbelablösen

a) An den Vermieter zu zahlen: Nur wenn der Vermieter dem ausziehenden Mieter dessen Investitionen tatsächlich gemäß § 10 MRG (siehe das Kapitel „Investitionersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses“) abgegolten hat, darf er diesen Betrag vom nachfolgenden Mieter verlangen. Diese Investitionen des Vormieters müssen aber bei der Berechnung des zulässigen Mietzinses dann aber außer Betracht bleiben!

BEISPIEL:

Hat etwa der Vormieter ein Bad und eine Gasetagenheizung eingebaut und bei Auszug vom Vermieter dafür gemäß § 10 MRG als Investitionersatz € 8.000,- erhalten, so kann der Vermieter vom neuen Mieter zwar den Betrag von € 8.000,- verlangen. Die höchstzulässige Miete für die betreffende Wohnung ist aber dann so zu berechnen, wie wenn kein Bad und keine Etagenheizung vorhanden wären! Nur wenn der Vermieter den Betrag von € 8.000,- nicht vom neuen Mieter verlangt, kann er die Miete der Wohnung anhand der besseren Ausstattung bemessen.

Für seine eigenen Investitionen erhält der Vermieter keine Ablöse! Sein Entgelt ist die durch seine Investitionen allenfalls höhere Miete.

ACHTUNG!

Auch folgendermaßen werden verbotene Ablösen kassiert: Manchmal behaupten Vermieter fälschlicherweise, dem Vormieter einen gewissen Betrag zur Abgeltung der Investitionen bezahlt zu haben. Verlangen Sie eine Bestätigung des Vormieters, dass er diesen Betrag auch erhalten hat, um bei diesem eventuell auch rückfragen zu können. Es sind auch Fälle bekannt, wo ganz gefinkelte Vermieter/Verwalter einfach einen Vormieter samt Bestätigung über den Inves-

titionsbetrag „erfunden“ haben und gefälschte Belege präsentieren. Erkundigen Sie sich bei Nachbarn, ob der vom Vermieter genannte Vormieter auch tatsächlich in der Wohnung gewohnt hat.

b) An den Vormieter zu zahlen: Dies kann sich in den Fällen ergeben, in denen

- der Vermieter dem bisherigen Mieter ein Weitergaberecht eingeräumt hat oder
- der Vermieter vorweg (im Mietvertrag) oder anlässlich der Kündigung zustimmt, dass der Mieter selbst einen Nachmieter suchen und vorschlagen darf (Vorschlagsrecht) oder
- der Vermieter zustimmt, dass der ausziehende Mieter mit dem vom Vermieter schon gefundenen nächsten Mieter in Kontakt treten kann, um über die Ablöse allfälliger Investitionen und Möbel zu verhandeln.

In solchen Fällen kann der Vormieter vom Nachmieter den Zeitwert der von ihm durchgeführten Investitionen verlangen. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der Vormieter in der Wohnung gelassen hat, ist zulässig (dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel), es darf aber nur der Zeitwert verlangt werden.

Sowohl Investitions- als auch Möbelablösen sind aber oftmals versteckte verbotene Ablösen. Meist wird nämlich weit mehr als der Zeitwert der Investitionen und Möbel verlangt. Sie sollten daher sehr genau prüfen, welche Investitionen tatsächlich getätigt wurden bzw was die gekauften Möbel wirklich wert sind. Im Zweifelsfall sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

TIPP:

Machen Sie bei Wohnungsübergabe eine Inventarliste, die vom Vormieter/Vermieter unterzeichnet werden soll, und/oder Fotos von den abgelösten Investitionen und Möbeln.

Wenn beide Beteiligten an einer Ablösevereinbarung (Vor- und Nachmieter) Wert auf eine korrekte Abwicklung legen und illegale Ablösen möglichst ausschließen wollen, dann sollte der ausziehende Mieter bereits vor Abschluss der Ablösevereinbarung einen Sachverständigen mit der Schätzung des Wertes der Möbel und Investitionen beauftragen. Dann kann der vom Sachverständigen ermittelte Wert der schriftlichen Ablösevereinba-

rung, in der die überlassenen Möbel, Einrichtungen und Investitionen genau angeführt sind, zugrundegelegt werden.

Mietzinsvorauszahlung

Manchmal wird von Vermietern auch eine Vorauszahlung auf den Hauptmietzins verlangt, was natürlich nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung möglich ist. Der vorauszahlende Betrag muss klar für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sein und auf den vertraglich vereinbarten Hauptmietzins angerechnet werden.

BEISPIEL:

Der vereinbarte Nettomietzins (also exklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer) beträgt € 560,-. Der Vermieter verlangt eine Mietzinsvorauszahlung von € 36.000,- für 10 Jahre (€ 300,- mal 120 Monate). Damit beträgt der in den ersten 10 Jahren monatlich zu entrichtende restliche Hauptmietzins nur mehr € 260,-. Nach Ablauf der 10 Jahre bemisst sich der Hauptmietzins aber wieder ausgehend vom Betrag € 560,- zuzüglich der inzwischen eingetretenen Wertsicherung (= Indexierung, Inflationsanpassung). Zieht der Mieter aber z. B. nach 4 Jahren (48 Monaten) aus, muss er natürlich den noch nicht verbrauchten Anteil der Mietzinsvorauszahlung (€ 300,- mal 72 Monate = € 21.600,-) zurückerhalten.

Im Anwendungsbereich des MRG ist natürlich zu beachten, dass der monatlich zu zahlende Hauptmietzins zuzüglich der – auf die entsprechende Monatsanzahl umgelegten – Mietzinsvorauszahlung nicht die Mietzinsobergrenzen übersteigen darf.

BEISPIEL:

Die Wohnung scheint aufgrund des Inserattextes (€ 7.200,- bei Bezug/monatlich € 320,-) zuerst sehr günstig. Wenn sich aber dann herausstellt, dass der Betrag von € 7.200,- eine Mietzinsvorauszahlung auf ein Jahr (umgerechnet € 600,- pro Monat) ist, muss man bedenken, dass diese Wohnung nach einem Jahr eine weit höhere monatliche Belastung (nämlich € 600,- plus € 320,-) aufweist.

„Mietzinsvorauszahlungen“, die nicht für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sind, sind in aller Regel als verbotene Ablösen anzusehen.

Kaution

Viele Vermieter verlangen eine Kaution, damit sie bei etwaigen Schadenersatzforderungen (z. B. wegen Beschädigungen in der Wohnung) oder bei Mietzinsrückständen nicht erst ein gerichtliches Verfahren abwarten müssen, um zu ihrem Geld zu kommen. Ob überhaupt eine Kaution zu stellen ist, wie dies zu erfolgen hat (in Bar, Sparbuch) und in welcher Höhe, ist reine Vereinbarungssache.

Um sich später Auseinandersetzungen zu ersparen, sollte bei Mietbeginn und auch bei Rückgabe der Wohnung der genaue Zustand der Wohnung festgehalten werden (Fotos, Übernahmeprotokoll). Nach dem Gesetz muss die Wohnung vom Mieter in dem Zustand zurückgestellt werden, in dem er sie angemietet hat, „gewöhnliche Abnutzung“ muss der Vermieter jedoch hinnehmen. Beschädigungen, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, sind vom Mieter zu ersetzen; dafür darf der Vermieter die Kaution heranziehen.

Bei möblierten Wohnungen sollte unbedingt auch eine Liste der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände erstellt werden; der Zustand der Möbel sollte beschrieben werden, eventuell sollten auch Fotos davon gemacht werden.

Kommt erst nach Wohnungsübernahme ein Mangel hervor, sollte man den Vermieter sofort verständigen.

Wie hoch darf die Kaution maximal sein?

Hierzu gibt es keine gesetzliche Regelung. Auch wenn Kautionsvereinbarungen in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten durchaus üblich sind, werden öfter auch weit höhere Beträge verlangt.

Der Oberste Gerichtshof hat in einem Musterverfahren (vom Mieter waren umgerechnet ca € 16.000,- Kaution verlangt worden, der monatliche Bruttomietzins betrug € 280,-) klargestellt, dass die Höhe der Kaution im Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse des Vermieters stehen muss. Als generelle Richtlinie für eine Kaution bei einem üblichen Mietverhältnis sind nach dieser Entscheidung (OGH am 29.10.1996, Aktenzahl 5 Ob 2217/96) **bis zu sechs Bruttomonatsmieten als Kaution erlaubt**. Höhere Kautionsbeträge, die diese Grenze überschreiten, können wie eine verbotene Ablöse zurückgefordert werden. Nur wenn ein Vermieter ein außergewöhn-

liches Sicherungsinteresse nachweist (weil z. B. eine größere Zahl sehr wertvoller Möbel mitvermietet wird), darf die Kautionsgrenze über dieser Grenze von sechs Bruttomonatsmieten liegen.

Wann wird die Kautionsgrenze erlegt?

Ob überhaupt und wann eine Kautionsgrenze zu erlegen ist, liegt in der freien Vereinbarung der Parteien.

Wie wird die Kautionsgrenze erlegt und veranlagt?

a) Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine **Kautionsgrenze** in der Regel **in Form eines Geldbetrages übergeben** wird. Für diesen Fall ist vorgesehen, dass der Vermieter die Kautionsgrenze **auf einem Sparbuch (mit branchenüblicher Verzinsung!) veranlagern** und den Mieter darüber informieren muss.

Der Vermieter ist aber nicht zwingend zur Veranlagung der bar übergebenen Kautionsgrenze auf einem Sparbuch verpflichtet. Er darf für die Kautionsgrenze eine andere Art der Veranlagung wählen, wenn sie

- eine gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bietet sowie
- eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Konkurs eine Absonderung ermöglicht.

b) Andere Formen einer Kautionsbestellung, bei denen es nicht zur „Übergabe der Kautionsgrenze an den Vermieter“ kommt, sind zulässig. Paradebeispiel für derartige Formen der Kautionsbestellung ist die **Bankgarantie**.

Wann muss die Kautionsgrenze zurückgezahlt werden?

Der Vermieter muss dem Mieter die Kautionsgrenze samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich nach Ende des Mietvertrags zurückzahlen. Dies aber nur dann, soweit die Kautionsgrenze nicht für berechnete Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Die Rückzahlungspflicht des Vermieters besteht also nur insoweit, als dem Vermieter bei Ende des Mietvertrags aus dem Mietverhältnis keine Forderungen gegen den Mieter zustehen. Ist dies der Fall, darf der Vermieter die Kautionsgrenze insoweit zurückbehalten.

Wenn die Forderung des Vermieters ihrem erkennbaren Umfang nach niedriger ist als die Kautionssumme, so hat der Vermieter den übersteigenden

Betrag zurückzuzahlen. Auch die aus der Veranlagung der Kautionszinsen sind prinzipiell zurückzustellen, jedoch dienen auch sie zur Sicherung von berechtigten Vermieteransprüchen.

Was passiert, wenn es zu Streitigkeiten bei der Rückgabe kommt?

Behauptet der Vermieter zum Ende des Mietverhältnisses eigene Forderungen (z. B. vom Mieter nicht bezahlte Mietzinse oder Schadenersatzansprüche, weil der Mieter die Wohnung beschädigt zurückgestellt hat), wird er dem Mieter die Kautionszinsen nicht oder nur teilweise zurückzahlen. Anerkennt der Mieter diese Forderungen nicht, muss der Mieter beim zuständigen Bezirksgericht (in Gemeinden, in denen eine solche vorhanden ist, bei der Schlichtungsstelle in Mietsachen) einen Antrag auf Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages einbringen.

Das Begehren des Mieters auf Feststellung der Höhe des Betrages, den ihm der Vermieter nach Ende des Mietvertrages aus der seinerzeit übergebenen Kautionszinsen zurückzuzahlen hat, ist also in das **Außerstreitverfahren** verwiesen. Im Ergebnis wird dann der an den Mieter zurückzuzahlende Betrag festgestellt, der sich aus übergebener Kautionszinsen zuzüglich Zinsen vermindert um die berechtigten Forderungen des Vermieters ergibt.

Was passiert mit der Kautionszinsen, wenn der Eigentümer/Vermieter wechselt?

Die Vereinbarung einer Kautionszinsen ist jedenfalls keine ungewöhnliche Nebenabrede in einem Mietvertrag. Daraus folgt, dass z. B. bei einem Verkauf des Mietobjektes **der neue Eigentümer/Vermieter** – unabhängig davon, ob er die Vereinbarung kannte – in die Vereinbarung eintritt und bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung der Kautionszinsen verpflichtet ist.

Darf der Mieter die Kautionszinsen abwohnen?

Was passiert, wenn es zu einem Mietzinsrückstand kommt?

Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss die Kautionszinsen dem Vermieter während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses in der vollen vereinbarten Höhe zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass sich der Mieter z. B. bei einer offenen Mietzinsforderung des Vermieters während des aufrechten Mietverhältnisses nicht etwa darauf berufen kann, dass der Vermieter doch dafür die erlegte Kautionszinsen heranziehen soll.

Entgelt für den Verzicht auf Kündigungsgründe

Der Vermieter darf dafür, dass er bereits im Mietvertrag darauf verzichtet, den Mieter wegen Nichtbenützung oder gänzlicher Untervermietung zu kündigen, maximal einen Betrag in der Höhe des 120fachen Hauptmietzinses vereinbaren. Es müssen allerdings Umstände nachgewiesen werden, dass für den Mieter schon bei Abschluss des Mietvertrages ein solcher Verzicht wichtig war. Damit soll verhindert werden, dass der Vermieter dem Mieter den Kündigungsverzicht quasi aufdrängt (um damit einen sehr hohen Betrag zu kassieren), obwohl der Mieter diesen Kündigungsverzicht gar nicht braucht und will.

Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar)

Diese Beträge, oft bis zu € 800,-, werden manchmal vom Vermieter oder von der Hausverwaltung bei Abschluss des Mietvertrages für den dadurch entstehenden Aufwand verlangt.

Es gibt dafür aber keine gesetzliche Grundlage. Vom Obersten Gerichtshof wurde jedenfalls für Mietverhältnisse Typ III (volle Anwendung des MRG) ausdrücklich klargestellt, dass Forderungen des Vermieters oder der Hausverwaltung auf Mietvertragserrichtungskosten verboten und ungültig sind. Dies ist damit begründet, dass die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen zur ordentlichen Verwaltung eines Hauses gehören und der Hauseigentümer dafür von den Mietern ohnehin das laufende Verwaltungshonorar in den Betriebskosten bezahlt erhält.

Auch wenn sich der Vermieter oder die Hausverwaltung zur Vertragserrichtung eines Rechtsanwalts bedienen, ist es nicht zulässig, den Mieter zu verpflichten, die Kosten des vom Vermieter oder von der Hausverwaltung beauftragten Anwalts zu übernehmen.

Wenn solche Beträge verlangt und bezahlt wurden, können sie wie verbotene Ablösen zurückgefordert werden.

DER MIETZINS – DAS LAUFENDE ENTGELT BEI MIETWOHNUNGEN

Wenn man vom „Mietzins“ spricht, ist zu unterscheiden, ob man damit die gesamte monatliche Zahlung an den Vermieter meint (also den Bruttomietzins inklusive Betriebskosten, Steuern etc.), oder den reinen Ertrag des Hauseigentümers, den Nettomietzins, der Hauptmietzins genannt wird.

Was versteht man unter dem Mietzins?

Nach den Bestimmungen des MRG (§ 15) setzt sich der (Brutto) Mietzins für Hauptmietwohnungen aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Hauptmietzins (Nettomietzins)
- Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (z. B. Müllabfuhr, Wasser- und Kanalgebühr,...)
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen, das sind die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (z. B. Aufzug, Waschküche, ...)
- (eventuell) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Möbelmiete) oder für sonstige vom Vermieter zu erbringende zusätzliche Leistungen (z. B. Bedienung, Reinigung)
- Umsatzsteuer in der Höhe von 10% (sofern der Vermieter diese an das Finanzamt zu entrichten hat, weil er umsatzsteuerpflichtig ist); wenn Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden oder der Vermieter auch die Wärmeversorgung bereitstellt, so ist für diese Leistungen ein Umsatzsteuersatz von 20% anzuwenden.

Der Mietzins ist, sofern nichts anderes vereinbart ist, **am 5. eines jeden Kalendermonats im vorhinein** zu entrichten.

Die Bestimmung über die Bestandteile des Mietzinses gilt eigentlich nur für Wohnungen des Typ III (Vollanwendung MRG). Trotzdem wird aber auch bei Wohnungen des Typ I oder II sehr oft nicht einfach nur ein Betrag als (Brutto) Mietzins vereinbart, sondern ein aufgliederter Mietzins ähnlich der obigen Darstellung.

Vertragliche Vereinbarung des Mietzinses

Die Höhe des Mietzinses ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil. Prinzipiell reicht es aus, wenn der Betrag „bestimmbar“ ist. Auch wenn nach dem MRG die oben genannten Bestandteile zum Mietzins gehören, und erst recht bei Wohnungen des Typ I oder II, ist die Rechtslage nicht so eindeu-

tig, dass klare vertragliche Vereinbarungen überflüssig sind. Es ist daher jedenfalls zu empfehlen, im Mietvertrag genau zu vereinbaren, was man als Mieter alles zu bezahlen hat. Die Bestandteile des Mietzinses und ihre Höhe bzw der prozentuelle Anteil an den Betriebskosten sind zu fixieren.

Soll der Mieter einen Hauptmietzins und zusätzlich seinen Anteil an den Betriebskosten zahlen, müsste einerseits der Hauptmietzins betragsmäßig vereinbart werden sowie auch angegeben sein, welchen Anteil der Mieter an den Betriebskosten zu tragen hat. Bei Wohnungen des Typ I und II müsste zusätzlich noch vereinbart werden, was denn unter der Bezeichnung „Betriebskosten“ (oder „sonstige Nebenkosten“) alles zu verstehen ist. Der gesetzliche Betriebskostenkatalog in § 21 MRG gilt nämlich nur für Wohnungen des Typ III.

Weiters ist festzulegen, wie der Mieter die Betriebskosten zu bezahlen hat. Verlangt der Vermieter für die Betriebskosten monatlich gleichbleibende Akontobeträge und rechnet er diese dann im Nachhinein mit den tatsächlichen Kosten ab, spricht man von einer Pauschalverrechnung der Betriebskosten. Wenn der Vermieter dem Mieter die jeweils im vergangenen Monat fällig gewordenen Betriebskosten aber zu jedem Monatsersten durch Vorlage der Rechnungen nachweist und der Mieter dann seinen Anteil an den Kosten bezahlen soll, nennt man dies Einzelabrechnung der Betriebskosten.

Pauschalmietzins

Es ist auch zulässig, einen Pauschalmietzins zu vereinbaren. In diesem Falle wird als Bruttomietzins ein fix vereinbarter Betrag eingehoben, der alle oben genannten Bestandteile umfasst und nicht weiter aufgeschlüsselt ist.

Der Pauschalmietzins hat zwar den Nachteil, dass der Mieter die Höhe der Mietzinsbestandteile im Einzelnen nicht so leicht überprüfen kann. Andererseits liegt im Wesen der Pauschale auch ein Vorteil: Wenn beispielsweise die Betriebskosten (z. B. Müllgebühren) unvorhergesehen steigen, trägt der Vermieter dieses Risiko. Er darf den Pauschalmietzins, in dem die Betriebskosten enthalten sind, nicht erhöhen (bzw nur im Rahmen einer vereinbarten Wertsicherung).

Natürlich kann sich bei einer Pauschalierung des Mietzinses die Schwierigkeit ergeben, dass nicht genau festgestellt werden kann, ob der Vermieter

die gesetzliche Obergrenze für den Hauptmietzins (wenn eine solche überhaupt zur Anwendung kommt) einhält oder nicht.

Im MRG ist die Möglichkeit geschaffen, dass sowohl der Mieter als auch der Vermieter bei Gericht (bzw. der Schlichtungsstelle) eine Entscheidung darüber verlangen können, dass anstelle des Pauschalmietzinses in Zukunft ein Mietzins zu entrichten ist, dessen einzelne Bestandteile wie oben beschrieben aufgegliedert sind. Damit sind aber auch allfällige Vorteile einer Pauschalierung nicht mehr gegeben.

Um Missverständnisse zu vermeiden: Die gesetzliche Möglichkeit, einen Pauschalmietzins aufgliedern zu lassen, gilt nur bei Wohnungen des Typ III, nicht aber beim Wohnungstyp II (z. B. eine vermietete Eigentumswohnung, die nach 1945 errichtet wurde) oder beim Wohnungstyp I (z. B. ein Einfamilienhaus), bei denen häufig ein Pauschalmietzins vereinbart wird.

DER HAUPTMIETZINS

Bei Wohnungen des Typ I oder II ist der Vermieter in der Vereinbarung des Hauptmietzinses, seiner Ertragskomponente, völlig frei, es gibt keine Beschränkung der Höhe des Mietzinses. Mietzinsgrenzen ergeben sich allenfalls nur aus allgemeinen Bestimmungen des ABGB, vor allem dem Wucherverbot und den Regeln über die „Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes“ (auch „laesio enormis“ genannt). In der Praxis freilich sind diese Grenzen wenig hilfreich. Nicht jeder vom Mieter als wucherisch empfundene Mietzins ist auch in rechtlicher Hinsicht als **Wucher** zu qualifizieren; dazu muss der Vermieter auch eine Zwangslage oder die Unerfahrenheit oder Gemütsregung des Mieters ausnützen und einen auffallend überhöhten Mietzins fordern. Um mit einer Berufung auf **Verkürzung über die Hälfte** erfolgreich zu sein, muss der verlangte Mietzins mehr als das Doppelte des ortsüblichen Zinses betragen.

Nur bei Wohnungen des Typ III spielen die im MRG enthaltenen Vorschriften über den Hauptmietzins überhaupt eine Rolle. Die Regeln über die Mietzinsbegrenzungen sind – auch für Juristen – aber eher verwirrend. Es geht dabei um Fragen wie: Wann wurde eine Baubewilligung erteilt? Wann eine Standardanhebung durchgeführt? Wurden Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen? Diese Fragen kann der Mieter natürlich nur selten selbst beantworten. Ist der Vermieter nicht kooperativ, erhält man Aufklärung darüber vielfach erst in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht. In dieser Broschüre informieren wir Sie über die wichtigsten Regeln für die Mietzinsbildung. Bevor Sie sich auf ein Verfahren einlassen, sollten Sie aber jedenfalls noch juristische Beratung suchen, um auch allfällige besondere Umstände Ihres konkreten Falles abklären zu können.

Obwohl die Kategoriemietzinsobergrenzen weitgehend abgeschafft sind, spielen die im MRG enthaltenen Vorschriften über die Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie nach wie vor eine Rolle. Auch für das System des „Richtwertmietzinses“ (die seit 1994 wichtigste Norm für die Begrenzung des Hauptmietzinses) ist die Ausstattungskategorie einer Wohnung wichtig.

Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein **Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar** oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im nachfolgend beschriebenen Kategoriensystem nur zu be-

rücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards **dem Vermieter angezeigt** und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

Bei Unbrauchbarkeit der Wohnung oder eines Ausstattungsmerkmals kann ein Mieter also nicht mehr sofort eine dauerhafte Herabsetzung der Wohnungskategorie (und damit oft auch eine dauerhafte Herabsetzung des Hauptmietzinses) durch Gerichtsentscheid erreichen. Vielmehr muss er dem Vermieter die Unbrauchbarkeit anzeigen, um diesem die Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Nur wenn der Vermieter die Unbrauchbarkeit nicht zeitgerecht behebt, kann man eine dauerhafte Herabstufung der Kategorie der Wohnung erreichen. Dessen ungeachtet besteht aber natürlich für den Mieter das Recht, den vereinbarten Mietzins vorübergehend (bis zur Behebung der Unbrauchbarkeit) zu mindern.

Die Ausstattungskategorie nach dem MRG

Im MRG werden für die Beurteilung der Ausstattung von Wohnungen vier Kategorien (A bis D) unterschieden; die Einordnung einer Wohnung in eine Kategorie ist vor allem (aber nicht nur) für die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses von Bedeutung.

Ausstattungskategorie A: eine brauchbare Wohnung mit mindestens 30 m² Nutzfläche und folgender Mindestausstattung: Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, WC, zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische), Zentral- oder Etagenheizung bzw gleichwertige stationäre Heizung sowie Warmwasseraufbereitung.

Ausstattungskategorie B: eine Wohnung in brauchbarem Zustand mit folgender Mindestausstattung: Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, WC und zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische).

Ausstattungskategorie C: Dies ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügt.

Ausstattungskategorie D: Dies ist eine Wohnung, die entweder über kein WC oder keine Wasserentnahmestelle im Inneren verfügt. Nach der Recht-

sprechung ist auch eine Wohnung, die zwar Merkmale einer höheren Kategorie hat, aber unbrauchbar ist, in die Kategorie D einzuordnen.

Zu beachten ist die Möglichkeit des sogenannten „**Kategorieausgleichs**“: Eine Wohnung ist auch dann in eine höhere Kategorie einzuordnen, wenn ihr zwar ein Ausstattungsmerkmal fehlt, dieser Mangel aber durch andere Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie aufgewogen wird. Dies gilt aber nicht für das Ausstattungsmerkmal „zeitgemäße Badegelegenheit“.

Zum Beispiel könnte eine Wohnung ohne WC im Inneren, aber mit Zentralheizung und Warmwasser, in die Kategorie C eingestuft werden. Hingegen: Einer Wohnung, die ansonsten der Kategorie B entspricht, fehlt die zeitgemäße Badegelegenheit; dafür ist eine Etagenheizung vorhanden. Diese Wohnung kann dennoch nur in Kategorie C eingeordnet werden, da die zeitgemäße Badegelegenheit durch kein Merkmal ersetzt werden kann.

Zur Erläuterung einiger der oben verwendeten Begriffe:

Brauchbar ist eine Wohnung, die sofort bewohnt werden kann. Beispielsweise hindern gefährliche elektrische Leitungen die Brauchbarkeit. Mängel, die ohne größeren Aufwand beseitigt werden können, machen eine Wohnung hingegen nicht unbrauchbar.

Eine **Etagenheizung** oder sonstige stationäre Heizung ist eine fest eingebaute Heizung mit automatischer Energielieferung (z. B. eine Nachtspeicherheizung, nicht aber ein Kachelofen), die alle Haupträume (das sind alle Aufenthaltsräume, wie insbesondere Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer) beheizt.

Der **zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit** ist besonders schwierig festzustellen. Es kommt dabei immer auf den Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses an. Eine Badegelegenheit, die im Jahre 1950 durchaus dem zeitgemäßen Standard entsprochen hat, erfüllt dieses Erfordernis heute womöglich nicht mehr. Die Feststellung des zeitgemäßen (und auch ortsüblichen) Standards erfordert also teilweise historische Studien (z. B. der damaligen Bauvorschriften und Wohnbauförderungsrichtlinien). Eine bloß in der Küche eingebaute Dusche ist jedenfalls keine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit.

Das **WC** oder die **Wasserentnahmestelle** liegen nur dann **im Inneren** der Wohnung, wenn sie erreicht werden können, ohne dass der baulich abgeschlossene Wohnungsverband verlassen werden muss.

Eine **Küche** muss mindestens über eine Kochgelegenheit und eine Spüle verfügen.

Beschränkungen des Hauptmietzinses nach dem MRG

Nur wenn das MRG zur Gänze anwendbar ist, also bei Wohnungen des Typ III

Altbauten

- Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. 7. 1953 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben;
- Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben;

Geförderte Neubauten

- Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als 2 Mietgegenständen (z. B. die nach dem 2. Weltkrieg gefördert errichteten Gemeindewohnungen)

kommen Beschränkungen des zulässigen Hauptmietzinses durch die Vorschriften des MRG überhaupt in Betracht.

Das MRG sieht für solche **Mietverträge, die neu abgeschlossen werden (bzw seit dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden)**, je nach Wohnungsart bzw Gebäude vier verschiedene Möglichkeiten einer Begrenzung des Hauptmietzinses vor:

- angemessener Hauptmietzins
- Kategoriemietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D
- Richtwertmietzins
- Hauptmietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

Angemessener Hauptmietzins

Der sogenannte „angemessene Hauptmietzins“ ist – im Anwendungsbereich des MRG – die für den Vermieter günstigste Form der Mietzinsbeschränkung. Das Gesetz enthält keinerlei Angaben über die konkrete Höhe

des angemessenen Hauptmietzinses, sondern beschreibt diesen nur als einen für die Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“. Letztlich kann eine Beurteilung der Angemessenheit nur in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle bzw vor Gericht erfolgen; die dabei herangezogenen Sachverständigen gehen von den durchschnittlichen, ortsüblichen Preisen aus und nehmen auch auf den sogenannten „Mietenspiegel“ Bedacht (dieser Mietenspiegel ist eine von der Bundesin-
nung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder regelmäßig herausgegebene Übersicht über die in bestimmten Gegenden und je nach Ausstattung der Wohnung erzielten Mieten).

Die Möglichkeit, einen **angemessenen Mietzins** (anstelle eines nach Kategorie bzw Richtwert begrenzten Mietzinses) zu verlangen, besteht nur in folgenden Fällen:

- Wohnungen in **Neubauten**: dies betrifft Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
- Wohnungen, die erst aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 (und vor 2002) erteilten Baubewilligung (z. B. durch Um- oder Zubau oder Dachbodenausbau) neu geschaffen wurden.
- **Wohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäude**: nur sofern aus Gründen des Denkmalschutzes ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes besteht und der Vermieter nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung aufgewendet hat (der bloße Hinweis „Denkmalschutz“ – zum Beispiel im Mietvertrag – reicht nicht aus).
- **„Luxuswohnungen“**: Gutausgestattete Wohnungen (Ausstattungs-kategorie A oder B) mit einer **Größe von mehr als 130 m²**. Um einen angemessenen Hauptmietzins verlangen zu können, muss die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach Räumung durch den Vormieter neu vermietet werden. Werden inzwischen Verbesserungsarbeiten durchgeführt, verlängert sich diese Frist um ein Jahr.
- **Nachträgliche Mietzinsvereinbarung**: Wenn ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt und seit der Übergabe der Wohnung mindestens ein Jahr vergangen ist, können Mieter und Vermieter – nur schriftlich – einen angemessenen Hauptmietzins (z. B. statt eines niedrigeren Richtwertmietzinses) vereinbaren; der Mieter muss also – aus welchen Gründen auch immer – damit einverstanden sein.

- **Wohneinheit im Zusammenhang mit Geschäftsräumlichkeiten:** Für Geschäftsräumlichkeiten (die in dieser Broschüre nicht behandelt werden) ist prinzipiell ein angemessener Mietzins zulässig. Wenn ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit genutzt wird, kann dann ein angemessener Mietzins wie für Geschäftsräume verlangt werden, wenn die Verwendung zu Geschäftszwecken überwiegt.
- **Vereinbarung einer befristeten Erhöhung des Hauptmietzinses:** Eine Überschreitung von sonst vorgeschriebenen Mietzinsgrenzen kann auch erfolgen, wenn zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten oder nützlichen Verbesserungen eine befristete Erhöhung des Hauptmietzinses zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wird. Solche Vereinbarungen müssen schriftlich erfolgen; Ausmaß, Dauer und Zweck der Zinserhöhung sind ausdrücklich festzuhalten. Das Mietverhältnis muss zum Zeitpunkt der Vereinbarung schon mindestens sechs Monate bestanden haben (es muss sich aber nicht um ein unbefristetes Mietverhältnis handeln). Mit dieser Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses können Erhöhungsverfahren nach § 18 MRG vermieden werden, wenn Vermieter und Mieter sich über die durchzuführenden Verbesserungsarbeiten und deren Finanzierung einig sind.

Kategoriemietzins

Nur für Wohnungen der Ausstattungskategorie D (unbrauchbar bzw kein WC/Wasser im Inneren) gelten auch bei Mietvertragsabschlüssen nach dem 1. März 1994 fixe „Kategoriemietzinse“.

Ist die Kategorie-D-Wohnung **in nicht brauchbarem Zustand**, ist der Hauptmietzins mit (derzeit) € 0,86 pro m² und Monat begrenzt.

Für eine Kategorie-D-Wohnung **in brauchbarem Zustand** darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von (derzeit) € 1,71 pro m² und Monat vereinbart werden.

Richtwertmietzins

Liegen die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nicht vor, und handelt es sich auch nicht um eine Kategorie-D-Wohnung, so **richtet sich die Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung nach dem sogenannten „Richtwert“ und den für die jeweils zu vermietende Wohnung zulässigen Zuschlägen und Abstrichen.**

Das Richtwertsystem hat damit also – beim Abschluss eines neuen Mietvertrages – die früheren Kategoriemietzungsgrenzen (mit Ausnahme der Kategorie D) verdrängt. Als Rechengröße (zum Beispiel für die Höhe der Verwaltungskosten) behalten die Kategoriebeträge aber weiterhin eine gewisse Bedeutung. Weiters sind die Kategoriebeträge für die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossenen Mietverträge weiter wirksam.

Der Richtwert

Der Richtwert ist jener Betrag, der als Hauptmietzins für die sogenannte „**mietrechtliche Normwohnung**“ festgesetzt wird. Diese Normwohnung entspricht einer Altbauwohnung der Ausstattungskategorie A, die in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand und in durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) liegt.

Mit der Berechnung und Feststellung des Richtwertes hat man als einzelner Mieter nichts zu tun: sie erfolgt nach einem komplizierten, gesetzlich festgelegten Schema, wobei als Ausgangsbasis die im geförderten Neubau anfallenden Grund- und Baukosten genommen werden. Dabei wurden aber die Baukosten für Gemeinschaftsanlagen, die typischer Weise im Altbau – wohl aber im geförderten Neubau – nicht vorhanden sind (z. B. Aufzug, Waschküche), herausgerechnet.

Auf Grund von Daten der jeweiligen Landesregierung (teilweise auch auf Grund von Gutachten eines eigens dafür geschaffenen Beirats) wurde der Richtwert für jedes Bundesland durch Verordnung des Justizministers festgesetzt.

Die verlautbarten Richtwerte (Stand 1.4.2019) für die einzelnen Bundesländer betragen:

Steiermark	8,02 €/m ²
Wien	5,81 €/m ²
Burgenland	5,30 €/m ²
Niederösterreich	5,96 €/m ²
Oberösterreich	6,29 €/m ²
Salzburg	8,03 €/m ²
Tirol	7,09 €/m ²
Vorarlberg	8,92 €/m ²
Kärnten	6,80 €/m ²

Zuschläge und Abstriche zum Richtwert

Der Richtwert wäre nur der für die mietrechtliche Normwohnung zulässige Hauptmietzins. Da freilich eine „Normwohnung“ nicht wirklich existiert, muss man jede einzelne konkrete Wohnung mit der mietrechtlichen Normwohnung vergleichen, um den für eine konkrete Wohnung zulässigen Richtwertmietzins feststellen zu können.

Der zulässige Hauptmietzins ergibt sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen.

Zuschläge und Abstriche sind für werterhöhende bzw wertvermindernde Umstände (im Vergleich der konkreten Wohnung zur Normwohnung) vorzunehmen. Dabei ist von der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“ auszugehen.

Das Mietrechtsgesetz zählt Umstände, die werterhöhend oder wertvermindernd sein können, nicht abschließend auf (z. B. nicht in Form eines fixen Kataloges). Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt. Die gesetzlichen Vorschriften sind also so ungenügend, dass sie faktisch keine nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung und -berechnung beinhalten.

Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offenzulegen und im Mietvertrag anzugeben. In der Praxis verlangt/vereinbart der Vermieter für eine Wohnung, die dem Richtwertsystem unterliegt, einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins, ohne aufzuschlüsseln, wie er den Betrag konkret errechnet hat. Daraus bestehen natürlich beträchtliche Unsicherheiten über die Gesetzmäßigkeit des begehrten/vereinbarten Hauptmietzinses.

In der Regel kann daher ein Mieter bei Mietvertragsabschluss kaum beurteilen, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde; dies ist aber auch einem Vermieter wie auch Beratungsstellen nur eingeschränkt möglich. Zur Klärung der Frage, ob der Vermieter einen gesetzmäßigen oder überhöhten Hauptmietzins verlangt hat, wird in vielen Fällen der Weg zur Schlichtungsstelle bzw zu Gericht unvermeidlich sein.

Umstände, die für die Ermittlung von Zuschlägen bzw Abstrichen zum Richtwert zu berücksichtigen sind:

- Lage der Wohnung im Gebäude (Stockwerk, straßen- oder hofseitig), ihr Grundriss, ihre sonstige Ausstattung;
- die Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, z. B. Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten, Abstellplätzen;
- die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit bestimmten Gemeinschaftsanlagen (Hobbyraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Sauna, Waschküchen, ...) und sonstigen Anlagen, wie Aufzug, Garage, u.ä. (Zuschläge für solche Ausstattungsmerkmale sind nach oben begrenzt)
- da die Normwohnung eine Kategorie-A-Wohnung ist, sind für die Kategorie B und C Abschläge vorzunehmen. Die Höhe dieser Abschläge hat der Beirat als Empfehlung herausgegeben. Minus 25% für Kategorie B und minus 50% für Kategorie C;
- die Lage (Wohnumgebung) des Hauses
- der Erhaltungszustand des Hauses

Maßgeblich für die Berechnung der Zuschläge und Abstriche ist der Zustand der Wohnung (des Hauses) zum Zeitpunkt der Vermietung. Verlangt der Vermieter aber vom Mieter die Übernahme des Investitionskostenersatzes, den der Vermieter an den Vormieter geleistet hat, so dürfen die dadurch abgegoltenen Investitionen des Vormieters bei der Ermittlung des Hauptmietzinses nicht berücksichtigt werden.

Die einzelnen Zuschläge (und Abstriche) sind immer ausgehend vom Richtwert zu rechnen! Wenn z. B. ein Zuschlag für ein Merkmal 10% beträgt, bedeutet dies für eine Wohnung in der Steiermark einen Betrag von 0,803 €/m². Es ist nicht zulässig, zuerst den Richtwert und alle anderen Zuschläge (z. B. den Lagezuschlag) zusammenzurechnen und dann diese Summe (z. B. 9,50 €/m²) um 10% (also um 0,95 €/m²) zu erhöhen.

Zuschlag für die Wohnumgebung (Lagezuschlag)

Die Bewertung der Lage einer Wohnung (Wohnumgebung) orientiert sich an der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“. Heranzuziehen sind hier wohl folgende Faktoren: Gebäudetypus, Art der Bebauung, Infrastruktur. Gesetzlich festgelegt wurde nur, dass eine Wohnumgebung mit einem Gebäudebestand, der überwiegend

in den Jahren 1870 – 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine und mangelhaft ausgestattete (Kategorie D) Wohnungen aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Damit sollte vor allem für die Gründerzeitviertel in Wien sichergestellt werden, dass kein Lagezuschlag verrechnet werden darf. Für andere Gegenden bzw Städte ist diese Festlegung aber kaum hilfreich.

Ein Zuschlag für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung darf nur verlangt werden, wenn der Vermieter die für diesen Zuschlag maßgeblichen Umstände dem Mieter spätestens beim Zustandekommen des Vertrages schriftlich bekannt gibt. Damit soll verhindert werden, dass ein Vermieter erst im Nachhinein behauptet, der von ihm verlangte hohe Hauptmietzins wäre wegen einer besonderen Lage des Hauses gerechtfertigt. Nach der Rechtsprechung genügt es aber, wenn der Vermieter die besonderen Umstände für den Lagezuschlag im Mietvertrag schlagwortartig aufzählt; etwa indem er auf eine „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“ verweist. Der mögliche Lagezuschlag für eine bestimmte Wohnumgebung ist – mit einer eher komplizierten Formel – der Höhe nach begrenzt; die Grenze orientiert sich an den Grundstückspreisen, die in der betreffenden Gegend, in der die konkrete Wohnung liegt, verlangt werden. Da diese Preise nicht allgemein bekannt sind, kann die Gesetzmäßigkeit eines vom Vermieter verlangten Lagezuschlages meist erst in einem Schlichtungsstellen- oder Gerichtsverfahren festgestellt werden.

Rechtsprechung zum Richtwertmietzins

Die gesetzlichen Vorschriften zum Richtwertsystem sind so ungenau und damit ungenügend, dass sie in der Praxis keine nachvollziehbare Begrenzung und Berechnung des Hauptmietzinses ermöglichen. Umstände, die als Zuschläge geltend gemacht werden können, sind im Gesetz nicht genau ausgeführt. Daher verlangen viele Vermieter einfach irgendeinen Betrag als Hauptmietzins, ohne sich viel um die gesetzlichen Bestimmungen zu kümmern. Erst in einem Gerichtsstreit werden dann alle möglichen Begründungen für die Höhe des Hauptmietzinses ins Treffen geführt.

Die Unzulänglichkeit der Vorschriften über den Richtwertmietzins lässt sich auch aus den in jüngerer Vergangenheit ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (OGH) ableiten. Der OGH führte im Prinzip aus, dass die Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses im Einzel-

fall dem richterlichen Ermessen obliege. Das Gesetz selbst ist also offensichtlich untauglich, um das zu sein, was es vorgibt zu sein: eine wirksame Mietenbegrenzung.

Dass sogar die Gerichte ihre liebe Not mit den unklaren Gesetzesbestimmungen haben, zeigt folgender Fall:

BEISPIEL:

Für eine Wiener 82m² große Kategorie-A-Wohnung war im Jahr 2002 zwischen Vermieter und Mieter in einem unbefristeten Hauptmietvertrag ein Hauptmietzins in der Höhe von ATS 8.320,- (= € 604,64) vereinbart. Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem mit monatlich ATS 6.327,- (= € 459,80) fest, das Gericht in zweiter Instanz einen monatlich zulässigen Hauptmietzins in der Höhe von ATS 7.534,- (= € 547,52). Der Oberste Gerichtshof erachtete schlussendlich einen Hauptmietzins in der Höhe von ATS 6.620,- (= € 481,09) für gesetzmäßig. Drei verschiedene Gerichte waren in diesem Fall beschäftigt und sie kamen zu drei verschiedenen hohen gesetzmäßigen Hauptmietzinsen, die sich um 20 Prozent unterschieden.

Leider gibt es sehr wenige oberstgerichtliche Entscheidungen zum Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem. **In einer Entscheidung** hat der Oberste Gerichtshof aber ausgesprochen, dass **kein Zuschlag** gerechtfertigt ist für:

- die gehobene Ausstattung einer Küche,
- die Trennung von Bad und WC (Bad und WC also in zwei verschiedenen Räumen),
- eine Entlüftung des Badezimmers ins Freie,
- einen Parkettboden.

Jedoch hat der Oberste Gerichtshof ausdrücklich erwähnt, dass ein Parkettboden in besonderer Qualität (etwa ein Sternparkett), einen Zuschlag rechtfertigen kann.

Befristungsabschlag – Niedrigerer Hauptmietzins bei befristeten Verträgen

Seit 1. 7. 2000 ist bei allen ab diesem Datum befristet abgeschlossenen Hauptmietverträgen, die einer Mietzinsregelung nach dem Mietrechtsgesetz unterliegen, ein von der Vertrags- oder Verlängerungsdauer unabhän-

giger **Befristungsabschlag von einheitlich 25%** gesetzlich vorgesehen (§ 16 Abs 7 MRG).

Das Gesetz sieht also **bei befristeten Hauptmietverträgen über Wohnungen des Typ III** vor, dass der Hauptmietzins um ein Viertel niedriger sein muss als für ein unbefristetes Hauptmietverhältnis. Damit soll der Anreiz für Vermieter, nur mehr befristet zu vermieten, nicht allzu groß werden.

Ist das Mietverhältnis über eine Wohnung des Typ III nur **befristet** (egal auf wie lange, z. B. auch bei einem auf 12 Jahre befristeten Mietverhältnis) **darf nicht der** bei einer unbefristeten Vermietung zulässige, **volle angemessene Hauptmietzins** (z. B. bei Kategorie-A oder Kategorie-B Wohnungen größer als 130m²) **oder Richtwertmietzins oder Kategorie-D-Hauptmietzins verlangt werden**. Vielmehr ist ein Abschlag von 25% vorzunehmen.

Bei der Umwandlung eines ursprünglich befristeten Hauptmietverhältnisses in ein unbefristetes gilt der Befristungsabschlag ab der Umwandlung nur dann nicht mehr und es kommt auch nur dann zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, wenn im ursprünglichen befristeten Mietvertrag sowohl der für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässige Hauptmietzins als auch der tatsächlich vereinbarte Hauptmietzins ziffernmäßig schriftlich ausgewiesen wurden. Im Mietvertrag müssen also beide Beträge angegeben sein, ansonsten es bei der Umwandlung zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses kommen darf.

Bei Wohnungen des Typ I oder II, die ja keiner Mietzinsbeschränkung durch das MRG unterliegen, gibt es im Fall ihrer befristeten Vermietung keinen gesetzlich vorgesehenen Abschlag. Egal ob solche Wohnungen (z. B. Eigentumswohnungen in Gebäuden, welche nach dem 8. 5. 1945 errichtet wurden; Ein- und Zweifamilienhäuser) unbefristet oder befristet vermietet werden, der Mietzins kann völlig frei vereinbart werden.

Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

Grundsätzlich ist das MRG auf Neubauten dann anwendbar, wenn es sich um mit Wohnbauförderungsmitteln errichtete Mietwohnungshäuser handelt. Nach den Mietzinsvorschriften des MRG könnte hier ein angemessener, sehr hoher Zins verlangt werden. Daher sehen die Wohnbauförderungsgesetze eigene Mietzinsobergrenzen vor, die vom Vermieter natürlich beachtet werden müssen.

Auch wenn Hauseigentümer für die Renovierung von Altbauwohnungen Wohnbauförderungsmittel nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz erhalten, müssen sie unter bestimmten Voraussetzungen (zumindest für einen bestimmten Zeitraum) Mietzinsgrenzen nach den Wohnbauförderungsbestimmungen einhalten.

Zu den förderungsrechtlichen Bestimmungen sei auch auf den **Sonderfall des § 33 Stadterneuerungsgesetz** hingewiesen. Dieser besagt, dass Wohnungen in Häusern, welche aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) saniert wurden, nur mit dem Kategoriemietzins vermietet werden dürfen, wenn die WWF-Darlehen noch nicht zurückgezahlt sind (diese Darlehen sind meist im Grundbuch ersichtlich!). Solche Wohnungen dürfen also auch jetzt nur zum Kategoriemietzins und nicht nach dem Richtwertsystem oder zum angemessenen Hauptmietzins vermietet werden.

Für Wohnungen, die gemeinnützige Bauträger vermieten, sieht auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) eigene Mietzinsbegrenzungen vor (siehe dazu die AKBroschüre „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“).

Beschränkungen des Hauptmietzinses bei älteren Mietverträgen

Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, **gelten auch für die Höhe des aktuell zu bezahlenden Hauptmietzinses die alten gesetzlichen Bestimmungen weiter.**

Die Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung ist nämlich nach den jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Rechtsvorschriften zu prüfen. Daher sind die früheren Rechtsvorschriften weiterhin wichtig.

Kategoriemietzins bei Mietverträgen, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden

Das MRG ist in seiner Stammfassung am 1. Jänner 1982 in Kraft getreten. Es sah beim Hauptmietzins vor allem abgestufte Höchstgrenzen je nach der Ausstattungskategorie vor, die mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert sind.

Die Kategoriemietzinse für die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossenen Mietverträge betragen derzeit pro m²:

- für die Kategorie A: € 3,60
- für die Kategorie B: € 2,70
- für die Kategorie C: € 1,80
- für die Kategorie D: € 0,90

Bei der Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Kategorie ist von der Ausstattung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses auszugehen („Ur-kategorie“). Nachträgliche Verbesserungen durch den Mieter führen nicht dazu, dass der Vermieter einen höheren Zins verlangen kann.

Die genannten Kategoriebeträge sind mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Angemessener Hauptmietzins bei Mietverträgen, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden

In bestimmten Fällen – wie auch nach dem nun geltenden Recht – konnte auch schon vor dem 1.3.1994 statt des Kategoriemietzinses ein angemessener Hauptmietzins verlangt werden. In folgenden Fällen war die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig:

Kategorie A Wohnungen: ab dem 1. 1. 1982 konnten Wohnungen der Kategorie A mit einer Mindestgröße von 90 m² und ab dem 1.1.1986 konnten sämtliche Wohnungen der Kategorie A gegen einen angemessenen Hauptmietzins vermietet werden. Es war aber Voraussetzung, dass die Wohnung binnen sechs Monaten ab Räumung durch den Vormieter neuvermietet wurde.

Kategorie B Wohnungen: Wohnungen der Ausstattungskategorie B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m² konnten ebenfalls gegen einen angemessenen Hauptmietzins vermietet werden. Auch hier war aber Voraussetzung, dass die Wohnung binnen sechs Monaten ab Räumung durch den Vormieter neuvermietet wurde.

Standardanhebung durch den Vermieter unter Aufwendung erheblicher Mittel: Ein angemessener Hauptmietzins durfte bei einer Standardanhebung nur dann vereinbart werden, wenn die Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch den Vormieter weitervermietet wurde. Die Frist verlängerte sich auf 18 Monate, wenn die Standardanhebung erst nach der Räumung durchgeführt wurde.

Wohnungen in Neubauten und in denkmalgeschützten Häusern; sowie Wohnungen im Zusammenhang mit Geschäftsräumlichkeiten: (Im wesentlichen gleich wie auch nach nun geltendem Recht); Interessen der Stadt und Ortsbildpflege waren den Interessen des Denkmalschutzes gleichgestellt.

Gebäude mit höchstens vier Wohnungen: Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B oder C in einem Gebäude mit nicht mehr als 4 selbständigen Wohnungen (gilt nur für Mietverträge, die zwischen dem 1.1. 1986 und dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden).

Nachträgliche Mietzinsvereinbarung: Ein angemessener Hauptmietzins war auch dann zulässig, wenn er zu einem Zeitpunkt vereinbart wurde, zu dem das Mietverhältnis bereits länger als ein halbes Jahr bestanden hatte.

Die Hauptmietzinsabrechnung

Der Vermieter muss bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres eine Hauptmietzinsabrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr legen. Diese **Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle im Haus** (meist beim Hausbesorger oder am schwarzen Brett) **zur Einsicht aufzulegen**. Der Mieter kann auch in die Belege Einsicht nehmen (die allerdings auch nur bei der Hausverwaltung aufliegen können) und auf seine Kosten Kopien und Abschriften anfertigen lassen. In der Hauptmietzinsabrechnung werden Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt. Das Ergebnis, das sich aus der Abrechnung ergibt, ist die „Mietzinsreserve“ oder der „Mietzinsabgang“ ei-

nes Jahres. Im MRG wird genau aufgelistet, welche Beträge der Vermieter auf der Einnahmen- und auf der Ausgabenseite ansetzen darf.

Zu den **Einnahmen** zählen nicht nur die von den Mietern eingenommenen Hauptmietzinse, sondern auch bestimmte Beträge für Objekte, die der Vermieter selbst nutzt oder leer stehen lässt. Auch für Wohnungen im Wohnungseigentum ist ein bestimmter Wert anzusetzen, ebenso die Einnahmen aus den für Werbezwecke vermieteten Fassaden. Ebenso sind öffentliche Zuschüsse sowie Beträge, die der Vermieter aufgrund von illegalen Ablösen erhält, als Einnahmen zu berücksichtigen.

Auf der **Ausgabenseite** sind im wesentlichen die durch Rechnungen belegten Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (die also nicht als Betriebskosten verrechnet werden dürfen!), die zur Tilgung und Verzinsung geförderter Darlehen erforderlichen Beträge sowie jene Beträge, die der Vermieter einem scheidenden Mieter als Investitionsablöse gemäß § 10 MRG zahlt, auszuweisen.

Achtung! Die Kosten von Verbesserungsarbeiten dürfen nur soweit in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnet werden, als keine Erhaltungsarbeiten anstehen bzw die Deckung der Kosten der Erhaltungsarbeiten ohne „Gefahr“ eines § 18-Verfahrens möglich ist. Der Hauseigentümer kann also nicht die gesamte Mietzinsreserve für den Einbau eines Liftes und für die Standardanhebung von Wohnungen verwenden und dann für die Reparatur des Daches eine Erhöhung der Mietzinse in einem Verfahren nach § 18 MRG durchsetzen.

TIPP:

Kommt der Vermieter (bzw seine Hausverwaltung) der Verpflichtung zur Legung der Hauptmietzinsabrechnung nicht nach, sollten Sie ihn (am besten mit eingeschriebenem Brief oder per E-Mail) dazu auffordern. Wenn er die Hauptmietzinsabrechnung dann immer noch nicht legt, können Sie bei der Schlichtungsstelle/bei Gericht einen entsprechenden Antrag stellen, dass ihm die Legung der Hauptmietzinsabrechnung aufgetragen wird. Denken Sie daran: Die Hauptmietzinsabrechnung soll nicht Ihre Neugier stillen, wieviel der Vermieter am Haus verdient – die darin ausgewiesenen Beträge (vor allem die Mietzinsreserve) können entscheidend dafür sein, ob bzw. um wieviel Ihre Miete zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten (Hauptmietzinserrhöhung in einem Verfahren gemäß § 18 MRG) erhöht werden kann!

Der Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände

Wenn der Vermieter mit der Wohnung Einrichtungsgegenstände zur Verfügung stellt oder sonstige Leistungen erbringt, darf er dafür einen angemessenen Betrag verlangen, der ebenfalls Bestandteil des Mietzinses ist. Den als Möbelmiete zulässigen Betrag berechnet man über den Zeitwert der Möbel und die verbleibende monatliche Nutzungsdauer (beides im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses). Dazu ist noch ein angemessener Gewinn, der bei rund 12% liegt, hinzuzurechnen. Diese Gewinnkomponente nach älterer Rechtsprechung ist sehr großzügig.

In aktuellen Verfahren sollte man unbedingt auf einen niedrigeren Zinssatz bestehen. Vielleicht schließt sich die Schlichtungsstelle oder das Gericht diesem Argument ja an.

BEISPIEL:

Mit der Wohnung werden Wohnzimmermöbel mitvermietet. Die Möbel haben bei Mietvertragsbeginn einen Wert von € 6.000,- und noch eine voraussichtliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren (= 144 Monaten). Die zulässige monatliche Möbelmiete errechnet sich folgendermaßen: $€ 6.000,- : 144 = € 41,67 + 12\% = € 46,47$.

Diese Bestimmung betrifft insbesondere mitvermietete Möbel, aber keinesfalls Gegenstände, die Kategoriemerkmale (wie zum Beispiel ein Waschtisch im Bad oder ein Herd und eine Abwäsche in der Küche) sind.

ERHÖHUNG DES HAUPTMIETZINSES BEI LAUFENDEN VERTRÄGEN

Mit Ausnahme

- einer Erhöhung des Hauptmietzinses in einem Verfahren gemäß § 18 MRG oder
- der Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 MRG bei sehr alten Mietverhältnissen,

kann der Vermieter **Erhöhungen des vereinbarten Hauptmietzinses nur im Rahmen einer Vereinbarung** vornehmen. In fast jedem Mietvertrag ist auch eine sogenannte „Wertsicherungsvereinbarung“ enthalten.

Was bedeutet eigentlich Wertsicherung?

Die **Wertsicherung des Hauptmietzinses** soll die Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung (Inflation) ermöglichen. Der Hauptmietzins, den der Mieter in zwanzig Jahren zahlen wird, soll dem Vermieter dann ungefähr die gleiche Kaufkraft verschaffen, über die er mit dem aktuell bezahlten Hauptmietzins verfügt.

Zu unterscheiden ist zwischen

- der (gesetzlichen) Wertsicherung bei den im Gesetz (oder auf Grund des Gesetzes) festgelegten Beträgen und
- einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung.

Gesetzliche Wertsicherung nach dem MRG

a) Kategoriemietzinse

Im MRG sind insbesondere die **Kategoriebeträge** (die aber fast nur mehr für Mietverträge, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden, relevant sind) in absoluten Eurobeträgen angegeben. Um bei einer entsprechenden allgemeinen Preisentwicklung nicht alle paar Jahre eine Gesetzesänderung vornehmen zu müssen, ist im Gesetz auch vorgesehen, dass diese Beträge laufend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI, Inflationsrate) angepasst werden. Eine Anpassung erfolgt immer dann, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erhöhung um mehr als 5% gestiegen ist.

Die mit dem Index angepassten neuen Beträge werden vom Bundesministerium für Justiz kundgemacht. Der Zeitpunkt der „mietrechtlichen Wirksamkeit“ der neuen Kategoriegrenzen ist der auf die Verlautbarung der Indexveränderung durch die Statistik Austria folgende übernächste Monatserste.

Die letzte Änderung der Kategoriebeträge wurde am 1.2.2018 mietrechtlich wirksam.

b) Richtwert

Auch die **Richtwerte** werden regelmäßig – alle 2 Jahre, jeweils zum 1. April – mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Auch hier werden die mit dem Index angepassten neuen Beträge vom Bundesministerium für Justiz kundgemacht.

Vertragliche Vereinbarung einer Wertsicherung („Indexklausel“) nach dem MRG

Wertsicherungen, auch wenn sie wie beim Categoriesystem oder beim Richtwertsystem gesetzlich festgelegt sind, sind für laufende Verträge nur insoweit relevant, als zwischen Vermieter und Mieter eine **ausdrückliche Vereinbarung über die Wertsicherung des Hauptmietzinses** getroffen wurde. Bei unbefristeten Mietverträgen ist dies freilich so gut wie immer der Fall, in befristeten Verträgen wird darauf aber manchmal verzichtet (oder auch vergessen).

Bei fast allen Mietverhältnissen wird als **Grundlage der Wertsicherung** des Hauptmietzinses die Veränderung des **Verbraucherpreisindex (VPI)** vereinbart. Der VPI wird monatlich aufgrund der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten von der Statistik Austria berechnet und verlautbart.

Im Folgenden werden die häufigsten Fälle von Wertsicherungsvereinbarungen dargestellt:

Wertsicherung (Indexierung) bei Richtwertmietzinsen

Der Richtwertmietzins besteht aus dem Richtwert und eventuellen Zu- und/oder Abschlägen. Der gesamte Richtwertmietzins (Richtwert plus Zuschläge bzw minus Abschläge) kann wertgesichert vereinbart werden.

Meist wird bei Wohnungen, die nach dem Richtwertsystem vermietet werden, vereinbart, dass der **Richtwertmietzins immer dann und in dem Ausmaß angehoben** werden kann, **wenn der gesetzlich festgelegte Richtwert angehoben wird**. Die Anpassung des Richtwertmietzinses kann dann alle 2 Jahre erfolgen. Der Richtwert wird nämlich seit 1.4.2008 jedes zweite Jahr mit 1. April entsprechend der Inflationsrate angehoben und vom Justizministerium kundgemacht. Wird der Richtwert z. B. um 3,9 %

erhöht, so kann bei entsprechender Vereinbarung der in einem Mietvertrag ursprünglich vereinbarte Richtwertmietzins auch um 3,9% erhöht werden.

Manchmal ist bei diesen Verträgen aber vereinbart, dass der Hauptmietzins erst dann angehoben werden kann, wenn der Verbraucherpreisindex seit dem Mietvertragsabschluss bzw seit der letzten Anpassung um 5% gestiegen ist. Dann erfolgt die Anpassung bei einer niedrigen Inflationsrate nicht alle 2 Jahre.

Wertsicherung (Indexierung) bei Mietverträgen mit angemessenem Hauptmietzins

In der Regel ist auch in diesen Verträgen eine Wertsicherung entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI; „Inflationsrate“) vereinbart. Eine Anpassung des Hauptmietzinses an die Inflation könnte dabei sogar monatlich erfolgen. Eine monatliche Steigerung um jeweils ca. 0,2 % ist aber sehr umständlich zu handhaben. Daher wird meistens vereinbart, dass eine Erhöhung des Hauptmietzinses nur dann erfolgt, wenn die Steigerung des VPI seit dem Mietvertragsabschluss (bzw seit der letzten Erhöhung) mehr als 5% (bzw 10%) beträgt.

Wertsicherung (Indexierung) bei Mietverträgen mit Kategoriemietzinsen

Die Kategoriemietzins sind gesetzlich festgelegt. Diese Beträge werden mit der Inflationsrate angepasst. Die Erhöhung erfolgt dann, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erhöhung um insgesamt 5% gestiegen ist. Die neuen Beträge werden vom Justizministerium veröffentlicht. In der Regel ist bei Mietverträgen mit Kategoriezinsen eine Wertsicherungsvereinbarung so getroffen, dass der vereinbarte Hauptmietzins jedes Mal nach der gesetzlichen Verlautbarung und im gesetzlich vorgesehenen Ausmaß erhöht werden kann.

Mietenanpassung bei geförderten Neubauwohnungen

Bei derzeit in der Steiermark geförderten Neubaumietwohnungen ist die Höhe der Nettomiete und auch die mögliche Mietenindexierung im Förderungsrecht geregelt. Meist ist die Höhe der Nettomiete aber nicht mit einem bestimmten Betrag begrenzt, sondern der Vermieter (Bauträger) darf nur die Kreditrückzahlungen, die er für das Errichtungsdarlehen an die Bank zahlt, als Nettomiete weiter verrechnen. Entsprechend der von ihm zu bezahlenden Kreditraten und ihren Schwankungen erhöht oder vermindert sich der Hauptmietzins.

Geltendmachung der Wertsicherung (Hauptmietzinserhöhung) durch den Vermieter

Hier geht es um die Frage, ob und wie der Vermieter den Hauptmietzins aufgrund einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung während des laufenden Mietverhältnisses erhöhen kann.

Der Vermieter kann den auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhten Hauptmietzins dann verlangen, wenn er dem Mieter die Erhöhung spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, an dem die Erhöhung mietrechtlich wirksam wird, bekannt gegeben hat. Die Bekanntgabe durch den Vermieter darf aber auch erst nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen. Die Erhöhung darf nicht rückwirkend verlangt werden.

BEISPIEL 1 (RICHTWERTMIETZINS):

In einem Mietvertrag, abgeschlossen am 1. 11. 2017, ist als Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem ein Betrag von € 656,- und folgende Wertsicherung vereinbart: „Der als Hauptmietzins vereinbarte Betrag verändert sich in dem Maß, in dem sich der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert entsprechend § 5 Richtwertgesetz ändert.“

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betrug der Richtwert 7,70 €/m². Der Richtwert wurde am 1.4.2019 um 4,16% (auf 8,02 €/m²) erhöht. Der Vermieter muss nach dem 1.4.2019 aber spätestens 14 Tage vor dem 1.5.2019 ein Erhöhungsbegehren an den Mieter richten, damit er den erhöhten Hauptmietzins – Anhebung des vereinbarten Hauptmietzinses von € 656,- um 4,16% auf € 683,29 – tatsächlich bereits ab dem 1. 5. 2019 einheben kann.

Versäumt dies der Vermieter und richtet er sein Erhöhungsbegehren z. B. erst am 27. 6. 2019 an den Mieter, kann er den erhöhten Hauptmietzins erst ab dem 1. 8. 2019 einheben und keine Nachzahlung für die vergangenen Monate verlangen.

BEISPIEL 2 (ANGEMESSENER HAUPTMIETZINS):

In einem Mietvertrag, abgeschlossen am 1. 2. 2010, ist ein angemessener Mietzins (monatlich € 700,-) mit folgender Wertsicherung vereinbart: „Der als Hauptmietzins 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 sind Änderungen solange nicht zu berücksichtigen, als sie 10% 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 geltend machen und den Mietzins erhöhen kann.

vereinbarter Hauptmietzins : € 700,-

Index Februar 2010: (VPI 2005) 108,1

Index Mai 2014 (verlautbart Juli 2014): (VPI 2005) 120,5

Erster Schritt: Ist der Indexwert um mehr als 10% gestiegen?

$$120,5 : 108,1 = 1,1147086$$

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

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

Zweiter Schritt: Die Berechnung des neuen Hauptmietzinses:

€ 700,- x 1,1147086 = € 780,30 (neuer Hauptmietzins) oder eine andere Art der Berechnung: € 400 (ursprünglich vereinbarter Hauptmietzins) : 108,1 (Index Februar 2010) x 120,5 (Index Mai 2014) = € 440,50

Dritter Schritt: Ab welchem Zinstermin darf der neue Hauptmietzins verlangt werden?

Die Indexveränderung wird ab dem übernächsten Monatsersten ab der Verlautbarung durch die Statistik Austria wirksam (§ 16 Abs 6 MRG). Ab dem darauf folgenden Zinstermin darf der erhöhte Hauptmietzins verlangt werden, sofern der Vermieter die Erhöhung zumindest 14 Tage vor diesem Zinstermin schriftlich bekannt gegeben hat. Für unser Beispiel gilt daher:

- Verlautbarung des Mail-Index: im Juli 2014
- Wirksamkeit: Der darauf folgende übernächste Monatserste: 1. September 2014
- Der folgende Zinstermin: 1. Oktober 2014

Der erhöhte Hauptmietzins darf demnach ab dem Zinstermin Oktober 2014 verlangt werden. Das diesbezügliche Erhöhungsbegehren muss jedoch dem betreffenden Mieter spätestens 14 Tage vor dem 1. Oktober schriftlich zugehen.

TIPP:

Die Werte des Verbraucherpreisindex erfahren Sie bei der Statistik Austria unter www.statistik.at. Es besteht auch ein Tonbanddienst unter der Nummer 0800 501 544.

Im Internet kann man Indexsteigerungen einfach berechnen: <http://www.statistik.at/Indexrechner/>

Wertsicherungsvereinbarungen außerhalb des MRG

Wenn das MRG gar nicht oder nur teilweise anzuwenden ist, ist jede zivilrechtlich zulässige Art der Wertsicherungsvereinbarung möglich. Dabei gelten auch die oben beschriebenen Vorschriften über den Zeitpunkt der Wirksamkeit nicht. Daher ist auch in den Mietverträgen, die nicht oder nur teilweise dem MRG unterliegen, darauf zu achten, dass die Wertsicherung mit dem Verbraucherpreisindex, der Ausgangswert (= Index des Monats des Mietvertragabschlusses), Schwellenwert (das sind die oben erwähnten 10 bzw 5%) und Wirksamkeit (samt Bekanntgabefristen) klar vereinbart werden. Außerhalb des MRG kann die Erhöhung auch rückwirkend (bis zu drei Jahren) verlangt werden. Daher ist zu empfehlen, auch diesbezügliche Regelungen zu treffen.

BEISPIEL:

„Erhöhungen des Hauptmietzinses aufgrund dieser Wertsicherungsvereinbarung sind dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin schriftlich bekanntzugeben. Der Mieter ist zur Bezahlung des erhöhten Hauptmietzinses nur nach rechtzeitiger Bekanntgabe ab dem nächsten Zinstermin verpflichtet.“

Hauptmietzinserhöhung in einem Verfahren gemäß § 18 MRG

Die Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG dient der Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten, für welche die Mietzinsreserve und die laufenden Mietzinseinnahmen keine Deckung bieten. Diese Mietzinserhöhung kann **nur aufgrund einer Entscheidung von Schlichtungsstelle bzw Gericht** vorgenommen werden.

Die Erhöhung der Mietzinse erfolgt in dem Ausmaß, als es zur Finanzierung der aus der Mietzinsreserve und den voraussichtlichen Mietzinseinnahmen der nächsten 10 Jahre nicht gedeckten Erhaltungsarbeiten notwendig ist. Werden dazu Eigenmittel der Vermieter oder Fremdmittel (Bankdarlehen) verwendet, zählen die Kosten der Geldbeschaffung, der Verzinsung und der Tilgung zu den Kosten der Erhaltungsarbeiten.

In diesem Verfahren **haben alle Mieter Parteistellung**. Das heißt: Die Mieter werden – zumeist durch Anschlag am „schwarzen Brett“ im Haus – zur Verhandlung geladen. Im Aushang im Haus werden die Nutzflächen und Ausstattungskategorien der Wohnungen so angegeben, wie sie der Vermieter bekannt gegeben hat. Stimmen diese Angaben nicht, muss man sofort Einwendungen z. B. gegen eine falsche Kategorieeinstufung seiner Wohnung erheben. In der Verhandlung kann jeder Mieter Einwendungen gegen die Erhöhung (z. B. die komplette Dacherneuerung ist nicht erforderlich, eine – kostengünstigere – Reparatur reicht aus) bzw gegen die Höhe der Hauptmietzinsreserve (sie ist höher, als vom Vermieter angegeben) vorbringen.

Die Schlichtungsstelle bzw das Gericht prüft

- die vorhandene Hauptmietzinsreserve,
- die Notwendigkeit der vom Vermieter behaupteten Arbeiten,
- die Angemessenheit der Kosten anhand der Kostenvoranschläge und
- inwieweit die beabsichtigten Erhaltungsarbeiten durch die Hauptmietzinsreserve und die in den nächsten 10 Jahren zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen nicht gedeckt sind.

Mit der Entscheidung wird festgelegt, um welchen Betrag und für welchen Zeitraum der Hauptmietzins erhöht werden darf. Die Erhöhung erfolgt üblicherweise auf 10 Jahre, könnte aber auch darunter liegen. Führt der

Vermieter nicht nur Erhaltungs- sondern auch Verbesserungsmaßnahmen durch, werden Erhöhungen auch für einen Zeitraum von 15 Jahren bewilligt. Die Erhöhung der Mietzinse kann nämlich nicht nur für Erhaltungsarbeiten, sondern auch für nützliche Verbesserungsarbeiten beantragt werden. Zusätzliche Voraussetzung ist dabei aber, dass für die Verbesserungsarbeiten eine öffentliche Förderung (Wohnhaussanierungsförderung) gewährt wird. Diese muss zumindest so hoch sein, dass die Erhöhung der Mietzinse trotz Vornahme von Verbesserungsarbeiten nicht höher ist, als wenn nur Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden würden. Erhaltung plus Verbesserung minus Förderung darf also nicht teurer sein, als bloße Erhaltung.

Die Erhöhung kann vom Vermieter vor oder nach Durchführung der Arbeiten beantragt werden. Aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit des Bedarfs an Erhaltungsarbeiten ist es aber üblich, dass der Antrag vorher gestellt wird. Dabei wird über die Erhöhung entschieden, obwohl zu diesem Zeitpunkt keine endgültigen Kosten, sondern nur Kostenvoranschläge vorliegen. Wenn die tatsächlichen Kosten von den veranschlagten abweichen, kann der Vermieter oder auch einer der Hauptmieter nach Durchführung der Arbeiten eine korrigierte Entscheidung über die Erhöhung der Mietzinse beantragen.

Wenn sich der Vermieter verpflichtet, die Erhaltungsarbeiten binnen einer angemessenen Frist zu beginnen und durchzuführen, kann auch eine nur vorläufige Erhöhung, die dann verlängert werden kann, bewilligt werden. Führt der Vermieter die Arbeiten binnen einer angemessenen Frist nicht durch, kann die Entscheidung widerrufen werden und der Vermieter ist zur Rückzahlung der eingehobenen Beträge samt Zinsen verpflichtet.

Mindestmietzins: Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 MRG (früher: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag – EVB)

Natürlich gibt es Mietverhältnisse, die schon vor vielen Jahren abgeschlossen wurden. Mieter mit älteren Mietverträgen haben oft einen niedrigen Hauptmietzins, den sie sich aber meist mit einer hohen Ablöse „erkaufen“ mussten. Auch waren die früheren gesetzlichen Bestimmungen über die Begrenzung des Hauptmietzinses mieterfreundlicher.

Bereits 1981 wurde eine gesetzliche Regelung geschaffen, wonach der Vermieter niedrige Hauptmietzinse mit dem sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) auf ein bestimmtes Niveau anheben konnte. Im Jahr 1994 wurde diese Regelung erneut geändert.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2001 wurde die Regelung neu gestaltet. Liegt ein Mietvertrag vor, der vor dem 1. März 1994 geschlossen wurde, und liegt der derzeit bezahlte monatliche Hauptmietzins pro m²

- bei einer Wohnung der Kategorie A unter € 2,39
- bei einer Wohnung der Kategorie B unter € 1,80
- bei einer Wohnung der Kategorie C unter € 1,20
- bei einer Wohnung der Kategorie D in brauchbarem Zustand unter € 1,20
- bei einer Wohnung der Kategorie D in nicht brauchbarem Zustand unter € 0,90

kann der Vermieter den Hauptmietzins auf den jeweiligen oben genannten Betrag anheben. Die genannten Beträge sind wie die Kategoriemietzinse mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Die Anhebung des Hauptmietzinses muss mit dem Mieter nicht vereinbart werden und sie bedarf auch keines Antrags bei Gericht oder Schlichtungsstelle. Der Vermieter darf die Anhebung des Hauptmietzinses aufgrund eigener Entscheidung vornehmen.

Bei der Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Kategorie, ist von der Ausstattung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses auszugehen („Urkategorie“).

BEISPIEL:

Herr Novak hat 1984 eine Kategorie D Wohnung in brauchbarem Zustand zum Kategoriemietzins gemietet. Im Jahr 1995 hat er die Wohnung mit umfangreichen Mitteln selbst auf den Standard der Kategorie A verbessert. Er bezahlt – entsprechend der 1984 für Kategorie D Wohnungen geltenden gesetzlichen Obergrenze – derzeit 0,90 €/m² Hauptmietzins. Der Vermieter kann den Hauptmietzins entsprechend der Urkategorie nur auf 1,20 €/m² anheben.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Anhebung des Hauptmietzinses ist, dass für das Gebäude keine Abbruchbewilligung oder kein Abbruchauftrag durch die Baubehörde vorliegt.

Der Vermieter muss dem betreffenden Mieter die Anhebung des Hauptmietzinses nach § 45 MRG spätestens einen Monat vor dem Monatsersten **schriftlich** bekannt geben, zu dem er die Anhebung fordert.

Eine Anhebung des Hauptmietzinses kann auch in freifinanzierten Neubauten (Wohnungstyp II, nur teilweise Anwendbarkeit des MRG) vorgeschrieben werden. Allerdings ist dann auch auf diese Mietverhältnisse das MRG zur Gänze (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach dem Richtwertsystem) anzuwenden.

MIETZINSÜBERPRÜFUNG VOR DER SCHLICHTUNGSSTELLE (VOR GERICHT)

a) Überprüfung/Bestreitung einer Hauptmietzinsvereinbarung

Eine Mietzinsvereinbarung, die den nach dem MRG höchstens zulässigen Hauptmietzins übersteigt, ist unwirksam. Der Hauptmietzins kann – durch Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw des Gerichts – auf den zulässigen Betrag herabgesetzt werden.

Besonders wichtig ist das richtige Antragsbegehren. Im Antrag genügt es nicht, den in der Vergangenheit gesetzwidrig zuviel bezahlten Mietzins zurückzufordern. Der Antrag muss sich prinzipiell auch darauf richten, dass von der Schlichtungsstelle/vom Gericht die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung festgestellt wird.

Man sollte noch dazu nicht nur einen Antrag auf Festsetzung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses stellen, sondern auch einen Antrag dahingehend, dass dem Vermieter aufgetragen wird, den in der Vergangenheit zuviel vereinnahmten Hauptmietzins inklusive 10% Umsatzsteuer und 4% Zinsen zurückzuzahlen. Die Herabsetzung erfolgt dann nicht nur für die Zukunft, sondern man erhält den in den letzten Jahren zuviel bezahlten Mietzins verzinst zurück.

Präklusionsfrist zur Mietzinsüberprüfung

Ist ein Mieter der Auffassung, dass der mit ihm vereinbarte Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Maß überschreitet, so muss er das **bei einem unbefristeten Vertrag binnen drei Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung** bei der Schlichtungsstelle bzw bei Gericht geltend machen.

Bei einem befristeten Mietvertrag muss die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung **binnen 6 Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses** oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis geltend gemacht werden.

Versäumt der Mieter diese Frist, hat er seinen Anspruch auf Überprüfung, Herabsetzung und Rückzahlung des gesetzwidrig überhöht vereinbarten Hauptmietzinses verloren!

BEISPIEL:

Herr Huber hat am 17. 09. 2011 einen unbefristeten Mietvertrag über eine Altbauwohnung abgeschlossen, das Mietverhältnis begann am 1. 10. 2011. Die Wohnung entspricht der Kat. A, ist 72 m² groß, liegt in einem durchschnittlichen Althaus in einer Durchschnittslage. Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von € 648,- (das sind € 9/m²) vereinbart. Erst am 28.9.2014 beantragt der Mieter bei der Schlichtungsstelle die Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses und die Rückzahlung der zuviel verrechneten Beträge. Dies ist zu spät, da der Abschluss der Mietzinsvereinbarung bereits mehr als drei Jahre zurückliegt. Der Antrag wird daher abgewiesen werden. Auch wenn sich inhaltlich in diesem Verfahren ergäben hätte, dass der Hauptmietzins weit überhöht ist und der gesetzliche zulässige Hauptmietzins z. B. nur € 504,- (das sind 7 €/m²) wäre, nützt dies dem Mieter nichts mehr.

Auch wenn man sich **wegen Versäumung der Frist gegen eine gesetzwidrige Hauptmietzinsvereinbarung nicht mehr wehren** kann, ist es einem Mieter aber in weiterer Folge **trotzdem möglich, sich gegen die weitere Erhöhung des (gesetzwidrig vereinbarten, aber nicht mehr bekämpfbaren) Hauptmietzinses zu wehren.**

Wenn der Vermieter nämlich dann während des Mietverhältnisses eine Wertsicherungsvereinbarung geltend macht und den Hauptmietzins weiter erhöhen will, kann ein gesetzwidrig überhöht vereinbarter Hauptmietzins, der wegen Versäumung der Präklusionsfrist nicht mehr bekämpfbar ist, gleichsam „eingefroren“ werden (siehe dazu unter b).

Verjährungsfrist für Rückforderung gesetzwidriger Hauptmietzinse

Den in der Vergangenheit zuviel bezahlten (gesetzwidrigen) Hauptmietzins bekommt man im Fall der rechtzeitigen Mietzinsbestreitung

- bei einem unbefristeten Vertrag für maximal die vergangenen drei Jahre ab Antragstellung zurück,
- bei einem befristeten Vertrag für maximal die vergangenen zehn Jahre ab Antragstellung zurück.

BEISPIEL:

Herr Huber hat am 17. 09. 2009 einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag über eine Altbauwohnung abgeschlossen, das Mietverhältnis begann am 1. 10. 2011 und endet am 30. 9. 2014. Die Wohnung entspricht der Kat. A, ist 72 m² groß, liegt in einem durchschnittlichen Althaus in einer Durchschnittslage. Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von € 648,- (das sind € 9/m²) vereinbart. Nach dem Ende des befristeten Mietverhältnisses (per 30. 9. 2014) beantragt der Mieter am 16. 01. 2015 bei der Schlichtungsstelle die Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses und die Rückzahlung der zuviel verrechneten Beträge. Dies ist nicht zu spät, die Präklusionsfrist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung endet bei einem befristeten Mietvertrag ja erst 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses.

Im Verfahren wird festgestellt

- die (Teil)Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung vom 17. 09. 2009 und
- der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gesetzlich zulässige Hauptmietzins mit € 432,- (das sind 6 €/m²).

Dem Vermieter wird weiters aufgetragen, den gesetzwidrig eingehobenen Hauptmietzins (€ 648,- minus € 432,- = € 216,-) an den Mieter zurückzuzahlen, zuzüglich Umsatzsteuer und Zinsen. Der Mieter erhält somit € 216,- x 60 Monate = € 12.960,- zuzüglich 10% Umsatzsteuer und 4% Zinsen zurück.

b) Überprüfung/Bestreitung der Geltendmachung einer Wertsicherung

Wie bereits in einem früheren Kapitel erläutert, ist in praktisch jedem Mietvertrag nicht nur der Hauptmietzins mit einem fixen Betrag vereinbart, sondern auch eine Vereinbarung über die Wertsicherung des Hauptmietzinses enthalten. Der Vermieter kann dann den ursprünglich vereinbarten Hauptmietzins während des laufenden Mietverhältnisses entsprechend der Wertsicherungsvereinbarung erhöhen.

Das MRG enthält aber auch eine Bestimmung, wonach für **den Mieter bei der Geltendmachung einer Wertsicherung durch den Vermieter eine eigene Überprüfungsmöglichkeit der Höhe des Hauptmietzinses besteht.**

Ergibt sich aus der Anwendung einer Wertsicherung ein höherer Hauptmietzins als zu diesem Zeitpunkt (= zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Wertsicherung) zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam.

BEISPIEL:

Herr Huber hat am 17. 09. 2007 einen unbefristeten Mietvertrag über eine Altbauwohnung abgeschlossen, das Mietverhältnis begann am 1. 10. 2007. Es handelt sich um eine Wohnung der Kategorie A in der Größe von 134 m², es wurde ein angemessener Hauptmietzins von € 1.005,- (das sind 7,50 €/m²) vereinbart. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass sich dieser Hauptmietzins dann erhöht, wenn sich der VPI (die Inflationsrate) – bezogen auf den Monat des Mietvertragsabschlusses – um mehr als 5 % verändert, Schwankungen bis zu 5 % bleiben jedoch unberührt.

Dreieinhalbjahre nach Abschluss des Mietvertrages (im März 2011) macht der Vermieter geltend, dass sich die Inflationsrate seit dem Mietvertragsabschluss um 6% verändert hat. Der Vermieter begehrt daher die Erhöhung des angemessenen Hauptmietzins um 6% und schreibt dem Mieter einen Betrag von € 1065,30 (das sind 7,95 €/m²) vor. Der Mieter beantragt nun die Überprüfung der Geltendmachung der Wertsicherungsvereinbarung bei der Schlichtungsstelle. Dies mit der Behauptung, dass der angemessene Hauptmietzins für sein Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Wertsicherungsvereinbarung nicht € 1065,30 beträgt, sondern weniger. Im Verfahren wird ein Sachverständiger ein Gutachten darüber abgeben, wie hoch der angemessene Hauptmietzins für diese Wohnung derzeit ist. Kommt er zum Befund, dass der angemessene Hauptmietzins – weil etwa das Mietzinsniveau für vergleichbare Wohnungen stagniert oder sogar gesunken ist – z. B. nur 7,30 €/m² beträgt, wird die Geltendmachung der Wertsicherungsvereinbarung für rechtswidrig erklärt und der Mieter zahlt weiterhin nur einen Hauptmietzins von € 1.005,-.

Befundet der Sachverständige, dass der angemessene Hauptmietzins z. B. 7,65 €/m² beträgt, so war die Geltendmachung der Wertsicherungsvereinbarung seitens des Vermieters teilweise rechtswidrig. Der Hauptmietzins kann von den ursprünglich vereinbarten 7,50 €/m² nur auf 7,65 €/m² angehoben werden, nicht aber auf die geforderten 7,95 €/m².

Die Bestreitung der Geltendmachung einer Wertsicherungsvereinbarung kann auch in dem Fall angewendet werden, in dem sich ein Mieter gegen eine gesetzwidrige Hauptmietzinsvereinbarung vor Ablauf der Präklusionsfrist nicht gewehrt hat. Damit ist zwar die Höhe des ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinses nicht mehr bekämpfbar; der Mieter kann aber die weitere Erhöhung des (gesetzwidrig vereinbarten, aber nicht mehr bekämpfbaren) Hauptmietzinses abwehren.

Wenn der Vermieter eine Wertsicherungsvereinbarung geltend macht, **kann ein gesetzwidrig überhöht vereinbarter Hauptmietzins, der wegen Versäumung der Präklusionsfrist nicht mehr bekämpfbar ist, gleichsam „eingefroren“ werden.**

BEISPIEL:

Herr Huber hat am 17. 09. 2010 einen unbefristeten Mietvertrag über eine Altbauwohnung abgeschlossen, das Mietverhältnis begann am 1. 10. 2010. Die Wohnung entspricht der Kat. A, ist 72 m² groß, liegt in einem durchschnittlichen Althaus in einer Durchschnittslage. Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von € 648,- (das sind 9 €/m²) vereinbart. Erst am 28. 9. 2013 beantragt der Mieter bei der Schlichtungsstelle die Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses und die Rückzahlung der zuviel verrechneten Beträge. Dies ist zu spät, da der Abschluss der Mietzinsvereinbarung bereits mehr als drei Jahre zurückliegt. Der Antrag wird daher abgewiesen. Auch wenn sich inhaltlich in diesem Verfahren ergeben hätte, dass der Hauptmietzins weit überhöht ist und der gesetzlich zulässige Hauptmietzins zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses z. B. nur € 396,- (das sind 5,50 €/m²) gewesen wäre, nützt dies dem Mieter nichts mehr. Die gesetzwidrige Vereinbarung über den Hauptmietzins ist in der vereinbarten Höhe von € 648,- gleichsam „saniert“.

Im Mietvertrag wurde aber auch eine Wertsicherungsvereinbarung getroffen. Aufgrund der Vereinbarung hob der Vermieter ab dem 1. 5. 2014 den vereinbarten Hauptmietzins von € 648,- auf € 708,91 an.

In diesem Beispiel kann der Mieter Ende September 2013 zwar den gesetzwidrig überhöht vereinbarten Hauptmietzins nicht mehr bekämpfen, weil schon mehr als drei Jahre seit der Mietzinsvereinbarung verstrichen sind. Der Mieter kann jedoch gegen die schon

erfolgten und weiteren Anhebungen des gesetzwidrig überhöht vereinbarten Hauptmietzinses vorgehen, wenn seit der Geltendmachung der Wertsicherung durch den Vermieter noch keine drei Jahre verstrichen sind.

Herr Huber macht also im Juli 2014 bei der Schlichtungsstelle geltend, dass der Vermieter durch die Geltendmachung der Wertsicherung das gesetzlich zulässige Ausmaß des Hauptmietzinses überschritten hat.

Nun muss – im Verfahren über die Geltendmachung der Wertsicherungsvereinbarung – festgestellt werden, welcher Hauptmietzins zum Zeitpunkt, da der Vermieter die Wertsicherung geltend gemacht hat, gesetzlich zulässig war.

Kommt nun die Schlichtungsstelle (oder das Gericht) zum Ergebnis, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins zum 1.5.2014 nicht € 708,91 betrug, sondern z. B. nur € 527,10, wird dem Antrag des Mieters stattgegeben und die Geltendmachung der Wertsicherung für gesetzwidrig erklärt. Der Hauptmietzins ist weiterhin nur in der ursprünglich vereinbarten, „sanierten“ Höhe (€ 648,-) zu bezahlen. Den ab dem 1.5.2014 eventuell zu viel bezahlten Hauptmietzins kann der Mieter natürlich zurückfordern.

In weiterer Folge wird der Vermieter bei jeder Geltendmachung der Wertsicherung – wenn er also den ursprünglich vereinbarten, gesetzwidrig überhöhten, aber „sanierten“ Hauptmietzins weiter erhöhen will – mit dem Überprüfungsantrag des Mieters konfrontiert werden. So lange, als der gesetzlich zulässige Hauptmietzins die Höhe von € 648,- nicht überschreitet, bleibt der vom Mieter zu bezahlende Hauptmietzins in dieser Höhe gleich.

In der Praxis bedeutet dies also: **Auch wenn eine gesetzwidrige Mietzinsvereinbarung nicht mehr bekämpfbar ist, weil man die Präklusionsfrist versäumt hat, können weitere Erhöhungen des gesetzwidrigen Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung abgewehrt werden.** Im Endeffekt ergibt sich daraus ein „Einfrieren“ des gesetzwidrig vereinbarten Hauptmietzinses und zwar solange, bis der gesetzmäßige Betrag den gesetzwidrig vereinbarten Betrag erreicht.

Präklusionsfrist zur Überprüfung der geltend gemachten Wertsicherung

Ist ein Mieter der Auffassung, dass mit der vom Vermieter geltend gemachten Wertsicherung das gesetzlich zulässige Maß für den Hauptmietzins überschritten wird, dann muss er das **bei einem unbefristeten Vertrag binnen drei Jahren ab Geltendmachung der Wertsicherung durch den Vermieter** bei der Schlichtungsstelle bzw bei Gericht geltend machen. **Bei einem befristeten Mietvertrag** muss die Unwirksamkeit der Geltendmachung der Wertsicherung **binnen 6 Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses** oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis geltend gemacht werden.

DER UNTERMIETZINS

Im Vergleich zu den ausführlichen Bestimmungen, die das MRG im Hinblick auf den Hauptmietzins enthält, ist der Untermieter auch hinsichtlich der Höhe des von ihm zu zahlenden Mietzinses nur recht eingeschränkt geschützt.

Nach dem MRG darf sich der Untermietzins aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

- höchstens 150% des zulässigen Hauptmietzinses
- anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben
- (allfällig) anteilige besondere Aufwendungen bzw Kosten von Gemeinschaftsanlagen
- (allfälliges) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- (allfällig) einen Betrag, durch den Verbesserungen, die der Hauptmieter durchgeführt hat und die für den Untermieter von objektivem Nutzen sind, angemessen berücksichtigt werden
- Umsatzsteuer

Bei nur teilweiser Untervermietung muss der Untermietzins anteilig verringert werden. Zusätzlich muss die Qualität des genutzten Teiles unter Berücksichtigung der gemeinsam genutzten Teile angemessen bewertet werden.

Probleme werden sich wohl bei der Berücksichtigung von Verbesserungen durch den Untervermieter ergeben: Handelt es sich zum Beispiel um eine Wohnung, für die der Hauptmieter den Kategorie-D-Mietzins zahlt, weil er sie vor langen Jahren in unbrauchbarem Zustand gemietet hat, so kann er vom Untermieter dennoch einen höheren Betrag als bloß den eineinhalbfachen Kategorie-D-Hauptmietzins verlangen, wenn er inzwischen Bad, WC und Heizung eingebaut hat. Wie hoch aber dieser zulässige Untermietzins ist, ist nur schwer zu sagen, da Erfahrungen aus der Praxis bzw der Rechtsprechung fehlen.

Im Fall eines **befristeten Untermietvertrages** vermindert sich der für ein unbefristete Untermietverhältnis höchstzulässige Untermietzins um 25%. Ausgenommen von der Minderung sind aber die vom Hauptmieter auf den Untermieter überwälzten Betriebskosten.

Genauso wie Hauptmietzinsvereinbarungen sind auch Vereinbarungen über den Untermietzins unwirksam, wenn die zulässige Höhe überschritten wird. Die Überprüfung des Untermietzinses kann gleich wie beim Hauptmietzins bei der Schlichtungsstelle bzw beim Gericht beantragt werden. Die Präklusionsfrist zur Antragstellung beträgt auch hier prinzipiell drei Jahre ab Vertragsschluss, bei befristeten Verträgen endet die Frist jedoch jedenfalls erst sechs Monate nach Beendigung des befristeten Untermietverhältnisses.

Gesetzwidrig überhöhte Untermietzinse können nicht nur für die Zukunft herabgesetzt werden. Die gesetzwidrigen Beträge können auch rückwirkend bis zu drei Jahren vor Antragstellung zurückgefordert werden. Im Falle befristeter Untermietverträge beträgt die Verjährungsfrist aber schon 10 Jahre.

BETRIEBSKOSTEN

Nur bei Wohnungen des Typ III gilt die im MRG enthaltene gesetzliche Definition der Betriebskosten, die der Mieter zusätzlich zum Hauptmietzins zu bezahlen hat.

Für alle anderen Wohnungen (Typ I und II) gilt die – allerdings vertraglich abänderbare – Bestimmung des § 1099 ABGB: Bei Vermietungen trägt alle Lasten und Abgaben der Vermieter. Das bedeutet, dass der Vermieter aus dem eingehobenen (Pauschal, Brutto)Mietzins auch die Betriebskosten zu bestreiten hat, falls nichts anderes vereinbart ist. In der Praxis wird aber auch bei Wohnungen des Typ I und II fast immer vereinbart, dass der Mieter einen Hauptmietzins und dann zusätzlich noch „die Betriebskosten“ (oder „Nebenkosten“) zu zahlen hat. Damit keine Unklarheiten bestehen, welche Kosten damit gemeint sind, sollte man im Mietvertrag über eine Wohnung des Typ I oder II diese Kosten aber genau bezeichnen oder auf § 21 MRG verweisen, der ja nicht automatisch gilt.

Umfangreiche Ausführungen zu den Bestimmungen des MRG über Betriebskosten, Aufteilung der Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung, finden Sie in der Spezialbroschüre „Betriebskostenabrechnung für Mieter“. Im Folgenden wird daher nur ein kurzer Überblick zu diesen Themen gegeben.

Zu den Betriebskosten, die der Vermieter gemäß dem MRG an die Hauptmieter weiter verrechnen darf, gehören folgende, vom Vermieter aufgewendete Ausgaben für:

- Wasserkosten: Wassergebühren, die Kosten der Dichtheitsprüfungen der Wasserleitungen durch einen Installateur;
- Abwasserkosten: gemeint sind die gemeinsam mit den Wasserkosten vorgeschriebenen Abwasserkosten, aber auch die Kosten der Kanalaräumung;
- Rauchfangkehrung: Kehrgebühren entsprechend der Kehrtarife für das Kehren oder Ausbrennen der Rauchfänge, nicht aber auch Kaminreparaturen;
- Unratabfuhr: Kosten der Müllabfuhr aber auch von Entrümpelungen, soweit es sich um sogenanntes „herrenloses Gut“ handelt, also um Sachen, die keiner bestimmten Person zugeordnet werden können;
- Schädlingsbekämpfung;

- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung: Stromkosten für die Beleuchtung des Stiegenhauses, des Hofes oder anderer allgemeiner Teile des Hauses, Kosten der Glühbirnen, Leuchtstoffröhren und Sicherungen;
- Feuerversicherung: angemessene Prämie für die Versicherung des Hauses gegen Brandschäden;
- Haftpflichtversicherung: Darunter versteht man die Versicherung, die die gesetzliche Haftung des Hauseigentümers abdeckt;
- Leitungswasserschadenversicherung: Diese Versicherung deckt Schäden an undichten Wasserleitungen und die daraus resultierenden Folgeschäden (feuchtes Mauerwerk, etc.).
- Versicherung gegen andere Schäden: Die häufigsten Fälle sind Sturm- und Glasbruchversicherungen; die angemessenen Prämien für solche Versicherungen dürfen aber nur überwält werden, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Mietgegenständen) dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat;
- Hausbesorgerkosten bzw die angemessenen Kosten der Hausbetreuung;
- Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen: dafür darf je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses ein Betrag in der Höhe des Kategorie-A-Betrages verrechnet werden. Dies unabhängig davon, ob der Hauseigentümer die Verwaltung des Hauses selbst durchführt oder sie einer professionellen Hausverwaltung übergeben hat.

Neben diesen Betriebskosten, die im Mietrechtsgesetz abschließend aufgezählt sind, dürfen noch die öffentlichen Abgaben überwält werden. Dazu gehört in erster Linie die Grundsteuer, die für die Liegenschaft zu entrichten ist. Schließlich gibt es auch noch die Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen, also zum Beispiel des Lifts, der Gemeinschaftswaschküche, des Schwimmbades, der Sauna oder etwa auch der Zentralheizung. Die Kosten der Betreuung (z. B. Rasenmähen, Unkrautjäten, Sträucherschneiden etc) der Grünanlagen, die zum Haus gehören, können ebenfalls überwält werden.

Grundsätzlich dürfen nur die Kosten des Betriebes, nicht aber auch der Erhaltung direkt überwält werden. Die Erhaltungskosten sind aus den eingenommenen Hauptmietzinsen zu finanzieren.

Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskosten können in zwei Formen verrechnet werden: Einerseits durch Einzelschreibung, indem Monat für Monat die jeweils anfallenden Kosten weiterverrechnet werden, andererseits durch die Schreibung von Teilbeträgen (Pauschalbeträge).

Diese zweite Form, die Jahrespauschalverrechnung ist üblich, da sie wesentlich einfacher handhabbar und weniger aufwendig ist. Dabei werden den Mietern monatlich gleichbleibende Beträge vorgeschrieben. Einmal im Jahr erfolgt meist eine Anpassung der Pauschalbeträge. Diese Anpassung, üblicherweise eine Anhebung, ist begrenzt. Verglichen mit den Ausgaben des Vorjahres darf die Anhebung maximal 10 % betragen.

Bei der Jahrespauschalverrechnung müssen die Betriebskosten einmal im Jahr den Mietern gegenüber abgerechnet werden, und zwar jeweils bis zum 30.6. für das Vorjahr, also zum Beispiel die Betriebskosten des Jahres 2018 spätestens bis zum 30.6.2019. Dabei sind die Einnahmen (Pauschalen) und die Ausgaben in übersichtlicher Form aufzulisten. Die **Abrechnung ist im Haus** (beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle) **zur Einsicht aufzulegen**. Außerdem ist in geeigneter Weise (mindestens in den Räumen der Hausverwaltung zu normalen Öffnungszeiten) die Belegeinsicht zu ermöglichen. Verlangt der Mieter Kopien der Belege, sind auch diese auf seine Kosten zur Verfügung zu stellen.

Ergibt sich aus der Abrechnung, also der Gegenüberstellung der von den Mietern bezahlten Monatspauschalen und den Betriebskostenausgaben, ein Überschuss zugunsten der Mieter, ist dieser Betrag zum übernächsten Zinstermin nach der Abrechnung an die Mieter zurückzuzahlen (bzw mit dem monatlichen Entgelt gegenzurechnen). Ergibt sich eine Nachzahlung, weil die Pauschalen zu gering bemessen waren, ist dieser Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin von den Mietern nachzuzahlen.

Wird die Abrechnung nicht entsprechend gelegt oder wird die Belegeinsicht oder die Anfertigung von Kopien verweigert, kann dies mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw beim Bezirksgericht) mittels Ordnungsstrafe erzwungen werden.

Meint man, dass die Abrechnung nicht korrekt ist, etwa weil

- zu wenig Einnahmen ausgewiesen wurden und/oder

- Ausgaben verrechnet wurden, die nicht zu den Betriebskosten gehören, und/oder
- Ausgaben verrechnet wurden, die unangemessen hoch sind, muss man binnen 3 Jahren ab Auflage der Abrechnung ein Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten einleiten.

Aufteilung der Betriebskosten

Der Anteil eines Mietobjektes (Wohnung oder Geschäft) an den Betriebskosten ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Nutzfläche dieses Objektes zur Summe der Nutzflächen aller Objekte des Gebäudes (bzw der sogenannten wirtschaftlichen Einheit, also der Abrechnungseinheit).

Hat die Wohnung z. B. 70 m² und beträgt die gesamte Nutzfläche aller Objekte 1300 m², beträgt der vom Mieter dieser Wohnung zu tragende Kostenanteil 5,38 % ($70 : 1300 \times 100 = 5,38$).

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Miet- oder Nutzungsgegenstandes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (z. B. Türdurchgänge) und Nischen (z. B. Fensterbänke). Keller und Dachbodenräume sind bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, außer wenn sie für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Gleichfalls hat die Fläche von Treppen, Balkonen und Terrassen außer Acht zu bleiben. Die Fläche einer Loggia ist aber soweit zu berücksichtigen, als diese an fünf Seiten umschlossen ist. Die Raumhöhe ist bei der Ermittlung der Nutzfläche unbeachtlich, da auf die Bodenfläche abgestellt wird. Das bedeutet, dass auch bei Dachschrägen, etwa bei Mansarden, die gesamte Fläche gerechnet wird und nicht etwa die Flächen unberücksichtigt bleiben, über denen eine bestimmte Raumhöhe nicht erreicht wird.

Auch bei einer Gemeinschaftsanlage (z. B. Lift, Gemeinschaftswaschküche) werden die dafür auflaufenden Betriebskosten auf alle Mieter, die zur Nutzung berechtigt sind, nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt. Dies unabhängig davon, ob die Mieter von ihrem Recht auf Benützung dieser Gemeinschaftsanlage auch Gebrauch machen oder nicht.

Von der Aufteilung nach Nutzfläche kann aber mehrfach abgegangen werden:

a) Eine abweichende Aufteilungsmöglichkeit, die nicht durch das Gesetz geregelt ist, aber durch die Rechtsprechung der Gerichte geschaffen wurde, besteht in jenen Fällen, wo ein Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskos-

ten verursacht (zum Beispiel bei einem überhöhten Wassermehrverbrauch oder erhöhten Müllkosten durch einen Gewerbebetrieb). In diesen Fällen kann jeder einzelne Mieter bei der Schlichtungsstelle (bzw bei Gericht) die Mehrbelastung aus einer gelegten Abrechnung zurückfordern. Eine Vereinbarung aller Mieter und dem Vermieter ist dazu nicht erforderlich, aber trotzdem für zukünftige Abrechnungsperioden zweckmäßig.

b) Weiters gibt es auch noch die Möglichkeit, die gesetzlichen Aufteilungsschlüssel (nach Nutzfläche bzw Nutzwert) durch **schriftliche Vereinbarung aller Mieter mit dem Vermieter** abzuändern. Das kann auch für einzelne Betriebskostenarten oder Kosten von Gemeinschaftsanlagen erfolgen (z. B. für die Waschküche, Sauna usw.).

c) Spezielle Aufteilungsregeln gibt es für die Heiz- und Warmwasserkosten bei einer zentralen Wärmeversorgung (Zentralheizung, Fernwärme). Diese Regeln sind im **Heizkostenabrechnungsgesetz** enthalten. Falls der Wärmeverbrauch der einzelnen Wohnungen feststellbar ist, ist der überwiegende Teil (zwischen 55 und 75 %) der Energiekosten nach dem tatsächlichen Verbrauch, der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen. Ein großer Teil der Heizkosten sind aber nicht Energiekosten, sondern „sonstige Kosten“, die werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt. In diesem Gesetz gibt es auch Regelungen über die Abrechnungsperiode, über die Heizkostenabrechnung und über die Möglichkeit der nachträglichen Ausstattung eines Gebäudes mit Wärmezählern.

d) Aufteilung von Betriebskosten nach dem messbaren Verbrauch:
Für die Heizungs- und Warmwasserkosten ist bereits bisher durch das Heizkostenabrechnungsgesetz vorgesehen, dass der überwiegende Teil der Kosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauches aufzuteilen ist. Dieser Grundgedanke des Heizkostenabrechnungsgesetzes wurde in das Mietrechtsgesetz aufgenommen; auch andere vom Verbrauch abhängige Bewirtschaftungskosten (z. B. Kaltwasser) können unter gewissen Voraussetzungen entsprechend dem Verbrauch aufgeteilt werden.

Mit dieser Regelung können aber nicht nur die Kosten für Wasser und Abwasser verbrauchsabhängig verteilt werden; wenn andere Bewirtschaftungskosten messbar sind und eine verbrauchsabhängige Aufteilung möglich ist, kann diese Regelung auch dort angewandt werden. Es muss sich um Aufwendungen handeln, deren Höhe zumindest mittelbar vom Ver-

brauch abhängig ist, und es muss möglich sein, die Anteile der einzelnen Mietobjekte am Gesamtverbrauch durch Messvorrichtungen zu ermitteln.

Die vom Nutzflächenschlüssel abweichende Aufteilung nach dem gemessenen Verbrauch bedarf einer **schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und mindestens zwei Dritteln der Mieter.**

RECHTE DES MIETERS

Einige Rechte des Mieters, z. B. das Recht zur Untervermietung, die gesetzlichen Obergrenzen für den Hauptmietzins oder Informations- und Kontrollrechte bei den Betriebskosten (z. B. Abrechnungs- und Beleginsichtsrecht), wurden in dieser Broschüre bereits behandelt. Das Mietrechtsgesetz und auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch beinhalten aber noch weitere Mieterrechte. Manchmal ergeben sich Mieterrechte auch aus gesetzlichen Pflichten des Vermieters.

Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters nach § 1096 ABGB

- Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten.
- Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter im vereinbarten Gebrauch des Mietgegenstandes nicht zu stören. Der Vermieter muss den Mieter auch vor Störungen durch Dritte (z. B. andere Mieter) schützen.
- Der Mieter ist unter bestimmten Voraussetzungen zur Mietzinsminderung berechtigt.

a) Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB

Die gesetzliche Regelung bedeutet, dass der Vermieter zu allen Erhaltungsarbeiten im Mietgegenstand verpflichtet ist. Auch wenn in praktisch allen Mietverträgen die den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffende Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand auf den Mieter überwältzt wird, so sind solche Vereinbarungen im „Verbrauchergeschäft“ (= wenn der Vermieter Unternehmer und der Mieter Konsument ist) unzulässig und unwirksam. Dies hat der Oberste Gerichtshof in bisher 2 Urteilen ausgesprochen.

Andererseits besagen andere Urteile des OGH, dass § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters für Mietverhältnisse Typ III schon per Gesetz gar nicht anwendbar ist.

Zusammenfassend bedeutet dies für den Vollenwendungsbereich des MRG, dass die Erhaltungspflicht zwar nicht vertraglich auf den Mieter überwältzt werden kann, aber auch die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß dem ABGB gar nicht anwendbar ist.

Ein Vermieter ist somit nur im Rahmen des § 3 MRG zur Erhaltung verpflichtet, also

- nur zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses und
- im Mietgegenstand nur zu den Erhaltungsarbeiten, die der Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder der Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner dienen.
- Weiters ist der Vermieter seit 1.1.2015 (auch bei vorher geschlossenen Verträgen!) zu Arbeiten verpflichtet, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.

Daraus folgend sind **bei manchen Schäden weder Vermieter** (wenn kein ernster Schaden des Hauses und auch keine erhebliche Gesundheitsgefahr bestehen) **noch Mieter zur Erhaltung verpflichtet.** (bei Mietverhältnissen Typ I oder II ist aber schon der Vermieter zur Reparatur/Erneuerung verpflichtet!)

Für Mietverhältnisse des Typ III (Vollanwendung MRG) gilt aber jedenfalls: Auch wenn den Vermieter keine Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB trifft, so kann der Mieter wegen dieser Beeinträchtigung dennoch den Mietzins mindern (siehe dazu im Kapitel „Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern“).

b) Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor Störungen durch Dritte zu schützen

Der Vermieter hat den Mieter auch gegen Störungen durch Dritte zu schützen. Wenn etwa ein Mieter einer unzumutbaren Lärmbelästigung durch den Nachbarmieter ausgesetzt ist, hat er die Wahl:

- Der beeinträchtigte Mieter kann direkt gegen den störenden Nachbarn vorgehen und gegen ihn eine Klage (gemäß § 364 ABGB, Schutz gegen Immissionen) einbringen, womit dem Störer die Pflicht auferlegt werden soll, die Störungen in Hinkunft zu unterlassen.
- Der Mieter kann sich aber auch an seinen Vermieter wenden und von diesem Abhilfe verlangen. Der Vermieter ist ja gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes zu gewährleisten. Dies bedeutet aber auch, dass der Vermieter in bestimmten Fällen auch gegen Dritte vorgehen muss, die den Mieter im Gebrauch seines Objektes beeinträchtigen. Der Schutzanspruch besteht aber nur bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gebrauches des Mietobjektes. Die Wahl der Mittel, um dem Mieter den

ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandobjektes zu erhalten, ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen.

BEISPIEL:

Aus der Rechtsprechung: Ein Mieter hat über seiner Terrasse eine Markise montiert. Diese wurde wiederholt durch brennende Zigarettenstummeln beschädigt, die von darüber liegenden Wohnungen herabgeworfen wurden. Der Mieter klagte den Vermieter, dass dieser „durch geeignete Maßnahmen sicherstellen zu habe, dass die Markise durch von darüber liegenden Wohnungen herabgeworfenen brennenden Zigarettenstummeln nicht beschädigt wird und solcher Art der ordnungsgemäße Gebrauch des Mietobjektes gewährleistet ist“. Der Mieter hat diese Klage auch gewonnen.

c) Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern

Kann der Mieter seine Wohnung nicht mehr so wie vereinbart gebrauchen, weil sie ganz oder teilweise mangelhaft wird, so ist der Mieter sofort von der Zahlung des Mietzinses ganz oder teilweise befreit. Die Mietzinsbefreiung tritt in dem Ausmaß ein, in dem die Wohnung unbrauchbar ist. Unter Mietzins ist der Bruttomietzins (also inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer) zu verstehen.

Diese Zinsbefreiung gilt unabhängig davon, ob die Sache selbst mangelhaft ist oder der Gebrauch auf andere Weise verhindert oder gestört ist. Die Zinsbefreiung tritt selbst dann ein, wenn der Mangel auf kein Verschulden des Vermieters zurückzuführen ist.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung nur dann,

- wenn der Mieter die Umstände, die den Gebrauch der Wohnung hindern, akzeptiert,
- wenn er trotz und nach Kenntnis der Gründe für die Mietzinsminderung vorbehaltlos einen bestimmten Mietzins vereinbart oder weiterzahlt,
- wenn der Mieter die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt hat oder
- wenn er den Vermieter an der Mängelbehebung hindert.

Das Mietzinsminderungsrecht ist ein **zwingendes Recht des Mieters**. Es steht ihm auch dann zu, wenn im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde.

Das Ausmaß der Mietzinsminderung

Das Gesetz verwendet die relativ unklaren Worte, dass „der Mieter für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Errichtung des Zinses befreit ist“.

Wenn etwa infolge eines schadhafte Kamins die Wohnung nicht beheizbar ist, ergibt sich in der kalten Jahreszeit eine Mietzinsminderung auf Null. In den Sommermonaten muss natürlich der volle Mietzins bezahlt werden, da der schadhafte Kamin in dieser Zeit die Brauchbarkeit der Wohnung überhaupt nicht beeinflusst.

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit – und damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist nicht ohne weiters in jedem Fall eindeutig abschätzbar. Natürlich kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran bemessen, welche Teile der Wohnung unbenützt sind. Ist etwa durch einen nicht sachgerecht ausgeführten Dachbodenausbau oder auch durch einen „normalen“ Wasserrohrbruch Wasser in eine Wohnung gedrungen, und wurden zwei Zimmer (Nutzfläche 60 m²) einer 120 m² Wohnung überflutet und unbrauchbar, so wird eine Mietzinsminderung von 50 % gerechtfertigt sein.

Das Instrument der Mietzinsminderung kann der Mieter auch als Druckmittel verwenden, wenn der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt. Trifft den Vermieter noch dazu ein Verschulden an der Unbrauchbarkeit der Wohnung, muss er nicht nur die Zinsbefreiung hinnehmen, sondern auch noch Schadenersatz (z. B. ein Hotelzimmer) leisten.

Prinzipiell tritt die (teilweise) Mietzinsminderung sofort ein, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt. Wenn man als Mieter das Recht auf Mietzinsminderung in Anspruch nimmt, empfiehlt es sich aber, dies dem Vermieter – unter Anführung der Begründung und des Ausmaßes der Mietzinsminderung – schriftlich mitzuteilen, z. B. in folgender Form:

An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Graz

Graz, am

Betrifft:(genaue Adresse der Wohnung)

Mietzinsbefreiung gemäß § 1096 ABGB

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund des Wasserrohrgebrechens im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich bin im Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung dadurch insofern eingeschränkt, als ich die sanitären Einrichtungen derzeit nicht benützen und lediglich Kaltwasser nur über die Bassena am Gang beziehen kann.

Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 40% mindere und nur mehr €,.. monatlich überweisen werde.

Mit freundlichen Grüßen

Wenn die geltend gemachte Mietzinsminderung vom Vermieter nicht anerkannt wird, ist es für den Mieter praktisch schwierig, wie er weiter vorgehen soll.

Noch dazu ist es oft nicht leicht, das zulässige Ausmaß der Zinsbefreiung abzuschätzen. Wenn ein Mieter dem Vermieter einfach einen nach eigenem Gutdünken verminderten Mietzins bezahlt, riskiert er, vom Vermieter auf den (vollen) Mietzins und sogar auf Räumung geklagt zu werden. In diesem Verfahren wird dann darüber gestritten, ob der Mieter überhaupt und/oder in dem von ihm veranschlagten Ausmaß zur Mietzinsminderung berechtigt war.

Will sich ein Mieter dem Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage nicht aussetzen, so sollte er den **unveränderten Mietzins ausdrücklich unter Vorbehalt weiter bezahlen**, das Mietzinsminderungsrecht ausdrücklich geltend machen und den Vermieter zur Reparatur (sofern das möglich ist) auffordern. Ist der Vermieter dann nicht „freiwillig“ mit der Mietzinsminderung einverstanden, dann sollte der Mieter seinerseits eine Klage gegen

den Vermieter auf Rückzahlung (eines Teils) des Mietzinses einbringen. Auch in diesem Fall sollte also unbedingt eine schriftliche Mitteilung an den Vermieter erfolgen, z.B.in folgender Form:

An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Leoben

Leoben, am

Betrifft:(genaue Adresse der Wohnung)

Mietzinsbefreiung gemäß § 1096 ABGB

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund eines Defekts der Gastherme ist seit dem 14.2.20.. die Versorgung mit Warmwasser und die Beheizung der von mir gemieteten Wohnung nicht mehr möglich. Ich fordere Sie auf, den Schaden binnen 7 Tagen zu beheben.

Durch den Ausfall der Versorgung mit Warmwasser und der Beheizung bin ich seit dem 14.2.20.. im vereinbarten Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung eingeschränkt.

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

Meines Erachtens beträgt das Ausmaß der Beeinträchtigung derzeit 50%. Sollten die Außentemperaturen sinken, ist dieses Ausmaß höher.

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

Ich ersuche Sie um Ihre schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Wird dem Mieter seit längerer Zeit das Betreten der verschmutzten und verwahrlosten allgemein zugänglichen Teile des Hauses zugemutet, erscheint ein Zinsminderungsanspruch von 5% als angemessen. Ermöglicht eine Heizung im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von 18° C, rechtfertigt dies eine Zinsminderung von 10% (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%; Geruchs- und Lärmbelästigungen (in Wohnung und Garten) durch die zum neuen Wohnhaus gehörende Garage rechtfertigen eine (wohl dauerhafte!) Mietzinsminderung um 15% (OGH, 1 Ob 177/05 v).
- Für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung gebührt für die Zeit der Gebrauchseinschränkung eine Mietzinsminderung von 50%. War der Gebrauch an etwa sechs Tagen im Monat beeinträchtigt, bedeutet dies eine Zinsminderung von 10%, 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% Zinsminderung, wenn das Mietobjekt längere Zeit ohne Wasser- und Stromversorgung ist; nicht jedoch eine 100%ige Zinsbefreiung, wenn der Mieter das Mietobjekt zur Einstellung von Möbeln und für öffentliche Besuche weiterhin benützt hat (LGZ Graz, 3 R 241/86).
- 10% Mietzinsminderung bei Unbenützbarkeit der Dusche wegen Temperaturschwankungen, die sogar zu leichten Verbrennungen führen könnten (LGZ Wien, 41 R 323/02g).
- 25% Mietzinsminderung bei Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd (LGZ Graz, 3 R 25/83).
- 20% Mietzinsminderung bei Nichtbenützbarkeit der Dusche sowie einer Feuchtigkeits- und Schimmelbildung, die zu einer allergischen Reaktion des Mieters geführt hat (LGZ Wien, 41 R 105/01x).
- 90% Mietzinsminderung bei gesundheitsgefährdender Schimmelbildung; keine völlige Mietzinsbefreiung, weil der mitvermietete Garten benützbar ist (LGZ Wien, 38 R 173/05f).
- 90% 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 weiterhin gezwungen ist, mit ihrer Familie die-

se 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% Mietzinsminderung bei Schimmel mit Abbröckeln von Malerei und Verputz (LGZ Wien, 39 R 78/05t).
- 20% Zinsminderung bei Brummgeräuschen in einer Wohnung durch EDV-Geräusche, da es sich nicht um solche Lärmbeeinträchtigungen handelt, die in einer Großstadt zu erwarten sind (LGZ Wien, 41 R 71/92).
- 15% Mietzinsminderung über ganzen Zeitraum von viereinhalb Monaten, wenn 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 Mieter, Herumschreien, Fenster- und Türenzuschlagen im Vorhaus beeinträchtigt war (LGZ Graz, 3 R 265/01i).
- 25% Mietzinsminderung sind bei Lärmbelästigungen in der Regel die Obergrenze (LGZ Graz, 3 R 265/01i).
- 12% 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% Mietzinsminderung bei defektem Anschluss für Heißwasserspeicher und Waschmaschine, außer bei Lebensgefahr (dann 100%) (LGZ Wien, 41 R 415/83).
- 10% 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%, in der Regel ausscheidet; in der Regel rechtfertigt die Beeinträchtigung durch Blei im Trinkwasser nie mehr als 25% Mietzinsminderung (OGH, 9 Ob 34/04x); diese Grundsätze gelten auch bei Geschäftsräumlichkeiten (7 Ob 155/05b).
- 5% 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% Mietzinsminderung, wenn eine falsch eingestellte mitvermietete Klimaanlage zu einer mangelnden Kühlung im Dachgeschoss führt (LGZ Wien, 39 R 79/05i).
- 5% Mietzinsminderung, wenn der mitvermietete Wintergarten undicht ist (LGZ Wien, 39 R 79/05i).

Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß dem MRG

Nachfolgende Ausführungen gelten nur für Mietverhältnisse des Typ III.

Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG

Der Vermieter ist verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen im ortsüblichen Standard zu erhalten. Diese zwingende (vertraglich nicht abänderbare) Erhaltungspflicht des Vermieters ist in § 3 Abs 2 MRG näher definiert, sie umfasst:

- die allgemeinen Teile des Hauses: dazu gehören z. B. Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge, Hausbesorgerdienstwohnung;
- die Mietgegenstände; allerdings nur dann, wenn im Mietgegenstand ein ernster Schaden des Hauses vorliegt (z. B. Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung, feuergefährliche Elektroleitungen), erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen sind oder wenn ein freigewordener Mietgegenstand vor der Wiedervermietung brauchbar gemacht werden muss;
- Seit 1.1.2015 ist der Vermieter (auch bei vorher geschlossenen Verträgen!) in den Mietgegenständen auch zu Arbeiten verpflichtet, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.
- Gemeinschaftsanlagen, z. B. Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche, Sauna; ist es unwirtschaftlich, eine bestehende Gemeinschaftsanlage zu reparieren, ist eine neue zu errichten; die Erhaltungspflicht erlischt, wenn alle Mieter für die Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung verzichten;
- Neuerrichtungen oder Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden, z. B. der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz.
- Installation von Wärmezählern oder Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude (Wärmeschutzfenster, wärmedämmende Fassade), wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse positiv ist.

Diese Erhaltungspflicht kann nicht auf die Mieter überwältzt werden. Derartige Vereinbarungen in Mietverträgen kommen zwar öfters vor, sind aber nichtig.

Kommt der Vermieter der Erhaltungspflicht nicht nach, kann **jeder einzelne Mieter** (und auch die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist) dies durchsetzen.

- Einerseits kann ein vorhandener Mangel bei der Baupolizei angezeigt werden, die einen Bauauftrag erteilen muss, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht.
- Andererseits kann in einem Verfahren gemäß § 6 MRG die Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeit über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

Arbeiten, die in ursächlichem Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten stehen, sind wie diese zu behandeln. Daher sind notwendige Vor- und Nacharbeiten zu Erhaltungsarbeiten (wie etwa die Schuttabfuhr oder die Wiederherstellung der Malerei oder Verfliesung nach der Reparatur eines Wasserrohrbruches) vom Vermieter zu tragen und können vom Mieter genauso geltend gemacht und durchgesetzt werden, wie die Erhaltungsarbeiten selbst.

Der Vermieter ist auch zwingend verpflichtet, **erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner** (in/an den allgemeinen Teilen des Hauses und/oder im Mietgegenstand) zu beseitigen. Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung von der Schlichtungsstelle (vom Gericht) aber nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Diese Regelung ist relativ schwammig und bezieht sich in der Praxis wohl vornehmlich auf **Gesundheitsgefährdungen durch Blei im Trinkwasser oder durch lebensgefährliche elektrische Anlagen**. Bei lebensgefährlichen elektrischen Anlagen ist zwar schwer vorstellbar, dass die Gefährdung durch andere zumutbare Maßnahmen abzuwenden ist, als durch Herstellung geeigneter sicherheitstechnischer Einrichtungen (Austausch aller E-Leitungen etc) durch den Vermieter. Im Fall einer (möglichen) Gesundheitsgefährdung durch Blei im Trinkwasser wird der Vermieter in der Praxis nicht immer verpflichtet sein, die Bleileitungen auszutauschen. Der Oberste Gerichtshof hat etwa in einer Entscheidung festgestellt, dass eine zumutbare Maßnahme zur Abwendung der Gefährdung durch bleihaltiges Trinkwasser darin bestehen kann, dass der Mieter das Wasser eine Zeit lang rinnen lässt, bevor er Wasser zum Trinken oder zum Kochen entnimmt.

Beispiele aus der Rechtsprechung zur Erhaltungspflicht des Vermieters (§ 3 MRG)

- Die Verstärkung einer Trennwand zwischen zwei Wohnungen zur Herstellung des den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustandes ist unzweifelhaft die Durchführung einer Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses.
- Bei einem Balkon handelt es sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft, der in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt (dies gilt aber nicht bei Schäden etwa nur am Bodenbelag des Balkons).
- Die Ersetzung von Holzrahmenfenstern durch Kunststofffenster ist als Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses anzusehen.
- Der Austausch alter, stark verwitterter Holzkastenfenster ist als Erhaltungsarbeit nach § 3 MRG zu qualifizieren.
- Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen auch die zu mehreren Bestandgegenständen führende (Gas, Wasser, Elektro) Leitungen.
- Ist die Erhaltung der bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist vom Vermieter an Stelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.
- Der Vermieter hat den in der Wohnung des Mieters durchgerosteten Radiator einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nur dann durch einen Neuen zu ersetzen, wenn es sich um die Behebung eines ernststen Schadens des Hauses handelt. Ein ernstster Schaden liegt vor, wenn – im Fall des Weiterbetriebes ohne Schadensbehebung – durch das aus dem durchgerosteten Radiator austretende Wasser eine Durchfeuchtung des Fußbodens und der darunter befindlichen Decke mit allen damit verbundenen negativen Folgen droht.
- Schäden an einer Gas- oder Wasserleitung, wenn dadurch eine Feuer, Explosions- und Wasserschadensgefahr droht, gelten als ernste Schäden des Hauses, sie sind vom Vermieter zu beheben.
- Ein schadhafter Estrich, der auch eine Dämmfunktion hat, stellt einen ernststen Schaden des Hauses dar, da er auch die Inhaber der darunter liegenden Wohnungen beeinträchtigt.
- Schimmelschäden in einer Wohnung stellen dann einen ernststen Schaden des Hauses dar und sind vom Vermieter zu beheben, wenn es sich nicht bloß um Oberflächenschimmel handelt, sondern der Schimmel bereits den Verputz angegriffen hat.

- Oberflächliche Schimmelbildung, die durch bloße Desinfektionsmaßnahmen beseitigt werden kann, stellt keinen ernsten Schaden des Hauses dar.
- Ein ernster Schaden des Hauses wird von der Rechtsprechung dann angenommen, wenn im Fall der Unterlassung der Reparatur die Gefahr von Feuer, Explosions- und Wasserschäden besteht.
- § 3 Abs 1 MRG verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard. Dieser Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Muss der Vermieter Fenster gänzlich erneuern (Ersetzung der bisher zweiflügeligen und mit einer Oberlichte ausgestatteten Fenster durch einflügelige Fenster), gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes einzuhalten.
- Die den Vermieter gemäß § 3 Abs 2 Z 2 MRG treffende Verpflichtung, die Mietgegenstände des Hauses zu erhalten, hängt grundsätzlich nicht davon ab, ob die zu behebenden Schäden vom Mieter verursacht oder gar schuldhaft herbeigeführt wurden. Bei ernsten Schäden des Hauses besteht die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Mietgegenstände absolut, nicht nur dem Mieter des betroffenen Objektes, sondern allen Mietern des Hauses gegenüber. Der Vermieter, der die Arbeiten durchzuführen hat, kann vom Mieter, der die Schäden schuldhaft herbeigeführt kann, Ausgleich über das Schadenersatzrecht erhalten.
- Bei der Frage der Erhaltungspflicht kommt es ausschließlich auf den Zustand des Hauses, nicht aber auf die Ursachen an, die zu diesem Zustand geführt haben. Liegen ernste Schäden des Hauses (hier: nicht bloß oberflächliche Schimmelbildung in einer Wohnung) vor, sind die entsprechenden Erhaltungsarbeiten baulicher Natur dem Vermieter aufzutragen. Worin die Ursachen für die Schäden liegen ist für die Frage der Erhaltungspflicht unerheblich.

Antrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 6 MRG)

Kommt der Vermieter seiner Erhaltungspflicht im Sinn des § 3 MRG nicht nach, kann **jeder einzelne Mieter** (und auch die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist) dies durchsetzen.

Die Durchführung von Erhaltungsarbeiten kann über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

In diesem Antrag müssen die notwendigen Arbeiten möglichst genau angeführt werden. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht hat dann zu prüfen, ob die beantragten Arbeiten tatsächlich notwendig sind (durch Einholung eines Amts- oder Sachverständigengutachtens), und gegebenenfalls dem Vermieter die Durchführung der Arbeiten binnen einer festgelegten Frist aufzutragen.

Werden die Arbeiten dann trotz rechtskräftiger Entscheidung nicht durchgeführt, kann – wiederum durch einen einzelnen Mieter oder durch die Gemeinde – die Zwangsverwaltung des Hauses zwecks Durchführung dieser Erhaltungsarbeit beantragt werden.

Die Erhaltungsarbeiten werden aus der Mietzinsreserve und den künftigen Mietzinseinnahmen finanziert. Reichen diese Mittel nicht aus, ist der Antrag dann abzuweisen und sind die Arbeiten nicht durchzuführen, wenn sich die Mehrheit der Mieter (gerechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände) und der Vermieter gegen die Vornahme der beantragten Arbeiten aussprechen. Sind die Mittel zu gering, ist aber die Mehrheit nicht gegen die Reparaturen, dann sind die Arbeiten vorzunehmen. Zur Finanzierung der Differenz zwischen den vorhandenen Mitteln und den benötigten Mitteln kann der Vermieter in einem Verfahren gemäß § 18 MRG die Erhöhung der Hauptmietzinse beantragen.

Wenn aber dringend notwendige Erhaltungsarbeiten (z. B. Arbeiten zur Aufrechterhaltung bestehender Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- und Beheizungsanlagen, Arbeiten zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden etc) beantragt werden, sind diese jedenfalls vorweg aufzutragen und durchzuführen, unabhängig von der Höhe der Mietzinsreserve, unabhängig von der Zustimmung der Mehrheit der Mieter bzw des Vermieters und unabhängig von einem Verfahren nach § 18 MRG.

Einstweilige Verfügung

Bei besonders dringend erforderlichen Arbeiten (z. B. bei Gefahr für Personen oder Sachen durch herabstürzende Dachziegel oder Fassadenteile, oder wenn auf Grund einer defekten Gasleitung Arbeiten erforderlich sind, um den Betrieb der Heizungsanlage aufrecht zu erhalten) kann außerdem eine sehr schnelle Entscheidung **bei Gericht** erwirkt werden. Man nennt dieses Instrument „Einstweilige Verfügung“ (EV). Auch die EV kann von jedem einzelnen Mieter beantragt werden. Aufgrund der komplizierten Gesetzeslage und der Verfahrensbesonderheiten ist es jedoch in allen Fällen

empfehlenswert, sich durch kompetente Personen bzw. Organisationen vertreten zu lassen.

Verbesserung des Hauses

Der Vermieter ist nicht nur zur Erhaltung, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch zur Verbesserung des Hauses verpflichtet.

Erste Voraussetzung ist, dass der Erhaltungszustand des Hauses so gut ist, dass Verbesserungsarbeiten sinnvoll und zweckmäßig sind. Zweitens muss die Finanzierung der nützlichen Verbesserungen gewährleistet sein, indem

- eine ausreichende Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre besteht, so dass daneben auch die Finanzierung von notwendigen Erhaltungsarbeiten gesichert ist, oder
- die Mehrheit der Mieter (gerechnet nach Mietobjekten) und der Vermieter eine Vereinbarung über die Finanzierung schriftlich treffen. Dabei dürfen aber die anderen Mieter, die sich an einer solchen Vereinbarung nicht beteiligen, finanziell überhaupt nicht belastet werden, aber auch sonst nicht besonders beeinträchtigt werden.

Das bedeutet, dass zwar die Mehrheit der Mieter mit dem Vermieter z. B. die Installation einer Gegensprechanlage vereinbaren kann, die anderen Mieter gegen deren Willen dadurch aber mit Errichtungskosten nicht belastet werden dürfen. Auch darf ihr Zugang zum Mietgegenstand oder die Erreichbarkeit ihrer Wohnungen nicht erschwert werden. Auf Kosten der Mieter, die sich an der Vereinbarung beteiligen, muss den anderen Mietern zumindest ein Haustoröffner installiert werden.

Zu den nützlichen Verbesserungen zählen folgende Arbeiten:

- die Neuerrichtung oder Umgestaltung (z. B. Verstärkung) von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen, Kanal, Zentralheizung, Sanitäranlagen;
- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen, wie Lift, Waschküche, Schutzräume oder Gegensprechanlage;
- schalldämmende Maßnahmen (an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken, obersten Geschossdecken);
- die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses;
- die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in einer Wohnung oder die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Woh-

nungen; nützliche Verbesserungen in einer vermieteten Wohnung dürfen aber nur vorgenommen werden, wenn der Mieter zustimmt.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt (rechtliche, technische, wirtschaftliche Gegebenheiten und Möglichkeiten, Finanzierung, Zweckmäßigkeit im Hinblick auf den Hauszustand, keine übermäßige Beeinträchtigung der anderen Mieter) ist der Vermieter zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen verpflichtet.

Dies kann durch die **Mehrheit der Mieter** auch durchgesetzt werden, indem die Durchführung bestimmt bezeichneter nützlicher Verbesserungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht beantragt wird. Im Unterschied zur Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten kann ein solcher Antrag also nicht von jedem einzelnen Mieter, sondern eben nur von der Mehrheit der Mieter (gerechnet nach Mietgegenständen) eingebracht werden.

Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung (§ 9 MRG)

Der Mieter ist berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern und zu verbessern. Bei unwesentlichen Veränderungen (z. B. Ausmalen, Tapezieren) muss der Vermieter nicht verständigt werden. **Bei beabsichtigten wesentlichen Veränderungen der Wohnung muss der Mieter den Vermieter verständigen**, ansonsten riskiert er eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage. Die Verständigung über die beabsichtigten wesentlichen Änderungen im Mietgegenstand sollte am besten schriftlich erfolgen und man sollte den Vermieter um ausdrückliche schriftliche Zustimmung ersuchen.

Wenn der Vermieter die beabsichtigte Veränderung innerhalb von zwei Monaten ab Einlangen der Verständigung nicht ablehnt, gilt die Zustimmung als erteilt. Der Mieter wird also in seinem Änderungswunsch nicht dadurch blockiert, dass der Vermieter das Schreiben einfach unbeantwortet lässt. Der Vermieter muss dann auch den Bauplan (Einreichplan) unterschreiben, wenn die Veränderung baubehördlich bewilligt werden muss.

Wenn der Vermieter die Zustimmung innerhalb der zwei Monate aber ausdrücklich verweigert, ist zu prüfen, ob er dazu überhaupt berechtigt ist. Ge-

mäß § 9 MRG darf die Zustimmung nämlich nicht verweigert werden, wenn bei der geplanten Veränderung alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen (es darf also nicht etwa eine veraltete Heizung geplant sein);
- die Veränderung muss üblich sein und einem wichtigen Interesse des Mieters dienen: das ist etwa bei der Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasser-, Gas-, Lichtleitungen, Heizung oder Sanitäranlagen (Bad, Dusche, WC) der Fall, aber auch bei Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster), bei einem Telefonanschluss sowie bei Radio- und Fernsehantennen, wenn ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sowie bei Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden;
- die einwandfreie Ausführung muss gewährleistet sein (davon ist bei der Beauftragung eines befugten Gewerbebetriebes jedenfalls auszugehen);
- die Veränderung darf zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder anderer Mieter oder zu einer Schädigung des Hauses (etwa Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes) oder zu einer Gefahr für Personen oder Sachen führen und
- der Mieter muss die Kosten der Veränderung tragen.

Sind diese Voraussetzungen gleichzeitig gegeben, darf der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern. Tut er es trotzdem, kann die Zustimmung des Vermieters (aber auch eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplans) durch die Bewilligung der Schlichtungsstelle ersetzt werden.

Sind zwar alle Voraussetzungen erfüllt und handelt es sich aber bei den geplanten Änderungen nicht um die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Gas-, Lichtleitungen, Heizung, Sanitäranlagen, energiesenkende Maßnahmen, öffentlich förderbare Verbesserungen, Telefon, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen, kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

Das bedeutet aber auch, dass die Wiederherstellung bei den oben aufgezählten Veränderungen (z. B. Einbau eines Bades, Einbau von Wärmeschutzfenstern etc) nicht verlangt und auch nicht wirksam vereinbart werden kann. Ebenso wenig kann der Vermieter bei nicht wesentlichen Veränderungen (die dem Vermieter ja gar nicht anzuzeigen sind) vom Mieter

die Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

Veränderungen, die fix mit dem Gebäude verbunden werden, gehen damit ins Eigentum des Vermieters über. Der Mieter hat aber unter bestimmten Voraussetzungen bei Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses einen Investitionersatzanspruch (siehe unter dem Kapitel „Investitionersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses“).

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Die Errichtung eines Estrichs in Verbindung mit der Verfließung des Küchenbodens stellt keinen Eingriff in die Rechte des Vermieters dar. Vielmehr sind das unwesentliche Veränderungen im Sinn des § 9 MRG, inklusive auch der dafür erforderlichen Vor- und Nacharbeiten.
- Das Äußere eines Bestandobjektes, etwa die Eingangstür oder die Außenfenster, ist zwar vom Sachbesitz des Vermieters umfasst. Dem Gebrauch einer Wohnung entspricht es aber, dass der Mieter an der Außenseite der Türe ein Namensschild sowie einen Briefkasten oder Zeitungshalter in üblichem Ausmaß anbringen darf.

Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte (§ 12 MRG)

Zieht der bisherige Mieter aus der Wohnung aus, kann er seine Mietrechte an nahe Angehörige abtreten – und zwar ohne Zustimmung des Vermieters und sogar gegen dessen Willen – wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

1. Eine Abtretung ist nur an **Ehegatten, einen eingetragenen Partner** (nicht an Lebensgefährten!) und **Verwandte in gerader Linie** (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern usw.), **Adoptivkinder** und **Geschwister**, nicht aber an andere Verwandte (z. B. nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante) möglich.

2. Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten **zwei Jahre** vor dem Auszug des bisherigen Mieters mit ihm im **gemeinsamen Haushalt** gewohnt haben; bei Geschwistern beträgt die Frist fünf Jahre. Es reicht aber auch eine kürzere Frist des gemeinsamen Haushaltes, wenn der bisherige Mieter und der Eintrittsberechtigte die Wohnung gemeinsam bezogen haben und seither dort gewohnt haben. Bei Ehegatten würde eine kürzere Frist aber auch ge-

nügen, wenn sie zumindest seit der Heirat gemeinsam in der betreffenden Wohnung wohnen.

Ein gemeinsamer Haushalt liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn zwei oder mehrere Personen an der gleichen Adresse gemeldet sind, sondern wenn diese tatsächlich gemeinsam in der gleichen Wohnung wohnen. Die polizeiliche Meldung und damit auch der Meldezettel ist nur ein Indiz für einen gemeinsamen Haushalt. Wichtig ist daher die gemeinsame Haushaltsführung (z. B. Kochen, Essen) in der Wohnung.

3. Der bisherige Mieter muss die Wohnung tatsächlich verlassen.

Der **Mietrechtsübergang erfolgt** bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, **sobald sich der bisherige Mieter und der Eintretende darauf einigen**. Die Mitteilung an den Vermieter, dass die Mietrechte abgetreten wurden, ist nicht Voraussetzung dafür, dass die Mietrechte übergehen. Dennoch ist die Mitteilung im Sinne einer Klarheit zweckmäßig und sie ist auch im Gesetz vorgeschrieben.

Diese gesetzliche Möglichkeit der Mietrechtsabtretung gilt nur bei Wohnungen Typ III.

Für diese Mietrechtsabtretung ist es nicht erforderlich, dass der neue Mieter ein dringendes Wohnbedürfnis hat. Es genügt, wenn er in dieser Wohnung mit dem bisherigen Mieter im gemeinsamen Haushalt gewohnt hat.

Durch die Abtretung der Mietrechte kommt kein neuer Mietvertrag zustande, sondern der Neumieter tritt in den bestehenden Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten ein. Es ist daher **nicht erforderlich, einen neuen Mietvertrag abzuschließen**, wie von manchen Vermietern behauptet wird. Nur bei Altverträgen (1.3.1994) kann es unter Umständen zu einer Mietzinserhöhung kommen. Siehe dazu im Kapitel „Hauptmietzins bei Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt“.

Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der in den Mietvertrag eintretende Angehörige sind verpflichtet, **dem Vermieter die Abtretung der Hauptmietrechte sofort anzuzeigen**. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das vom bisherigen und vom eintretenden Mieter unterschrieben wird. Zum Beispiel mit folgendem Inhalt:

An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Graz

Graz,.....

Betrifft:(genaue Adresse der Wohnung)
Mietrechtsabtretung gemäß § 12 MRG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter*), die mit mir seit (Datum) im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 MRG per (Datum) abtrete.

Meine Tochter*) ist in Hinkunft für die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen

**)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung, in der ich bisher mit meinem Vater***), dem bisherigen Mieter, im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, gem. § 12 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete.

Ich ersuche Sie, in Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

****)

Anmerkungen:

*) Hier ist zu variieren, je nachdem, wer eintrittsberechtigt ist.

***) Hier hat der bisherige Mieter zu unterschreiben.

*****) Hier ist zu variieren, je nachdem, wer der bisherige Mieter war.

*****) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

Mietrechtseintritt beim Tod des Mieters (§ 14 MRG)

So, wie der Mietvertrag durch den Tod des Vermieters nicht aufgelöst wird (vielmehr treten seine Erben in den Mietvertrag als neue Vermieter ein und sind an diesen Vertrag gebunden), wird der **Mietvertrag auch durch den Tod des Mieters nicht aufgelöst**. Der Mietvertrag geht auf die Verlassenschaft über, dann auf die Erben des Verstorbenen. Der Erbe (Die Erben) des Mieters tritt (treten) mit der sogenannten „Einantwortung“ automatisch in den Mietvertrag ein, der Mietvertrag kann jedoch von dem(n) Erben des Mieters, wie auch vom Vermieter aufgelöst werden (§ 1116a ABGB).

Dies gilt jedoch nicht, wenn **eintrittsberechtigte Personen** (Mitbewohner des verstorbenen Mieters) gemäß § 14 MRG vorhanden sind. Dann gehen die Mietrechte an der Wohnung – ohne Kündigungsmöglichkeit des Vermieters – an den (die) Mitbewohner über, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Eintrittsberechtigt sind der **Ehegatte, eingetragene Partner, der Lebensgefährte, die Verwandten in gerader Linie** (Kinder, Enkelkinder, Eltern,...), **Adoptivkinder und Geschwister**, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem bisherigen Mieter **im gemeinsamen Haushalt** gelebt haben. Eine bestimmte Mindestfrist – wie bei der Mietrechtsabtretung – ist hier nicht vorgesehen.

Ausnahme: Für den Lebensgefährten ist eine eheähnliche Haushaltsgemeinschaft durch mindestens die letzten drei Jahre vor dem Tod des Mieters gefordert (ein kürzerer gemeinsamer Haushalt reicht aber auch, wenn die Lebensgefährten die Wohnung gemeinsam bezogen haben).

ACHTUNG!

Bis September 2003 ist diese Gesetzesbestimmung (Eintrittsrecht von Lebensgefährten) von den österreichischen Gerichten nur für verschiedengeschlechtliche Lebensgemeinschaften angewendet worden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte ist eine derartige Auslegung/Anwendung des § 14 MRG aber als Verletzung der Menschenrechtskonvention zu werten. Daraus folgt nun aber, dass § 14 MRG auch auf **gleichgeschlechtliche Lebensgefährten** anzuwenden ist!

2. Damit ein Mitbewohner des verstorbenen Mieters in den Mietvertrag eintreten kann, muss auch ein **dringendes Wohnbedürfnis des Eintretenden** vorliegen. Das heißt, dass keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn vorhanden sein darf.

Treffen obige Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner des Verstorbenen zu, treten alle in den Mietvertrag ein, außer die Berechtigten teilen dem Vermieter binnen 14 Tagen mit, dass sie die Mietrechte nicht fortsetzen wollen.

BEISPIEL:

Verstirbt der Vater, der den Mietvertrag abgeschlossen hat, treten sowohl die Frau als auch die drei Kinder in den Mietvertrag ein, wenn alle die angeführten Voraussetzungen (gemeinsamer Haushalt, dringendes Wohnbedürfnis) erfüllen und keiner der Eintrittsberechtigten dem Vermieter binnen 14 Tagen bekannt gibt, dass er nicht eintreten will.

Im Sinne der Klarheit empfiehlt es sich, den Vermieter vom Mietrechtseintritt zu verständigen. Zum Beispiel in folgender Form:

An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Graz

Graz,

Betrifft: (genaue Adresse der Wohnung)

Eintritt ins Mietrecht gemäß § 14 MRG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass meine Mutter*)
die bisherige Mieterin, am verstorben ist. Da ich mit meiner Mutter*) im Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 MRG in die Mietrechte ein.

Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

**)

Anmerkungen:

*) Hier ist zu variieren, je nachdem, wer bisher Mieter war (Großmutter, Bruder, ...).

**) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

Die eintretende(n) Person(en) haftet (haften) gegenüber dem Vermieter für die Mietzinsrückstände und Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Mieters allenfalls entstanden sind.

Die gesetzliche Möglichkeit des Mietrechtseintritts gilt bei Wohnungen des Typ II und III.

Noch ein wichtiger Hinweis: Sowohl bei der Mietrechtsabtretung als auch bei Mietrechtseintritt gehen – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – die Mietrechte automatisch über. Der eintretende Mieter wird damit Vertragspartner des Vermieters, auch ohne Zustimmung und sogar gegen den Willen des Vermieters. Der Eintretende übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters. Der **Abschluss eines neuen Mietvertrages** ist daher **nicht notwendig** und in den meisten Fällen auch nicht empfehlenswert, weil neue, benachteiligende Bestimmungen enthalten sein könnten.

Hauptmietzins bei Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt

a) Unveränderter Hauptmietzins

Ist ein nachfolgender Mieter der Ehegatte, ein eingetragener Partner, Lebensgefährte oder ein minderjähriges Kind bzw Enkel (dieser Personenkreis wird als „privilegierte Angehörige“ bezeichnet), bleibt der Hauptmietzins unverändert.

b) Erhöhter Hauptmietzins

Erfolgte der Eintritt in einen am 1. 3. 1994 bestehenden Mietvertrag durch volljährige Kinder, Enkelkinder, Adoptivkinder oder durch Geschwister, kann der Richtwertmietzins verlangt werden. Diese Erhöhung ist jedoch mit dem jeweiligen Kategorie-A-Betrag (derzeit also 3,60 €/m²) begrenzt. Dasselbe gilt, wenn die in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel großjährig werden.

BEISPIEL:

Herr Müller, der den Mietvertrag 1962 abgeschlossen hat, stirbt Anfang August 2018. Zu diesem Zeitpunkt lebten seine Ehegattin, seine 36jährige Tochter und seine 16jährige Enkelin mit ihm im gemeinsamen Haushalt. Alle drei Personen treten gemäß § 14 MRG in den Mietvertrag ein und teilen dies dem Hauseigentümer mit. Dieser hat kein Recht den Mietzins zu erhöhen. Auch wenn die minderjährige

Enkelin 2020 das 18. Lebensjahr vollendet, kann der Mietzins nicht angehoben werden, solange die Gattin des Verstorbenen (privilegierte Angehörige) noch in der Wohnung wohnt.

Bei der Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses (Richtwertmietzins, maximal aber 3,60 €/m²) ist vom Zustand der Wohnung bei Eintritt durch den neuen Mieter auszugehen, wobei aber der Vermieter Investitionen des Vormieters entsprechend dem § 10 MRG abgelten muss.

BEISPIEL:

Frau Novotny hat 1990 eine Wohnung der Kategorie C gemietet und im Februar 2008 den Standard dieser Wohnung durch den Einbau eines Bades und einer Gasetagenheizung (Kosten von € 12.000,-) auf Kategorie A angehoben. Im Jahr 2010 ist ihre damals 17jährige Enkelin bei ihr eingezogen, im Dezember 2011 ist der Bruder von Frau Novotny eingezogen. Im Juli 2014 verlässt Frau Novotny die von ihr gemietete Wohnung (Mietzins zu diesem Zeitpunkt 1,39 €/m²) auf Dauer, zieht zu ihrer Tochter und tritt ihre Mietrechte gemäß § 12 MRG an ihre mittlerweile volljährige Enkelin ab. An ihren Bruder kann Frau Novotny die Mietrechte nicht abtreten, da bei Geschwistern ein mindestens 5jähriger gemeinsamer Haushalt gefordert ist. Gleichzeitig mit der Verständigung von der Abtretung der Mietrechte werden dem Vermieter gegenüber die Aufwendungen der bisherigen Mieterin (Einbau von Bad und Gasetagenheizung) geltend gemacht. Der Vermieter hat nun zwei Möglichkeiten: Entweder er bezahlt € 4.800,-, den Wert der Investitionen (= € 12.000,- minus einer Abschreibung von 10% pro Jahr) und kann von der eingetretenen Mieterin sofort den für eine Kategorie A Wohnung angemessenen Richtwertzins (maximal aber 3,60 €/m²!) verlangen. Andererseits kann er sich auch dafür entscheiden, dass er den Wert der Investitionen nicht bezahlt. Dadurch verliert er das Recht, den Hauptmietzins anzuheben, solange die Investitionen noch nicht abgeschrieben sind. Dann könnte der Vermieter erst im Jahr 2018 (also 10 Jahre nach Durchführung der standardanhebenden Arbeiten) von der eingetretenen Enkelin eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehren.

Vertragliches Weitergaberecht

Eine Abtretung der Mietrechte kann aufgrund der Voraussetzungen des § 12 MRG nur an nahe Verwandte oder an den Ehegatten erfolgen. An

andere Personen kann der Mieter seine Mietrechte nur dann weitergeben, wenn ihm vertraglich – meist gleich im Mietvertrag – vom Vermieter ein sogenanntes Weitergaberecht eingeräumt wurde. Dieses Recht bedeutet, dass man seine Mietrechte an einen beliebigen, selbst gewählten Nachfolger abtreten kann. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte ein Weitergaberecht unbedingt schriftlich vereinbart werden.

Für die Einräumung eines Weitergaberechts allein darf vom Vermieter keine Ablöse verlangt werden! Eine eventuell geleistete Zahlung kann vom Mieter bis spätestens 10 Jahre nach dem Zahlungszeitpunkt bei der Schlichtungsstelle (beim Gericht) zurückgefordert werden.

Das **Weitergaberecht an einen beliebigen Nachmieter**, das dem Mieter also nicht Kraft des Gesetzes zusteht, sondern **mit dem Vermieter eigens vereinbart werden muss**, wird nur äußerst ungern zugestanden. Verfügt der ausscheidende Mieter jedoch über das Weitergaberecht, übernimmt sein Nachfolger den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht erforderlich. Für den neuen Mieter gilt also auch genau jener Mietzins, den sein Vorgänger zu bezahlen hatte. Dem neuen Mieter steht aber seinerseits kein Weitergaberecht mehr zu, es wurde durch einmalige Ausübung „konsumiert“.

Im Fall der Weitergabe der Mietrechte aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes empfiehlt es sich, den Vermieter ähnlich dem folgenden Beispiel zu verständigen:

An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Bruck/Mur

Bruck/Mur,.....

Betrifft:(genaue Adresse der Wohnung)

Mietrechtsabtretung – Vertragliches Weitergaberecht

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und in Ausübung des mir im Mietvertrag zugestandenen Weitergaberechtes meine Mietrechte an Herrn/Frau per(Datum) abtrete.

Herr/Frau ist in Hinkunft für die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen

*)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung übernehme und in die Mietrechte eintrete. Ich ersuche Sie, in Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

**)

Anmerkungen:

*) Hier hat der bisherige Mieter zu unterschreiben.

***) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

TIPP FÜR WOHNUNGSSUCHEDE:

Wenn der Mieter einer Wohnung einem Wohnungssuchenden gegenüber behauptet, die Mietrechte aufgrund eines Weitergaberechtes abtreten zu können, sollte der Wohnungssuchende das behauptete Vorliegen des Weitergaberechtes (schriftliche Vereinbarung zwischen Hauseigentümer und bisherigem Mieter) genau überprüfen. Zieht nämlich der Wohnungssuchende in die Wohnung ein und hatte der bisherige Mieter gar kein Recht zur Weitergabe der Mietrechte, so kann der Hauseigentümer gegen den neuen Bewohner erfolgreich mittels Räumungsklage vorgehen!

Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht)

Manchmal wird dem Mieter zwar kein Weitergaberecht eingeräumt, er erhält aber ein Vorschlagsrecht. In diesem Fall kann das Mietrecht nicht direkt an einen selbst gewählten Nachfolger abgetreten werden, sondern der Mieter kann dem Vermieter einen selbst gewählten Nachfolger nur vorschlagen. Der Vermieter muss die Wohnung aber an den vorgeschlagenen Nachfolger vermieten, sofern keine wichtigen Gründe gegen diesen sprechen. Mit dem vorgeschlagenen Nachfolger wird aber ein **neuer Mietvertrag** abgeschlossen. Der neue Mieter wird, je nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen, möglicherweise also auch einen höheren Mietzins zu zahlen haben als der bisherige Mieter.

Wichtig bei der Formulierung des Vorschlagsrechtes ist, dass an den Nachfolger keine oder aber genau definierte Voraussetzungen geknüpft sind, um Streitigkeiten zu vermeiden.

Wohnungstausch (§ 13 MRG)

Eine weitere Ausnahme von der Regel, dass ausschließlich der Hauseigentümer über die Person des Mieters zu entscheiden hat, ist der Wohnungstausch. Dabei können Hauptmieter von Wohnungen innerhalb derselben Gemeinde unter den folgenden Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters ihre Wohnungen tauschen:

- die Mietverträge bestehen seit mehr als 5 Jahren,
- es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch,
- die (getauschten) Wohnungen dienen der angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter,
- dem Vermieter kann der Tausch nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden und

- gerichtliche Kündigungen oder Räumungsklagen sind nicht anhängig.

Wird der beabsichtigte Wohnungstausch – der am besten mit eingeschriebenem Brief an beide Vermieter bekannt gegeben wird – von dem(n) Vermieter(n) abgelehnt, obwohl die Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet auf Antrag die Schlichtungsstelle bzw das Gericht.

Wird der Wohnungstausch – mit oder ohne gerichtliche Hilfe – durchgeführt, haften die tauschenden Mieter zur ungeteilten Hand für die vor dem Wohnungstausch allenfalls aufgelaufenen Mietzinsrückstände.

Ab dem auf den Wohnungstausch folgenden Zinstermin darf der Vermieter den wie bei einer Neuvermietung zu berechnenden Richtwertmietzins verlangen, sofern der bislang zu entrichtende Hauptmietzins niedriger war.

PFLICHTEN DES MIETERS

Einige im Mietrechtsgesetz geregelte Pflichten des Mieters ergeben sich aus den Gründen, die den Vermieter zur Kündigung berechtigen. So ist der Mieter natürlich verpflichtet, den Mietzins bei Fälligkeit zu bezahlen. Weiters darf der Mieter keinen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand machen; er darf ihn nicht vernachlässigen und beispielsweise auch keine Umbauarbeiten, die den Bauvorschriften widersprechen, vornehmen. Gegenüber seinen Mitbewohnern darf er kein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten an den Tag legen und ihnen damit das Zusammenleben im Haus verleiden. Dies gilt auch für die mit dem Mieter zusammenwohnenden Personen; diesen gegenüber hat der Mieter darauf hinzuwirken, dass sie ein derartiges Verhalten nicht setzen.

Wartungs- und Erhaltungspflichten des Mieters

Der Mieter ist gemäß § 8 MRG verpflichtet, die Wohnung samt Wasser-, Gas- und Elektroleitungen, Heizung und Sanitäranlagen **so zu warten und so instandzuhalten** (ausgenommen es handelt sich um die Beseitigung ernster Schäden, die aber umgehend dem Vermieter angezeigt werden müssen), **dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst**. Dies bedeutet, dass der Mieter z. B. darauf zu achten hat, dass die Wasserleitung im Winter nicht einfriert. Wenn die Behebung von ernsten Schäden des Hauses im Mietgegenstand nötig ist, hat der Hauptmieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige davon zu erstatten.

Das Gesetz unterscheidet Wartung und Instandhaltung/Erhaltung, die Begriffe sind nicht so ganz klar. Unzweifelhaft zur **Wartungspflicht** des Mieters gehört etwa das Service der Therme oder von Fenstern, solange sich die Arbeiten in diesem Zusammenhang auf Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen beschränken. Stellt sich beim Service aber z. B. ein Schaden heraus, der repariert werden muss, stellt sich die Frage der Erhaltungspflicht des Mieters oder des Vermieters.

Wie weit aber die gesetzliche Erhaltungspflicht des Mieters geht, darüber besteht rechtlich keine Klarheit. Auch ist die gesetzliche Formulierung (der Mieter hat die Einrichtungen so instandzuhalten hat, dass dem Vermieter bzw den anderen Mietern „kein Nachteil“ erwächst) unklar, weil nicht definiert ist, welchen Nachteil der Mieter abwenden muss.

Immer wieder stellt sich die Frage, ob der Mieter zu Erhaltungsarbeiten und sogar zur Erneuerung einer Einrichtung verpflichtet ist, wenn eine Einrichtung des Mietgegenstandes durch die bloß normale Abnutzung, also etwa in Folge „von Altersschwäche“, schadhaft wird. Dies ist zu verneinen, da es der Oberste Gerichtshof Unternehmern in einigen Urteilen verboten hat, im Mietvertrag Erhaltungspflichten auf die Mieter zu überwälzen.

Rechtsprechung:

- § 8 MRG enthält keine Erhaltungspflicht des Mieters hinsichtlich Tapeten, Malerei oder sonstiger Oberflächenschäden am Mauerwerk (LGZ Wien, 40 R 293/00k).
- Zur üblichen Pflege der Einrichtungen des Bestandgegenstandes ist der Bestandnehmer verpflichtet. Zur Wartung und Pflege zählt auch die Entfernung von Staub und Lurch (6 Ob 42/02 y).
- Unter Wartung sind regelmäßige Maßnahmen zu verstehen, die die Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Zustandes gewährleisten, etwa regelmäßige Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten, das Schmieren beweglicher Teile usw. Darunter fällt auch das Austauschen von Dichtungen, wenn sie porös oder schadhaft geworden sind (LGZ Wien, 41 R 115/06z).

Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG)

Die Duldungspflichten regeln die Bereiche, in denen Eingriffe in die Mietrechte seitens des Vermieters oder sogar eines anderen Mieters rechtlich zulässig sind.

Der Mieter hat das **Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter** oder von diesem beauftragte Personen zu dulden, wenn wichtige Gründe vorliegen (z. B. wenn ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand vorliegen oder um Wärmemesser abzulesen). Die Begehung ist, außer bei Gefahr im Verzug, entsprechend anzukündigen (ein bis zwei Wochen vorher) und mit dem Mieter abzustimmen.

Der Mieter hat aber auch die vorübergehende **Benützung oder sogar Veränderung des eigenen Mietgegenstandes** zuzulassen, wenn dies notwendig oder erforderlich ist, um **Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus** (z. B. Reparatur einer undichten Gasleitung, Einbau eines Aufzuges) oder die **Behebung ernster Schäden im eigenen oder einem anderen Mietgegenstand** durchzuführen.

Die vorübergehende Benützung bzw Veränderung des eigenen Mietgegenstandes ist aber auch zu dulden, wenn dies zur **Verbesserung eines anderen Mietgegenstandes** notwendig ist und dies auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit in diesem Zusammenhang ist anzunehmen, wenn die Beeinträchtigung unwesentlich oder nicht dauerhaft ist. Alle zu duldenen Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten sind möglichst schonungsvoll durchzuführen.

Der Mieter hat auch die **Neuschaffung von Mietgegenständen** z. B. durch Aufstockung und Dachbodenausbau zu dulden. Wenn dadurch in bestehende Rechte eingegriffen wird, z. B. wenn durch den Dachbodenausbau die Möglichkeit des Wäschetrocknens wegfallen würde, besteht die Duldungspflicht nur, wenn der Vermieter entweder eine entsprechende Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen schafft oder einen entsprechenden Geldersatz leistet.

Entschädigungsrecht des Mieters (§ 8 Abs 3 MRG)

Entstehen einem Mieter durch Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten, die er zu dulden hat, wesentliche Beeinträchtigungen, hat er **Anspruch auf angemessene Entschädigung**. Der Entschädigungsanspruch für entstandene Vermögensschäden (z. B. Reinigungskosten, Hotelkosten etc.) ist unabhängig davon, ob den Vermieter/Nachbarmieter an der Beeinträchtigung ein Verschulden trifft. Lediglich bei ideellen Schäden (für „erlittenes Ungemach“) ist grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz des Vermieters/Nachbarmieteters Voraussetzung für den Ersatzanspruch.

Den Ersatz hat der zu leisten, der die Arbeiten durchführen lässt; also der Vermieter bzw der Nachbarmieter. Im Falle des Dachgeschossausbaus ist es oft der (künftige) Wohnungseigentümer dieser Wohnung(en), der Ersatz leisten muss.

Sowohl der Duldungsanspruch des Vermieters/Nachbarmieteters als auch der Anspruch des beeinträchtigten Mieters auf angemessene Entschädigung können im Streitfall mittels Antrag an die Schlichtungsstelle bzw an das Bezirksgericht durchgesetzt werden.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Wenn der Vermieter im Mietobjekt Umbauarbeiten (Fenstertausch) vornehmen lässt und seine Arbeiter die Wohnung verschmutzt zurücklas-

sen, hat der Mieter einen Ersatzanspruch für die Reinigungskosten; auch dann, wenn er die Reinigung selbst durchgeführt hat.

- Fenster und die davor mit Zustimmung des Vermieters angebrachten Außenjalousien sind sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch wesentliche Bestandteile des Mietgegenstandes selbst. Lässt daher der Vermieter die Fenster tauschen, entfernt er dabei die Außenjalousie und montiert er sie nicht wieder, so stellt diese Veränderung einen Eingriff in die Mietrechte dar. Sind die entfernten Jalousien noch in gebrauchsfähigem Zustand, muss der Vermieter diese wieder anbringen. Verweigert er dies, hat der Mieter einen Ersatzanspruch im Sinn des § 8 Abs 3 MRG und zwar in der Höhe der Montagekosten. Sind die alten Außenjalousien wegen der Demontage aber gar nicht mehr brauchbar, so besteht die Entschädigung, die der Vermieter dem Mieter leisten muss, in den Anschaffungs- und Montagekosten von neuen Jalousien. Bei diesen Kosten ist aber ein Abzug vorzunehmen, weil die neuen Jalousien eine längere Lebensdauer haben.

MIETRECHT IM SCHEIDUNGSFALL

Gerade im Falle einer Scheidung kann es bei der Wohnversorgung der Ex-Partner zu Schwierigkeiten kommen. Alles Nachfolgende gilt aber seit 2010 auch für eingetragene Partnerschaften und ihre einvernehmliche oder strittige Auflösung.

a) einvernehmliche Scheidung:

Im Fall einer einvernehmlichen Scheidung müssen sich die Ehepartner **über die Aufteilung der Ehwohnung**, des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse **vertraglich einigen** („Scheidungsvergleich“). In der Regel wird dabei vereinbart, dass einer der beiden Partner in der ehelichen Wohnung verbleibt und sich der andere (oft gegen eine Ausgleichszahlung) zur Räumung der Wohnung verpflichtet.

Ist die gemeinsame Ehwohnung eine Mietwohnung und lautet der Mietvertrag ohnehin nur auf den Ehepartner, der laut Scheidungsvereinbarung allein in der Wohnung bleiben soll, sind gegenüber dem Vermieter keine weiteren Schritte erforderlich.

Lautet der Mietvertrag aber auf beide Ehegatten oder nur auf den Ehepartner, der laut Scheidungsvereinbarung nicht in der Wohnung bleiben soll, ist – noch vor Rechtskraft der Scheidung – eine **Abtretung der Mietrechte im Sinn des § 12 MRG** erforderlich (siehe dazu das entsprechende Kapitel).

Das oben Genannte gilt sinngemäß auch für eingetragene Partnerschaften.

b) strittige Scheidung (wegen Verschuldens):

Hat man sich auseinandergeliebt, wird manchmal eine vielleicht noch mögliche vertragliche Lösung (Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG an den – gerade noch – Ehegatten) durch einen Partner verhindert. Vielleicht wollen ja auch beide Partner die ehemals gemeinsame Mietwohnung für sich alleine haben.

Der Gesetzgeber hat daher im Ehegesetz auch eine besondere Vorschrift geschaffen, die im Fall einer Scheidung die **Übertragung von Mietrechten durch richterlichen Beschluss** ermöglicht.

Ist in einer strittigen Scheidung die Hauptsache erledigt, wenn also die Ehe durch ein Scheidungsurteil geschieden wird, ist die Sache noch lange

nicht erledigt. Nun folgt noch das **Verfahren zur Aufteilung** des „ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse“, in dem auch über das Schicksal der Ehewohnung zu entscheiden ist (§ 87 und § 88 Ehegesetz). Ein Antrag auf eine entsprechende gerichtliche Entscheidung über diese Aufteilung muss spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Scheidung eingebracht werden. Hier soll aber – unabhängig von den oft sehr strittigen sonstigen Verteilungsfragen – nur die wohnrechtliche Seite kurz dargelegt werden. Kommt das Gericht zur Ansicht, dass eine billige Aufteilung des gemeinsamen Vermögens unter anderem auch erfordert, dass eine Wohnung, die bisher nur von einem Ehepartner gemietet war, in Hinkunft nur vom anderen (Ex) Ehegatten benützt werden soll, kann es mit Beschluss anordnen, dass dieser in das Mietrechtsverhältnis eintritt. Waren bisher beide Ehepartner gemeinsam Mieter, so kann auch die Übertragung an nunmehr nur einen (Ex)Ehegatten ausgesprochen werden.

Für diese gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das MRG fällt oder nicht. Es werden alle Mietverhältnisse (und auch vergleichbare Rechtsformen) erfasst. Eine Einschränkung gibt es nur bei Dienstwohnungen: Hier darf eine Übertragung nur mit Zustimmung des Dienstgebers erfolgen, wenn wesentliche Interessen des Dienstgebers dadurch verletzt werden können oder die Wohnung unentgeltlich (bzw nur gegen ein geringfügiges Entgelt) oder aber als Teil des Arbeitslohns zur Verfügung gestellt wurde.

MIETRECHT UND LEBENSGEFÄHRTEN

Im Zusammenhang mit der Auflösung einer Lebensgemeinschaft entstehen – nicht nur hinsichtlich der ehemals gemeinsamen Wohnung – meist sehr schwer zu lösende Probleme. Im Rahmen dieser Broschüre soll nur die wohnrechtliche Seite und zwar nur der Fall, dass der gemeinsame Haushalt in einer Mietwohnung lag, betrachtet werden.

Im Gegensatz zur Ehescheidung gibt es bei der Trennung eines Paares, das „nur“ als Lebensgefährten zusammengelebt hat, keine darauf zugeschnittenen Rechtsvorschriften. Es gibt daher auch kein spezielles Verfahren, wenn sich die ehemaligen Lebensgefährten anlässlich der Trennung über die vermögensrechtliche Aufteilung nicht einigen können.

Wenn Lebensgefährten bleibende Anschaffungen (z. B. Wohnung) gemeinsam tätigen, empfiehlt sich daher, **bereits zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung eine schriftliche Vereinbarung** über diesen Sachverhalt abzuschließen. Darin sollte auch vereinbart werden, was im Fall einer Trennung zu geschehen hat (z. B. wer bleibt in der Wohnung, wer erhält welche gemeinsam angeschafften Möbel, was erhält der ausziehende Partner an Ausgleichszahlung, wie lange hat der dann ausziehende Partner Zeit, die Wohnung zu räumen etc.).

Wenn die **von den Lebensgefährten gemeinsam bewohnte Wohnung eine Hauptmietwohnung** ist, sind verschiedene Sachverhalte anhand nachstehender Beispiele zu unterscheiden:

BEISPIEL 1:

Der Mietvertrag lautet nur auf einen der beiden Lebensgefährten, z. B. ist alleinige Vertragspartnerin des Vermieters die Frau. Sie ist Hauptmieterin, ihr Lebensgefährte ist bloß Mitbewohner:

Wenn die Lebensgemeinschaft (auch nur von einem der beiden Partner) für aufgelöst erklärt wird, fällt für den Mann der Rechtsgrund weg, die Wohnung zu benutzen; er ist ja nicht Vertragspartner des Vermieters. Wenn zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten nichts anderes vereinbart wird, muss der Mann ausziehen und kann von seiner ehemaligen Partnerin sogar auf Räumung der Wohnung geklagt werden. Dies unabhängig davon, ob dem Mann vermögensrechtliche Ansprüche gegen seine ehemalige Partnerin zuste

hen, etwa weil er die in der Wohnung zurückbleibenden Investitionen und/oder Möbel (mit)finanziert hat.

Wenn aber zwischen den Lebensgefährten Einigung darüber besteht, dass der Mann, der nicht Mietvertragspartner ist, in der Wohnung bleiben und die Mietrechte allein ausüben soll, muss unbedingt das Einvernehmen mit dem Vermieter gesucht werden, um den angestrebten Zustand herzustellen. Ohne Zustimmung des Vermieters ist eine Übertragung der Mietrechte nicht möglich! Die gesetzliche Möglichkeit der Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) ohne Zustimmung des Vermieters besteht für Lebensgefährten nicht.

Bei dieser „Drei-Parteien-Einigung“ zwischen der Mieterin, ihrem Lebensgefährten und dem Vermieter kann die Übertragung der Mietrechte von der Frau auf den Mann vereinbart werden. Der bestehende Mietvertrag wird nicht aufgelöst, sondern nur im Vertragspunkt „Vertragspartner“ geändert. Man könnte aber auch vereinbaren, dass der bisherige Mietvertrag mit der Frau einvernehmlich aufgelöst und ein neuer Mietvertrag mit dem Mann abgeschlossen wird.

BEISPIEL 2:

Der Mietvertrag lautet auf beide Lebensgefährten; beide gemeinsam sind Mieter der Wohnung und Vertragspartner des Vermieters, sowohl die Frau als auch der Mann sind jeweils „Mitmieter“:

Wenn die Lebensgemeinschaft (auch nur von einem der beiden Partner) für aufgelöst erklärt wird, so befindet man sich – wenn man sich nicht einigen kann, wer auszieht und dem anderen die Wohnung überlässt – gleichsam in einer Pattstellung. Der eine Partner hat nicht mehr Rechte an der Wohnung als der andere Partner. Zwar könnte man unter Umständen eine gerichtliche Benützungsregelung erreichen, was aber überhaupt nur bei einer genügend großen Wohnung Sinn macht und bei in Trennungsfällen typischen emotionalen Stresssituationen eigentlich von keinem der beiden ehemaligen Lebensgefährten gewünscht wird.

Daher ist eine einvernehmliche Lösung eigentlich unumgänglich; die gemeinsame Inanspruchnahme der Hilfe von Beratungsstellen ist sicher empfehlenswert. Auch wenn man sich einigt, wer in der Wohnung verbleibt und wer auszieht, muss man noch Folgendes beachten: Durch einen Auszug aus der Wohnung wird nicht bewirkt, dass der Ausziehende nunmehr nicht mehr (Mit-)Mieter ist. Er kann vom Vermieter weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt trotz des Auszuges weiter wie

ursprünglich abgeschlossen mit beiden Personen als gemeinsame Mieter bestehen!

Die beiden ehemaligen Lebensgefährten sollten daher unbedingt mit dem Vermieter eine entsprechende „Drei-Parteien-Einigung“ darüber erzielen, dass der Mietvertrag so abgeändert wird, dass Mietvertragspartner des Vermieters nur mehr die Frau (oder der Mann) allein ist. Je nachdem, ob und wieviel der ausziehende und aus dem Mietvertrag ausscheidende ehemalige Lebensgefährte bezüglich der in der Wohnung verbleibenden, gemeinsam angeschafften Investitionen und Möbel mitbezahlt hat, ist zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten eine sachgerechte Vereinbarung zu treffen.

Ist eine Einigung zwischen dem Vermieter und den beiden Mitmietern zur Änderung des Mietvertrages nicht möglich, so sollten die beiden Ex-Lebensgefährten, die dann ja weiterhin „offiziell“ gemeinsam Mieter der Wohnung sind, zumindest Folgendes vereinbaren: Der/Die Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der beiden Mieter für die Zukunft auf die Ausübung seiner/ihrer (Mit)Mietrechte und gibt der/dem in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Die/Der in der Wohnung Verbleibende erklärt, den/die Ausziehende hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Die oben dargestellten und ähnliche Problematiken sind im Übrigen nicht nur bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften, sondern auch bei **Wohngemeinschaften** zu beachten. Auch dort kommen verschiedene Vertragskonstruktionen vor, die unterschiedliche rechtliche Konsequenzen haben:

a) Der Mietvertrag wird auf Mieterseite nur von einer Person als Hauptmieter abgeschlossen, die anderen Personen ziehen als Untermieter ein.

Mögliche Nachteile:

- Das wirtschaftliche Risiko liegt mehr beim Hauptmieter; er allein haftet gegenüber dem Vermieter für den gesamten Mietzins, auch wenn vereinbart ist, dass ihm die Untermieter jeweils einen bestimmten Betrag bezahlen/ersetzen. Und: Wenn ein Untermieter kündigt und auszieht, dann trägt der Hauptmieter das finanzielle Risiko der teilweisen Leerstehung, wenn er nicht schnell genug einen Nachfolgeuntermieter findet.

- Wenn derjenige, der den Vertrag geschlossen hat, auszieht, wird der Mietvertrag möglicherweise nicht auf ein anderes Mitglied der Wohngemeinschaft übertragen und alle müssen ausziehen. Ohne Zustimmung des Vermieters ist nämlich eine Übertragung der Mietrechte auf ein anderes Mitglied der Wohngemeinschaft nicht möglich. Es sollte also derjenige den Vertrag schließen, der voraussichtlich am längsten in der Wohnung bleiben wird.

b) Alle Wohngemeinschaftsmitglieder unterschreiben den Mietvertrag und sind somit als Hauptmieter rechtlich gleichgestellt. Sie sind Mitmieter; ungeachtet dessen haftet jeder der Mitmieter gegenüber dem Vermieter (solidarisch) für den gesamten Mietzins. Auch wenn sich also z. B. die drei Hauptmieter untereinander ausgemacht haben, dass sie jeweils 1/3 der Miete tragen, kann der Vermieter bei Zahlungsverzug einen herausgreifen und ihn auf die volle Miete in Anspruch nehmen.

Durch einen Auszug aus der Wohnung wird nicht bewirkt, dass der Ausziehende nunmehr nicht mehr (Mit) Mieter ist. Er kann vom Vermieter weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt trotz des Auszuges weiter wie ursprünglich abgeschlossen mit allen Personen als gemeinsame Mieter bestehen! Für eine Vertragsänderung – dass z. B. statt dem Studenten Roman seine Schwester Susanne Mitmieterin werden soll – braucht man die Zustimmung des Vermieters.

c) Selten aber doch kommt es vor, dass ein Vermieter mit den Mitgliedern der Wohngemeinschaft getrennte Hauptmietverträge über Wohnungsteile (einzelne Räume) abschließt und den Zimmermietern jeweils ein Mitbenutzungsrecht an Küche, WC, Bad und anderen nur gemeinschaftlich nutzbaren Teilen der Wohnung einräumt.

Nachteil: Die Mieter der Zimmer können keinen Einfluss darauf nehmen, wer in einen beispielsweise frei gewordenen Raum einzieht.

BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Früher war der vom Gesetzgeber vorgesehene Normalfall das unbefristete Mietverhältnis, das vom Vermieter nur in wichtigen Fällen (den gesetzlich normierten Kündigungsgründen) gekündigt werden kann. Befristete Mietverhältnisse waren nur eingeschränkt möglich. Nach derzeitiger Rechtslage sind weit mehr Befristungen als früher zulässig, und am Mietwohnungsmarkt werden oft nur befristete Mietverhältnisse angeboten.

Auch die gesetzlichen Vorschriften zur Befristung sind je nach Wohnungstyp unterschiedlich. Damit die Befristung eines Mietverhältnisses – beim Wohnungstyp II und III – rechtlich wirksam ist, muss sie **schriftlich** vereinbart werden. Eine mündlich vereinbarte Befristung ist nicht durchsetzbar. Im Fall einer nur mündlich vereinbarten Befristung endet das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf; der Vermieter kann dann das Mietverhältnis nur durch gerichtliche Kündigung oder einvernehmliche Auflösung beenden. Beim Wohnungstyp I ist eine auch nur mündlich vereinbarte Befristung wirksam.

Vertragsdauer

a) Für Mietverhältnisse über **Wohnungen des Typ II und III** gilt:

Eine **Befristung** des Mietverhältnisses – egal ob Haupt- oder Untermiete – ist nur mit einer **Mindestvertragsdauer von 3 Jahren** möglich. Auch befristete Verlängerungen/Erneuerungen müssen mindestens für 3 Jahre abgeschlossen werden. Unter dieser Bedingung (Dauer mindestens drei Jahre) können auch beliebig oft Kettenmietverträge geschlossen werden; so wären z. B. vier aufeinanderfolgende Fünfjahresverträge mit demselben Mieter zulässig.

Es gibt für die vereinbarte bzw verlängerte Vertragsdauer keine zeitliche Obergrenze. Zulässig und wirksam befristet wäre z. B. auch ein auf 15 Jahre befristeter Mietvertrag.

b) Für alle anderen Mietverhältnisse (Haupt- oder Untermietverträge über Wohnungen Typ I oder generell bei Garagen bzw Geschäftsräumen) gibt es weder eine Untergrenze noch eine Obergrenze für die Befristung eines Mietvertrages. Solche Objekte – z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser – dürfen mit einer **völlig beliebig befristeten Vertragsdauer** vermietet werden.

Befristete Mietverträge über Ein- oder Zweifamilienhäuser, Ferienwohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, Ateliers, Büros, Lagerräumlichkeiten etc.

können also rechtswirksam auch auf kürzere Dauer als auf drei Jahre geschlossen werden. Man kann solche Verträge auch beliebig oft um beliebig lange Zeiträume verlängern; so wären z. B. acht aufeinanderfolgende Zweijahresverträge mit demselben Mieter zulässig.

Konsequenzen einer gesetzwidrigen Befristung

Ist eine vereinbarte Befristung nach dem vorher gesagten rechtlich nicht zulässig (z. B. bei einer Wohnung des Typ II oder III eine nur mündlich vereinbarte Befristung oder eine schriftlich vereinbarte Befristung nur auf ein Jahr), endet das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf; es gilt vielmehr als unbefristetes Mietverhältnis.

BEISPIEL:

Vermieter und Mieter vereinbaren bei einer Altbauwohnung schriftlich einen auf zwei Jahre befristeten Mietvertrag. Mit Ablauf des zweiten Jahres kann der Vermieter vom Mieter die Räumung des Mietgegenstandes wegen Zeitablaufes nicht verlangen. Das Mietverhältnis ist automatisch – kraft gesetzlicher Anordnung – ein unbefristetes Mietverhältnis.

Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter

Prinzipiell enden wirksam befristete Mietverhältnisse (erst und nur) mit Ablauf der vereinbarten Zeit, ohne dass dann eine Kündigung notwendig ist. Vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer ist eine vorzeitige Kündigung nicht möglich, weder durch den Mieter noch durch den Vermieter, außer das Gesetz oder der Mietvertrag sehen eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit vor. a) Nur bei Mietverhältnissen über Wohnungen des Typ II und III sieht aber das Mietrechtsgesetz für den Mieter ausdrücklich die Möglichkeit vor, einen befristeten Mietvertrag vorzeitig (vor Ablauf der vereinbarten Zeit) zu kündigen.

Der Mieter hat das **unbeschränkbare und unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung nach frühestens einem Jahr** (Kündigungsfrist 3 Monate, Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte) der vereinbarten oder verlängerten Dauer (§ 29 Abs 2 MRG). Der Mieter kann dabei ohne Angabe von Gründen aufkündigen.

BEISPIEL:

Ein Beispiel zur vorzeitigen Kündigung: Ein Mietvertrag über eine Wohnung wird per 1. 8. 2018 befristet auf sieben Jahre abgeschlossen; das Mietverhältnis soll am 31. 7. 2025 durch Zeitablauf enden. Der Mieter kann frühestens am 1. 8. 2019 die Erklärung der vorzeitigen Kündigung abgeben. Unter Einhaltung der Kündigungsfrist (drei Monate) und des Kündigungstermins (Monatsletzter) kann er Anfang August 2019 die Kündigung zum 30. 11. 2019 erklären.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung ist man als Mieter also maximal 16 Monate an den Vertrag gebunden. Will sich der Mieter eine frühere Kündigungsmöglichkeit offen halten oder weiß er schon bei Abschluss des befristeten Vertrages, dass er nach 9 Monaten ausziehen wird, so muss er diese vorzeitige Kündigungsmöglichkeit im Mietvertrag vereinbaren!

b) Für **alle anderen Mietverhältnisse** (Haupt- oder Untermietverträge über Wohnungen Typ I, Miete einer Garage oder eines Geschäftsraumes) besteht vor Ablauf des befristeten Vertrages kein gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters. Bei befristeten Mietverhältnissen über Ein- oder Zweifamilienhäuser, Ferienwohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, Ateliers, Büros, Lagerräumlichkeiten etc. **bedarf daher ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters einer eigenen vertraglichen Vereinbarung**, ansonsten man auf die volle Vertragsdauer an den Vertrag gebunden bleibt.

BEISPIEL:

Der Mieter eines Einfamilienhauses schließt per 1. 9. 2018 einen auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag ab, der am 31. 8. 2028 enden soll. Im Jänner 2021 möchte der Mieter jedoch berufsbedingt nach Deutschland übersiedeln. Wenn der Vermieter einer vorzeitigen Vertragsauflösung nicht zustimmt, bleibt der Mieter aber an den Mietvertrag gebunden, er kann ihn nicht vorzeitig kündigen! Dem Mieter einer solchen Wohnung (Wohnung Typ I) steht bei einem befristeten Mietverhältnis kein gesetzliches vorzeitiges Kündigungsrecht zu!

Bei diesen Wohnungen ist es für den Mieter also **sehr wichtig, sich ein vorzeitiges Kündigungsrecht vertraglich zusichern zu lassen.**

BEISPIEL:

Dazu ein Beispiel für den Mietvertragstext: „Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf .. Jahre eingegangen. Es beginnt am und endet am, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Ungeachtet der vereinbarten Mietdauer wird dem Mieter das Recht eingeräumt, das Vertragsverhältnis zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist per eingeschriebenem Brief vorzeitig aufzukündigen.“

Auch wenn man etwa ein Objekt vorwiegend als Atelier oder Büro mit einem befristeten Mietvertrag anmietet, es aber auch (untergeordnet) zu Wohnzwecken verwendet, ist darauf zu achten, dass für den Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht im Vertrag vereinbart wird. Bei einem vorwiegend (oder ausschließlich) als Geschäftsraum genutzten Mietgegenstand besteht nämlich ebenfalls kein gesetzliches vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters.

TIPP:

Wenn man eine Wohnung mit einem befristeten Mietvertrag mietet und sich nicht sicher ist, dass ein gesetzliches vorzeitiges Kündigungsrecht für den Mieter besteht, sollte man ein vorzeitiges Kündigungsrecht unbedingt vertraglich vereinbaren. Ändert sich dann während der Vertragslaufzeit die familiäre oder berufliche Situation, so ist man nicht vielleicht noch jahrelang an einen nicht mehr idealen Mietvertrag gebunden.

Vorzeitige fristlose Auflösung des befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter

Von der soeben beschriebenen vorzeitigen Kündigung ist die vorzeitige Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB zu unterscheiden.

Der Mieter kann die sofortige Vertragsauflösung erklären, wenn der Mietgegenstand (ohne seine Schuld) in einem Zustand ist, dass er zum vereinbarten Gebrauch nicht taugt (z. B. Gesundheitsschädlichkeit). Dazu ist jedenfalls die Mitteilung über die Vertragsauflösung an den Vermieter erforderlich. Ebenso ist eine Rückstellung des Objektes erforderlich bzw muss eine solche angeboten werden.

Bei unbedeutenden Mängeln ist die sofortige Vertragsauflösung ausgeschlossen. Bei leicht behebbaren Mängeln muss der Mieter dem Vermieter

eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel setzen und kann erst dann, wenn der Vermieter trotz Aufforderung zur Beseitigung der Mängel untätig bleibt, die sofortige Vertragsauflösung erklären.

Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter

Ist nichts Besonderes vereinbart, kann der Vermieter einen befristeten Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit nicht vorzeitig aufkündigen. Wird aber eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Vermieters ausdrücklich vereinbart, kann er den Mietvertrag auch vor Ablauf der vereinbarten Zeit kündigen. Bei Mietverhältnissen des Typ II und III kann er aber nur gerichtlich kündigen und nur dann, wenn er einen in § 30 MRG genannten Kündigungsgrund (z. B. Nichtbezahlung des Mietzinses, gänzliche Untervermietung, dringender Eigenbedarf) behauptet und im Verfahren auch beweist.

Spezialfälle:

1. Wenn der Mieter einer befristet vermieteten Wohnung stirbt und es keine Mitbewohner/Verwandten gibt, die nach § 14 MRG zum Eintritt in die Mietrechte berechtigt sind, dann kann (auch) der befristete Mietvertrag gegenüber der Verlassenschaft bzw den Erben vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Monatsletzten vorzeitig gekündigt werden.

2. Bei allen Mietverhältnissen des Typ I (Vollausnahme aus dem MRG, z. B. Einfamilienhäuser, Ferienwohnungen, ...) ist der Erwerber des Hauses/der Wohnung nicht an die bestehenden Mietverträge gebunden (§ 1120 ABGB). Der neue Eigentümer kann also den Mietvertrag lange vor dem (mit dem früheren Eigentümer) vereinbarten Ablauf ohne Angabe von Kündigungsgründen, also völlig frei, kündigen. Der Mieter kann aber gegen den früheren Eigentümer Schadenersatz geltend machen.

TIPP:

Bei allen befristet abgeschlossenen Mietverhältnissen des Typ I sollte man den Mietvertrag im Grundbuch eintragen lassen. Dann nämlich ist auch der neue Eigentümer an den vereinbarten Endtermin gebunden und kann nicht vorzeitig kündigen.

Vorzeitige fristlose Auflösung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter

Der Vermieter ist bei allen Wohnungstypen auch ohne besondere Vereinbarung zur sofortigen vorzeitigen Vertragsauflösung (§ 1118 ABGB) berechtigt. Dies aber nur dann, wenn der Mieter

- den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht, oder
- ein unleidliches Verhalten gegenüber dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses zeigt, oder
- mit der Mietzinszahlung länger als ein Monat im Rückstand ist.

Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses

a) Vertragliche Option schon beim ursprünglichen Mietverhältnis

Sehr oft werden befristete Mietverträge „mit Verlängerungsmöglichkeit“ angeboten. So sagt ein Vermieter z. B. : „Die Wohnung ist vorerst auf vier Jahre befristet, es besteht dann natürlich eine Verlängerungsmöglichkeit z. B. um sechs Jahre.“ So eine Zusage ist zwar verbindlich, im Streitfall, weil eben nur mündlich, wohl kaum beweisbar.

Manche Vermieter begründen einen zuerst eher kurz befristeten Mietvertrag damit, dass sie sich den Mieter eine gewisse Zeit lang „anschauen möchten“, ob er auch pünktlich die Miete zahlt und die Wohnung nicht verkommen lässt. Bei Wohlverhalten des Mieters würden sie den Vertrag danach auf längere Zeit verlängern oder sogar in einen unbefristeten Vertrag umwandeln. In einem solchen Fall kann man sich als Mieter bereits im ersten Vertrag entsprechend absichern, indem man sich im Mietvertrag ein Optionsrecht sichert und z. B. folgende Formulierung wählt:

„Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf .. Jahre abgeschlossen. Es beginnt am und endet am, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Wenn der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses mit den monatlichen Mietzahlungen nie länger als sieben Tage säumig war und er vom Mietgegenstand keinen nachteiligen Gebrauch gemacht hat, so steht dem Mieter bei Ablauf der vereinbarten Mietdauer das Recht zu, diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung um weitere Jahre zu verlängern (bzw diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung in einen unbefristeten Mietvertrag umzuwandeln).“

b) Verlängerung eines befristeten Mietvertrages anlässlich des Zeitablaufes der Befristung

Stillschweigende Verlängerung

Wenn (bei Wohnungen des Typ II und III) beim **Ablauf eines befristeten Mietvertrages** (egal für wie lang – ob auf drei oder sieben oder fünfzehn Jahre – der Vertrag befristet war)

- der Mieter in der Wohnung bleibt und weiterhin Mietzins bezahlt und
- der Vermieter nichts unternimmt, sondern im Gegenteil vielleicht gar noch den Mietzins auch nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer weiter annimmt,

dann gilt der Mietvertrag einmalig als **auf 3 Jahre verlängert**.

Im Falle einer solchen stillschweigenden Verlängerung hat der Mieter das Recht, den verlängerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter einer Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen (hier hat der Mieter also kein Jahr Wartezeit, wie bei einer ausdrücklich vereinbarten Befristung oder Verlängerung einer Befristung).

BEISPIEL:

Eine 1975 errichtete Eigentumswohnung (Wohnungstyp II) wurde auf vier Jahre befristet vermietet, Mietdauer 1.11.2018 bis 31.10.2022. Bei Ablauf der Mietdauer unternimmt der Vermieter ein paar Wochen lang nichts. Der Mieter räumt die Wohnung zum vereinbarten Termin nicht, sondern zahlt den Mietzins weiter, der vom Vermieter angenommen wird. Das Mietverhältnis ist damit stillschweigend um drei Jahre verlängert und endet am 31.10.2025.

Wenn der Vermieter aber beim Ablauf dieser stillschweigenden Verlängerung um drei Jahre wieder nichts unternimmt, sondern im Gegenteil vielleicht gar noch den Mietzins auch nach Ablauf dieser Vertragsdauer weiter annimmt, wandelt sich der stillschweigend um drei Jahre befristet verlängerte Mietvertrag stillschweigend in einen unbefristeten Mietvertrag um. Der Vermieter kann dann nur mehr gerichtlich aufkündigen, wenn einer der gesetzlichen Kündigungsgründe vorliegt.

Um eine stillschweigende Vertragsverlängerung zu verhindern, muss der Vermieter kurz vor bzw bei Ablauf der Befristung auf die Beendigung des Mietverhältnisses bestehen und den Mieter zur Räumung auffordern. Der Vermieter muss also im zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin unmissverständlich dartun, dass er auf die Beendigung des Mietverhältnisses

besteht. Wenn der Mieter bei Ablauf des befristeten Mietverhältnisses nicht auszieht, muss der Vermieter binnen 14 Tagen nach dem Endtermin eine Klage auf Rückgabe des Mietgegenstandes erheben, also eine Räumungsklage.

Eine weitere Möglichkeit, um eine stillschweigende Vertragsverlängerung zu verhindern, ist der sogenannte Übergabsauftrag. Dieser kann vom Vermieter frühestens 6 Monate vor dem vereinbarten Endtermin bei Gericht beantragt werden.

Ausdrückliche Verlängerung

In der Regel wird der Vermieter aber den Ablauf des vereinbarten Befristungszeitraums nicht übersehen und es auf eine stillschweigende Verlängerung nicht ankommen lassen. Wenn der Vermieter den Mietgegenstand zurückhaben will, wird er also den Mieter rechtzeitig zur Räumung des Mietgegenstandes und zur Rückgabe zum vereinbarten Endtermin auffordern.

Spekuliert man als Mieter nicht damit, dass der Vermieter den Endtermin vergisst und man unter Umständen so eine stillschweigende Erneuerung des Mietvertrages auf 3 Jahre erhält, ist es sicher zielführend, einige Monate vor Ablauf des Endtermins mit dem Vermieter Kontakt aufzunehmen. Dabei sollte man abklären, ob der Vermieter auf Räumung und Rückgabe der Wohnung besteht oder zu einer ausdrücklichen Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses bereit ist.

Meist nimmt aber auch der Vermieter mit seinem Mieter einige Zeit vor Ablauf der Befristung Kontakt auf, wenn er die Wohnung weiterhin an denselben Mieter vermieten will. Dabei klärt er ab, ob der bisherige Mieter überhaupt Interesse daran hat, weiter in der Wohnung zu bleiben, oder ob sich dieser nicht schon eine neue Wohnung gesucht hat oder suchen möchte.

Eine ausdrückliche Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses – meist wiederum nur auf bestimmte Zeit, also wieder mit einem neuerlich befristeten Mietverhältnis – kann nun so vereinbart werden, dass Vermieter und Mieter **einen neuen befristeten Mietvertrag** abschließen, der unmittelbar an den vorher befristeten Mietvertrag anschließt. Andererseits könnten Vermieter und Mieter **aber auch eine kurze vertragliche Zusatz- bzw. Verlängerungsvereinbarung zum bestehenden Vertrag** abschließen:

„Der ursprünglich bis zum (Datum) befristete Mietvertrag vom (Datum) wird von den Vertragsparteien einvernehmlich um .. Jahre verlängert,

sodass das Mietverhältnis am (Datum) endet, ohne dass es dann einer Aufkündigung bedarf. Im Übrigen bleiben alle Vereinbarungen im bisher geschlossenen Mietvertrag weiter aufrecht.“

Vertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht des Mieters bei einem unbefristeten Mietvertrag

Wie oben dargelegt, sieht das Mietrechtsgesetz bei befristeten Mietverträgen (für Wohnungen des Typ II und III) vor, dass der Mieter nicht auf die volle vereinbarte Zeit an das Mietverhältnis gebunden ist. Dem Mieter steht vielmehr nach frühestens einem Jahr ein vorzeitiges Kündigungsrecht zu, auch wenn etwa eine Befristung von 10 Jahren vereinbart wurde. Entsprechend der gesetzlichen Regelung (Kündigung **nach** einem Jahr, Kündigungsfrist: 3 Monate, Kündigungstermin: der Monatsletzte) ist man als Mieter maximal 16 Monate an den Vertrag gebunden.

Dann haben Vermieter aber oft das Problem, dass sie teure Wohnungen nicht so einfach wieder vermieten können und diese eine Zeit lang leer stehen. Daher versuchen manche Vermieter, wenn sie einen Mieter gefunden haben, diesen auf andere Art und Weise länger an das Mietverhältnis zu binden. Manche **Vermieter** vereinbaren daher keinen befristeten Mietvertrag, sondern einen unbefristeten Mietvertrag und **sehen im Vertrag vor, dass der Mieter für einen bestimmten Zeitraum auf das** ihm bei einem unbefristeten Mietvertrag prinzipiell ja jederzeit zustehende **Recht verzichtet, den Vertrag zu kündigen**. Durchaus nicht unüblich sind etwa vertragliche Vereinbarungen, wonach ein Kündigungsverzicht des Mieters für 3, 5 oder gar 10 Jahre ab Vertragsabschluss erklärt wird.

Solche vertraglichen Vereinbarungen sollte man **vermeiden**, sie sind nämlich nach den neuesten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes wirksam!

Auf diese Weise – mit einem vertraglich vereinbarten Kündigungsverzicht des Mieters – kann also die bei einem unbefristeten Mietvertrag im Allgemeinen bestehende Möglichkeit des Mieters, den Mietvertrag jederzeit zu kündigen, beseitigt werden.

Die langfristige Bindung des Mieters an das Mietverhältnis kann also formal nicht durch einen befristeten Mietvertrag, sondern durch einen unbefristeten Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht erreicht werden. Dies

ist aber dann nachteilig, wenn sich die Lebensumstände ändern und man die Wohnung aufgeben möchte, jedoch aufgrund des Vertrages gebunden bleibt.

BEISPIEL:

Herr Maier hat einen unbefristeten Mietvertrag über eine in Graz gelegene Altbauwohnung abgeschlossen. Im Vertrag ist vereinbart, dass das Mietverhältnis mit 1.4.2018 beginnt, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen ist und der Mieter für 5 Jahre, sohin bis zum 31.3.2023, auf die Kündigung des Mietverhältnisses verzichtet. Anfang 2020 wird Herr Maier von seiner Firma an eine andere Arbeitsstelle in Salzburg versetzt. Herr Maier möchte – da er nach Salzburg ziehen muss – natürlich das Mietverhältnis in Graz aufkündigen, was aber vor April 2023 nicht möglich ist! Er kann lediglich darauf hoffen, dass der Vermieter „mit sich reden lässt“.

DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Ein Miet- oder Nutzungsverhältnis kann auf mehrere Arten enden, und zwar durch

- Zeitablauf bei befristeten Verträgen,
- einvernehmliche Vertragsbeendigung,
- Kündigung des Mieters oder des Vermieters oder
- sofortige (vorzeitige) Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter oder Vermieter.

Zeitablauf

Befristete Mietverhältnisse enden nach dem Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter kann zum Endigungszeitpunkt die Übergabe der Wohnung verlangen und sie notfalls gerichtlich mittels Räumungsklage durchsetzen. Voraussetzung für seinen Erfolg in einem solchen Verfahren ist, dass der Mietvertrag rechts-gültig befristet war.

Übergabsauftrag: Bei befristeten Mietverhältnissen kann der Vermieter auch schon vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer (frühestens 6 Monate vor dem Endtermin) bei Gericht eine Verfügung erwirken, in der dem Mieter aufgetragen wird, die Wohnung zur bestimmten Zeit (zum vereinbarten Endtermin) dem Vermieter bei sonstiger Exekution zu übergeben. Diese Verfügung nennt man Übergabsauftrag und bringt für den Vermieter den Vorteil, dass er noch während der Mietdauer einen gerichtlichen Titel bekommt, um die Räumungsexekution (Delogierung) dann möglichst rasch durchführen zu können, wenn der Mieter die Wohnung zum Endtermin nicht geräumt hat. Er erspart sich damit die in solchen Fällen häufigere, aber zeitaufwendigere Räumungsklage. Der Übergabsauftrag wird dem Mieter zugestellt, er kann dagegen binnen vier Wochen beim zuständigen Gericht Einwendungen erheben.

Im Speziellen sind Einwendungen dann sinnvoll, wenn

- im Übergabsauftrag vom Vermieter ein anderer Endtermin behauptet wird, als vereinbart wurde, oder
- dem Übergabsauftrag eine gesetzwidrige (und somit nicht durchsetzbare) Befristung zugrundegelegt wird, oder
- eine Vertragsverlängerung über den im Übergabsauftrag genannten Endtermin vereinbart worden ist.

Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses

Hinsichtlich der einvernehmlichen Vertragsauflösung braucht nicht viel erläutert werden: Sie ist jederzeit möglich und bedeutet, dass Mieter und Vermieter frei vereinbaren, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet. Es müssen dabei auch keinerlei Fristen oder Termine eingehalten werden. Die Vereinbarung kann schriftlich (aus Beweisgründen zweckmäßig), mündlich oder schlüssig (der Mieter zieht aus und gibt die Schlüssel zurück, der Vermieter akzeptiert dies und nimmt die Wohnung zurück) erfolgen.

Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter

Unbefristete Mietverhältnisse können durch Kündigung, also durch eine einseitige Erklärung des Mieters oder Vermieters, beendet werden. Zwischen einer Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter besteht aber ein großer Unterschied.

Beide Vertragspartner müssen die **Kündigungsfrist** (wenn nichts anderes vereinbart ist: **ein Monat**) und den **Kündigungstermin** (wenn nichts anderes vereinbart ist: **der Monatsletzte**) einhalten. Der Mieter kann schriftlich oder über das örtlich zuständige Bezirksgericht kündigen, der Vermieter muss gerichtlich kündigen. Der wesentliche Unterschied besteht aber darin, dass der Mieter ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Hingegen kann der Vermieter – bei Wohnungen/Mietverhältnissen des Typ II oder III – nur dann kündigen, wenn ein vom Gesetz als wichtig anerkannter Kündigungsgrund vorliegt (**Kündigungsschutz**).

Die Einhaltung der Kündigungsfrist erfordert, dass die Kündigung dem anderen Vertragspartner noch vor Beginn der Frist zugegangen sein muss. Bei einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Kündigung zum Monatsletzten muss das Schreiben noch vor dem Monatsersten des Monats zugegangen sein, in dem das Mietverhältnis enden soll. So muss z. B. bei einer Kündigung zum 31. 8. das Kündigungsschreiben spätestens am 31. 7. beim anderen Vertragspartner eingelangt sein.

Eine verspätet zugehende Kündigung (egal ob Kündigung des Mieters oder Vermieters) ist nicht wirkungslos, sondern sie ist zum nächstmöglichen Termin wirksam, für den die Kündigungsfrist noch offen ist.

BEISPIEL:

Vermieter und Mieter haben im Mietvertrag vereinbart, dass die Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten erfolgen muss. Der Mieter sendet seine Kündigung am 28.8. an den Vermieter und teilt ihm dabei mit, dass er das Mietverhältnis zum 30.11. aufkündigt. Die Kündigung langt beim Vermieter jedoch erst am 4.9. ein. Damit ist aber die vereinbarte Kündigungsfrist von 3 Monaten nicht eingehalten. Die Kündigung ist zwar wirksam, aber erst am 31.12.

Die Form der Kündigung

Das Mietrechtsgesetz verlangt, dass **der Vermieter gerichtlich kündigen muss**. Auch der Mieter kann sein Mietverhältnis über das Gericht kündigen, aber es besteht nun im Gesetz kein zwingendes Erfordernis mehr dazu. Die Form der Kündigung wurde für den Mieter erleichtert. Es reicht auch aus, dass **der Mieter den Mietvertrag schriftlich kündigt**. Dabei ist es jedenfalls zu empfehlen, die Kündigung des Mietvertrages an den Vermieter und/oder an die Hausverwaltung mit eingeschriebenem Brief zu senden.

Die gesetzlichen Kündigungsgründe, die ein Vermieter geltend machen kann

- **Nichtbezahlung der Miete:** Voraussetzung ist, dass der Mieter trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist; bezahlt aber der Mieter bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, ist die Kündigung abzuweisen, wenn den Mieter am Mietzinsrückstand kein grobes Verschulden getroffen hat. Das („kein grobes Verschulden“) muss der Mieter unbedingt bei Gericht vorbringen, damit er die Wohnung nicht verliert. Ist das Gericht der Ansicht, dass kein grobes Verschulden vorlag, kann der Mieter die Wohnung behalten, er muss aber die Verfahrenskosten bezahlen.
- **Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands:** Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter
 - die Wohnung besonders arg vernachlässigt,
 - durch grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben verunmöglicht oder sehr erschwert, oder
 - gröbere strafbare Handlungen gegen Hausbewohner oder den Vermieter begeht.
- **Gänzliche Untervermietung** des Mietgegenstandes
- Gänzliche oder teilweise Untervermietung gegen ein **unverhältnismäßig hohes Entgelt**

- **Tod des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen**
- **Nichtbenützung der Wohnung (Leerstehung):** Das ist dann gegeben, wenn weder der Mieter noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfs regelmäßig verwenden und auch in absehbarer Zeit nicht verwenden werden. Nach der Rechtsprechung ist der Kündigungsgrund nicht gegeben, wenn die Wohnung zumindest drei bis vier Tage in der Woche oder mehr als die Hälfte des Jahres tatsächlich bewohnt wird (die Meldung reicht nicht aus). Der Kündigungsgrund ist aber auch dann nicht gegeben, wenn eine vorübergehende Abwesenheit aus beruflichen Gründen oder aus Kur-, Unterrichts- oder Bildungszwecken erfolgt. Vorübergehende Abwesenheit in diesem Zusammenhang bedeutet, dass in absehbarer Zeit mit der Rückkehr des Mieters zu rechnen sein muss. Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes schadet auch eine zweijährige berufsbedingte Abwesenheit nicht, solange nur ein konkreter Rückkehrtermin feststeht und die ernstliche Absicht des Mieters vorliegt, in die Wohnung zurückzukehren.
- **Eigenbedarf des Vermieters:** Ein einfacher Bedarf des Vermieters reicht als Kündigungsgrund nicht aus. Der Vermieter muss die Wohnung dringend für sich selbst oder seine Kinder bzw Enkel benötigen. Ob diese Notsituation des Vermieters tatsächlich gegeben ist, wird von den Gerichten sehr streng geprüft. Sie liegt dann vor, wenn dem Vermieter bzw seinem Angehörigen die Obdachlosigkeit droht oder ein sonstiger sehr wichtiger Grund vorliegt (z. B. der betagte Vermieter braucht unbedingt die Wohnung im Parterre, weil er nur mehr auf Krücken gehen kann). Außerdem wird geprüft, wessen Interessen mehr beeinträchtigt sind. Nur dann, wenn die Interessen des Vermieters überwiegen, hat die Kündigung Erfolg. Bei vermieteten Eigentumswohnungen wird zwar auch die Dringlichkeit des Eigenbedarfes geprüft, eine Interessenabwägung entfällt. Eigenbedarf als Kündigungsgrund kann vom Vermieter frühestens erst nach 10 Jahren ab Erwerb des Hauses bzw der Wohnung geltend gemacht werden.
- **Abbruchfälle:** Wenn eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Hauses vorliegt, kann dem Mieter gekündigt werden. Es muss ihm jedoch eine entsprechende Ersatzwohnung beschafft werden.
- **Schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund:** Im Mietvertrag werden manchmal weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese müssen aber wichtig und bedeutsam und mit den obigen im Gesetz konkret angeführten Kündigungsgründen vergleichbar sein.

- **Verhinderung der Verbesserung einer Substandardwohnung:** Wenn sich der Hauptmieter einer Kategorie D-Wohnung weigert, eine vom Vermieter finanzierte Standardanhebung seiner Wohnung gegen die Bezahlung des Kategorie C-Zinses zuzulassen oder die Verbesserung selbst durchzuführen, stellt dies einen Kündigungsgrund dar. Auch in diesem Fall muss dem Mieter aber Ersatz beschafft werden. Außerdem wäre die Kündigung vom Gericht abzulehnen, wenn sich der Mieter bis zur letzten Verhandlung mit der Standardverbesserung seiner Wohnung einverstanden erklärt.

Im **Wohnbauförderungsrecht** gibt es bei Wohnungen, die nach bundesgesetzlichen oder landesgesetzlichen Vorschriften gefördert wurden, außerdem noch gesetzliche Kündigungsgründe: Der Vermieter kann kündigen, wenn der Mieter

- seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht aufgegeben hat, oder
- entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

Einer Kündigung aus dem ersten Grund ist vom Gericht aber dann nicht stattzugeben, wenn der Mieter bis zur letzten Verhandlung vor dem Gericht der I. Instanz seine Rechte an der bisherigen Wohnung doch noch aufgibt.

Kündigungsverfahren

Bringt der Vermieter beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen einen Mieter ein, muss er einen oder mehrere Kündigungsgründe angeben. Das Gericht prüft aber vorerst nur, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind (Parteienbezeichnung, Angabe des Mietgegenstandes, Kündigungsfrist und -termin). Wenn eine Kündigung eingebracht wird, prüft das Gericht nicht sofort, ob der vom Vermieter geltend gemachte Kündigungsgrund tatsächlich vorliegt.

Die Kündigung wird dann dem Mieter mittels RSb – Brief und einer Behrung zugestellt. Nur wenn der Mieter **innerhalb von 4 Wochen Einwendungen** (die nicht begründet werden müssen) erhebt, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der der Vermieter beweisen muss, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist. Erhebt der Mieter aber keine oder nicht fristgerecht Einwendungen, wird die Kündigung rechts- wirksam und kann mittels Antrag auf Räumungsexekution („Delogierung“)

vollstreckt werden. Und zwar selbst dann, wenn der Kündigungsgrund gar nicht besteht.

TIPP:

Damit es also überhaupt zu einer inhaltlichen Überprüfung der Kündigung und der angeführten Kündigungsgründe kommt, müssen vom Mieter unbedingt fristgerecht Einwendungen bei Gericht erhoben werden!

Die Frist beginnt nicht erst zu laufen, wenn man den RSb – Brief mit der Kündigung in Händen hält, sondern schon mit der Hinterlegung beim Postamt (falls man vom Briefträger etwa wegen Berufstätigkeit nicht angetroffen wird). Wird die Frist wegen unvorhersehbarer oder unabwendbarer Ereignisse versäumt, kann man eine sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Bei längerer berufs- oder urlaubsbedingter Abwesenheit empfiehlt es sich jedenfalls, das Zustellpostamt zu verständigen und eine Vereinbarung zu treffen, dass keine behördlichen Schriftstücke (also auch keine Hinterlegungsanzeigen) zugestellt werden sollen.

Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter

Der Mieter kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1117 ABGB nicht nur bei einem befristeten, sondern auch bei einem unbefristeten Mietverhältnis erklären. Dies dann, wenn der Mietgegenstand (ohne seine Schuld) in einem Zustand ist (z. B. Gesundheitsschädlichkeit), dass er zum vereinbarten Gebrauch nicht taugt.

Bei unbedeuteten Mängeln ist die sofortige Vertragsauflösung ausgeschlossen. Bei leicht behebbaren Mängeln muss der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel setzen und kann erst dann, wenn der Vermieter trotz Aufforderung zur Beseitigung der Mängel untätig bleibt, die sofortige Vertragsauflösung erklären.

Die vorzeitige Vertragsauflösung kann schriftlich (zu Beweis Zwecken ist dies jedenfalls zu empfehlen) oder mündlich erklärt werden.

Sofortige Vertragsauflösung durch den Vermieter

Der Vermieter kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1118 ABGB nicht nur bei einem befristeten, sondern auch bei einem unbefristeten Mietverhältnis erklären.

Dies aber nur dann, wenn der Mieter

- den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht, oder
- länger als ein Monat mit der Mietzinszahlung im Rückstand ist.

Der Vermieter kann die Vertragsauflösung gegenüber dem Mieter außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens schriftlich oder mündlich erklären. Wenn der Mieter dies nicht akzeptiert und weiter in der Wohnung bleibt, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen und den Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilen lassen. Oft wird von Vermietern die vorzeitige Vertragsauflösung gegenüber Mietern nicht eigens erklärt, sondern sofort die Räumungsklage eingebracht.

Räumungsklage

Die Räumungsklage ist ein Instrument, das ein Vermieter bzw. Haus- oder Wohnungseigentümer bei verschiedenen Sachverhalten einsetzen kann. Auch ein Mieter kann sie gegen seinen Untermieter, seinen ehemaligen Lebensgefährten oder gegen jemanden, dem er das Wohnen gegen jederzeitigen Widerruf (Prekarium) gestattet hatte, einsetzen.

Die Klage läuft darauf hinaus, dass der Nutzer der Wohnung dazu verurteilt wird, die Wohnung geräumt zu übergeben.

a) Ein Vermieter kann die Räumungsklage dann einbringen, wenn er ein Mietverhältnis durch außergerichtliche Erklärung der sofortigen Vertragsauflösung (§ 1118 ABGB) beenden wollte und der Mieter dies nicht akzeptiert und nicht auszieht.

b) Der Vermieter kann die Räumungsklage aber auch dann einbringen, wenn Gründe für eine sofortige Vertragsauflösung gemäß § 1118 ABGB zwar vorliegen, er aber die Vertragsauflösung gegenüber dem Mieter noch gar nicht ausgesprochen hat. In einem solchen Fall – wenn sich der Vermieter die vorherige schriftliche oder mündliche Erklärung der vorzeitigen

Vertragsauflösung „erspart“ hat – gilt das Einbringen der Räumungsklage gleichzeitig als Abgabe dieser Erklärung zur Vertragsauflösung.

c) Weiters kann ein Haus- oder Wohnungseigentümer oder auch ein Mieter die Räumungsklage gegen jemanden einsetzen, der seine Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein.

Der letzte Fall wird auch als „titellose Benützung“ bezeichnet. Damit ist gemeint, dass jemand eine Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein, weil ihm der „Titel“ (ein Rechtsgrund) fehlt. Dies etwa dann, wenn ein befristeter Mietvertrag durch Zeitablauf schon beendet ist und der ehemalige Mieter nicht auszieht. Er hat aber eben keinen „Titel“ mehr, diese Wohnung nutzen zu dürfen.

Auch wenn ein Prekarium widerrufen wird oder die Lebensgemeinschaft, aufgrund derer eine Person in der Wohnung des ehemaligen Lebenspartners wohnt, aufgelöst wird, besteht kein Titel mehr, die Wohnung weiter zu nutzen.

Bei einer Räumungsklage findet im Unterschied zur Kündigung jedenfalls ein Gerichtsverfahren statt, in dem der Vermieter das Vorliegen der Klagegründe beweisen muss. Den angesetzten Verhandlungstermin sollte der Beklagte aber auf jeden Fall wahrnehmen, da ansonsten ein „Versäumnungsurteil“ ergeht und der Räumungsklage damit stattgegeben wird.

Räumungsexekution

Verliert der Mieter ein vom Vermieter angestrebtes Kündigungsverfahren, wird er dazu verurteilt, die Wohnung innerhalb einer im Urteil bestimmten Frist an den Vermieter zurückzustellen. Ebenso, wenn der Nutzer einer Wohnung eine Räumungsklage verliert.

Ein Mieter/Nutzer, der eine gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage verliert und zur Rückgabe/Räumung der Wohnung verurteilt wird, kann beim Gericht, welches das Urteil fällt, beantragen, dass ihm im Urteil die Räumungsfrist verlängert wird. Er muss dazu aber wichtige Gründe geltend machen (z. B. drohende Obdachlosigkeit) und dem Vermieter darf daraus kein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen.

Wird die Wohnung auch nicht innerhalb der im Urteil bestimmten Frist zurückgestellt, wird gegen den Mieter/Nutzer die Räumungsexekution („Delogierung“) mit Hilfe des Gerichts durchgeführt werden, wenn der Berechtigte dies bei Gericht beantragt. Eine eigenmächtige Räumung („Selbsthilfe“) durch den Berechtigten ist nicht gestattet.

INVESTITIONSERSATZ FÜR DEN MIETER BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Hat ein Mieter einer Wohnung des Typ III während seines Mietverhältnisses die Wohnung wesentlich verbessert, besteht dafür am Ende des Mietverhältnisses gemäß § 10 MRG ein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn die Investitionen

- ersatzfähig sind,
- noch wirksam und nützlich sind,
- noch nicht vollkommen abgewertet sind und
- der Ersatzanspruch rechtzeitig und formgerecht geltend gemacht wird.

Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend folgende Aufwendungen:

- die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser, Licht- und Gasleitungen, einer Heizung oder Sanitäreanlage (Bad, Dusche, WC) in normaler und technisch zeitgemäßer Ausstattung (also nicht technisch veraltete Installationen oder „goldene Armaturen“);
- die Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen und ihre Umgestaltung in eine Wohnung höherer Kategorie
- die komplette Erneuerung eines schadhaften Fußbodens (also nicht die Erneuerung eines nicht schadhaften Fußbodens oder die bloße Ausbesserung des Fußbodens; auch nicht das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens);
- andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere öffentlich förderbare Investitionen (dazu gehören etwa Wärmedämmungsmaßnahmen, Isolierfenster, Schallschutzfenster);
- die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen **Heiztherme** oder eines solchen **Warmwasserboilers**.

Ein Ersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter besteht aber nicht für andere Investitionen in die Wohnung, also z. B. für Einbauschränke oder eine Einbauküche. Deshalb ermöglichen manchmal Vermieter, dass sich der ausziehende Mieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt. Mit ihm kann dann abgeklärt werden, ob dieser bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen einen Ersatz zu leisten. Wesentlich ist aber, dass der neue Mieter dazu nicht verpflichtet ist. Umgekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wohnung verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

Ein Investitionersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter muss **rechtzeitig geltend gemacht** werden:

- bei der einvernehmlichen Beendigung des Mietvertrages spätestens 14 Tage nach Abschluss der Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung;
- bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter;
- bei der Aufkündigung oder Räumungsklage durch den Vermieter binnen 2 Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung oder des Räumungsurteils. Wird die Wohnung aber früher zurückgegeben, muss der Anspruch spätestens bei der Zurückstellung (Räumung) der Wohnung geltend gemacht werden.

TIPP:

Die **Einhaltung dieser Fristen** ist besonders wichtig; wird dagegen verstoßen, verfällt der Ersatzanspruch! Um die Fristen einzuhalten, muss die Anzeige des Ersatzanspruches binnen der genannten Fristen beim Vermieter einlangen! Ein Absenden innerhalb der Frist (etwa am letzten Tag) reicht daher in der Regel nicht aus!

Der Ersatzanspruch muss außerdem **unbedingt schriftlich** geltend gemacht werden, die Höhe des begehrten Betrages ist unbedingt anzugeben!

Gleichzeitig müssen außerdem **Rechnungen vorgelegt** werden.

Hat der Vermieter berechtigterweise die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten verweigert oder die Zustimmung zulässigerweise an die Bedingung geknüpft, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird (vergleiche dazu die Ausführungen im Kapitel „Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung“), besteht der Ersatzanspruch grundsätzlich nicht.

Wurde dem Vermieter eine wesentliche Veränderung der Wohnung zwar nicht angezeigt, aber hätte der Vermieter bei korrekter Anzeige sowieso der Veränderung der Wohnung zustimmen müssen und diese Zustimmung auch nicht an die Bedingung knüpfen dürfen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, kann der Ersatzanspruch trotzdem geltend gemacht und durchgesetzt werden.

Wenn der Mieter seinen **Investitionersatzanspruch zwar rechtzeitig, aber formal oder inhaltlich mangelhaft** anzeigt, ist sein Anspruch nun nicht mehr gleich verloren. Ein solcher Mangel liegt z. B. dann vor, wenn der Mieter die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder seine Ansprüche nicht ausdrücklich beziffert oder etwa den Anspruch nur mündlich geltend gemacht hat. **Der Vermieter ist in solchen Fällen verpflichtet, den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern.** Der Vermieter ist dabei verpflichtet, dem Mieter den Mangel zu benennen, um ihm Gelegenheit zu geben, eine ordnungsgemäße vollständige Anzeige des Investitionersatzanspruches nachzuholen. Der Verlust des Investitionersatzanspruches tritt nur dann ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

Die Höhe des Ersatzanspruches errechnet sich folgendermaßen: Auszugehen ist immer vom tatsächlich aufgewendeten Betrag. Dieser Betrag vermindert sich um eine jährliche Abschreibung (jeweils pro vollendetem Jahr) ab Durchführung der Arbeiten.

- Für Aufwendungen zur Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, Heizung oder Sanitärinstallationen bzw zur gänzlichen Fußbodenerneuerung oder für die Anschaffungskosten einer neuen Therme beträgt die jährliche Abschreibung 10%.

BEISPIEL:

Anfang Mai 2014 wird eine Etagenheizung ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln installiert. Die Kosten betragen € 6.000,- zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer, also gesamt € 7.200,-. Das Mietverhältnis wird vom Mieter mit Kündigung vom 15. 6. 2018 unter Einhaltung der einmonatigen Kündigungsfrist per 31. 7. 2018 aufgekündigt. Noch vor der Kündigung, nämlich am 10. 6. 2018 schickt der Mieter an die Vermieter einen eingeschriebenen Brief, in dem er mitteilt, dass er für die Gasetagenheizung einen Investitionersatzanspruch von € 4.320,- geltend macht. Der Mieter hat richtig gerechnet, nämlich: € 7.200,- minus € 2.880,- (€ 7.200,- mal $\frac{1}{10}$ mal 4 Jahre) ergibt € 4.320,-.

- Für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen oder bei sonstigen wesentlichen Verbesserungen, z. B. Einbau von Schall- oder Wärmeschutzfenstern, beträgt die Abschreibung 5% pro Jahr.

- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. Die **Abschreibung ist aber nie höher als 10% pro Jahr**. Bei einer Investition, die z. B. mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von nur 5 Jahren finanziert wurde, beträgt die Abschreibung nicht 20%, sondern jedenfalls nur 10% pro Jahr.

Auszahlung des Investitionersatzes

Wird der Ersatzanspruch korrekt geltend gemacht und besteht er auch zu Recht, ist der Vermieter verpflichtet, den Investitionersatz zu bezahlen. Dies muss er aber nicht schon bei Beendigung des Mietverhältnisses und Zurückstellung der Wohnung tun.

Der Mieter hat erst dann Anspruch auf Auszahlung des Investitionersatzes, wenn

- der Mieter (binnen 6 Monaten) dem Vermieter einen Nachmieter namhaft gemacht hat, der bereit ist, diesen Betrag zu bezahlen, oder
- der Vermieter die Wohnung wieder vermietet oder sonst wie verwertet.

Zahlt der Vermieter auch dann den Investitionersatz an den Mieter nicht aus oder nicht in korrekter Höhe, kann der Mieter die Bezahlung über die Schlichtungsstelle bzw das Bezirksgericht durchsetzen.

Investitionersatz für Investitionen des Vormieters, die man selbst abgelöst hat?

Prinzipiell stand bis 1.3.1997 einem Mieter gegenüber dem Vermieter der Investitionersatzanspruch nur für eigene Investitionen zu.

Es kommt aber öfter vor, dass

- ein Vermieter einem ausziehenden Mieter, der ersatzfähige Investitionen getätigt hat, die Investitionen bezahlt und diesen Betrag gleich auf den neuen Mieter überwälzt, oder
- ein ausziehender Mieter gleich direkt mit dem neuen Mieter den Investitionersatz verrechnet.

In diesen Fällen konnte nach früherer Rechtslage der neue Mieter, wenn er auszog, keinen Investitionersatz geltend machen; er hatte ja die Investitionen nicht selbst durchgeführt sondern „nur“ abgelöst.

Seit 1. 3. 1997 hat aber auch ein Mieter, der seinerseits einen Investitionskostenersatz geleistet hat, Anspruch auf einen Investitionskostenersatz in der Höhe der bei seinem Auszug noch verbleibenden Abschreibung. Besonders wichtig ist es, sich in solchen Fällen die Originalrechnungen vom Vormieter oder Vermieter übergeben zu lassen. Die Vorlage der Rechnungen ist ja schließlich Voraussetzung für den eigenen Ersatzanspruch.

In solchen Fällen muss man aber auch zwischen Investitionersatz nach § 10 MRG und einer sonstigen Ablöse unterscheiden.

BEISPIEL:

Der Mieter A hat per 1. 11. 2011 eine Altbauwohnung angemietet. Im Juni 2012 lässt er eine Gasetagenheizung einbauen (Kosten € 8.000,-). Mit 1. Mai 2014 zieht er aus, ihm wird vom Hauseigentümer ein Vorschlagsrecht für den nachfolgenden Mieter eingeräumt. Der Mieter A verrechnet dem nachfolgenden Mieter B insgesamt € 20.000,- „Ablöse“ für die Gasetagenheizung, aber auch für die Einbauküche und diverse Möbel und übergibt ihm diesbezügliche Rechnungen. Wenn der Mieter B zum Beispiel im September 2019 auszieht, kann er vom Vermieter nur € 2.400,- (30% Investitionskostenersatz, berechnet ausgehend von € 8.000,-, den im Jahr 2012 aufgewendeten Kosten der Gasetagenheizung) verlangen.

Aus der Rechtsprechung:

- Die Erneuerung eines Gasherdes bzw die Ersetzung des infolge gewöhnlicher Abnutzung unbrauchbar gewordenen Inventars begründet keinen Ersatzanspruch gemäß § 10 MRG.
- Ebenso begründet das Aufbringen einer besonderen Art eines Bodenbelages keinen Ersatzanspruch; insofern würde etwa das Verlegen eines Parkettbodens durch den Mieter vom Vermieter nicht nach § 10 MRG abzugelten sein.
- Wenn aber der Austausch eines defekten Gerätes zusätzliche Verbesserungen mit sich bringt (z. B. Austausch eines Fünf-Liter-Durchlauferhitzers gegen einen Zehn-Liter-Durchlauferhitzer mit erhöhter Sicherheit), besteht bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Investitionersatzanspruch.

Wenn die komplizierten Bedingungen im Sinn des § 10 MRG nicht erfüllt sind oder bei einem Mietverhältnis des Typ I oder II (bei dem § 10 MRG gar

nicht anwendbar ist) kann der Mieter auch versuchen, Investitionersatzansprüche nach dem ABGB geltend zu machen.

Investitionersatzanspruch nach § 1097 ABGB

Der Mieter kann die von ihm getätigten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen binnen sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes gemäß § 1097 ABGB geltend machen.

Die Durchsetzung von Ansprüchen nach § 1097 ABGB ist allerdings nicht im Schlichtungsstellen- bzw außerstreitigen Gerichtsverfahren möglich, sondern muss bei Gericht im streitigen Verfahren mittels Klage geltend gemacht werden.

a) **Notwendige Aufwendungen** kann man als Mieter aber auch schon während der Mietzeit geltend machen. Trifft den Vermieter etwa die Erhaltungspflicht – z. B. hinsichtlich eines Wasserrohrbruches oder der schadhaften Fenster – und weigert er sich die entsprechenden Reparaturmaßnahmen durchzuführen, wird in der Regel der Mieter, der unter diesem Schaden leidet, die Reparatur selbst beauftragen und bezahlen.

Der volle(!) so aufgewendete Betrag (notwendiger Aufwand) kann vom Mieter gegen den Vermieter sofort nach Bezahlung geltend gemacht werden, spätestens aber sechs Monate ab Rückstellung des Mietgegenstandes.

b) Für **nützliche Aufwendungen** (Verbesserungsarbeiten) kann der Mieter vom Vermieter in der Regel erst bei Beendigung des Mietverhältnisses (spätestens sechs Monate ab Rückstellung des Mietgegenstandes) ohne die strengen Voraussetzungen, die im § 10 MRG genannt sind, Ersatz begehren.

Ein Ersatzanspruch steht nur zu, wenn die Aufwendungen nicht nur objektiv von Nutzen sind, sondern dem Vermieter auch subjektiv nützen. Den subjektiven Nutzen des Vermieters kann man aber in der Regel erst nach Beendigung des Mietverhältnisses bewerten.

Wenn etwa der ausziehende Mieter einen Parkettboden verlegt hat und der Vermieter dafür vom nächsten Mieter einen höheren Mietzins verlangen kann, ist dies wohl als Aufwendung zu sehen, die dem Vermieter auch subjektiv nützt.

Vertraglicher Ausschluss des § 1097 ABGB

Ein Verzicht des Mieters auf den Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB ist allerdings in einem individuellen Mietvertrag grundsätzlich schon im Vorhinein zulässig. In der Praxis wird in Mietverträgen sogar sehr häufig vereinbart, dass der Mieter auf jeglichen ihm nach dem Gesetz zustehenden Aufwändersatz verzichtet.

Bei einem Mietverhältnis des Typ III schließen solche Vereinbarungen den Anspruch des Mieters auf Aufwändersatz gemäß § 10 MRG nicht aus, wohl aber die darüber hinausgehenden Ansprüche für seine nützlichen Aufwendungen.

Bei einem Mietverhältnis des Typ I oder II schließen solche Vereinbarungen oft jeglichen Anspruch des Mieters auf Aufwändersatz aus. Selbst für den Fall, dass der Mieter unmittelbar vor der Beendigung seines Mietverhältnisses eine umfangreiche Reparatur (wie z. B. die Erneuerung eines ohne sein Verschulden schadhaft gewordenen Zentralheizungskessels) aus Eigenem zu tragen hatte. Der Mieter kann – bei einem Verzicht auf Ansprüche gemäß § 1097 ABGB – seine Aufwendungen auch nicht unter dem Titel „Bereicherung“ ersetzt erhalten.

Hinsichtlich des Ersatzes von notwendigen Aufwendungen ist ein vertraglicher Verzicht allerdings nur insoweit zulässig, als auch die Erhaltungsverpflichtung des Vermieters vertraglich abbedungen werden kann.

BEISPIEL 1:

Im Mietvertrag über eine Wohnung des Typ III ist vereinbart, dass der Mieter auf alle Ansprüche im Sinn des § 1097 ABGB verzichtet. Während des Mietdauer kommt es zu einem Schaden an den Fenstern, deren Erhaltung gemäß § 3 MRG zwingend dem Vermieter obliegt. Der Mieter zeigt die Schäden dem Vermieter an, dieser weigert sich jedoch eine Reparatur durchzuführen. Daraufhin lässt der Mieter die Fenster aus eigenem reparieren und wendet dafür einen Betrag von € 1.780,- auf. Trotz des vertraglichen Ausschlusses eines Anspruches nach § 1097 ABGB kann der Mieter nun diesen Betrag vom Vermieter einklagen. Der Mieter hat ja notwendige Aufwendungen gemacht und eine Arbeit erledigen lassen, zu der zwingend der Vermieter verpflichtet gewesen wäre. Der im Mietvertrag enthaltene Verzicht auf den Aufwändersatzanspruch nach § 1097 ABGB ist in diesem Fall nicht wirksam.

BEISPIEL 2:

In einem individuellen Mietvertrag über ein Einfamilienhaus (Wohnung des Typ I) ist vereinbart, dass die Erhaltungspflicht hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes den Mieter trifft und dem Mieter keinerlei Aufwandsersatz im Sinn des § 1097 ABGB zusteht. Während der Mietdauer wird der Zentralheizungskessel derart defekt, dass er ausgetauscht werden muss. Auf Grund der Überwälzung der Erhaltungspflichtung des Vermieters auf den Mieter muss dieser den Austausch vornehmen und bezahlen. Da eine Überwälzung der Erhaltungspflichten des Vermieters auf den Mieter beim Wohnungstyp I im individuellen Mietvertrag zulässig ist, kann der Mieter auf Grund der Vereinbarung über den Ausschluss des Investitionersatzes weder nach Durchführung der Reparatur noch bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Investitionersatz vom Vermieter verlangen. Dies auch dann nicht, wenn etwa das Mietverhältnis zwei Monate später beendet wird.

Schon beim Mietvertragsabschluss ist daher unbedingt darauf zu achten, dass man im Mietvertrag derartig nachteilige Vereinbarungen nicht unterschreibt und auf Abänderung solcher Vertragspunkte besteht.

DIE RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung „geräumt“ an den Vermieter zurückzustellen. Die Verpflichtung zur Räumung heißt Entfernung aller nicht mitvermieteten Sachen. Der Mieter hat also nicht nur seine eigenen Gebrauchsgegenstände und Möbel zu entfernen, sondern auch die jener Personen, die ihre Benützungrechte von ihm abgeleitet haben (Angehörige, Mitbewohner, Untermieter).

Vermeehrt sind Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter zu beobachten, wenn es darum geht, **in welchem Zustand die Wohnung zurückgestellt werden muss**. Immer wieder erhalten Mieter – oft unter fadenscheinigen Argumenten – ihre Kautions bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück. In einem Fall wurde dies vom Vermieter damit begründet, dass der Mieter die Wohnung nicht ordentlich zurückgegeben habe, da auf dem Teppichboden Gebrauchsspuren (Abdrücke dort, wo die Möbel gestanden sind) zu sehen waren.

Gesetzliche Regelung

Nach der prinzipiellen Regelung des § 1109 ABGB hat der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, wie er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung.

Der Mieter hat also für die normale (übliche) Abnutzung des Bestandgegenstandes durch seinen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Für die Nutzung der ihm überlassenen Wohnung zahlt der Mieter ja auch den Mietzins; damit sind alle üblichen Abnutzungsspuren, die durch einen Wohnungsgebrauch entstehen, abgegolten.

Nach der gesetzlichen Regelung haftet der Mieter also grundsätzlich nur für übermäßige Abnutzung und Missbrauch. Wird die Wohnung vom Mieter übermäßig abgenutzt zurückgegeben, haftet der Mieter für die Kosten der Beseitigung dieses Zustandes. Der Vermieter hat dann einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Mieter, den die Beweislast für sein mangelndes Verschulden am eingetretenen Schaden trifft. Der Vermieter muss seinen Anspruch binnen eines Jahres nach Rückstellung der Wohnung gerichtlich geltend machen.

Rechtsprechung zur gewöhnlichen Abnutzung:

- Das Anbringen von Seifenhaltern und Handtuchhaltern im Bad, auch wenn deswegen die Fliesen angebohrt worden sind, geht nicht über die gewöhnliche Abnutzung hinaus. Der Vermieter konnte wegen der Löcher in den Fliesen vom Mieter keinen Rückbau dieser Veränderungen und keinen Schadenersatz wegen übermäßiger Abnutzung verlangen.
- Das Verkleben eines Teppichbodens auf den bei der Anmietung neuen Parkettboden durch den Mieter stellt kein übliches Maß der Abnutzung dar. Der Mieter hat daher bei Beendigung des Vertrages für die Kosten der Bodensanierung aufzukommen.
- Ein Kratzer in der Badewanne ist noch als gewöhnliche Abnutzung zu qualifizieren. Ein Ersatz ist dafür nicht zu leisten. Schäden an Tapeten, die bei der Entfernung von handelsüblichen Stellagen zurückbleiben, dürfen der Mieterin ebenfalls nicht angelastet werden.
- Dem Vermieter steht auch bei einem durch ein schuldhaftes Verhalten des Mieters verursachten Schaden meist nur ein Teil der aufgewendeten Reparaturkosten (oder in manchen Fällen sogar nichts mehr) als Schadenersatzbetrag zu, weil der **dem österreichischen Schadenersatzrecht immanente Grundsatz „Abzug neu für alt“ zu beachten ist.** Dazu wurde etwa in einer Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (41 R 275/04a) ausgesprochen: Der geschädigte Vermieter soll nicht weniger an Ersatz bekommen, als seinem Schaden entspricht, er soll aber durch die Ersatzleistung des Mieters nicht besser gestellt werden. **Wird eine gebrauchte Sache zerstört oder beschädigt und hat die neu hergestellte oder reparierte Sache eine längere Lebensdauer als die alte Sache zum Zeitpunkt der Beschädigung an Restlebensdauer gehabt hätte, ist nur ein aliquoter Ersatz zu leisten. Dieser Ersatz richtet sich nach dem Verhältnis der Restlebensdauer der alten Sache zur Lebensdauer der neu hergestellten Sache.** Bemessungsgrundlage sind die Neuerstellungs- bzw Reparaturkosten, weil der Schaden im Erfordernis der Neuanschaffung bzw Reparatur besteht. Dem Umstand, dass die beschädigte Sache nicht mehr neu war, wird durch die Aliquotierung Rechnung getragen. Im konkreten Fall (die Mieterin hatte im Jahr 1991 eine im Jahr 1980 errichtete Genossenschaftswohnung angemietet, im Jahr 2002 gab sie die Wohnung zurück; bei der Rückgabe wurden an diversen Bestandteilen der Wohnung Schäden bzw Mängel festgestellt; diese wurden von der Genossenschaft behoben und sie verrechnete der Mieterin die vollen Reparatur- bzw Neuerstellungskosten in der

Höhe von ca € 4.000,-) sprach das Gericht aus, dass die Mieterin zwar für eine übermäßige Abnutzung einzustehen hat, aber die Berechnung des Schadenersatzanspruches durch die Genossenschaft unrichtig ist. Es müsse beachtet werden, dass die beschädigten bzw übermäßig abgenutzten Wohnungsbestandteile (Malerei, Bodenbeläge, Waschbecken, Türen) allesamt bereits mehr als 20 Jahre alt waren, der Anspruch der Genossenschaft war insgesamt nur mit ca € 1.300,- berechtigt. Zu den einzelnen Schäden führte das Gericht aus:

- Die Erneuerung der Malerei im Vorzimmer wegen unterschiedlich gefärbter Wände ist nicht zu ersetzen, da die Malerei nach einer 22jährigen Nutzungsdauer ohnedies zu erneuern wäre.
- Bei einem beschädigten Kunststoffbodenbelag kann höchstens eine 15jährige Nutzungsdauer angenommen werden, sodass auch dessen Erneuerung nicht von der Mieterin zu tragen ist.
- Kosten für das Ersetzen fehlender Parkettteile sind von der Mieterin mit dem vollen Betrag zu ersetzen. Da der Boden auch sehr tiefe Kratzer aufwies, musste er dreimal geschliffen werden. Diese Kosten sind von der Mieterin allerdings nur zu einem Drittel zu ersetzen, da in Abständen von 20 Jahren sowieso ein zweimaliges Schleifen und Versiegeln erfolgen muss.
- Bei Steckdosen, Waschbecken und Innentüren ist eine Nutzungsdauer von 30 Jahren anzunehmen, die Mieterin hatte daher nur ein Drittel der Kosten für die jeweilige Erneuerung zu ersetzen.
- Zum Ausmalen in anderen Farben gibt es eine Entscheidung des Landesgerichts Wien (LGZ Wien, 39 R 280/08b), wonach die Wandfarben grün und ocker durchaus dem Ortsgebrauch und der Verkehrsüblichkeit entsprechen. Der Mieter hatte bei Mietbeginn einige der Räume der ihm weiß ausgemalt übergebenen Wohnung mit den erwähnten Farben ausgemalt und die Wohnung dann so zurückgestellt. Der Vermieter behielt die Kautions mit der Begründung ein, dass die geänderten Wandfarben eine Beschädigung bzw übermäßige Abnutzung darstellen würden. Das Gericht sah dies nicht so: „Entgegen der Meinung des Vermieters kann durch diese Farbwahl (grün und ocker) nicht eine ungewöhnliche Abnutzung der Wände bewirkt sein. Die Wände waren nach Rückstellung der Wohnung im Vergleich zur Übergabe in einem gleichwertigen Zustand.“ Der Vermieter musste dem Mieter die gesamte Kautions zurückzahlen.
- Je typischer bestimmte Veränderungen nach der Verkehrsauffassung mit dem Gebrauch eines Mietgegenstands verbunden sind, desto eher sind sie vom Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne

Schadenersatzanspruch hinzunehmen. So ist etwa die Montage von Küchenkästchen, Karniesen und Regalen als verkehrsblich zu bezeichnen. Die zurückgelassenen Bohrlöcher nach pflichtgemäßer Entfernung der Einrichtungsgegenstände sind als normale Abnutzung zu werten. Die Montage solcher Einrichtungsgegenstände und ihre Demontage sind typisch für jede Anmietung einer Wohnung; daraus ergibt sich eine Einschränkung der Wiederherstellungspflicht des Mieters, weshalb der Vermieter wegen des Vorhandenseins solcher Bohrlöcher keinen Schadenersatz verlangen kann.

Vertragliche Vereinbarung

Eine vertragliche Vereinbarung in einem Mietvertragsformular, wonach der Mieter den Mietgegenstand in genau demselben Zustand zurückzustellen hat, wie er ihn angemietet hat, ist – so der Oberste Gerichtshof – unwirksam. Dies würde nämlich bedeuten, dass der Mieter den Mietgegenstand praktisch gar nicht bewohnen hätte dürfen bzw alle Spuren, die mit dem üblichen Gebrauch der Wohnung zusammenhängen, beseitigen müsste.

Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung des Mieters, die Wohnung neu ausgemalt zurückzustellen; nach der überwiegenden Meinung von Rechtsexperten kann eine solche Verpflichtung dem Mieter auch nicht vertraglich – jedenfalls nicht in einem Mietvertragsformular – auferlegt werden.

Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes (6 Ob 104/09a) ist eine solche Vereinbarung, dass der Mieter die Wohnung beim Auszug neu ausmalen muss, tatsächlich unwirksam, wenn sie in einem vom Vermieter verwendeten Vertragsformular getroffen wurde und es keine sachliche Rechtfertigung dafür gibt.

„Formular“ ist dabei nicht streng zu verstehen, es geht dabei um „vorformulierte Vertragsbedingungen“, die vom Vermieter stammen. Also auch dann, wenn ein Mietvertrag aus – von Seite des Vermieters stammenden – Textbausteinen zusammengestellt wird, ist eine darin enthaltene **Ausmalverpflichtung des Mieters rechtsunwirksam**. Das ist damit zu begründen, dass einem Vertragspartner (dem Mieter) Vertragsbestimmungen, die ihn benachteiligen, nicht einfach so aufgedrängt werden dürfen. In der Praxis findet beim Abschluss von Mietverträgen ein solches „Aufdrängen“ aber ständig statt; in der Regel hat der Mieter keine Wahl, er muss die vom Vermieter diktierten (vorformulierten) Vertragsbedingungen akzeptieren, oder er bekommt die Wohnung nicht vermietet.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass nach der neuesten Rechtsprechung eine vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Rückstellung der Mietwohnung in neu ausgemaltem Zustand in der Regel unwirksam ist. Sachlich gerechtfertigt und wirksam wäre eine solche Verpflichtung aber etwa dann, wenn der Vermieter dazu auch gleich erklärt, dem Mieter die Kosten des Neuausmalens zu ersetzen.

RECHTSDURCHSETZUNG IN MIETRECHTLICHEN ANGELEGENHEITEN

Das Außerstreitverfahren

Das Mietrecht ist Teil des Zivilrechts. Grundsätzlich ist es daher Sache der Zivilgerichte, über mietrechtliche Streitigkeiten zu entscheiden. Allerdings gelten für einige Verfahren über mietrechtliche Ansprüche Besonderheiten.

Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (z. B. Schadenersatz wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei den meisten mietrechtlichen Streitigkeiten nämlich nicht um einen „normalen“ Zivilprozess („streitiges Verfahren“), sondern um ein sogenanntes **Außerstreitverfahren**.

Die Rechtssache ist mit „Antrag“ (nicht mit „Klage“) beim Bezirksgericht (I. Instanz) anhängig zu machen. Die Prozessparteien werden „Antragsteller“ und „Antragsgegner“ genannt, nicht „Kläger“ und „Beklagter“. Die Gerichtsentscheidungen sind keine Urteile, sondern „Sachbeschlüsse“; die unterlegene Verfahrenspartei kann gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel „Rekurs“ an das zuständige Landesgericht (II. Instanz) ergreifen. Gegen einen Sachbeschluss der II. Instanz ist in manchen Fällen auch noch der „Revisionsrekurs“ an den Obersten Gerichtshof (III. Instanz) möglich.

Jeder Mieter kann einen Antrag beim Bezirksgericht selbst stellen (einbringen).

TIPP:

Auch wenn kein formales Hindernis besteht, Anträge selbst zu formulieren und einzubringen, sollte man sich auf keine „Experimente“ einlassen. Bevor Sie sich Hals über Kopf in ein Verfahren stürzen, sollten Sie sich jedenfalls beraten lassen.

Der Mieter kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (z. B. einen anderen Mieter oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es herrscht kein Anwaltszwang.

Es ist aber zu empfehlen, sich in mietrechtlichen Verfahren eines rechtlich geschulten Vertreters zu bedienen. Man kann sich dabei aber nicht nur von

Rechtsanwälten oder Notaren, sondern auch von einer der **Mieterorganisationen** (Adressen siehe Anhang), die nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag verlangen und dann Rechtsvertretung gewähren, vertreten lassen.

Seit dem 1.1.2005 ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren **in der dritten Instanz** (beim Obersten Gerichtshof) ein **Vertretungszwang** gesetzlich vorgesehen. Beim Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof muss man sich durch einen Anwalt, Notar oder einen „Interessenvertreter“ vertreten lassen. Als Interessenvertreter gelten Angestellte oder Funktionäre von Vermieter- oder Mieterorganisationen; diese dürfen also in allen Instanzen vertreten.

Kosten des Verfahrens

Die **Verfahrenskosten**, einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien **„nach Billigkeit zu tragen“** (so der Gesetzestext). Das Gericht muss also zum Abschluss eines Verfahrens auch aussprechen, wer die Gerichtskosten (Kosten der Antragstellung; Kosten eines eventuell im Verfahren beigezogenen Sachverständigen) endgültig zu bezahlen hat. Weiters kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten, welche die andere Verfahrenspartei hatte, ganz oder teilweise zu übernehmen hat.

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“, welche Verfahrenspartei welche Kosten zu tragen hat, muss das Gericht entsprechend dem Gesetzestext mehrere Maßstäbe heranziehen. Es ist zu berücksichtigen,

- in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind,
- in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde,
- welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und
- ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

Es ist davon auszugehen, dass **das Gericht die Gerichtskosten und die Vertretungskosten primär derjenigen Verfahrenspartei zur Zahlung auftragen wird, die das Verfahren verliert**. Wenn man also ein mietrechtliches Außerstreitverfahren verliert, wird man in der Regel nicht nur die Kosten des eigenen Rechtsvertreters zu bezahlen haben, sondern auch die

Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes oder Interessenvertreters. Es können auch Sachverständigenkosten in nicht unerheblicher Höhe auflaufen, die ebenfalls nach den obigen Grundsätzen aufgeteilt werden.

Schlichtungsstellen

Im Prinzip sind zwar die Gerichte für das außerstreitige Mietrechtsverfahren zuständig, jedoch gibt es noch eine Besonderheit, die „Schlichtungsstellen“.

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für viele Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind. In den Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind **Anträge in Mietrechtssachen zuerst dort einzubringen**, ansonsten bei den Bezirksgerichten. Ist man mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

Außerstreitige Angelegenheiten im Mietrecht

Im Wesentlichen sind folgende Angelegenheiten des Mietrechtsgesetzes ins Außerstreitverfahren verwiesen:

- Anerkennung des Scheinuntermieters als Hauptmieter
- Durchsetzung der Erhaltungs- oder Verbesserungspflichten des Vermieters
- Durchsetzung der Änderungsrechte des Mieters
- Durchsetzung der Duldungspflichten des Mieters
- Feststellung der Höhe des Investitionersatzes
- Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses, Untermietzinses oder der vereinbarten Möbelmiete hinsichtlich seiner/ihrer gesetzlichen (Un) Zulässigkeit
- Durchsetzung der Abrechnungspflichten des Vermieters
- Überprüfung der verrechneten Betriebskosten hinsichtlich der gesetzlichen Zulässigkeit
- Feststellung des Betriebskostenschlüssels,
- Rückzahlung von verbotenen Leistungen (Ablösen) und Entgelten.
- Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags

Zusammenfassend kann also gesagt werden: Viele der im MRG ausdrücklich genannten Angelegenheiten sind im Außerstreitverfahren abzuhandeln. Ist die Anspruchs- oder Rechtsgrundlage für eine Streitigkeit aber im ABGB zu finden, ist ein normaler Zivilprozess (streitiges Verfahren) zu führen, wie z. B. bei Klagen auf Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB).

Beratungsstellen

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark

Hans-Resel-Gasse 8-14
8020 Graz
Tel: 05 77 99 - 2396
Fax: 05 77 99 - 2521
E-Mail: konsumentenschutz@akstmk.at
Mo bis Fr 7.30 bis 13.00 Uhr,
Dienstag bis 20.00 Uhr
Terminvereinbarung erforderlich

Mietervereinigung Steiermark

Feuerbachgasse 1 (Ecke Südtirolerplatz)
8020 Graz
Tel.: 05 01 95 - 4300
Fax: 05 01 95 - 94300
E-Mail: steiermark@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung erforderlich

Mieterschutzverband Steiermark

Sparbersbachgasse 61 (Parterre rechts)
8010 Graz
Tel.: 0316 - 38 48 30
Fax: 0316 - 38 48 30 - 40
E-Mail: office@mieterschutz-steiermark.at
Terminvereinbarung erforderlich

Mieterbund Steiermark

Eggenberger Allee 31
8020 Graz
www.mieterbund-stmk.at
service@mieterbund-stmk.at

Wohnungsinformationsstelle der Stadt Graz

Schillerplatz 4
8010 Graz
Tel.: 0316 - 872-5450
E-Mail:
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Amtstage der Bezirksgerichte

Meist Terminvereinbarung erforderlich

Schlichtungsstellen

Graz:

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Schillerplatz 4
8010 Graz
Tel.: 0316 - 872-5402
Fax: 0316 - 872-5409
E-Mail: wohnungswesen@stadt.graz.at

Leoben:

Stadtgemeinde Leoben
Erzherzog-Johann-Straße 2
8700 Leoben
Tel: 03842 - 4062-0
Fax: 03842 - 4062-320
03842 - 4062-350

Mürzzuschlag:

Stadtamt Mürzzuschlag
Wiener Straße 9
8680 Mürzzuschlag
Tel.: 03852 - 2555-0
Fax: 03852 - 2555-80



Recht haben – Recht bekommen

Die Arbeiterkammer macht den Unterschied, ob Sie Recht haben oder es auch bekommen. Egal ob ausstehendes Gehalt, Entlohnung für Überstunden oder andere berufliche Probleme: Die AK-ExpertInnen geben kompetent Auskunft und vertreten Sie im Ernstfall vor Gericht.

AK-Hotline ☎ 05 7799-0

AK. Gerechtigkeit muss sein.

AK 
www.akstmk.at

Auskünfte arbeitsrechtliche Fragen	DW 2475.....	arbeitsrecht@akstmk.at
Auskünfte sozialrechtliche Fragen	DW 2442.....	sozialversicherungsrecht@akstmk.at
Auskünfte Wirtschaftspolitik und Statistik	DW 2501.....	wirtschaft@akstmk.at
Auskünfte in Steuerfragen	DW 2507.....	steuer@akstmk.at
Auskünfte in Pflegefragen	DW 2591.....	gesundheit.pflege@akstmk.at
Auskünfte zu Konsumentenschutzfragen	DW 2396.....	konsumentenschutz@akstmk.at
Auskünfte in Betriebsratsangelegenheiten und in ArbeitnehmerInnenschutzfragen	DW 2448.....	arbeitnehmerschutz@akstmk.at
Auskünfte Bildung, Jugend und Betriebssport	DW 2427.....	bjb@akstmk.at
AK-Saalverwaltung	DW 2267.....	saalverwaltung@akstmk.at
AK-Broschürenzentrum	DW 2296.....	broschuerenzentrum@akstmk.at
Präsidialbüro	DW 2205.....	praesidium@akstmk.at
Marketing und Kommunikation	DW 2234.....	marketing@akstmk.at
Bibliothek und Infothek	DW 2378.....	bibliothek@akstmk.at

AUSSENSTELLEN

8600 Bruck/Mur , Schillerstraße 22.....	DW 3100.....	bruck-mur@akstmk.at
8530 Deutschlandsberg , Rathausgasse 3.....	DW 3200.....	deutschlandsberg@akstmk.at
8330 Feldbach (Südoststeiermark) , Ringstraße 5.....	DW 3300.....	suedoststeiermark@akstmk.at
8280 Fürstenfeld , Hauptplatz 12.....	DW 3400.....	fuerstenfeld@akstmk.at
8230 Hartberg , Ressavarstraße 16.....	DW 3500.....	hartberg@akstmk.at
8430 Leibnitz , Karl-Morré-Gasse 6.....	DW 3800.....	leibnitz@akstmk.at
8700 Leoben , Buchmüllerplatz 2.....	DW 3900.....	leoben@akstmk.at
8940 Liezen , Ausseer Straße 42.....	DW 4000.....	liezen@akstmk.at
8850 Murau , Bundesstraße 7.....	DW 4100.....	murau@akstmk.at
8680 Mürzzuschlag , Bleckmanngasse 8.....	DW 4200.....	muerzzuschlag@akstmk.at
8570 Voitsberg , Schillerstraße 4.....	DW 4300.....	voitsberg@akstmk.at
8160 Weiz , Birkfelder Straße 22.....	DW 4400.....	weiz@akstmk.at
8740 Zeltweg (Murtal) , Hauptstraße 82.....	DW 4500.....	murtal@akstmk.at

AK-VOLKSHOCHSCHULE

Hans-Resel-Gasse 6, 8020 Graz..... DW 5000..... vhs@akstmk.at

OTTO-MÖBES-AKADEMIE

Stiftingtalstraße 240, 8010 Graz..... DW 6000..... omak@akstmk.at

SIE KÖNNEN SICH AUCH AN IHRE GEWERKSCHAFT WENDEN!