



MIETRECHT

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Städtische Wohnungsinformationsstelle
Schillerplatz 4/EG/8010 Graz
Tel.: +43 316 872-5453
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

www.graz.at

MIETRECHT

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5453

Fax: +43 316 872 5409

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

Ausgabe Jänner 2024

VORWORT

Sehr geehrte Interessentin!

Sehr geehrter Interessent!

In dieser Mietrechtsbroschüre haben wir versucht, schwerpunktmäßig das Mietrecht darzustellen, wobei wir vor allem jenen Fragestellungen größere Aufmerksamkeit schenken, die im Rahmen unserer Beratungstätigkeit häufig an uns herangetragen wurden.

Das Mietrechtsgesetz wurde im Laufe der Jahrzehnte oftmals novelliert; dieser Broschüre wurden die aktuell geltenden Vorschriften zu Grunde gelegt. Um eine mietrechtliche Fragestellung beantworten zu können, ist es aber oft erforderlich, jene Rechtsvorschriften heranzuziehen, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Geltung standen, weshalb die Broschüre nur eine Orientierung bieten soll. Für Ihr konkretes Problem stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen, kostenlosen Beratungsgespräch zur Verfügung. Leider ist es dem Gesetzgeber auch nicht immer gelungen, Formulierungen zu finden, die eindeutige Antworten zu konkreten Fragestellungen zulassen. Daher müssen praktikable Problemlösungen oft unter Heranziehung einschlägiger Literatur gesucht werden, die sich mit den möglichen Auslegungen der wesentlichen Gesetzesstellen befasst; manchmal wird eine klare Antwort erst über die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gefunden werden können.

HINWEIS:

Bei der Erstellung der Broschüre wurde auf eine gendergerechte Schreibweise zugunsten der Lesbarkeit und der Verständlichkeit des Textes sowie der präzisen Wiedergabe gesetzlicher Inhalte verzichtet.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>VORWORT</u>	2
I. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	5
Wofür gilt das Mietrechtsgesetz?	6
Sonderstellung Genossenschaftswohnungen	8
II. <u>ABSCHLUSS VON MIETVERTRÄGEN</u>	10
Formvorschriften	10
Haupt- oder Untermiete	10
Rechtsfolgen der Untermiete	11
Scheinuntermietverträge	11
III. <u>INHALT VON MIETVERTRÄGEN</u>	13
§ 1 Mietgegenstand	13
§ 2 Mietdauer	13
§ 3 Mietzins	15
§ 4 Betriebskosten	24
§ 5 Besondere Aufwendungen	26
- Möbelmiete	29
- Umsatzsteuer	29
§ 6 Umfang des Benützungsrechtes	29
§ 7 Untervermietung	30
§ 8 Vertragliche Kündigungsgründe	31
§ 9 Kosten- und Gebühren	31
§ 10 Kosten des Energieausweises	32
§ 11 Sonstige Vereinbarungen	32
- Inventar	32
- Instandhaltung	33
- Kautionen	33
- Mietzinsvorauszahlung	33
- Ablösen	34
- Hausordnung	34
IV. <u>RECHTSFRAGEN WÄHREND EINES AUFRECHTEN MIETVERHÄLTNISSES</u>	35
Kann der Hauptmieter Veränderungen an der Wohnung vornehmen?	35
Was tun, wenn der Vermieter ungerechtfertigt seine Zustimmung verweigert?	36
Inwieweit hat der Mieter die Wohnung instandzuhalten?	36
Inwieweit ist der Vermieter verpflichtet, das Haus/die Wohnung zu erhalten?	37
Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten	38
Wer zahlt die Kosten für Erhaltungsarbeiten?	38
Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	39

Muss/kann der Eigentümer auch Verbesserungen am Haus vornehmen?	40
Muss der Mieter Verbesserungen innerhalb der Wohnung dulden?	40
Können die Mieter die Vornahme von Verbesserungsarbeiten am Hause verlangen?	41
Kann der Hauptmieter seine Wohnung mit der eines anderen Mieters tauschen?	41
Beeinträchtigungen des Mietverhältnisses	42
Welche Eingriffe in sein Mietrecht hat der Mieter zu dulden?	42
Was versteht man unter der Anbotspflicht des Vermieters?	43
V. <u>EINTRITT IN EIN BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS</u>	45
Was passiert, wenn der Vermieter der Wohnung stirbt oder das Haus verkauft wird?	45
Was passiert, wenn der Hauptmieter stirbt?	45
Wer ist eine ins Mietrecht des Verstorbenen eintrittsberechtigte Person?	45
Ändert sich der Mietzins durch einen Vertragseintritt?	45
Kann auch der scheidende Mieter seine Hauptmietrechte weitergeben?	46
VI. <u>DIE BEENDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN</u>	48
Einvernehmliche Auflösung	48
Endigung durch Zeitablauf	48
Sofortige Auflösung des Mietverhältnisses	49
Aufkündigung	50
Spezialtatbestände	51
Ersatzbeschaffung	54
Ausmietungsschaden	55
VII. <u>AUFWANDERSATZREGELUNGEN</u>	56
Aufwandersatz nach § 10 MRG	56
Kostenersatz nach dem ABGB	57
Möbelablöse	58
VIII. <u>VERFAHREN IN MIETRECHTSANGELEGENHEITEN</u>	59
Außerstreitiges Verfahren	60
Streitiges Verfahren	60
Streitige gerichtliche Verfahren	61
- Kündigungsverfahren	61
- Räumungsverfahren	62
- Räumungsaufschub	62
- Exekutionsverfahren	63
- Räumungsvergleich	64
<u>ANHANG</u>	66

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB; Bestandrecht

Das Mietrecht als ein Teilbereich des Vertragsrechtes ist schon alter Rechtsbestand des ABGB aus dem Jahre 1811. Das Bestandrecht (Miete und Pacht) wird bestimmt von einem liberalen Rechtsdenken, vom Grundsatz der **Vertragsfreiheit**: Freie, selbstbestimmte Bürger gestalten sich selbst den Inhalt des Vertrages und wählen die für sie adäquate Form für den Vertragsabschluss; Kündigungsschutzbestimmungen oder gar Verwendungsvorschriften für die Mietzinseinnahmen kennt das Mietrecht des ABGB nicht!

Als Vorteil des ABGB-Bestandrechtes sind die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere jene über das Zustandekommen von Mietverträgen, über die Abgrenzung von Miete zu anderen Formen der Gebrauchsüberlassung (z.B. Pacht, Beherbergungsverträge) zu nennen. In der Praxis hat das Bestandrecht des ABGB seine Bedeutung dort, wo das Mietrechtsgesetz nicht zur Anwendung kommt oder keine Regelungen enthält.

Mietrechtsgesetz 1982 (MRG 1982)

Die Mietengesetzgebung außerhalb des ABGB, beginnend mit dem Mietengesetz 1922 bis zum MRG 1982, verfolgte das Ziel, die Schwächen des ABGB-Bestandrechtes zugunsten des sozial schwächeren Vertragspartners, des Mieters zu beseitigen. Damit wurden drei wesentliche Grundgedanken des Mieterschutzes verankert:

1. Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutzgedanke umfasst zwei Bereiche:

Zum einen kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen (vergl. § 30 MRG) den Mieter kündigen; zum anderen können befristete Mietverhältnisse nur mehr im Rahmen gesetzlich bestimmter Befristungsschranken (vergl. § 29 MRG) abgeschlossen werden.

2. Mietzinsbildungs- u. Verwendungsvorschriften

Die Vorschriften über die Mietzinsbildung (Richtwertzins, angemessener oder Kategorienmietzins) schränken die Vertragsfreiheit ein. Die Mietzinsverwendungsvorschriften verpflichten den Hausherren, die Mietzinseingänge für die Erhaltung des Hauses zu verwenden.

3. „Verdinglichung“ des Mietrechtes

Nachstehende Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes führen zu einer eigentumsähnlichen Stellung des Mieters:

❖ Kauf bricht nicht Miete:

An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger im Eigentum auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht im Grundbuch eingetragen ist (§ 2 Abs. 1 MRG).

❖ **Eintrittsrecht unter Lebenden und von Todes wegen:**

Verwandte bzw. der Ehegatte (im Todesfall auch der Lebensgefährte) des Wohnungsmieters können unter bestimmten Voraussetzungen in die Hauptmietrechte des weichenden bzw. verstorbenen Mieters eintreten.

Bei Geschäftsräumlichkeiten gehen im Falle der Veräußerung des darin betriebenen Unternehmens die Hauptmietrechte an den Käufer über (§ 12, § 12a bzw. § 14 MRG).

❖ **Wohnungstausch zwischen Mietern:**

Ein Wohnungstausch kann unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne Zustimmung des Vermieters erfolgen (§ 13 Abs. 1 MRG).

Diese „drei“ Säulen der Mietengesetzgebung sind auf alle Mietverhältnisse anzuwenden, die den Bestimmungen des MRG zur Gänze bzw. zum Teil unterliegen. Sie sind in erster Linie für den Hauptmieter geschaffen worden, der Untermieter befindet sich von vornherein in einer schlechteren Rechtsposition.

Das Mietrechtsgesetz wurde inzwischen mehrfach novelliert, wobei die wichtigsten Änderungen durch die Novelle 1985 BGBl 559 sowie das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 68/1991, das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 800/1993 sowie die Wohnrechtsnovellen 2000, 2001, 2006, 2009 und 2015 erfolgten.

Wofür gilt das Mietrechtsgesetz?

§ 1 MRG bestimmt, inwieweit auf ein Bestandverhältnis die Vorschriften des Mietrechtsgesetzes (zur Gänze, teilweise oder überhaupt nicht) anzuwenden sind.

Vertragliche Vereinbarungen, wonach das Mietrechtsgesetz nicht gelten soll, sind rechtsunwirksam. Im Absatz 1 werden die Mietgegenstände i.S.d. MRG umschrieben.

Als Mietgegenstand i.S.d. MRG gelten:

- ❖ Wohnungen und einzelne Wohnungsteile (auch in Superädifikaten)
- ❖ Geschäftsräume im weitesten Sinn
- ❖ mitgemietete Garagen, Flächen und Einrichtungsgegenstände
- ❖ Flächen, sofern sie mit der Absicht zur Errichtung von Gebäuden für Wohn- und Geschäftszwecke angemietet wurden (nach Lehre und Judikatur)

Vom MRG gänzlich ausgenommen („Vollausnahmen“) sind:

- ❖ Mietobjekte, die **im Rahmen des Betriebes** eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebes, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden;
- ❖ **Heime** für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeiter, Schüler und Studenten;
- ❖ **Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen**; dazu zählen auch Hausbesorgerwohnungen. Auf die Hausbesorgerdienstverhältnisse ist das Hausbesorgergesetz 1969 anzuwenden, in dem auch die Aufkündigungsregelungen enthalten sind;
ANMERKUNG: Dieses Gesetz ist jedoch nur mehr auf Dienstverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1.7.2000 abgeschlossen wurden.
- ❖ Mietverträge über **Geschäftsräumlichkeiten** auf die Dauer von maximal einem **halben Jahr**;
- ❖ Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie **A oder B**, wenn der Mieter diese zum **schriftlich** vereinbarten Zweck der Nutzung als **Zweitwohnung** wegen eines

durch **Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden** Ortswechsels auf maximal ½ Jahr befristet anmietet;

- ❖ Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter lediglich als **Zweitwohnung**, zu Zwecken der **Erholung** oder der **Freizeitgestaltung** gemietet werden. In diesem Falle empfiehlt es sich, im Vertrag festzuhalten, dass das Mietobjekt zu diesem Zwecke gemietet wird.

Von einer Zweitwohnung i.S.d. letzten beiden Fälle kann nur dann gesprochen werden, wenn der Mieter daneben über einen gewöhnlichen Aufenthalt i.S.d. § 66 Jurisdiktionsnorm verfügt.

- ❖ **„Ein- oder Zweiobjekthäuser“**
Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten; Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, zählen nicht.
- ❖ **„Karitative Mietverhältnisse“**
Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.

Vom MRG teilweise ausgenommen („Teilausnahmen“) sind:

- ❖ Mietobjekte, die in Gebäuden gelegen sind, die **ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel**, auf Grund einer **nach dem 30. Juni 1953** erteilten Baubewilligung neu **errichtet wurden**.
- ❖ Mietobjekte, die im **Wohnungseigentum** stehen, sofern das Mietobjekt in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer **nach dem 8. Mai 1945** erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.
- ❖ **„Dachbodenausbauten“**
Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen *Aufbau* aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach 31.12.2001 mit der Abrede vermietet werden, dass darin- wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde.
- ❖ Mietgegenstände, die durch einen **Zubau** aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.

Für diese Objekte gelten nur folgende Bestimmungen:

- | | |
|------------|--|
| § 14 | Eintrittsrecht im Todesfall |
| §§ 29 – 36 | Befristungs- und Kündigungsregelungen samt den Verfahrensbestimmungen |
| § 45 | Möglichkeit zur Einhebung eines „Mindestmietzinses“ (Wertbeständigkeit des Mietzinses) |
| § 46 | Anhebung des Hauptmietzinses bei Eintritt von Todes wegen |
| § 49 | Kündigungsrechtliche Übergangsbestimmungen |

Für Mietgegenstände in einem **Wirtschaftspark** – darunter ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften zu verstehen – sofern die Bestandobjekte nicht überwiegend der Verwendung für Handelsgewerbe i.S.d. Gewerbeordnung 1973 dienen (also nicht Einkaufszentren), gelten nur die § 14 MRG und §§ 29 bis 36 MRG.

Zu beachten:

Wird bei Gebäuden, die nach dem 30. Juni 1953 ohne Förderungsmittel errichtet wurden, ein Mindestmietzins gem. § 45 MRG eingehoben, unterliegen diese Mietobjekte ab diesem Zeitpunkt allen Bestimmungen des MRG (außer § 16 Abs. 2 bis 7 und 10, und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz teilweise § 20 MRG).

Für die aus dem Geltungsbereich des MRG teilweise oder gänzlich ausgenommenen Mietverhältnisse gelten die **allgemeinen Bestimmungen des ABGB über Mietverträge**, die der vertraglichen Vereinbarung einen weiten Spielraum lassen. Es ist eine freie Mietzinsbildung zulässig (Grenze: Wucher) und die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes kann vertraglich auf den Mieter überwält werden (Ausschluss des § 1096 ABGB). Die Nutzungsrechte des Mieters dürfen jedoch nicht unsinnig oder schikanös eingeschränkt werden (z.B. grundloses Verbot die Möbel umzustellen, Besuchsverbot, Rauchverbot).

Zwei Bestimmungen des ABGB können jedoch vertraglich **keinesfalls ausgeschlossen** werden:

1. Das **Zinsminderungsrecht** des Mieters im Falle einer eintretenden Unbrauchbarkeit (ganz oder teilweise) des Bestandgegenstandes (§ 1096 ABGB).
2. Die Möglichkeit des Mieters, den **Vertrag** wegen Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung **vorzeitig aufzulösen** (§ 1117 ABGB).

Sonderstellung – „Genossenschaftswohnungen“

Genossenschaftswohnungen sind Wohnungen, die von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden und noch im Eigentum dieser Bauvereinigung stehen.

Diese Wohnungen werden von der Bauvereinigung an begünstigte Personen häufig in Form von sogenannten Nutzungsverträgen (sind lt. MRG Mietverträgen gleichgestellt) vermietet.

Für solche Mietgegenstände gelten nachstehende Paragraphen des MRG nicht:

§§ 3 – 6	Erhaltung, Verbesserung, Wohnungszusammenlegung
§ 10 MRG	Aufwandersatz; jedoch enthält WGG gleichlautende Bestimmungen
§ 13 Abs. 3	letzter Satz
§§ 15 – 20	Mietzinsberechnungen
§§ 21(1) Z 7 und 22	Verwaltungskosten
§§ 43, 45, 47	Bestimmungen für „Altverträge“
§ 37 – 40	gelten nur nach Maßgabe des § 22 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Verfahrensvorschriften)

An Stelle der oben genannten Paragraphen treten zum größten Teil Bestimmungen des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979**, welche hinsichtlich der Erhaltungspflichten des Vermieters seit der Novelle des WGG 2016 weitergehende, hinsichtlich der Verbesserung ähnliche Regelungen, wie sie das MRG enthält, treffen (§§ 14 ff WGG).

Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage der **Entgeltrichtlinienverordnung 1994** des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, welche sich auf die §§ 13 Abs. 3 und 17 WGG stützt: Ein kostendeckendes Nutzungsentgelt darf eingehoben werden, das sich an den angefallenen Baukosten (einschließlich Rücklagen), an den Grund- und Aufschließungskosten, Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten des jeweiligen

Wohnobjektes zu orientieren hat. In bestimmten Fällen (bei begünstigter Rückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBL 340, sowie bei Geschäftsräumlichkeiten ab 1.1.1994) kann auch ein „angemessener“ Mietzins verlangt werden, der sich an Vergleichsobjekten mit entsprechender Größe, Ausstattung, Lage, Beschaffenheit und Erhaltungszustand zu orientieren hat.

Seit der WGG-Novelle 2016 gilt: Bei Vermietung von Wohnungen der Kat. A oder B kann nach Rückzahlung aller Kredite maximal eine Grundmiete von € 1,75/m²/Monat zuzüglich eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und einer Ertragskomponente eingehoben werden. Entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsregel beträgt dieser Betrag derzeit (seit 1.4.2022) € 1,95/m²/Monat.

Die Verwaltungskosten sind unter Anwendung des § 6 Entgeltrichtlinienverordnung zu bestimmen. Sie werden in Form von Pauschalbeträgen (ab 1.4.2023 – Höchstgrenze € 269,40 pro Jahr / je Wohnung) abgegolten. Bei erhöhtem Verwaltungsaufwand (z. B. Durchführung umfangreicher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus) darf zusätzlich ein angemessener Betrag für die Bauverwaltung und Bauüberwachung angerechnet werden; Höchstgrenze: 5 % der Baukosten.

II. ABSCHLUSS VON MIETVERTRÄGEN

Mietverträge kommen durch **Einigung der Vertragspartner** über die wesentlichen Vertragsinhalte (Wohnung, Preis, Dauer) rechtsgültig zustande. Die Übergabe der Wohnung ist kein Gültigkeitserfordernis für einen Mietvertrag! Wird eine Wohnung nicht vereinbarungsgemäß übergeben, kann der Mieter die Erfüllung des Vertrages gerichtlich einfordern.

FORMVORSCHRIFTEN

Mietverträge können

- ❖ schriftlich (Mietvertragsformulare erleichtern die Abfassung)
- ❖ mündlich
- ❖ durch schlüssige Handlungen (Überlassung der Wohnung und Entgegennahme des Mietzinses durch den Vermieter und Bezahlung des Mietzinses durch den Mieter) abgeschlossen werden.

Soll der Mietvertrag **zeitlich befristet** Geltung haben, muss er **schriftlich** abgeschlossen werden. Bei Nichteinhaltung dieser zwingenden Formvorschrift des MRG kann der Vermieter die Befristung rechtlich nicht durchsetzen. Das Mietverhältnis wird als unbefristet abgeschlossen gewertet und kann nur gerichtlich unter Angabe von wichtigen Kündigungsgründen aufgekündigt werden.

HINWEIS:

EINSCHRÄNKUNGEN DURCH DAS FÖRDERUNGSRECHT

Noch nicht ausbezahlte geförderte Eigentumswohnungen dürfen ohne Sondergenehmigung des Landes nicht vermietet werden, da diese grundsätzlich vom Wohnungseigentümer selbst bewohnt werden müssen. Bei Wegfall des eigenen Wohnbedürfnisses ist die Förderungswürdigkeit nicht mehr gegeben, sodass dem Wohnungseigentümer das gesamte noch aushaftende Förderungsdarlehen fällig gestellt werden kann!

HAUPT- ODER UNTERMIEETE?

Ob ein Haupt- oder Untermietverhältnis vorliegt, richtet sich ausschließlich nach der Begriffsdefinition des Mietrechtsgesetzes:

Demnach liegt jedenfalls ein Hauptmietverhältnis vor, wenn der Mietvertrag abgeschlossen wird mit

- ❖ dem Liegenschaftseigentümer (Hauseigentümer)
- ❖ der Mehrheit der Miteigentümer
- ❖ dem Minderheitseigentümer, dem auf Grund einer Benützungsregelung das ausschließliche Verfügungsrecht am Mietgegenstand zusteht
- ❖ dem (dinglich oder obligatorisch berechtigten) Fruchtgenussberechtigten der gesamten Liegenschaft
- ❖ dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses (Generalmieter bzw. Generalpächter, neu seit dem 3. WÄG)
- ❖ dem Wohnungseigentümer
- ❖ Ein Hauptmietverhältnis mit dem Eigentümer einer Liegenschaft wird auch dann begründet, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung der Kategorie D ist (neu seit dem 3. WÄG) oder

- ❖ wenn es sich um eine Wohnung handelt, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht verbüchert ist.

Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einem Vermieter geschlossen wurde, der oben nicht genannt wurde.

Die Dauer des Mietverhältnisses hat keinen Einfluss auf den Rechtsstatus Haupt-Untermieter. Zudem ist es unerheblich, wie der Mietvertrag bezeichnet wird und ob er mündlich oder schriftlich abgeschlossen wurde.

RECHTSFOLGEN DER UNTERMIETE

Die Rechtsfolgen, die an den Status des Hauptmieters bzw. Untermieters anknüpfen, sind beachtlich. Untermieter haben generell eine schlechtere Rechtsposition:

- ❖ Sie sind **leichter kündbar** (zusätzlicher Kündigungstatbestand § 30 Abs. 2 Z 12 MRG).
- ❖ Das rechtliche Schicksal des Untermieters ist eng mit jenem des Hauptmieters verknüpft. Wird z.B. der Hauptmieter vom Hauseigentümer aufgekündigt, so kann dies für den Untermieter den Verlust der Wohnung bedeuten.
- ❖ Der Untermietzins darf bei gänzlicher Untervermietung den vom Untervermieter zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins um 50 % übersteigen, wobei vom Untervermieter getätigte Investitionen zur Verbesserung der Wohnung angemessen zu berücksichtigen sind. Dazu kommen noch Betriebskosten, Miete für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, Umsatzsteuer etc. Seit dem 3. WÄG kann auch der Untermietzins auf 3 Jahre rückwirkend überprüft (Näheres siehe Seite 24).
- ❖ Weiters haben Untermieter im Rahmen des Mietrechtsgesetzes **keinen Anspruch auf Aufwendersatz** für Verbesserungsarbeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses.
- ❖ Sie können die Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle nicht betreiben.
- ❖ Es bestehen **keine Eintrittsrechte** naher Verwandter in bestehende Untermietverträge.
- ❖ Untermieter sind von fast allen Beihilfemöglichkeiten (Wohnunterstützung, Mietzinsbeihilfe) ausgeschlossen.

SCHEINUNTERMIETVETRÄGE

Um die Begründung eines Hauptmietverhältnisses und die damit verbundenen umfassenden Rechte, die einem Hauptmieter zustehen, zu umgehen, haben teilweise Hauseigentümer mit ihnen nahestehenden Personen „Scheinhauptmietverträge“ geschlossen; diese „Strohänner“ schließen dann ihrerseits „Untermietverträge“ mit dem eigentlichen Wohnungsbenützer ab.

Für solche Fälle räumt § 2 Abs. 3 MRG dem „Untermieter“ im außerstreitigen Rechtsweg ein **Antragsrecht auf Anerkennung als Hauptmieter** ein. Ein erfolgreiches Begehren setzt voraus, dass der „Haupt“mietvertrag

- ❖ nur im Hinblick auf die Untervermietung durch den Hauptmieter und
- ❖ zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte abgeschlossen worden ist.

Den „Haupt“mieter als Antragsgegner trifft die Beweislast dafür, dass kein Umgehungsgeschäft vorliegt, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehung vorhanden sind.

Als konkreter Anhaltspunkt gilt,

- ❖ wenn der „Haupt“mieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet hat oder
- ❖ wenn der „Haupt“mieter seinerseits nur über einen auf 3 Jahre befristeten Mietvertrag verfügt.

Gibt es keine konkreten Anhaltspunkte trifft den „Unter“mieter die Beweislast.

Die nachträgliche Anerkennung des „Unter“mieters als Hauptmieter führt dazu, dass das Mietverhältnis rückwirkend als Hauptmiete gilt.

ANERKENNUNGSVERFAHREN – VORGANGSWEISE

Anträge auf Anerkennung als Hauptmieter sind bei der Schlichtungsstelle (in Graz: Amt für Wohnungsangelegenheiten, Schillerplatz 4, 8010 Graz) bzw. bei Fehlen einer Schlichtungsstelle beim zuständigen Bezirksgericht für Zivilrechtssachen einzubringen. Es ist empfehlenswert, sich durch eine Mieterorganisation vertreten zu lassen, da im Verfahren zahlreiche Probleme auftreten können.

Vorbereitend ist es ratsam, einen **Grundbuchsauszug** vom Bezirksgericht einzuholen, um zu klären, wer Eigentümer des Hauses (der Wohnung) ist. Zum Nachweis von familiären oder wirtschaftlichen Verbindungen zwischen dem Eigentümer und dem „Scheinhauptmieter“ sind Nachforschungen anzustellen.

SCHUTZ DES SCHEINUNTERMETERS

Einen gewissen Schutz vor ungerechtfertigter Räumung bietet § 34a MRG: **Räumungsschutz des Scheinuntermieters**. Diese Bestimmung geht im Wesentlichen vom nachstehenden Sachverhalt aus:

Es besteht ein vorgeschobenes Untermietverhältnis; der „Untermieter“ beantragt beim Schlichtungsamt die Anerkennung seiner Hauptmietrechte. Der Hauseigentümer reagiert darauf mit der Aufkündigung seines „Hauptmieters“; dieser lässt die Aufkündigung rechtswirksam werden. Die Räumungsexekution wird eingeleitet und trifft den in der Wohnung lebenden „Untermieter“. Zu seinem Schutze steht dem Untermieter ein **Antrag auf Aufschiebung (Hemmung) der Exekution zu**. Voraussetzungen: Ein Antrag auf Anerkennung der Hauptmietrechte wurde gestellt und es wird glaubhaft gemacht, dass die Exekution zur Vereitelung dieser Ansprüche geführt wird.

III. INHALT VON MIETVERTRÄGEN

Grundsätzlich ist jeder **mündlich** abgeschlossene Vertrag ein gültiger Mietvertrag. Um jedoch späteren Unstimmigkeiten über den Vertragsinhalt vorzubeugen, sollten zwecks leichter Beweisführung in einem **schriftlichen** Mietvertrag die wesentlichen Vertragspunkte eindeutig und klar geregelt werden.

HINWEIS:

Unbedingt Schriftlichkeit ist zum Abschluss befristeter Mietverträge erforderlich!

Was sollte Mindestinhalt eines Mietvertrages sein?

- ❖ genaue Bezeichnung des Mietobjektes
- ❖ Dauer des Mietverhältnisses
- ❖ Zinsregelung
- ❖ Umfang des Benützungsbereiches
- ❖ Untervermietregelungen
- ❖ Kosten und Gebührenregelung

Als Teile des Mietvertrages gelten auch:

- ❖ Inventarliste
- ❖ Hausordnung

Im Folgenden werden die aus der Sicht der Praxis wichtigsten Vertragspunkte näher erläutert:

§ 1 - Mietgegenstand

Das Mietobjekt soll möglichst genau beschrieben und mitzubeneutzende Nebenräume angeführt werden. Eine ziffernmäßige Angabe der Wohnnutzfläche ist ratsam, da die Quadratmeteranzahl für die Mietzinsberechnung von Bedeutung sein kann.

Formulierungsbeispiel:

Vermietet wird die im Hause Siebenhügelstraße 10, 8020 Graz, gelegene Wohnung im 2. Stock, Tür 7, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, 1 Bad, 1 WC, Vorraum, Balkon, Kellerabteil. Der Mieter ist zur Mitbenützung des Gartens berechtigt.

Der Verwendungszweck als Wohnung oder Geschäftslokal soll eigens angeführt sein.

§ 2 - Mietdauer

Mietverträge können auf **unbestimmte Zeit** (unbefristet) oder aber auf **bestimmte Zeit** (befristet) abgeschlossen werden. Um den Kündigungsschutz nicht zu sehr auszuhöhlen, wurde die Möglichkeit, Mietverträge zu befristen vom Gesetzgeber beschränkt (§ 29 MRG).

Diese Befristungsschranken gelten für fast alle Mietobjekte (vergl. Geltungsbereich des MRG)!

Verträge auf unbestimmte Zeit

Ein Vertrag auf unbestimmte Zeit liegt vor, wenn kein Endigungszeitpunkt im Vertrag vereinbart wurde und daher das Mietverhältnis durch Aufkündigung beendet werden muss.

Formulierungsbeispiel:

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats aufgekündigt werden.

Zeitlich unbefristete Mietverträge sind kündigungsgeschützt. Der Vermieter kann eine Aufkündigung nur gerichtlich (§ 33 MRG), unter Angabe eines Aufkündigungsgrundes (§ 30 MRG) einbringen. Anders gestaltete Aufkündigungen (z.B. eingeschriebener Brief) sind rechtsunwirksam.

Von Mieterseite kann der Mietvertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten oder gesetzlich festgelegten Kündigungsfrist gerichtlich oder schriftlich aufgekündigt werden.

Näheres siehe Kapitel: Beendigung von Mietverhältnissen.

Verträge auf bestimmte Zeit

Im Mietvertrag wird von vornherein die Dauer des Mietverhältnisses vereinbart. **Der Mietvertrag erlischt** ohne Aufkündigung **durch den Ablauf der vereinbarten Zeit**. Der Endigungszeitpunkt muss sich **eindeutig** aus dem Vertragstext ergeben.

Beide Vertragsteile sind **an diesen Zeitraum** gebunden, sofern sich gesetzlich oder aufgrund vertraglicher Regelung keine vorzeitige Aufkündigungsmöglichkeit bietet. In jenen Fällen, in denen das Gesetz keine vorzeitige Aufkündigungsmöglichkeit vorsieht, kann eine solche vertraglich vereinbart werden.

Eine Vereinbarung zugunsten des Vermieters ist nur dann rechtswirksam, wenn ein gesetzlicher oder gültig vereinbarter Kündigungsgrund vorliegt. Die Durchsetzung muss über das Gericht erfolgen. Darüber hinaus kann der Vermieter den Vertrag vorzeitig auflösen, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses säumig ist oder vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht (§ 1118 ABGB). Näheres siehe Kapitel: Beendigung von Mietverhältnissen.

Formulierungsbeispiel:

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2024 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 31.03.2027, ohne dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf.

Eventuell: Dem Mieter steht es frei, das Mietverhältnis vorzeitig durch Aufkündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zu beenden.

Welche Befristungsvorschriften kennt das MRG?

- ❖ Jedes Mietverhältnis über Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten kann befristet werden!

Für **Wohnungen** ist allerdings eine **Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren** einzuhalten. Verlängerungen haben ebenfalls für eine Mindstdauer von 3 Jahren zu erfolgen.

- ❖ In allen Fällen der befristeten **Wohnungsmiete** hat der **Mieter** das unabdingbare und unbeschränkbare Recht der **vorzeitigen Aufkündigung** des Mietverhältnisses nach Ablauf von 12 Monaten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Dies bedeutet eine Bindung für 16 Monate.
Die Aufkündigung hat schriftlich zum Monatsletzten zu erfolgen und bedarf keines besonderen Grundes.
- ❖ Der Vermieter hat kein gesetzliches Kündigungsrecht, es bedarf einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung und eines wichtigen Kündigungsgrundes.
- ❖ Befristete Mietverhältnisse, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf 3 Jahre erneuert („stillschweigende Verlängerung“);
- ❖ der Mieter hat in diesem Fall das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den verlängerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich zu kündigen.
- ❖ Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit verlängert.

§ 3 – Mietzins

Der Zins ist Wesensmerkmal des Vertragstypus Miete. Unter Zugrundelegung des MRG kann man folgende Arten von Mietzinsen unterscheiden:

- ❖ frei vereinbarter Mietzins
- ❖ angemessener Mietzins
- ❖ Richtwertmietzins
- ❖ Kategoriemietzins
- ❖ verminderter Mietzins bei gewissen Zeitmietverträgen
- ❖ zeitlich begrenzt erhöhter Mietzins
- ❖ Untermietzins

Daneben gibt es noch Mietzinsbildungsvorschriften nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, nach den verschiedenen Förderungsgesetzen sowie nach den noch vor dem MRG in Geltung gestandenen Gesetzen.

Frei vereinbarter Mietzins

Dieser Mietzins kann bei solchen Mietobjekten verlangt werden, für die das MRG keine Einschränkungen vorsieht. Seine höhenmäßige Begrenzung liegt in den vom ABGB verpönten Tatbeständen wie Wucher und Sittenwidrigkeit.

Der frei vereinbarte Mietzins unterliegt keiner nachträglichen Kontroll- bzw. Herabsetzungsmöglichkeit. Eine nachträgliche Einforderung (bis zu 3 Jahren) von Betriebskosten oder Beträgen, die sich aus einer Wertsicherungsvereinbarung ergeben, ist zulässig.

Da das ABGB keinen Betriebskostenkatalog wie das MRG enthält, ist es zur Vermeidung von Streitigkeiten sinnvoll, jene Betriebskosten aufzuzählen, die man ersetzt haben will. Bei folgenden Objekten kann der Mietzins frei vereinbart werden:

Vollausnahmen nach MRG

- ❖ Vermietung im Rahmen bestimmter Gewerbe
- ❖ Heime
- ❖ Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen
- ❖ Geschäftsobjekte mit Befristung maximal 6 Monate
- ❖ Wohnungen mit zulässiger Befristung auf 6 Monate
- ❖ Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung
- ❖ Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten in Ein- oder Zweiobjekthäusern
- ❖ Karitative Mietverhältnisse

Teilausnahmen nach MRG

- ❖ Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind
- ❖ Mietgegenstände im Wohnungseigentum in einem auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung errichteten Gebäude
- ❖ Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark
- ❖ Dachbodenvermietungen (Ausbau und Aufbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung)
- ❖ Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind

darüberhinaus

- ❖ bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971

Mietzinsbildung nach dem MRG

a) Bestandteile des Mietzinses

Der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins setzt sich zusammen aus

- ❖ dem Hauptmietzins
- ❖ den anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- ❖ den anteiligen besonderen Aufwendungen (Zentralheizung, Lift)
- ❖ dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- ❖ der Umsatzsteuer

b) Fälligkeit des Mietzinses

Mit dem Zahlungsverzugsgesetz, welches mit 16. März 2013 in Kraft getreten ist, wurde der gesetzliche Fälligkeitstermin mit dem 5. eines jeden Kalendermonats festgelegt.

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bedeutet dies, dass vertraglich nur der 5. des Kalendermonats oder ein späterer Zahlungstermin als der 5. Kalendermonats vereinbart werden kann.

Auch für bestehende Mietverträge gilt der neue gesetzliche Zahlungstermin!

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter zur Begleichung des Mietzinses ein verkehrsübliches Bankkonto bekannt zu geben.

Für Mietverträge, die nicht dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen gilt ebenfalls der 5. des Kalendermonats als gesetzlicher Zahlungstermin; in diesen Fällen kann aber vertraglich sowohl ein früherer als auch ein späterer Zahlungstermin vereinbart werden bzw. werden in diesen Fällen bestehende vertragliche Vereinbarungen über den Fälligkeitstermin durch die Neuregelung der gesetzlichen Fälligkeit nicht berührt.

HINWEIS:

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der geschuldete Betrag am Fälligkeitstag am Konto des Vermieters wertgestellt ist.

Im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft ist es ausreichend, wenn der Verbraucher (Mieter) am Tag der Fälligkeit den Überweisungsauftrag erteilt!

c) Pauschalmietzins

Anstelle eines aufgeschlüsselten Mietzinses kann der Vermieter auch einen Pauschalmietzins, der sämtliche der oben genannten Bestandteile des Mietzinses enthält, vereinbaren.

Der gesamte Betrag darf indexgebunden sein. Bei Vorliegen von Mietzinsbildungsvorschriften dürfen diese nicht überschritten werden. Sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter besteht die Möglichkeit, bei der Schlichtungsstelle (Gericht) die Aufspaltung des Pauschalmietzinses zu beantragen.

Angemessener Mietzins

Das ist jener Mietzins, der sich auf Grund der Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungszustand und Erhaltungszustand des Mietobjektes errechnet. Es besteht für den Mieter die Möglichkeit, diesen Mietzins bei der Schlichtungsstelle (Gericht) im außerstreitigen Verfahren überprüfen zu lassen, in dem zur Feststellung des angemessenen Mietzinses meist ein Sachverständiger herangezogen wird.

Ein Anhaltspunkt für den angemessenen Mietzins kann der von der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder jährlich herausgegebene Mietenspiegel sein.

Mietenspiegel 2023

Für gut ausgestattete Wohnungen mit Vorzimmer, Bad, WC, automatischer Heizung und Lift pro m² (ohne Mehrwertsteuer, Betriebs- und Heizkosten). In Abhängigkeit von der Wohnlage (mäßig, normal, gut, sehr gut) und dem Zustand (brauchbar, neuwertig) liegen die Mietpreise zwischen

	brauchbar	neuwertig
Graz (Wohnlage)	bis 50 m ² / ab 50 m ²	bis 50 m ² / ab 50 m ²
mäßig	€ 7,40 / 7,12	€ 8,72 / 8,11
normal	€ 8,17 / 7,98	€ 9,10 / 8,72
gut	€ 9,05 / 8,24	€ 10,08 / 9,55
sehr gut	€ 9,97 / 9,31	€ 11,11 / 10,11

Der angemessene Mietzins darf in folgenden Fällen vereinbart werden:

Vermietung zu Geschäftszwecken

Die Anfechtungsmöglichkeit für den Geschäftsraummieter wurde insofern eingeschränkt, als dieser, sofern er Unternehmer ist, spätestens bei der Übergabe des Mietgegenstandes die Überschreitung des Mietzinses rügen muss.

Neubau bzw. neu errichteter Mietgegenstand

Darunter versteht man

- ❖ einen Mietgegenstand in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde
- ❖ die Neuschaffung eines Mietgegenstandes durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung (z.B. nachträglicher Dachbodenausbau)

Denkmalschutz

An der Erhaltung des Gebäudes muss aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse bestehen sowie vom Vermieter der Nachweis erbracht werden, dass für das Gebäude erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden (Offenlegung der Hauptmietzinsreserve bis zum relevanten Zeitpunkt).

Großwohnung Kategorie A oder B sowie zeitgerechte Wiedervermietung

Es muss eine Wohnung der Kategorie A oder B vorliegen, deren Nutzfläche 130 m² übersteigt, sowie die Vermietung innerhalb von 6 Monaten (18 Monate bei Verbesserung) ab Räumung durch den Vormieter erfolgen.

Freiwillige Mietzinsvereinbarung

Voraussetzung dafür sind:

- ❖ Unbefristetes Bestandverhältnis
- ❖ Zumindest einjähriges Bestehen des Mietverhältnisses
- ❖ Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses in Schriftform

Wertsicherung des angemessenen Mietzinses

Im Rahmen des angemessenen Mietzinses ist jedes zivilrechtlich zulässige System für eine Wertsicherung erlaubt. Damit sichert sich der Vermieter gegen einen zu erwartenden Kaufkraftverlust seiner Mieteinnahmen ab. Mieterhöhungen auf Grund einer Wertsicherungsklausel sind zumindest 14 Tage vor der Erhöhung dem Mieter schriftlich bekanntzugeben. Eine rückwirkende Vorschreibung von Steigerungsbeträgen aus einer Wertsicherungsklausel ist im Vollenwendungsbereich des MRG unzulässig. Ein entgegen dieser Vorschrift bezahlter Betrag kann als Nichtschuld gemäß § 27 MRG über die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht zurückgefordert werden.

Richtwertmietzins

Dieser ist für alle dem MRG unterliegenden Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B oder C im Fall der Neuvermietung zu vereinbaren, sofern nicht ein freier oder angemessener Mietzins verlangt werden darf. Die Vorschriften für die Bildung des Richtwertmietzinses finden sich im Mietrechtsgesetz sowie im Richtwertgesetz und den dazu ergangenen Verordnungen.

Richtwert:

Das ist jener Mietzins, der für jedes Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung ermittelt wurde.

Gemäß § 5 RichtWG gilt für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2022 für das Bundesland **Steiermark** ein Richtwert in Höhe von € 8,02. Dieser Betrag erhöhte sich aufgrund der Indexsteigerung **per 1.4.2023** auf derzeit **€ 9,21**.

Mit dem seit 31.12.2023 in Kraft stehenden 3. Mietrechtlichem Inflationslinderungsgesetz wurde festgelegt, dass sich die Richtwerte künftig am 1.4.2025 sowie am 1.4.2026 um die durchschnittliche Veränderung der Inflationsrate in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr valorisieren werden, wobei sich die Richtwerte aber jeweils um maximal 5 % erhöhen können. Ab dem 1.4.2027 und sodann jährlich per 1.4. vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte um die durchschnittliche Inflationsrate der letzten 3 Jahre. Bei Erhöhungen über 5 % wird dabei der die 5 % übersteigende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt.

Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen. Der Vermieter hat die begehrte Erhöhung 14 Tage zuvor schriftlich mitzuteilen. Eine rückwirkende Geltendmachung ist ausgeschlossen. Um den gesamten Richtwertmietzins wertzusichern, kann es für den Vermieter empfehlenswert sein, folgenden Passus in den Mietvertrag aufzunehmen:

Formulierungsbeispiel:

Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte) – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart.

Mietrechtliche Normwohnung:

Ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit besteht.

Zudem muss sie über eine Etagenheizung oder eine andere gleichwertige stationäre Heizung verfügen und sich in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage befinden.

Richtwertmietzins:

Das ist der Mietzins, der sich aus dem Vergleich der zu vermietenden Wohnung mit der mietrechtlichen Normwohnung ergibt.

Für eine bessere Ausstattung sind Zuschläge zum Richtwert vereinbar, für fehlende Ausstattungsmerkmale sind Abstriche vorzunehmen.

Nach dem MRG sind folgende Kriterien für **Zuschläge** und **Abstriche** zu berücksichtigen, wobei die betragsmäßige Höhe teilweise vollkommen unbestimmt ist und nach der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen ist:

- ❖ Zweckbestimmung der Wohnung (z.B. Verwendung auch zu beruflichen Zwecken), Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes, die über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung der Wohnungen mit anderen Teilen der Liegenschaft, z.B. Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten, Abstellplätzen;
- ❖ die Ausstattung der Wohnung mit Ein- oder Abstellplätzen, Aufzugsanlagen, gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen, Gemeinschaftsanlagen oder –räumen (Sauna, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz), wobei diese Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwertes abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind;
- ❖ ein weiterer Zuschlag kann vereinbart werden, wenn der Vermieter eine Etagenheizung errichtet hat und diese auch erhält.
- ❖ Der Lagezuschlag ist für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung des Gebäudes vereinbar. Die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände sind dem Mieter in Schriftform spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages, bekanntzugeben. Berechnet wird er aus der Differenz zwischen dem Grundkostenanteil je m² Nutzfläche für das Grundstück auf dem sich die Wohnung befindet und dem bei der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil je m² Nutzfläche. Der Differenzbetrag ist mit 0,33 % zu multiplizieren, das Ergebnis ist der monatliche Lagezuschlag pro m² Nutzfläche der Wohnung.
- ❖ Bei Wohnungen der Kategorie B oder C sind **Abstriche** vorzunehmen. Anhaltspunkte für einen Abstrich von 25 % vom Richtwert bei Kategorie B und 50 % bei der Kategorie C finden sich im MRG und in den Beiratsempfehlungen der Bundesländer Wien und Salzburg.

Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins gilt bei Neuvermietungen nur mehr für Wohnungen der Kategorie D. Dabei wird unterschieden, ob es sich um eine Wohnung der Kategorie D in brauchbarem d.h. zum sofortigen Bewohnen geeigneten oder unbrauchbarem Zustand (z.B. Elektroleitungen über Putz) handelt.

Ist die Wohnung **brauchbar** kann ein Mietzins von € 2,23 pro m² (ab 1.7.2023) vereinbart werden, ist sie **unbrauchbar** dürfen nur € 1,12 pro m² verlangt werden.

Verlangt ein Vermieter allerdings mehr als € 0,95/m² für eine Kat. D-Wohnung, darf er dem Mieter dieser Wohnung eine eventuelle Erhöhung des Mietzinses durch ein § 18-Verfahren nicht weiterverrechnen, sondern muss er die Erhöhung selbst tragen.

Für Altverträge, Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, Dotierung der Hauptmietzinsreserve etc. behält der Kategoriemietzins seine Bedeutung.

Danach werden folgende Kategorien mit den entsprechenden ab 1.7.2023 geltenden Beträgen für den Mietzins unterschieden:

Kategorie A:

Brauchbar, Mindestnutzfläche 30 m², Vorraum, Zimmer, Küche (mit brauchbarer Koch- und Spülgelegenheit), WC in der Wohnung, zeitgemäße Badegelegenheit, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung

dzt. € 4,47/m²

Kategorie B:

Gleich wie A, jedoch ohne Mindestnutzfläche, ohne Zentralheizung bzw. Etagenheizung oder gleichwertige Heizung, ohne Warmwasseraufbereitung

dzt. € 3,35/m²

Kategorie C (im zulässigen Betrag gleichgestellt):

Brauchbar, Wasserentnahmestelle und WC im Wohnungsverband

dzt. € 2,23/m²

Kategorie D brauchbar:

Keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren bzw. Unbrauchbarkeit einer dieser beiden Einrichtungen und Nichtbehebung durch den Vermieter.

dzt. € 2,23/m²

Kategorie D unbrauchbar:

dzt. € 1,12/m²

Ausschlaggebend für die Einstufung ist die Ausstattung der Wohnung bei Mietvertragsabschluss.

HINWEIS:

Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekannt gibt.

Bemängelungspflicht:

Mängel an einzelnen Kategoriemerkmale sind dem Vermieter unter Aufforderung zur Verbesserung anzuzeigen. Keine Rügepflicht besteht beim Fehlen einzelner Kategoriemerkmale sowie für eine nicht vorhandene Brauchbarkeit.

Die Unbrauchbarkeit der Wohnung oder eines Kategoriemerkmals sowie eine nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit führen nur dann zur Herabsetzung des Mietzinses, wenn der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat und dieser keine

Behebung binnen angemessener, drei Monate aber jedenfalls nicht übersteigender Frist vornimmt.

Kategorieausgleich:

Ein fehlendes Ausstattungsmerkmal kann durch ein Merkmal einer höheren Kategorie ausgeglichen werden, nicht aber die Badegelegenheit, die Brauchbarkeit sowie ein Merkmal der Kategorie A.

So kann z.B. das WC bei der Kategorie C durch eine Badegelegenheit ersetzt werden.

Wertsicherung:

Der Hauptmietzins vermindert und erhöht sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt. Änderungen bleiben solange unberücksichtigt, als sie 5 % der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl und in der Folge 5 % der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen.

Die jeweils neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexänderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Eine rückwirkende Geltendmachung ist ausgeschlossen.

Verminderter Mietzins bei Zeitmietverträgen

Sofern es sich um einen vom MRG geregelten Mietzins handelt (Kategorie, Richtwertzins, angemessener Mietzins) ist unabhängig von der Befristungsdauer ein Abschlag in Höhe von **25 %** gegenüber dem im Fall des unbefristeten Mietvertrages höchstzulässigen Haupt- bzw. Untermietzins zu verrechnen.

Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis

Mit der Umwandlung entfällt die Verpflichtung zur Berücksichtigung des Abschlags nur dann, wenn bereits bei Abschluss des befristeten Vertrages der Abschlag schriftlich in Form einer Gegenüberstellung des ungeschmälernten Hauptmietzinses mit dem veränderten Hauptmietzins ausgewiesen worden ist!

Zeitlich begrenzte Erhöhungsmöglichkeit

Neben der Einhebung eines nach den gesetzlichen Bestimmungen gebildeten Hauptmietzinses besteht die Möglichkeit, mit einem Mieter eine Vereinbarung über eine zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten, nützlichen Verbesserungsarbeiten sowie von geförderten Sanierungsarbeiten, zu schließen.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit sind:

- ❖ Schriftform
- ❖ Abschluss frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages
- ❖ Angabe vom Ausmaß der Erhöhung und Erhöhungszeitraum.

Eine derartige Vereinbarung bindet auch den späteren Mieter, wenn das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum bei Mietvertragsabschluss schriftlich bekanntgegeben werden.

Untermietzins

Bei gänzlicher Untervermietung darf der Untermietzins den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 % übersteigen (§26 MRG).

Zusätzlich dürfen die vom Hauptmieter zu entrichtenden Mietzinsbestandteile, wie Betriebskosten, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände etc. überwältzt werden.

Zusätzlich sind die vom Untervermieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bei nur teilweiser Untervermietung darf nur ein dem untervermieteten Teil entsprechender Betrag verlangt werden, wobei Mitbenützungsrechte berücksichtigt werden dürfen.

Überhöhter Haupt- und Untermietzins

Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Mietzins den höchstzulässigen Betrag übersteigt.

Kommt der Mieter zur Ansicht, dass der von ihm bezahlte Mietzins überhöht ist, hat er die Möglichkeit, diesen bei der Schlichtungsstelle/Bezirksgericht überprüfen zu lassen.

Dies hat in Form eines entsprechenden Antrages zu geschehen, den der Mieter entweder selbst formuliert oder von einer Mieterorganisation, Rechtsanwalt oder Notar verfassen lässt.

Die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung ist bei unbefristeten Mietverhältnissen binnen **drei** Jahren bei der Schlichtungsstelle/Bezirksgericht geltend zu machen.

Der zuviel bezahlte Mietzins kann grundsätzlich bis auf die Dauer von 3 Jahren zurückverlangt werden.

Für befristete Mietverhältnisse gelten besondere Fristen zur Geltendmachung unwirksamer Mietzinsvereinbarungen sowie Verjährungsfristen bei

- ❖ Mietwohnungen (kein Wohnungseigentum), die vor dem 30.6.1953 bzw. nach dem 30.6.1953 unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden (Baubewilligung entscheidend),
- ❖ Wohnungen an denen Wohnungseigentum besteht und die sich in einem Gebäude befinden, das aufgrund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde;

In diesen Fällen endet die Anfechtungsfrist frühestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Die Verjährungsfrist hinsichtlich der Überschreibungsbeträge beträgt 10 Jahre.

§ 4 - Betriebskosten

Was sind Betriebskosten?

§ 21 MRG enthält eine **vollständige Aufzählung** jener Aufwendungen, die der Vermieter dem Hauptmieter als Betriebskosten anrechnen darf. Bei Mietobjekten, auf die diese Bestimmung nicht anzuwenden ist (Voll- und Teilausnahmen, siehe S 7ff. und Untermieten), ist es ratsam, im Vertrag die vom Mieter zu übernehmenden Betriebskostenarten genau zu vereinbaren. Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG sind:

- ❖ Die laufenden **Wassergebühren** (plus vorgeschriebener Dichtheitsproben und Kanalbenützungsgebühren), bei einer privaten Wasserversorgung auch die Kosten der Erhaltung
- ❖ Die Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung der nach Verbrauch zu ermittelnden Betriebskosten (siehe unten)
- ❖ Die Kosten für **Rauchfangkehrer** (nicht Kaminausschleifen), **Kanalräumung**, **Müllabfuhr** und **Schädlingsbekämpfung**
- ❖ Die **Beleuchtung der allgemein** zugänglichen **Teile des Hauses**, wie Stiegenhaus, Keller, Gänge usw. (Stromkosten, Glühbirnen, Sicherungen), nicht jedoch Schäden an elektrischen Leitungen oder Kosten einer automatischen Stiegenhausbeleuchtung
- ❖ Die **Feuerversicherung**, sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadensfall zur Wiederherstellung ausreicht. Wird der Mietgegenstand durch einen Brand unbrauchbar, so ist der Vermieter verpflichtet, mit der Versicherungsentschädigung den Mietgegenstand wiederherzustellen, wenn dies bautechnisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist
- ❖ Eine angemessene **Versicherung** des Hauses gegen die gesetzliche **Haftpflicht** des Hauseigentümers und gegen **Leitungswasser- und Korrosionsschäden**
- ❖ Eine angemessene **Versicherung** des Hauses gegen andere Schäden, wie Glasbruch, Sturmschäden usw., wenn die **Mehrheit der Mieter** dem **Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung** des **Versicherungsvertrags zugestimmt hat**
- ❖ **Verwaltungskosten** in Höhe des Kategorie A-Mietzinses (ab 1.7.2023 € 4,47/m²) für die Gesamtnutzfläche des Hauses pro Jahr, egal ob ein Verwalter bestellt ist oder nicht
- ❖ Der Beitrag für **Hausbesorgerarbeiten/Hausbetreuungskosten**. Werden die Hausbesorgerarbeiten **vom** Vermieter selbst geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf diese Beträge
- ❖ Als Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers kann monatlich ein Betrag in der Höhe von 2,5 % des monatlichen Bruttogehaltes eingehoben werden

Anmerkung:

Mit der WRN 2000 wurde das Hausbesorgergesetz aufgehoben. Es bleibt jedoch für alle vor dem 1.7.2000 abgeschlossenen Dienstverhältnisse anwendbar. Den Mietern dürfen die angemessenen Kosten der Hausbetreuung als Betriebskosten verrechnet werden unabhängig davon, ob die Arbeiten vom Hauseigentümer selbst, einem entsprechend eingerichteten Unternehmen oder einem vom Hauseigentümer beschäftigten Dienstnehmer verrichtet werden.

- ❖ Die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben (**Grundsteuer**)

Sonstige Ausgaben, wie Reparaturen am Haus, Mietzinsausfälle, Delogierungs- und Prozesskosten dürfen nicht als Betriebskosten auf die Mieter überwält werden.
Reparaturen am Haus sind aus der Mietzinsreserve abzudecken; sonstige Ausgaben hat der Vermieter selbst zu tragen.

Wie erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten?

Die Aufteilung der gesamten Betriebskosten des Hauses auf die einzelnen Mietgegenstände erfolgt anteilmäßig nach der Nutzfläche (§ 17 MRG), nach dem sogenannten **Betriebskostenschlüssel**. Ein davon abweichender Aufteilungsschlüssel kann zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses schriftlich und einstimmig vereinbart werden. Eine Abweichung ist auch dort möglich, wo ein Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursacht. Hier kann vom Gericht (Schlichtungsstelle) im Nachhinein der vom Verursacher zu tragende Mehrverbrauch festgestellt werden. Ein geänderter Schlüssel für die Zukunft darf nicht festgesetzt werden.

Zur **Nutzfläche einer Wohnung** oder eines sonstigen Mietobjektes zählt die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) mit Ausnahme von Treppen, offenen Balkonen und Terrassen, sowie Keller- und Dachbodenräumen, soweit diese aufgrund ihrer Ausstattung nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke verwendet werden können.

Zur **Gesamtnutzfläche des Hauses** zählen alle vermieteten bzw. vermietbaren oder vom Hauseigentümer selbst genutzten Räumlichkeiten; allgemeine Teile des Hauses und die Hausbesorgerwohnung bleiben unberücksichtigt.

Veränderungen der Nutzfläche im Inneren einer Wohnung durch bauliche Maßnahmen des Mieters einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche außer Betracht.

Vermietbare aber dennoch leerstehende Mietgegenstände sind in die Gesamtnutzfläche einzubeziehen. Die anteiligen Betriebskosten hat der Hauseigentümer selbst zu tragen.

Der Vermieter und mindestens zwei Drittel der Mieter (berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände) können für einzelne verbrauchsabhängige Aufwendungen mit bindender Wirkung auch für alle anderen Mieter eine schriftliche Vereinbarung über eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach tatsächlichem Verbrauch treffen. Voraussetzungen: die Ermittlung der Verbrauchsanteile mit Messvorrichtungen muss technisch möglich und mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand bewerkstelligt werden können. Sowohl Installations- als auch Mietkosten der Messvorrichtungen sind aus der Mietzinsreserve zu finanzieren.

Wie werden die Betriebskosten verrechnet?

Die Verrechnung der Betriebskosten kann entweder in Form einer Einzelschreibung oder einer Pauschalierung erfolgen:

Bei der **Einzelvorschreibung** hat der Mieter die auf seinen Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten jeweils zum 5. eines jeden Monats zu entrichten, wenn ihm deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben (Grundsteuer), deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können vom Vermieter dem Mieter nicht mehr in Rechnung gestellt werden.

Bei der **Pauschalierung** kann der Vermieter einen monatlich gleichbleibenden Betrag in Anrechnung bringen, der so ermittelt wird, dass die gesamten Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres durch 12 dividiert werden.

Im Falle einer zwischenzeitlichen Erhöhung der Betriebskosten darf der monatliche Pauschalbetrag die Betriebskosten des letzten Jahres um höchstens 10 % überschreiten.

Die monatlichen Pauschalbeträge sind vom Vermieter bis **spätestens 30. Juni des folgenden Jahres** mit den tatsächlich angefallenen Betriebskostenbeträgen zu verrechnen. Diese Jahresabrechnung ist an geeigneter Stelle im Hause (Hausbesorger, Mieter), oder aber auch bei der Hausverwaltung aufzulegen.

Alle Hauptmieter des Hauses haben das Recht, die Betriebskostenabrechnung zu prüfen, Einsicht in die dazugehörigen Belege (bei Belegen auf Datenträgern in Belegsausdrucke) zu nehmen und sich auf eigene Kosten Kopien bzw. weitere Ausdrucke der EDV-Belege anfertigen zu lassen.

Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zu Gunsten des Mieters, so ist dieser Betrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter diesen Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.

Eine sich aus der Jahresabrechnung ergebende **Nachzahlung** bzw. **Guthaben** trifft bzw. fällt dem im Fälligkeitszeitpunkt **jeweiligen Mieter** zu, selbst dann, wenn er im Zeitraum, in dem die Betriebskosten angefallen sind, noch nicht Mieter im Haus war!

Sollte ein Vermieter der Pflicht zur ordnungsgemäßen Abrechnung nicht nachkommen, kann jeder Hauptmieter des Hauses beim Schlichtungsamt/Bezirksgericht einen Antrag auf Rechnungslegung einbringen. Nicht ordnungsgemäß vorgelegte Abrechnungen können rückwirkend für die letzten 3 Jahre verlangt werden. Unzulässig eingehobene Beträge können innerhalb einer 3-Jahresfrist rückgefordert werden.

Eine vom Kalenderjahr abweichende 12-monatige Abrechnungsperiode kann für die verbrauchsabhängig zu ermittelnden Aufwendungen festgelegt werden.

§ 5 – Besondere Aufwendungen

Neben den Betriebskosten können dem Mieter Kosten für besondere Aufwendungen wie Liftanlagen, Waschküchen, zentrale Wärmeversorgungsanlagen, zentrale Raumkühlanlagen, Kosten aus der Betreuung von Grünanlagen oder sonstigen **Gemeinschaftsanlagen** verrechnet werden. Die Kosten der Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen sind aus der Mietzinsreserve zu bestreiten.

Die Verteilung der Kosten des Betriebes solcher Anlagen erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzflächen oder entsprechend einem mit allen Mietern des Hauses schriftlich vereinbarten anderen Verteilungsschlüssel.

Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese in **pauschalierter** Form, z.B. durch Münzautomaten, von den Benützern eingehoben werden.

Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen / zentralen Raumkühlsystemen gelten die Vorschriften des im Juni 2021 umfassend novellierten und in **Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz** umbenannten HeizKG (BGBl. I Nr. 101/2021)

EXKURS:

HEIZ- und KÄLTEKOSTENABRECHNUNGSGESETZ (HeizKG)

Das HeizKG gilt generell für Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten soweit diese

- ❖ an eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Kälteversorgungsanlage/Klimaanlage angeschlossen sind (für Raumheizung und/oder Warmwasser, Raumkühlung), wobei auch eine Versorgung des Hauses mit Fernwärme/Fernkälte unter diesen Begriff fällt und
- ❖ Messvorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile (z.B. Verdunstungszähler auf Heizkörpern) vorhanden sind.

Folgende Kosten dürfen grundsätzlich verrechnet werden:

Energiekosten

(Kosten der Energieträger für die Wärme- und Kälteerzeugung und der Energieträger für den Betrieb der Versorgungsanlage) also die Kosten für die verheizten Brennstoffe, wie Öl, Gas, Pellets.

Fernwärmeversorgung

Hier werden die Kosten entsprechend dem Vertrag (bzw. entsprechend den behördlichen Preisfestsetzungen) verteilt.

Ist eine Trennung der Kosten in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Anteile vorgesehen (z.B. Arbeitspreis und Grundpreis), dann ist der verbrauchsabhängige Anteil für Heizung und Warmwasser zumindest zu 55 % und der verbrauchsabhängige Anteil für Kälte zumindest zu 80 % nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen, der verbrauchsunabhängige Anteil nach der beheizbaren Nutzfläche.

Sonstige Kosten des Betriebes

Kosten für die Betreuung und Wartung der Wärmeversorgungsanlage – inkl. Verschleißteile und Messvorrichtungen - Kosten der Abrechnung.

Energiekostenverteilung

Heiz- und Warmwasserkosten

Zunächst sind die Gesamtkosten des Hauses in Heiz- und Warmwasserkosten zu trennen. Dies erfolgt primär nach den Ergebnissen einer Verbrauchsmessung.

Kann nicht nach dem gemessenen Verbrauch verteilt werden (etwa, weil Messvorrichtungen fehlen oder ausgefallen sind) dann sind die Kosten nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu verteilen.

Eine Verpflichtung zur Messung besteht ausnahmsweise dann nicht, wenn die getrennte Messung nicht wirtschaftlich ist. In einem solchen Fall hat die Trennung des

Wärmeverbrauchs durch Ermittlung nach Verfahren zu erfolgen, die dem Stand der Technik entsprechen.

Wenn eine Trennung in Heiz- und Warmwasserkosten weder durch eine Messung, noch nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren erfolgen kann, dann ist primär auf die Vereinbarung zwischen Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer abzustellen. Besteht keine solche Vereinbarung, dann erfolgt die Trennung der Gesamtkosten im Verhältnis 60% (Heizkosten) zu 40 % (Warmwasserkosten).

Diese – sowohl die Kosten für Warmwasser als auch für Heizung- sind in der Folge in verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten aufzuteilen und auf die Wärmeabnehmer zu verteilen.

Diese Aufteilung richtet sich ebenfalls primär nach der Vereinbarung (sie muss einstimmig sein!) zwischen Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer. Der verbrauchsabhängige Anteil muss zumindest 55 % und höchstens 85 vH der Energiekosten betragen.

Wurde keine Vereinbarung getroffen, dann erfolgt die Verteilung 70 % (verbrauchsabhängig) zu 30 % (verbrauchsunabhängig).

Für die Kältekosten gilt:

Wurde keine Vereinbarung getroffen werden die Kosten der Klimatisierung (Kälte) zu 90 % nach den Verbrauchsanteilen und zu 10 % nach der versorgbaren Nutzfläche aufgeteilt. Eine Vereinbarung ist nur soweit zulässig als mindestens 80 % der Energiekosten nach Verbrauch und der Rest nach versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen ist.

Kostenverteilung auf die Wärmeabnehmer:

Die verbrauchsabhängigen Kosten werden nach dem Verhältnis des Verbrauches zum Gesamtverbrauch auf den einzelnen Wärmeabnehmer verteilt. Der Verbrauch wird durch die Messung ermittelt. Ist eine Messung nicht möglich, dann kann die Ermittlung der Verbrauchsanteile durch Hochrechnung erfolgen.

Die verbrauchsunabhängigen Anteile werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der einzelnen Wohnungen zur beheizbaren Gesamtnutzfläche verteilt.

Die sonstigen Kosten des Betriebes (siehe oben) werden ebenfalls nach dem Verhältnis der versorgbaren Nutzflächen verteilt.

Abrechnung

Die gesamten Kosten sind jeweils für einen Zeitraum von 12 Monaten vom Wärmeabgeber abzurechnen, wobei der Beginn der Periode beliebig gewählt werden kann. Jedem Wärmeabnehmer ist spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine detaillierte Abrechnungsübersicht zu erstellen. Die dazugehörige Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle für mindestens 4 Wochen zur Einsicht aufzulegen.

Überschüsse und Fehlbeträge sind binnen 2 Monaten zu bezahlen. Gegen eine gehörig gelegte Abrechnung sind innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen zu erheben, ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt.

Wird keine Abrechnung gelegt oder keine Einsicht in die Belege gewährt, kann dies in einem Verfahren bei der Schlichtungsstelle oder dem zuständigen Bezirksgericht durchgesetzt werden.

Kommt es zu einem **Mieterwechsel** während der Abrechnungsperiode, so kann dieser eine Zwischenablesung beantragen, wobei die Ablesekosten zu bezahlen sind.

In diesem Fall kann der scheidende Mieter einen Überschuss zurückfordern, muss jedoch auch einen allfälligen Fehlbetrag nachzahlen.

Wird keine Zwischenabrechnung vorgenommen, wird der Verbrauch nach gleich hohen monatlichen Anteilen verrechnet.

Eine Nachforderung an Versorgungskosten ist binnen einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

MÖBELMIETE

Werden zusätzlich zur Wohnung auch Einrichtungsgegenstände vermietet, so darf hierfür ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.

Ob ein Entgelt für Möbel angemessen ist, kann wie folgt errechnet werden:

- ❖ Der **Zeitwert** und die **Restnutzungsdauer** der mitgemieteten Einrichtungsgegenstände sind zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – im Streitfall durch einen Sachverständigen – zu bestimmen. Der Zeitwert (z.B. € 1.000,00) wird durch die voraussichtliche Restnutzungsdauer (z.B. 8 Jahre) dividiert. Der Quotient daraus ergibt die jährliche Amortisationsquote (€ 1.000,00 : 8 Jahre = € 125,00).
- ❖ Zusätzlich darf vom Vermieter ein angemessener Gewinn verrechnet werden; er wird laut Rechtsprechung mit 12 % der Amortisationsquote angenommen (12 % von € 125,00 = € 15,00)
- ❖ Angemessene Möbelmiete daher € 140,00 /12 Monate = € 11,67 monatlich.

Die Angemessenheit der Möbelmiete kann der Mieter auf Antrag bei der Schlichtungsstelle/Bezirksgericht überprüfen lassen.

UMSATZSTEUER

Ist vom Mieter auch die Umsatzsteuer zu bezahlen?

Grundsätzlich sind die Einnahmen aus Mietverträgen für den Vermieter umsatzsteuerpflichtig. Allerdings gibt es die sogenannte „Unechte Steuerbefreiung“ für alle Kleinunternehmer, die die Jahresumsatzgrenze von € 35.000,-- nicht überschreiten. Es ist allerdings nur für Vermieter von Eigentumswohnungen und bei Pauschalmieten sinnvoll von dieser Befreiung Gebrauch zu machen, da als Folge kein Vorsteuerabzug möglich ist. In den übrigen Fällen hat der Vermieter eine Umsatzsteuererklärung beim Finanzamt abzugeben.

Nach dem Mietrechtsgesetz kann die Umsatzsteuer vom Vermieter **auf den Mieter überwälzt** werden, was eine Erhöhung des Mietzinses von 10 % zur Folge hat.

Für Möbelmiete, Wärmelieferung und Kfz-Abstellplätze beträgt der Steuersatz 20 %.

§ 6 – Umfang des Benützungsrechtes

Die Art und der Umfang der Nutzung eines Mietgegenstandes sind zum Teil vertraglich vereinbar und bestimmen sich nicht zuletzt durch den Zweck der Anmietung (z.B. zu Wohn- oder Geschäftszwecken).

Das Benützungsrecht an einer Wohnung umfasst als wichtigsten Bestandteil das Recht, **ohne Behinderung wohnen zu können**. Dazu gehört z.B. das Recht des Mieters, Besuche zu empfangen, geringfügige Änderungen am Mietgegenstand vornehmen zu dürfen, Lebensgefährten und Kinder bei sich leben zu lassen. Allgemeine Teile des Hauses, wie z.B. Waschküchen, Trockenräume usw. dürfen entsprechend der Hausordnung bzw. dem Ortsgebrauch von den Mietern mitbenützt werden.

Bei Gemeinschaftsanlagen, die nur unter Kostenbeteiligung beansprucht werden können, (z.B. Aufzug) bedarf es hingegen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung.

Die **Tierhaltung** in der Wohnung kann vom Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen (präzise Formulierungen und Vorgaben) vertraglich untersagt oder von seiner Bewilligung abhängig gemacht werden. Bei Verstößen gegen die vertragliche Vereinbarung kann der Vermieter auf Unterlassung der Tierhaltung klagen.

§ 7 – Untervermietung

Darf der Mieter seine Wohnung untervermieten?

Der Hauptmieter einer Wohnung bzw. eines Geschäftslokales hat grundsätzlich das Recht, den Mietgegenstand unterzuvermieten. Vertraglich (schriftlich oder mündlich) kann jedoch ein **Untermietverbot** ausgesprochen werden.

Formulierungsbeispiel:

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

Im Anwendungsbereich des MRG ist ein vertragliches Untermietverbot nur dann wirksam, wenn ein **wichtiger Grund** gegen eine Untervermietung spricht. § 11 MRG nennt als Beispiele für gerechtfertigte Untermietverbote:

- ❖ Der Mietgegenstand wird zur Gänze untervermietet.
- ❖ Der Hauptmieter hebt einen im Vergleich zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hohen Untermietzins ein.
- ❖ Die Anzahl der Bewohner der Wohnung übersteigt die Anzahl der Zimmer des Mietobjektes.
- ❖ Es ist zu befürchten, dass der Untermieter die Hausgemeinschaft stören wird.

Die gänzliche Untervermietung sowie die Einhebung eines unverhältnismäßig hohen Mietzinses stellen den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z. 4 MRG dar.

In den übrigen Fällen liegt idR nur ein Anspruch auf Unterlassung vor.

Wichtig:

Bei Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, bei nicht geförderten Neubauten mit Baubewilligung nach Juni 1953 wirkt ein vertragliches **Untermietverbot absolut**, d.h. es bedarf nicht des Vorliegens wichtiger Gründe, um es geltend zu machen.

Verzichtet der Vermieter bei Vertragsabschluss im Interesse des Hauptmieters auf diese Kündigungsgründe, so darf er eine **erlaubte Ablöse für die Einräumung eines Untervermietrechtes und des Rechtes der Nichtbenützung der Wohnung** als Abgeltung verlangen.

Die Höhe dieser zulässigen Ablöse darf den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigen (§ 27 Abs. 2 lit. b MRG).

§ 8 – Vertragliche Kündigungsgründe

Zusätzlich zu den Kündigungsgründen im § 30 MRG können in einem Mietvertrag schriftlich weitere Kündigungsgründe vereinbart werden, wobei es sich aber um Umstände handeln muss, die für den **Vermieter** als wichtig und bedeutsam angesehen werden (z.B. Verkauf des Hauses, Eheschließung, Geburt von Kindern, etc.). Umstände, die in der Sphäre des Mieters liegen, können nicht wirksam als Kündigungsgründe vereinbart werden.

Formulierungsbeispiel:

Gem. § 30 Abs. 2 Z 13 wird vereinbart, dass folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsache als Kündigungsgrund geltend gemacht werden kann: Wenn die Tochter des Vermieters, Frl. geboren am, heiratet und daher die vertragsgegenständliche Wohnung benötigt.

§ 9 – Kosten und Gebühren

Der Abschluss eines Mietvertrages ist in den meisten Fällen mit Kosten verbunden.

VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN

Wird der Mietvertrag von einem **Rechtsanwalt** oder **Notar** erstellt, werden die Vertragserrichtungskosten des Öfteren vertraglich dem Mieter überwält.

WICHTIG:

Die Hausverwalter sind nicht berechtigt, für Mietverträge Errichtungsgebühren zu verlangen!

Allerdings hat der OGH in der Entscheidung 5 Ob 35/93 festgestellt, dass im Vollanwendungsbereich des MRG eine Überwälzung der Vertragserrichtungskosten nicht zulässig ist!

Überwält der Vermieter trotzdem, kann der Mieter den geleisteten Betrag im außerstreitigen Verfahren bei Gericht (Schlichtungsstelle) gemäß § 27 MRG zurückfordern.

FINANZGEBÜHREN

Mit der Gesetzesänderung zur Abschaffung der Vergebührung von Mietverträgen über Wohnräume (BGBl. I 147/2017) unterliegen alle schriftlichen Mietverträge seit 11.11.2017 nicht mehr der Gebührenpflicht.

Bei gewerblich genutzten Immobilien wird die Mietvertragsgebühr beibehalten.

Die Gebühr ist vom Bestandgeber **selbst zu berechnen** und bis zum 15.Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld (= grundsätzlich der Tag der Vertragsunterzeichnung) zweitfolgenden Monats an das für die Erhebung der Gebühren sachlich zuständige Finanzamt zu entrichten.

Bis zum Fälligkeitstag ist dem zuständigen Finanzamt auch eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft zu übermitteln, welche die für die Gebührenberechnung erforderlichen Angaben zu enthalten hat.

Bei unbefristeten Mietverträgen über Geschäftsräume beträgt die Vergebührung maximal 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses.

Für befristete Geschäftsräumlichkeiten darf 1% des bis zu maximal 18-fachen Jahresbruttomietzinses verlangt werden.

§ 10 – Kosten des Energieausweises

Seit Jänner 2008 sieht das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)** vor, dass bei jeder Veräußerung und jeder In-Bestand-Gabe (Vermietung und Verpachtung) von Gebäuden der Verkäufer bzw. Bestandgeber dem jeweiligen Vertragspartner einen Energieausweis vorzulegen hat.

Im Vollanwendungsbereich des MRG gelten die dem Vermieter für den Energieausweis entstehenden Kosten dem Grunde nach als Erhaltungskosten im weiteren Sinne und können daher keinesfalls etwa als Betriebskosten auf die Mieter überwält werden.

Außerhalb des Vollanwendungsbereiches ist eine vertragliche Überbürdung dieser Kosten auf den neuen Mieter nur durch allgemeine vertragliche Rechtsinstitute (z.B. Sittenwidrigkeit) beschränkt.

Nach § 20Abs 1 Z2 lit. f MRG kann der Vermieter die Kosten für die Erstellung des Energieausweises als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung geltend machen.

In diesem Fall hat jeder Hauptmieter das Recht, Einsicht in den Energieausweis zu verlangen und die Aushändigung einer Ablichtung gegen Ersatz der Kopierkosten zu begehren.

Dieses Recht ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren geltend zu machen.

§ 11 – Sonstige Vereinbarungen

Unter diesem Vertragspunkt können unterschiedlichste Vereinbarungen getroffen werden. Nachstehende Regelungen kommen in der Praxis des Öfteren vor.

Inventarauflistung

Wird ein Mietgegenstand möbliert vermietet, empfiehlt es sich, eine Inventarliste zu erstellen. Die angeführten Gegenstände sollten möglichst genau beschrieben sein (z.B. Küchenkreuz, weiß lackiert, Lackabsplinterung links oben), um so spätere Haftungsstreitigkeiten zu vermeiden. Im Zweifel haftet der Mieter für Schäden am Inventar, die auf Grund unsachgemäßer Behandlung (Verschulden) entstehen.

Instandhaltungsregelungen

Es ist jedenfalls anzuraten, im Vertrag zu regeln, wer die Kosten für die Reparatur/Ersatz von beispielsweise Elektrogeräten übernimmt, sofern es dafür nicht ohnehin gesetzliche Regelungen gibt (siehe „Erhaltungspflichten des Vermieters“).

HINWEIS:

Auf Grund der Komplexität der bestehenden Gesetzeslage sowie der zu diesem Thema ergangenen gerichtlichen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes empfiehlt sich vorweg jedenfalls die Einholung kompetenter juristischer Beratung.

Kautionsvereinbarungen

Durch die WRN 2009 wurde mit dem neuen § 16 b MRG eine gesetzliche Regelung eingeführt, die auch im Bereich der „Teilausnahmen“ des § 1 Abs. 4 MRG Geltung findet.

Der Vermieter hat dann, wenn ihm die Kautionszahlung als Geldbetrag übergeben wird, diesen auf einer Spareinlage fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren.

Andere Arten der Veranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

Nach Ende des Mietvertrages hat der Vermieter dem Mieter die Kautionszahlung samt den erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

§ 16 b Abs. 3 MRG regelt die Sicherung der Kautionszahlungen im Fall der Vermieterinsolvenz. Im Insolvenzverfahren darf die Kautionszahlung für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden. Der Mieter kann nach Ende des Mietvertrages eine abgesonderte Befriedigung aus dem Kautionsbuch verlangen.

Bei Streitigkeiten ist über die Höhe des Kautionsrückforderungsanspruchs im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu entscheiden.

Formulierungsbeispiel:

Die Mieterin erlegt eine Kautionszahlung in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten als Sicherstellung für Ansprüche des Vermieters jedweder Art im Zusammenhang mit dem Bestandverhältnis.

Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Mietzinsrückstände auch bei aufrehtem Bestandverhältnis aus der Kautionszahlung abzudecken.

Mietzinsvorauszahlungen

Sie sind zulässig, wenn sie einem **bestimmten Zeitraum** zugeordnet sind und die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG eingehalten werden.

Formulierungsbeispiel:

Für den Zeitraum von einem Jahr, das ist vom 1.1.2024 bis 31.12.2024 leistet der Mieter bei Vertragsabschluss eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von € 4.360,32 (mtl. MZ € 363,36 x 12). In diesem Zeitraum hat der Mieter nur die Betriebskosten, Akontozahlung von € gegen jährliche Abrechnung zu leisten.

Ablösen

Vorweg: Vereinbarungen, wonach Geldbeträge vom Mieter lediglich dafür zu leisten sind, dass der Vermieter bzw. der Vormieter den Mietgegenstand dem Mieter überlässt, sind im Vollarwendungsbereich des MRG gemäß § 27 MRG verboten. Verbotene oder zu hohe Ablösen (Wert der überlassenen Möbel oder Investitionen entspricht nicht der bezahlten Summe) können im außerstreitigen Verfahren vor der Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) zurückverlangt werden. Die Verjährungsfrist beträgt 10 Jahre.

Problematisch bleibt oft die Beweiserbringung in diesem Verfahren, da die Zahlungen häufig nicht im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung, sondern in der Regel ohne Zeugen und ohne schriftliche Zahlungsbestätigung geleistet wurden.

Erlaubt und nicht rückforderbar sind Ablösen für

- ❖ getätigte Investitionen des Vormieters
- ❖ den Verzicht auf das Recht der Kündigung bei gänzlicher Untervermietung oder Leer-Stehen- Lassen der Wohnung (max. in Höhe des 10-fachen Jahreshauptmietzinses)
- ❖ den Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten des früheren Mieters
- ❖ Einrichtungsgegenstände, die in der Wohnung verbleiben.

Hausordnung

Die Hausordnung bildet einen Bestandteil des Mietvertrages, dem sie beigelegt ist bzw. in dem auf einen Aushang im Haus verwiesen wird. Alle Mieter des Hauses haben sich an die Hausordnung zu halten.

Fühlt sich ein Mieter durch Lärm oder sonstige Belästigungen seitens der anderen Hausbewohner in seinem Benützungsberecht eingeschränkt, so kann er vom Vermieter Abhilfe begehren oder aber selbst gegen die störenden Mieter eine Unterlassungsklage bei Gericht einbringen.

IV. RECHTSFRAGEN WÄHREND EINES AUFRECHTEN MIETVERHÄLTNISSSES

Kann der Hauptmieter Veränderungen an der Wohnung vornehmen?

Sowohl im Vollenwendungsbereich des MRG als auch außerhalb ist es vorerst wichtig, zwischen wesentlichen und unwesentlichen Veränderungen zu unterscheiden.

Unwesentliche Veränderungen bedürfen grundsätzlich keiner Genehmigung durch den Vermieter. Kriterien für die Unwesentlichkeit sind die Geringfügigkeit, die Unerheblichkeit und leichte Entfernbarkeit des Eingriffes. So werden etwa Malerarbeiten, Tapezierarbeiten oder auch Verfließungen dazugezählt.

Wesentliche Veränderungen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch den Vermieter, allerdings besteht nach § 9 MRG die Möglichkeit, unter gewissen Voraussetzungen die Duldung zu erzwingen. Beabsichtigt der Mieter eine wesentliche Veränderung (z.B. Einbau eines Bades, Installierung einer Satellitenempfangsanlage), so hat er die beabsichtigten Arbeiten, am besten schriftlich, unter Angabe aller Informationen über Art und Umfang der Arbeiten dem Vermieter anzuzeigen.

Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten ab, gilt die Zustimmung als erteilt.

Der Vermieter kann die Zustimmung nicht verweigern, wenn

- ❖ die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht;
- ❖ die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient;
- ❖ die einwandfreie Ausführung gewährleistet ist;
- ❖ der Hauptmieter die Kosten trägt;
- ❖ keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu befürchten ist;
- ❖ durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, insbesondere auch keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses erfolgt;
- ❖ keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen droht.

Bei folgenden **privilegierten** Arbeiten wird unwiderleglich vermutet, dass sie der Übung des Verkehrs entsprechen und einem wichtigen Interesse des Mieters dienen:

- ❖ Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, von Heizungs- oder Sanitäreinrichtungen;
- ❖ alle Arbeiten, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden,
- ❖ die Einleitung eines Telefonanschlusses oder
- ❖ die Anbringung einer TV- und Rundfunkantenne und sonstigen Einrichtung für den Hörfunk und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, wenn ein Anschluss an eine bereits bestehende Anlage nicht möglich oder nicht zumutbar ist,
- ❖ Maßnahmen, die den Energieverbrauch senken.

Fällt die durchzuführende Veränderung in diesen Katalog, besteht zusätzlich der Vorteil, dass der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Bestandobjektes nicht rechtswirksam vereinbaren kann.

Bei allen übrigen Veränderungen kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, abhängig machen.

Was tun, wenn der Vermieter ungerechtfertigter Weise seine Zustimmung verweigert?

Unter den im § 9 MRG normierten Voraussetzungen kann der Mieter die Duldung der Arbeiten durch den Vermieter erzwingen. Der Mieter kann bei der Schlichtungsstelle bzw. Bezirksgericht einen **Antrag auf Verbesserung des Mietgegenstandes** gem. § 37 Abs. 1 Z 6 MRG einbringen. Eine positive Entscheidung ersetzt die Zustimmung des Vermieters zu den beabsichtigten Verbesserungsarbeiten und auch die ev. erforderliche Unterschrift des Hauseigentümers im Bewilligungsantrag des Mieters bei der Baubehörde (z.B. bei Badeinbau).

Von einer **eigenmächtigen Durchführung** der Arbeiten, d.h. ohne Zustimmung des Vermieters und ohne Ersatzzustimmung der Schlichtungsstelle (Bezirksgerichtes) ist abzuraten. Der Vermieter kann sich jedenfalls, unabhängig von einer allfälligen Duldungspflicht, gegen eigenmächtige Eingriffe des Mieters in seinen Sachbesitz mittels **Besitzstörungsklage** wehren!

Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Mieter für bestimmte Arbeiten ein Aufwandsersatz zu; siehe Kapitel VII Aufwandsersatzregelungen.

Inwieweit hat der Mieter die Wohnung in Stand zu halten?

Im Bereich des ABGB (Voll-, Teilausnahmen; Untermieten) hat der Mieter lediglich kleinere Ausbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen. Dies stützt sich auf die Verkehrssitte gemäß § 914 ABGB. Weiters haftet der Mieter nach § 1111 ABGB für Beschädigungen an der Wohnung, die er auf eigene Kosten zu beseitigen hat. Der Mieter kann sich aber auch **vertraglich** dazu verpflichten, einen Teil oder die gesamte generelle Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB zu übernehmen. In diesem vereinbarten Ausmaß ist der Vermieter dann davon befreit (Ausschluss des § 1096 ABGB).

HINWEIS:

Entscheidungen des OGH haben unter bestimmten Voraussetzungen Vereinbarungen zu diesem Bereich für rechtswidrig erklärt. Es empfiehlt sich daher vorweg die Einholung kompetenter juristischer Beratung.

Im Vollanwendungsbereich des MRG ist die Erhaltungspflicht des Mieters durch § 3 MRG stark eingeschränkt.

Danach ist der Vermieter verpflichtet, ernste Schäden am Haus oder an allgemeinen Teilen des Hauses zu beheben (Außenfenster, Versorgungsleitungen). Der Mieter hat den Bestandgegenstand und die für diesen bestimmte Einrichtungen (sanitäre Anlagen etc.) so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Treten ernste Schäden auf, so hat der Mieter diese ohne Verzug dem Hauseigentümer/Vermieter zu melden.

Für jene Einrichtungen, aus deren Schadhaftheit anderen kein Nachteil entsteht und deren Mangelhaftigkeit auch nicht als ernster Schaden des Hauses (bzw. Schaden an allgemeinen Teilen) angesehen werden kann, trifft das MRG keine Regelung.

Für diesen gesetzlich unregelmäßigten Bereich (insbesondere über die bloße Wartung hinausgehende Reparaturen oder die Erneuerung ordnungsgemäß gewarteter Geräte) ist eine Regelung im Mietvertrag sinnvoll.

Inwieweit ist der Vermieter verpflichtet, das Haus/die Wohnung zu erhalten?

Im Bereich des ABGB verpflichtet § 1096 den Vermieter, die Wohnung in brauchbarem Zustand zu übergeben und sie in diesem Zustand zu erhalten. Die Brauchbarmachung der Wohnung und die **umfassende Erhaltung** sind allerdings **vertraglich auf den Mieter überwälzbar**.

Unterliegt der Mietgegenstand gänzlich dem **MRG**, ist der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten gemäß § 3 Abs. 1 MRG verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die Gemeinschaftsanlagen im ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Diese Erhaltungspflicht kann vertraglich **nicht abbedungen werden**.

Diese Pflicht zur Erhaltung erstreckt sich grundsätzlich auf

- ❖ das Haus
- ❖ die Mietgegenstände
- ❖ die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen.

Darunter fallen:

- ❖ Die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung erforderlich sind. Beispielsweise:
 - Außenfenster und Türen
 - Fassade und Dach
 - Versorgungsleitungen außerhalb von Mietobjekten
 - Sämtliche Arbeiten, die mit der Schadensbehebung in ursächlichem Zusammenhang stehen
- ❖ Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung von Mietgegenständen, sofern es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Beispielsweise:
 - Feuchtigkeitsschäden
 - Schäden an Kaminen
 - Schäden an Versorgungsleitungen (Elektro- Gas- und Wasserleitungen), falls damit spezielle Gefahren (Nässe, Feuer, Explosion) verbunden sind.
- ❖ Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses.
- ❖ Erforderliche Arbeiten, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben
- ❖ Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (Waschküche, Personenaufzug), sofern nicht alle Mieter auf die Benützung verzichten
- ❖ Neueinführung oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind (Anschluss an Kanal, Wasserleitung)
- ❖ Energiesparende Maßnahmen (unter bestimmten Voraussetzungen, Rentabilitätsrechnung)

- ❖ Bei Vorliegen einer zulässigen Vereinbarung die Installation und Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur individuellen Verbrauchsermittlung.

Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten im Vollanwendungsbereich des MRG

Weigert sich der Vermieter, Erhaltungsarbeiten durchführen zu lassen, hat der Mieter die Möglichkeit, diese im außerstreitigen Verfahren bei der Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) durchzusetzen. Allerdings muss der Hauseigentümer zuerst schriftlich vom Mieter aufgefordert werden, die näher zu umschreibenden Erhaltungsarbeiten durchzuführen.

Was die Durchsetzbarkeit betrifft, sind folgende Arbeiten zu unterscheiden:

Privilegierte Arbeiten:

Diese sind vom Vermieter ohne Rücksicht auf eine bestehende finanzielle Deckung unverzüglich vorzunehmen.

Es handelt sich dabei um Arbeiten,

- ❖ die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind
- ❖ die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen
- ❖ die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind.

Die Durchführung dieser Arbeiten ist von jedem einzelnen Mieter durchsetzbar!

Nichtprivilegierte Arbeiten:

Darunter sind alle übrigen Erhaltungsarbeiten (außer energiesparende Maßnahmen) zu verstehen. Diese können dem Vermieter auch über Antrag nur eines Mieters aufgetragen werden, allerdings kann der Vermieter einerseits die Unwirtschaftlichkeit der Arbeiten einwenden und können andererseits die Mehrheit der Mieter (gezählt nach Mietgegenständen) **und** der Vermieter dagegen Widerspruch erheben, falls die Finanzierung dieser Arbeiten nur über eine Mietzinserhöhung möglich ist.

Energiesparende Arbeiten:

Die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches kann nur die Mehrheit der Hauptmieter (gerechnet nach Mietgegenständen) beantragen.

Wer zahlt die Kosten für Erhaltungsarbeiten?

Es gilt der Grundsatz: Das Haus soll aus den Mietzinseinnahmen erhalten werden können, wobei ein Zeitraum von 10 Jahren als zeitlicher Rahmen dient.

Die Kosten der Erhaltungsarbeiten sind daher von **den Mietern in Form des zu leistenden Mietzinses** zu tragen. Eigenmittel braucht der Vermieter nicht aufzuwenden.

Können die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus der Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre nicht gedeckt werden, sind die **in Zukunft** zu erwartenden Mietzinseingänge heranzuziehen. Dabei ist jener Zeitraum zu Grunde zu legen, in dem sich solche Erhaltungsarbeiten erfahrungsgemäß wiederholen.

Können die Kosten der Erhaltungsarbeiten auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach ihrer Dringlichkeit durchzuführen, wobei privilegierte Arbeiten Vorrang haben.

Dazu müssen in der Regel Darlehen aufgenommen werden. Finden die Rückzahlungsraten für diese Darlehen in den laufenden Mietzinseinnahmen **keine Deckung**, so besteht für den Vermieter die Möglichkeit, in einem nach dem Mietrechtsgesetz genau geregelten Verfahren („§ 18- Verfahren“) bei der Schlichtungsstelle eine **Erhöhung der Hauptmietzinse** zu beantragen.

„Mindestmietzins“ gem. § 45 MRG – ehemals Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Mit der Wohnrechtsnovelle 2001, in Kraft mit 1.1.2002 erfolgte die terminologische Neufassung des § 45 MRG, indem die Bezeichnung Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aufgegeben wird und an deren Stelle das Recht des Vermieters zur Anhebung von Hauptmietzinsen aus „Altverträgen“ (vor dem 1. März 1994 abgeschlossen) normiert wird. Im Fall eines vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Hauptmietvertrages kann der Vermieter den Hauptmietzins anheben, sofern der bisherige Mietzins unter folgenden Grenzen (Stand 1.7.2023) liegt:

Wohnung der Kategorie A oder Geschäftslokal niedriger als € 2,96

HINWEIS:

Liegt der angemessene Mietzins für ein Geschäftslokal niedriger als € 4,47 (ab 1.7.2023) z. B. Lager, so darf der Vermieter nur den Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und 2/3 des angemessenen Betrages als Mindestmietzins verlangen.

Wohnung der Kategorie B niedriger als € 2,23

Wohnung der Kategorie C oder Wohnung der Kategorie D
in brauchbarem Zustand niedriger als € 1,49

Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand niedriger als € 1,12

Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG.

Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens 1 Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekanntzugeben.

Die Vorschreibung des Mindestmietzinses für Mietgegenstände, die von der Anwendung des MRG teilweise ausgenommen sind führt zur rechtlichen Konsequenz, dass damit sämtliche Bestimmungen des MRG (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung) zur Gänze anzuwenden sind.

Muss/Kann der Eigentümer auch Verbesserungen am Haus vornehmen?

Der Vermieter kann von sich aus Verbesserungsarbeiten durchführen, sofern er die Kosten nicht mit Geldern der Mieter finanziert. Sollen die anfallenden Kosten jedoch aus den Einnahmen der Mieter gedeckt werden, kann dies nur geschehen, wenn

- ❖ die Kosten aus der Mietzinsreserve der vergangenen zehn Jahre, einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden sowie den laufenden Mietzinseinnahmen gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind, oder sichergestellt ist, dass hiermit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden
- oder
- ❖ sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter über die Finanzierung des durch die Mietzinsreserve **nicht gedeckten Teils** der Kosten schriftlich geeinigt haben. Dabei dürfen die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Folgende Arbeiten sind beispielsweise als Verbesserungsarbeiten zu werten:

- ❖ die Einleitung einer Torsprechanlage,
- ❖ der Anschluss des Hauses samt den einzelnen Mietgegenständen an die Fernwärme,
- ❖ die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen etc., die der Versorgung der einzelnen Wohnungen dienen,
- ❖ die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen (Personenaufzüge, Waschküchen, Schutzräume, schalldämmende Maßnahmen),
- ❖ Wassereinleitung oder WC-Einbau im Inneren eines Mietgegenstandes.

Muss der Mieter Verbesserungen innerhalb der Wohnung dulden?

Für die Durchführung von Verbesserungsarbeiten innerhalb der Wohnung (z.B. Wassereinleitung, Einbau eines WC) braucht der Vermieter immer die Zustimmung des Mieters. Diese Zustimmung wird in der Praxis oft schon in den Mietvertrag aufgenommen. In Mietvertragsformularen ist meist auch eine solche Zustimmungserklärung vorgesehen.

Formulierungsbeispiel:

Der Mieter erteilt gemäß § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

Der Mieter hat daher bei Vertragsabschluss darauf zu achten, ob er diese Zustimmungserklärung vorweg schon geben möchte. Sie verpflichtet ihn dazu, die Verbesserungsarbeiten in der Wohnung zuzulassen und in der Folge einen entsprechend höheren Mietzins zu zahlen.

Ausnahme vom Zustimmungsrecht

In einem Fall ist der Mieter **unter bestimmten Voraussetzungen** (Vermieter ist von Enteignung bedroht, Mieter einer Kategorie D oder C-Wohnung lehnt eine Standardanhebung zur Abwendung der Enteignung strikt ab) verpflichtet,

Verbesserungsarbeiten innerhalb der Wohnung bei sonstiger Kündigungsmöglichkeit des Vermieters zuzulassen. Allerdings ist auf Grund der Summe der geforderten Voraussetzungen, die praktische Durchsetzungsmöglichkeit gering.

Nützlichen Verbesserungen des Hauses ist gegenüber Verbesserungen der Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

Können die Mieter die Vornahme von Verbesserungsarbeiten am Hause verlangen?

Bei Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen kann die **Mehrheit der Mieter** die Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlangen.

Ausnahme: Auf Antrag auch nur eines Mieters, ist ein dem Stand der Technik entsprechender **Behindertenaufzug** zu errichten, wenn dies dem Vermieter bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist und die Kosten samt Erhaltung dieser Anlage vom antragstellenden Mieter getragen werden.

Streitigkeiten über die Durchführung von Verbesserungsarbeiten sind bei der Schlichtungsstelle bzw. dem zuständigen Bezirksgericht im außerstreitigen Verfahren auszutragen.

Kann der Hauptmieter seine Wohnung mit der eines anderen Mieters tauschen?

Der im § 13 MRG vorgesehene Wohnungstausch besteht in der **wechselseitigen Vertragsübernahme** zweier Wohnungsmieter hinsichtlich ihrer Mietverhältnisse. Jeder dieser Vertragsübernahmen bedarf der **Zustimmung aller drei daran beteiligten Personen**, d.h. beider Mieter und des jeweiligen Vermieters.

§ 13 MRG sieht vor, dass die fehlende (verweigerte) Zustimmung des Vermieters auf **Antrag** des bisherigen Mieters durch eine Entscheidung der Schlichtungsstelle (des Bezirksgerichtes) unter **bestimmten Voraussetzungen** zu ersetzen ist:

- ❖ Wichtige Gründe müssen den Tausch rechtfertigen; dazu gehören soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe; (z.B. ein Gehbehinderter braucht eine Parterrewohnung, Entfernung Wohnung – Arbeitsstätte);
- ❖ der neue Mieter muss dem Vermieter zumutbar sein;
- ❖ der bisherige Mieter muss die Wohnung bereits vor mehr als 5 Jahren gemietet haben;
- ❖ beide Wohnungen müssen in derselben Gemeinde liegen;
- ❖ gegen keinen der Tauschpartner darf eine Kündigungs- oder Räumungsklage bei Gericht anhängig sein;
- ❖ die Wohnungen müssen dem dringenden Wohnbedürfnis der Tauschpartner dienen;

Rechtsfolgen des Wohnungstausches:

- ❖ Der neue Mieter tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Mieters voll ein. Er ist also an dessen Vereinbarungen zur Gänze gebunden.
- ❖ Der Vermieter kann den Hauptmietzins auf den Richtwertzins anheben. Es ist jene Ausstattungskategorie maßgebend, die zum Zeitpunkt des Wohnungstausches bestand. Die Erhöhung kann ab dem auf den Eintrittszeitpunkt des Tauschpartners folgenden Zinstermin verlangt werden.
- ❖ Für aushaftende Mietzinse des bisherigen Mieters haften nunmehr alter und neuer Mieter.

Beeinträchtigungen des Mietverhältnisses

Der Vermieter hat nicht nur die Verpflichtung, die Wohnung im brauchbaren Zustand zu übergeben, er darf den Mieter auch beim Gebrauch (vertraglich vereinbart bzw. nach Ortsgebrauch üblich) nicht stören und hat auch Störungen des Besitzes des Mieters zu verhindern.

So muss dem Mieter beispielsweise der Zugang zur Wohnung zumutbar sein; der Vermieter darf nicht die Schlösser beim Hauseingang austauschen, ohne gleichzeitig dem Mieter einen neuen Schlüssel auszuhändigen.

Er darf nicht grundlos die Strom-, Wasser- oder Gaszufuhr absperren (auch dann nicht, wenn nicht gezahlt wird).

Je nach Art der Störung gibt es die Möglichkeit, auf **Erfüllung des Vertrages zu klagen, Schadenersatz zu verlangen** oder die **Besitzstörungsklage** einzubringen (diese muss spätestens am 30. Tag nach Kenntnis der ersten Störung bei Gericht eingelangt sein).

Der Vermieter muss dafür sorgen, dass der Mieter durch andere Mieter am ungestörten Gebrauch der Wohnung (z.B. durch übermäßige Lärmbelästigung) nicht gehindert wird. Sollte der Vermieter nicht tätig werden, hat der gestörte Mieter zusätzlich die Möglichkeit, direkt gegen den Verursacher mittels **Unterlassungsklage** vorzugehen.

Wird die Wohnung ohne Verschulden des Mieters unbrauchbar, hat der Mieter gem. § 1096 ABGB das unverzichtbare Recht auf **Zinsminderung**.

Unbrauchbar ist eine Wohnung z.B. in den Wintermonaten, wenn sie aufgrund eines Heizverbotes des Rauchfangkehrers nicht beheizbar ist.

Das Ausmaß der Zinsminderung hängt vom objektiven Grad der Unbrauchbarkeit der Wohnung ab und kann nur zur Zeit der Beeinträchtigung, also nicht später vorgenommen werden.

Tipp:

Auf Grund der gerichtlichen Spruchpraxis ist von einer eigenmächtigen Zinsminderung abzuraten und die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts zur Geltendmachung des Anspruches empfehlenswert.

Mietzinszahlungen sind vorsichtshalber mit dem Vermerk „unter Vorbehalt“ zu leisten.

Unter Umständen ist auch eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung von Kündigungsfristen (z.B. bei Vorliegen von Gesundheitsgefährdung) möglich.

Wird der Mietgegenstand durch Zufall (Brand, Sturm, Katastrophe) schwer beschädigt oder zerstört, ist der Vermieter zur Wiederherstellung verpflichtet, aber nur insoweit, als die Versicherung den Schaden deckt.

Welche Eingriffe in sein Mietrecht hat der Mieter zu dulden?

❖ Aus wichtigen Gründen hat der Hauptmieter das **Betreten der Wohnung** durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu gestatten (z.B. um den Zustand der Wohnung zu überprüfen oder wenn ein potentieller Hauskäufer die Wohnung besichtigen will).

Diese Besuche des Vermieters dürfen aber nicht in schikanöser Art erfolgen (z.B. ohne Ankündigung; mitten in der Nacht; so oft, dass sich der Mieter gestört fühlt).

Nur bei Gefahr in Verzug (z.B. Rohrbruch) ist ein sofortiger Zutritt möglich!

- ❖ Der Mieter hat die **vorübergehende Benützung und Veränderung** seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn:
1. der Eingriff zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an **allgemeinen Teilen** des Hauses oder zur Behebung **ernster Schäden** des Hauses in **seinem** oder in einem **anderen** Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;
 2. der Eingriff zur Durchführung von **Veränderungen** (Verbesserungen) in einem **anderen Mietgegenstand** notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch **zumutbar** ist; die Zumutbarkeit ist dann anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat;
 3. der Eingriff in das Mietrecht **zur Beseitigung einer** von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden **erheblichen Gesundheitsgefährdung** notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch **zumutbar** ist; die Zumutbarkeit ist dann anzunehmen, wenn **die Beseitigungsmaßnahme** keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

Sämtliche Eingriffe in das Mietrecht sind möglichst **schonend** vorzunehmen. Wird ein Mieter in seinen Rechten wesentlich beeinträchtigt, ist er angemessen zu entschädigen. Der Ersatzanspruch ist von einem Verschulden des Eingreifers unabhängig. Es kann auch für „erlittenes Ungemach“ eine Entschädigung verlangt werden, soweit ein grob fahrlässiger Verstoß gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts vorliegt.

- ❖ Nach **§ 18 c Abs. 2 MRG** haben die bisherigen Benützungsberechtigten von allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Dachboden, Kellerfläche), deren Rechte Baumaßnahmen entgegenstehen, diese Baumaßnahmen dennoch zu dulden, sofern ihnen
- gleichartige Benützungsrechte oder
 - die sonstige Möglichkeit zur gleichartigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden oder
 - ihnen der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

Bei Streitigkeiten über das Ausmaß der Eingriffe in das Mietrecht, eine Entschädigung des Mieters sowie Betretungsrechte des Vermieters entscheidet die Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) im außerstreitigen Verfahren, soweit es sich nicht um vertraglich vereinbarte Rechte und Pflichten handelt.

Was versteht man unter der Anbotspflicht des Vermieters?

Der **Mieter einer Substandardwohnung** hat einen Rechtsanspruch darauf, eine freigewordene Nachbarwohnung der Kat. D zur Zumietung unter der Auflage der Zusammenlegung und Standardverbesserung angeboten zu bekommen. Zur Abgabe des Angebotes genügt ein eingeschriebener Brief des Vermieters. Das Anbot ist von Mieterseite binnen 30 Tagen anzunehmen, widrigenfalls das Recht auf Zumietung erlischt. Nimmt der Mieter das Anbot an, hat er innerhalb einer angemessenen Frist die Wohnung zusammenzulegen und die Kategorieanhebung durchzuführen.

Ansonsten kann er auf Durchführung der Arbeiten geklagt werden und muss ab diesem Zeitpunkt auch den Mietzins der Kategorie C bezahlen. Wurde die Nichtvornahme der Zusammenlegung und Kategorieanhebung als Kündigungsgrund im Mietvertrag vereinbart, steht dem Vermieter überdies ein Kündigungsrecht zu.

Ist keiner der in Frage kommenden Mieter an einer Zusammenlegung interessiert, so darf der Hauseigentümer die frei gewordene Substandardwohnung mit der Auflage weitervermieten, dass der neue Mieter bei Freiwerden einer der Nachbarwohnungen eine Zusammenlegung und Standardverbesserung durchführt. Die Nichterfüllung dieser Auflage stellt einen Kündigungsgrund gem. § 30 Abs. 2 Z 13 MRG dar. Der Vermieter kann die Zusammenlegung dann selbst durchführen.

Die **Anbotspflicht besteht nicht**, wenn

- ❖ die Zusammenlegung zu einer Wohnungsgröße von mehr als 90 m² führen würde;
- ❖ der Vermieter die freigewordene Wohnung ohne Einbeziehung anderer Mietgegenstände selbst auf Kategorie C verbessert;
- ❖ eine Standardanhebung bautechnisch nicht möglich bzw. baurechtlich nicht zulässig ist;
- ❖ die Wohnung auf andere Weise als durch Vermietung verwertet wird, z.B. durch Begründung von Wohnungseigentum, Benützung als Dienstwohnung oder zu eigenen Zwecken des Vermieters.

Neuer Mietzins

Der Mieter hat nach Fertigstellung der durchzuführenden Maßnahmen den **Kategorie C-Zins** für die gesamte Wohnung zu zahlen.

Die Bestimmung über die Anbotspflicht ist nicht anzuwenden auf Mietgegenstände im Teilanwendungsbereich des MRG sowie aus dem MRG ausgenommene Mietobjekte.

V. EINTRITT IN EIN BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS

Was passiert, wenn der Vermieter der Wohnung stirbt oder das Haus verkauft wird?

Durch den Tod des Vermieters oder durch den Verkauf des Hauses wird der Mietvertrag nicht beendet. Die Rechtsnachfolger (Erben des Vermieters oder die neuen Eigentümer) **treten in den bestehenden Mietvertrag** mit all seinen Rechten und Pflichten **ein**.

TIPP:

Der Wechsel im Eigentum und die damit oft verbundene Unsicherheit bei den Mietern wird von manchen Neueigentümern dazu genutzt, nicht zu ihren Gunsten bestehende Vertragsinhalte (z.B. Dauer des Mietverhältnisses, Mietzinsvereinbarung) durch den Abschluss von Neuverträgen zu korrigieren. Daher ist allen Mietern anzuraten, **vor Unterzeichnung** von Neuverträgen oder gar Räumungsvergleichen eine Beratungsstelle aufzusuchen, um die bestehende Rechtsposition zu erfragen. Nachträgliches Bemühen, ein gutes Mietverhältnis wiederherzustellen, ist oft vergeblich.

Was passiert, wenn der Hauptmieter stirbt?

Mit diesem Ereignis wird der Mietvertrag ebenso wenig beendet. Das Mietverhältnis geht auf die jeweiligen Erben des verstorbenen Vertragspartners über. Der Vermieter hat die Möglichkeit: - vor der Einantwortung den ruhenden Nachlass, - nach Rechtskraft der Einantwortungsurkunde, die Erben aufzukündigen, soweit keine eintrittsberechtigten Personen vorhanden sind.

Wer ist eine ins Mietrecht des Verstorbenen eintrittsberechtigte Person?

Im Todesfall des bisherigen Mieters können folgende Personen in das Mietverhältnis eintreten, sofern sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Verstorbenen gewohnt haben:

- ❖ Ehegatte, Geschwister, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder;
- ❖ sowie der **Lebensgefährte**.

Als Lebensgefährte gilt, wer mindestens drei Jahre vor dem Tod mit dem bisherigen Mieter in dieser Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat. Ein kürzerer Zeitraum genügt, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde.

Ändert sich der Mietzins durch einen Vertragseintritt?

Der Vermieter muss vom Mietrechtseintritt verständigt werden. Der neue Mieter tritt grundsätzlich in den bestehenden Mietvertrag des Verstorbenen zu den gleichen Bedingungen ein.

Ein Mieterwechsel kann sich jedoch auf die künftig zulässige Mietzinshöhe auswirken, und zwar abhängig davon, ob privilegierte Eintrittsberechtigte eintreten oder nicht.

Der Mietzins ändert sich **nicht** beim Eintritt folgender Personen:

- ❖ Ehegatte oder Lebensgefährte
- ❖ Minderjährige Kinder (auch Enkelkinder) bis zur Erreichung der Volljährigkeit.

Der Mietzins kann sich beim Eintritt folgender Personen ändern:

- ❖ volljährige Verwandte in gerader Linie
- ❖ Geschwister
- ❖ Kinder bei Erreichen der Volljährigkeit

Auch wenn privilegierte Eintrittsberechtigte mit anderen zusammen in die Mietrechte eintreten (z.B. Ehegatten mit volljährigem Kind), kann der Mietzins nicht angehoben werden solange der privilegierte Eintrittsberechtigte in der Wohnung verbleibt.

Treten in einen ab 1.3.1994 bestehenden Hauptmietvertrag ausschließlich andere als die obengenannten privilegierten Personen ein, so darf der Vermieter ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis auf den Richtwertzins – höchstens aber derzeit (Jänner 2024) € 4,47/pro m² verlangen. Die Anhebung ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter – unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses – für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche im Sinne des § 10 MRG zustünden, die der Mieter geltend gemacht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist.

Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist **innerhalb von 3 Jahren** gerichtlich geltend zu machen.

Kann auch der scheidende Mieter seine Hauptmietrechte weitergeben?

Wenn der Hauptmieter aus der Wohnung auszieht, darf er seine Mietrechte an der Wohnung nahen Angehörigen abtreten, die eine **bestimmte Mindestzeit** mit ihm im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben.

Ehegatten:

2 Jahre oder weniger, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde oder seit der Eheschließung der gemeinsame Haushalt in dieser Wohnung geführt wurde.

Nicht eintrittsberechtigt ist in diesem Fall der Lebensgefährtin.

Verwandte in gerader Linie (Eltern, Kinder, Enkel, Wahlkinder):

2 Jahre oder weniger, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde; bei Kindern, wenn sie seit der Geburt in dieser Wohnung gewohnt haben.

Geschwister:

5 Jahre oder weniger, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde.

Die Rechtsfolgen, insbesondere die Möglichkeit einer Mietzinsanhebung sind die gleichen wie beim Eintritt von Todes wegen.

HINWEIS:

Erfolgt ein Eintritt in den Mietvertrag aufgrund einer gerichtlichen Anordnung im Zuge eines Scheidungsverfahrens (§ 87 Abs. 2 Ehegesetz), darf der Mietzins ebenfalls nicht erhöht werden.

„Seniorenwohnung“

Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.

Wenn eine „Seniorenwohnung“ an eine mindestens 60-jährige Person vermietet und die Bereitstellung einer Grundversorgung des Mieters mit sozialen Diensten vereinbart wurde, ist das **Eintrittsrecht für Deszendenten ausgeschlossen**.

Das gilt für die Abtretung des Mietrechts unter Lebenden (§ 12 (3)), sowie für den Eintritt im Todesfall (§14 (3)) im Vollenwendungsbereich des MRG als auch im Teilanwendungsbereich des MRG.

VI. DIE BEENDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN

1. EINVERNEHMLICHE AUFLÖSUNG

Können Mietverhältnisse jederzeit aufgelöst werden?

Sind die beiden Vertragsparteien, d.h. Mieter und Vermieter mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt einverstanden, so kann das Mietverhältnis jederzeit aufgelöst werden, ohne dass die vertragliche Vereinbarung zur Dauer weiter eine Rolle spielt. Das Mietverhältnis endet durch Willensübereinstimmung der Vertragsparteien.

Im Zusammenhang mit der einvernehmlichen Auflösung von Mietverträgen ist auf die Wichtigkeit der Vereinbarung **eines eindeutigen Endigungszeitpunktes** und damit eines Übergabetermins für die Wohnung hinzuweisen. In der Praxis sind sich die Parteien über die grundsätzliche Frage bald einig; über den konkreten Endigungstermin gibt es oft unterschiedliche Meinungen. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil erst mit Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag erlöschen (z.B. Mietzinszahlung) und geleistete Kautionen rückzuerstatten sind.

2. ENDIGUNG DURCH ZEITABLAUF

Wann endet ein Mietverhältnis durch den Ablauf der Zeit?

Von vornherein zeitlich befristete Mietverträge enden durch den Ablauf der im Vertrag schriftlich festgehaltenen Zeit, **ohne** dass es einer zusätzlichen Aufkündigung durch eine der beiden Vertragsparteien bedarf.

Befristete Mietverhältnisse bedeuten für Vermieter und Mieter grundsätzlich **eine gegenseitige Bindung auf Zeit**. Eine vorzeitige Auflösung bzw. Aufkündigung ist nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen möglich!

Kann in einem befristeten Mietvertrag dennoch eine vorzeitige Aufkündigungsmöglichkeit vereinbart werden/Gibt es ein gesetzliches vorzeitiges Aufkündigungsrecht?

Vertragliches Aufkündigungsrecht

Die Aufnahme einer vorzeitigen Aufkündigungsmöglichkeit in den Mietvertrag, sei es auf Mieter- oder Vermieterseite, steht zwar im Widerspruch zum Grundgedanken der Zeitmietverträge, nämlich der gegenseitigen Bindung der Vertragspartner auf Zeit, wird aber von der Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen als durchwegs zulässig erachtet.

Im Anwendungsbereich des MRG gilt:

Ist das Kündigungsrecht für Mieter- und Vermieterseite vertraglich vereinbart, so bedeutet das, dass der **Mieter** unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist, ohne Angabe von Gründen gerichtlich oder schriftlich aufkündigen kann.

Der **Vermieter** aber kann nur dann unter Einhaltung der Kündigungsfrist bei Gericht aufkündigen, wenn ein gesetzlicher oder ein durchsetzbarer vereinbarter Kündigungsgrund gegeben ist.

Gesetzliches Aufkündigungsrecht:

Im Fall eines befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis nach Ablauf von 12 Monaten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen.

Das Aufkündigungsrecht des Mieters ist unabdingbar und unbeschränkbar.

Ausgenommen davon sind Geschäftsraummieten!

Der Vermieter hat kein gesetzliches vorzeitiges Aufkündigungsrecht.

3. SOFORTIGE AUFLÖSUNG DES MIETVERHÄLTNISES (§§ 1117, 1118 ABGB)

Wann können Mietverhältnisse sofort aufgelöst werden?

Beide Vertragsparteien können **aus wichtigen Gründen** das Mietverhältnis sofort auflösen, egal ob es befristet oder unbefristet abgeschlossen wurde. **Die wichtigen Gründe sind im ABGB vollständig aufgezählt**; der Katalog kann durch Vertragsvereinbarung nicht erweitert werden. Die Auflösungserklärung unterscheidet sich von der Aufkündigung dadurch, dass keine Kündigungsfristen einzuhalten sind. Sie ist auf die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses gerichtet und wird von Vermieterseite meist in Form einer Räumungsklage bei Gericht geltend gemacht.

Wann darf der Vermieter ein Mietverhältnis sofort auflösen?

Die Auflösungsgründe für den Vermieter sind im § 1118 ABGB aufgezählt und durch § 29 MRG auf folgende Tatbestände eingeschränkt:

- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes
- Vorliegen eines qualifizierten Mietzinsrückstandes (das bedeutet, dass der Mieter trotz gehöriger Mahnung den rückständigen und eingemahnten Mietzins bis zu dem darauffolgenden Zinszahlungstermin nicht vollständig entrichtet hat).

Diese Gründe sind gleichzeitig auch Kündigungsgründe im Sinne des § 30 MRG. Dem Vermieter steht es daher frei, bei unbefristeten Mietverhältnissen das gelindere Mittel der Aufkündigung unter Einhaltung der Kündigungsfristen einzubringen, oder sofort aus den oben angeführten Gründen auf Räumung des Mietgegenstandes zu klagen.

Eine eigenmächtige Räumung oder Verhinderung der Nutzung der Wohnung ist nach der österreichischen Rechtsordnung nicht gedeckt und berechtigt den Mieter zur Besitzstörungsklage und Schadenersatzforderungen.

Wann darf der Mieter das Mietverhältnis sofort auflösen?

Die Auflösungsgründe für den Mieter sind im § 1117 ABGB aufgezählt:

- ❖ die Wohnung wurde in einem unbrauchbaren Zustand übergeben;
- ❖ die Wohnung wurde während des Mietverhältnisses ohne Verschulden des Mieters unbrauchbar, z.B. durch Brand, Explosion;
- ❖ die Wohnung ist gesundheitsschädlich, z.B. Feuchtigkeit;

Die Vertragsauflösung kann einvernehmlich durch Mitteilung an den Vermieter und Annahme durch diesen geschehen; ist keine einvernehmliche Vertragsauflösung möglich, kann diese gerichtlich mittels Klage durchgesetzt werden.

4. AUFKÜNDIGUNG

Wann ist eine Aufkündigung erforderlich?

Die Aufkündigung ist die normale Endigungsform für **unbefristete Mietverhältnisse** (Haupt- oder Untermiete).

Von einer Aufkündigung spricht man, wenn ein Vertragspartner das Mietverhältnis beenden will, ohne Rücksicht darauf, ob dies dem anderen Vertragspartner gelegen kommt oder nicht. Daher sind auch **Kündigungsfristen** einzuhalten, die vertraglich vereinbart werden können (z.B. 3 Monate); fehlt eine solche Vereinbarung, sind die gesetzlichen Kündigungsfristen der Zivilprozessordnung anzuwenden; Mietverträge über Wohnungen oder Wohnräume sind zum letzten Tag eines Monats derart aufzukündigen, dass die Aufkündigung dem Gegner spätestens **einen** Monat, bei monatlicher Mietzinszahlung, vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

Das Mietrechtsgesetz, bindet die Kündigungsmöglichkeiten des **Vermieters** an das Vorliegen von **Aufkündigungsgründen**. Der Gesetzgeber hat damit einen weitgehenden Kündigungsschutz für Mieter geschaffen. Die Kündigungsbestimmungen gelten für fast alle Wohnungen. **Ausgenommen** davon sind nur Ferienwohnungen, gewisse Dienstwohnungen und Heime (siehe Seite 7 – Anwendungsbereich, Vollaussnahmen).

Der **Mieter** kann **ohne** Angabe von Gründen kündigen.

Mietverträge können vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur **gerichtlich** gekündigt werden.

Eine dem Kündigungsgegner verspätet zugegangene Kündigung entfaltet ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Kündigungsfrist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist.

Wann kann der Vermieter aufkündigen?

Die Kündigungsgründe für den Vermieter sind im § 30 MRG enthalten und umfassen eine Generalklausel, wonach der Vermieter nur aus **wichtigen** Gründen kündigen kann, sowie Spezialtatbestände. Voraussetzung für die Anwendung der Generalklausel ist, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund an Gewicht den Spezialtatbeständen des Abs. 2 gleichkommt.

Der Anwendungsbereich der Generalklausel ist wegen der Vielzahl und der Bedeutung der Spezialtatbestände stark eingeschränkt.

In Betracht kommt allenfalls eine Existenzgefährdung des Vermieters bei Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses.

Eine Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter stellt grundsätzlich keinen mit Hilfe der Generalklausel durchsetzbaren Kündigungsgrund dar.

Spezialtatbestände

Mietzinsrückstand

§ 30 Abs. 2 Z 1 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ Rückstand muss im Zeitpunkt der Zustellung der Klage aufrecht sein (auch teilweiser Rückstand, Betriebskosten etc.)
- ❖ Zahlung muss bereits mindestens 8 Tage vorher fällig gewesen sein
- ❖ der Rückstand muss trotz erfolgter Mahnung und Nachfrist bestehen

Wird der Mietrückstand noch im Aufkündigungsverfahren behoben, kann die Kündigung abgewehrt werden, wenn der Mieter nachweist, dass ihn am Mietzinsrückstand kein grobes Verschulden trifft.

Nichterbringung von Dienstleistungen

§ 30 Abs. 2 Z 2 MRG

Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines „Dienstmietvertrages“.

Die praktische Bedeutung ist gering.

Erheblich nachteiliger Gebrauch

§ 30 Abs. 2 Z 3, 1. Fall MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ eine erhebliche Verletzung der Substanz des Bestandobjektes, wobei es ausreicht, dass die Verletzung droht; oder
- ❖ ein Verhalten des Mieters, das geeignet ist, den Ruf oder wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Vermieters zu schädigen oder zu gefährden

Der Tatbestand ist an kein Verschulden gebunden.

Unleidliches Verhalten

§ 30 Abs. 2 Z.3, 3. Fall MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ ein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten, durch welches den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet wird.

Ein Verschulden ist keine Voraussetzung; der Mieter verantwortet auch das Verhalten anderer Personen, die mit seinem Willen das Bestandobjekt benutzen.

Strafbare Handlung

§ 30 Abs. 2 Z 3, 3. Fall MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ eine strafbare Handlung
- ❖ gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder körperliche Sicherheit
- ❖ gegenüber dem Vermieter oder
- ❖ einer im Haus wohnenden Person
- ❖ sofern es sich nicht um Geringfügigkeiten handelt.

Verschulden wird vorausgesetzt, der Mieter hat das Verhalten von Mitbewohnern seiner Wohnung zu verantworten.

Gänzliche oder auch teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes

§ 30 Abs. 2 Z 4, 1. Fall MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ die gänzliche oder teilweise Weitergabe (auch unentgeltlich)
- ❖ an Dritte
- ❖ in naher Zukunft kein dringender Bedarf des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen
- ❖ bei der teilweisen Weitergabe: der nicht weitergegebene Teil dient nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder einer eintrittsberechtigten Person

Unverhältnismäßig hohe Gegenleistung für Untermieten

§ 30 Abs. 2 Z 4, 2. Fall MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ Weitergabe (auch von Teilen) des Mietgegenstandes
- ❖ an einen Dritten
- ❖ gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung

Unverhältnismäßigkeit wird für Mietverträge auf jeden Fall angenommen, wenn der Untermietzins den zulässigen Hauptmietzins um mehr als 50 % übersteigt.

Tod des Wohnungsmieters

§ 30 Abs. 2 Z 5 MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ Tod des Mieters
- ❖ Vorliegen von Wohnräumen
- ❖ Fehlen von eintrittsberechtigten Personen

Nichtbenützung der Wohnung

§ 30 Abs. 2 Z 6 MRG

Voraussetzungen gemäß Judikatur sind:

- ❖ das Fehlen einer regelmäßigen Benützung zu Wohnzwecken und
- ❖ der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen

Wird eine regelmäßige Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken bejaht, kommt eine (ausschließlich) auf Z 6 gestützte Kündigung nicht in Frage.

Nichtbenützung bzw. nicht entsprechende Benutzung von Geschäftsräumlichkeiten

§ 30 Abs. 2 Z 7 MRG

Eigenbedarfskündigung ohne Ersatzbeschaffung

§ 30 Abs. 2 Z 8 MRG

Voraussetzungen sind:

- ❖ dringender, nicht selbst verschuldeter Eigenbedarf
- ❖ des Vermieters oder seiner Deszendenten (Kinder, Enkelkinder)
- ❖ an Wohnräumen
- ❖ der Vermieter darf das Haus/Eigentumswohnung nicht erst in den letzten 10 Jahren unter Lebenden erworben haben
- ❖ eine Kündigung muss zumindest durch die Hälfte der Miteigentümer erfolgen

- ❖ eine vorgenommene Interessenabwägung muss zugunsten des Vermieters ausfallen (keine Interessensabwägung gibt es bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, soweit die Wohnung nach Einverleibung des Wohnungseigentums vermietet wurde).

Dringender Eigenbedarf wird nach der Rechtsprechung sehr streng bewertet, am ehesten kommen Fälle von Obdachlosigkeit, schwere gesundheitliche Schädigungen, Bedarf nach einer Pflegeperson in Betracht.

Eigenbedarfskündigung mit Ersatzbeistellung

§ 30 Abs. 2 Z 9 MRG

Die Unterschiede zum vorgenannten Kündigungsgrund sind:

- ❖ auch für Geschäftsräume möglich
- ❖ keine Interessenabwägung
- ❖ Zeitpunkt des Erwerbes bedeutungslos
- ❖ Ersatzbeistellung nach § 32 MRG

Durch die Anforderungen der Ersatzbeistellung ist dieser Kündigungsgrund eher unpraktikabel.

Bedarf für Betriebsangehörige

§ 30 Abs. 2 Z 10 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ der Mietgegenstand muss bereits seinerzeit der Unterbringung von Dienstnehmern gedient haben
- ❖ dringender Bedarf für eigene Betriebsangehörige
- ❖ Vermieter muss zumindest Hälfteigentümer sein

Bedarf einer Gebietskörperschaft

§ 30 Abs. 2 Z 11 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ Bund, Bundesland oder Gemeinde ist zumindest zur Hälfte Eigentümer
- ❖ Bedarf an den Räumen zu Zwecken der Hoheitsverwaltung
- ❖ keine bisherige Verwendung der Räume zu Zwecken der Verwaltung
- ❖ Ersatzbeistellung

Kündigung von Untermietverhältnissen

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG

Untermietverhältnisse können auch aus den übrigen in § 30 MRG genannten Gründen aufgekündigt werden, die Ziffer 12 stellt eine zusätzliche Auflösungsmöglichkeit dar.

Voraussetzungen sind:

- ❖ die Fortsetzung der Untermiete verletzt wichtige Interessen des Hauptmieters, insbesondere durch
- ❖ Eigenbedarf des Untervermieters bzw. naher Angehöriger (keine Interessensabwägung)
- ❖ oder Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter

Vereinbarter Kündigungsgrund

§ 30 Abs. 2 Z 13 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ schriftliche Vereinbarung
- ❖ einer bestimmten Tatsache
- ❖ die für den Vermieter, eintrittsberechtigte Personen, oder das Unternehmen, für das der Vermieter (mit-)zeichnungsberechtigt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist
- ❖ muss im Mietvertrag aufgenommen sein

Wichtig ist die ausreichende Konkretisierung der für die Kündigung ausschlaggebenden Tatsachen.

Wirtschaftliche Abbruchreife

§ 30 Abs. 2 Z 14 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ durch die voraussichtlichen Reparaturkosten kommt es zu einer Mietzinserhöhung, die kein Mieter bereit ist zu zahlen
- ❖ eine rechtskräftige Abbruchbewilligung liegt im Zeitpunkt der Aufkündigung vor
- ❖ Ersatzbeschaffung

Interessenbescheid

§ 30 Abs. 2 Z 15 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ beabsichtigter Abbruch oder Umbau des Gebäudes
- ❖ zum Zweck der Errichtung eines neuen Gebäudes
- ❖ rechtskräftiger Interessensbescheid, dass Bauführung im öffentlichen Interesse ist
- ❖ Ersatzbeschaffung

Kündigung zur Standardanhebung

§ 30 Abs. 2 Z 16 MRG

Voraussetzungen:

- ❖ Wohnung ohne Wasser und/oder WC
- ❖ Standardverbesserung muss möglich sein
- ❖ Gefahr eines Enteignungsverfahrens nach § 14 StErnG
- ❖ Weigerung des Mieters Standardanhebung zuzulassen
- ❖ Ersatzbeschaffung

Wie hat eine Ersatzbeschaffung zu erfolgen?

Das Mietrechtsgesetz sieht die ersatzweise Beschaffung eines Mietobjektes bei verschiedenen Kündigungsfällen vor.

Der Vermieter hat innerhalb einer bestimmten Frist dem Mieter zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl – bei Geschäftsräumen ein geeignetes Objekt – als Ersatz anzubieten. „Entsprechend“ bedeutet, dass die Wohnung dem Mieter nach Größe, Ausstattung, Lage und Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist. Wenn der Mieter es wünscht, muss der Vermieter anstelle einer Wohnung eine angemessene Geldentschädigung anbieten. „Angemessen“ bedeutet, dass der Geldbetrag für die Beschaffung eines entsprechenden Ersatzmietgegenstandes ausreicht.

Ist die Höhe strittig, setzt das Gericht die Entschädigungssumme fest.
Der Mieter ist nur zur Räumung seiner Wohnung Zug um Zug gegen die Ersatzleistung verpflichtet. Es steht ihm der Ersatz der Übersiedlungskosten zu.

Was ist ein Ausmietungsschaden?

Bei bestimmten Kündigungsgründen, besonders bei Kündigung wegen Eigenbedarfes, hat der gekündigte Mieter Anspruch auf Schadenersatz, wenn der Vermieter die Wohnung nachträglich gar nicht oder anderweitig verwendet.

VII. AUFWANDERSATZREGELUNGEN

Hat der Mieter bei Auszug einen Anspruch auf Ersatz der von ihm durchgeführten Verbesserungen?

AUFWANDERSATZ NACH § 10 MRG

Soweit das Mietverhältnis dem vollen Anwendungsbereich unterliegt, bestimmt **§ 10 MRG**, dass dem **Hauptmieter einer Wohnung** (nicht Geschäftslokal!) **bei Beendigung des Mietverhältnisses** ein **Anspruch auf Ersatz** der Aufwendungen, die er für **wesentliche Verbesserungen** innerhalb der Wohnung während der **letzten 20 Jahre** getätigt hat und die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, zusteht.

Auf diesen Ersatzanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden.

Der Ersatz der Aufwendungen wird um eine **jährliche Abschreibung** vermindert; für die meisten Verbesserungsarbeiten beträgt das Ausmaß 1/10 (z.B. Versorgungsleitungen, Sanitäranlagen, gänzliche Fußbodenerneuerung), für die Zusammenlegung von Kat. D-Wohnungen oder andere gleichwertige nicht geförderte Investitionen (z.B. Fenster) 1/20, bei Inanspruchnahme von Förderungsdarlehen jenen Bruchteil, der sich aus der Förderungslaufzeit errechnet (in der Steiermark meist 10 Jahre).

HINWEIS:

Der Hauptmieter kann seinen Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter auch dann geltend machen, wenn er dem Vormieter die Aufwendungen abgegolten hat. Es kommt nicht darauf an, dass der Mieter die Arbeiten auch selbst veranlasst hat.

Was versteht man unter wesentlichen Verbesserungsarbeiten?

- ❖ Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen, Beheizungs- und Sanitäranlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers
- ❖ Zusammenlegung von zwei Kat. D-Wohnungen;
- ❖ Erneuerung des schadhaft gewordenen Fußbodens;
- ❖ andere, gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind (z.B. Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993).

Keine Verbesserungsarbeiten in diesem Sinne sind:

- ❖ die Errichtung von Trennwänden und Wandverkleidungen
- ❖ bloße Reparaturen und der Ersatz von Abnutzungsschäden
- ❖ Einbaumöbel aller Art
- ❖ die Montage eines Telefonanschlusses oder einer Fernsehantenne
- ❖ die Montage einer Karniese, eines Sicherheitsschlusses oder einer Sonnenjalousie
- ❖ die Neutapezierung/Ausmalen der Wohnung
- ❖ Fußbodenabschleifen und Versiegeln

Wie wird der Aufwandersatz ordnungsgemäß geltend gemacht?

Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter **unter Vorlage von Rechnungen schriftlich** anzuzeigen.

Folgende Fristen sind zu beachten:

- bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung
- bei Aufkündigung durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter
- in allen übrigen Fällen: mit Rückgabe der Wohnung bzw. bei längerer Räumungsfrist binnen 2 Monaten ab Vorliegen des rechtskräftigen Räumungstitels

Wird diese Frist versäumt, geht der Anspruch verloren!

Der Vermieter hat nun die **Wahl**, ob er den Ersatzanspruch **selbst** befriedigt oder ihn vom **Nachmieter** übernehmen lässt.

Trägt der Vermieter die Ablösekosten, kann er vom neuen Mieter jenen Mietzins begehren, der nach Zustand der Wohnung bei Neuvermietung zulässig ist. Zusätzlich kann er die Ablösezahlung als Ausgabe in der Hauptmietzinsreserve ausweisen, allerdings aufgeteilt auf 10 Jahre und nur dann, wenn die Mehreinnahmen aus dem Hauptmietzins für diese Wohnung auf Grund des höher möglichen Mietzinses, die Höhe des Ablösebetrages erreichen.

Zahlt der neue Mieter die Ablöse, sind die damit abgegoltenen Investitionen bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Mietzinses als nicht getätigt zu behandeln.

Wie kann der Ersatzanspruch durchgesetzt werden?

Wenn sich der Vermieter weigert, den Aufwandsersatzanspruch zu erfüllen, kann der Mieter den Anspruch bei der **Schlichtungsstelle** im außerstreitigen und kostenlosen Verfahren feststellen lassen, sobald

- ❖ die Wohnung wieder vermietet bzw. sonst verwertet wird (auch durch Eigennutzung) **oder**
- ❖ bei Leerstehung, wenn der Altm Mieter binnen 6 Monaten einen Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, den geforderten Betrag sowie den höchstzulässigen Mietzins zu bezahlen.

KOSTENERSATZ NACH DEM ABGB (§§ 1036, 1037, 1097 ABGB)

Die allgemeinen Bestimmungen über den Kostenersatz bei **Geschäftsführung ohne Auftrag** dienen für all jene möglichen Ersatzforderungen als Rechtsgrundlage, die nicht auf den § 10 MRG gestützt werden können.

Für Sechs-Monatsverträge, Ferienwohnungen, bestimmte Dienstwohnungen, für Eigentumswohnungen nach 1945, Ein- und Zweiobjekthäuser, frei finanzierte Mietobjekte nach Juni 1953 errichtet, für Geschäftsraummieten und Untermietverhältnisse bildet das ABGB - abgesehen von gesonderten vertragliche Vereinbarungen – die einzige gesetzliche Grundlage, aus der ein Aufwandsersatz abgeleitet werden kann. Die **Anwendung** dieser Bestimmungen kann jedoch **im Mietvertrag ausgeschlossen** werden (Vertragsfreiheit).

Das ABGB kennt zwei unterschiedliche Arten von Kostenersatzansprüchen:

- ❖ Einen **sofort fälligen, unbegrenzten Kostenersatz** für vom Mieter veranlasste Instandhaltungsarbeiten, zu deren Durchführung der Vermieter – durch Gesetz oder Vertrag – verpflichtet gewesen wäre (z.B. ernste Schäden des Hauses, wie undichte Gasleitungen, schadhafte Kamine).

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob die vom Mieter getätigten Arbeiten der Brauchbarmachung dienen. Die Rechtsprechung orientiert sich an Kriterien wie Vertragszweck und Verkehrssitte.

- ❖ Einen Kostenersatz, der nach Beendigung des Mietverhältnisses für sonstige Arbeiten (weiter Spielraum) am Mietobjekt begehrt werden kann. Z.B. können alle Ansprüche für Arbeiten, die nicht als nützliche Verbesserungen im Sinne des § 10 MRG gelten, auf diese Bestimmung gestützt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Vermieter keinen Auftrag zu einer Instandhaltungsarbeit gegeben hat und über den Ersatz keine Vereinbarungen bestehen. Daher müssen die durchgeführten Arbeiten notwendig und zweckmäßig sein (Maßnahmen bei einem Brand) bzw. zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters (z.B. wertsteigernde Wohnungsrenovierung) gewesen sein.

Geltendmachung

Der Ersatzanspruch muss **bei sonstigem Verlust spätestens 6 Monate** nach Rückgabe der Wohnung **gerichtlich** geltend gemacht werden.

MÖBELABLÖSE

Die Übernahme von Möbeln oder sonstigen Einrichtungsgegenständen, die vom Mieter angeschafft wurden und die bei Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung bleiben, muss zwischen Vermieter und scheidendem Mieter gesondert vereinbart werden (Möbelkauf).

VIII. VERFAHREN IN MIETRECHTSANGELEGENHEITEN

Außerstreitiges – Streitiges Verfahren

In Mietrechtsangelegenheiten gibt es zwei verschiedenen Verfahrensarten. Das außerstreitige und das Streitige Verfahren.

Welche Verfahrensart anzuwenden ist, ergibt sich aus den jeweiligen Gesetzesbestimmungen.

Nach § 37 MRG gehören folgende Angelegenheiten ins **außerstreitige Verfahren**:

- ❖ Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses, des Untermietzinses, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
- ❖ Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, Rückzahlung desselben
- ❖ Verteilung der Gesamtkosten auf die Mieter und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten
- ❖ Feststellung des Anteils und der Höhe der Betriebskosten
- ❖ Rechnungslegung über Betriebskosten und Hauptmietzins
- ❖ Aufgliederung eines Pauschalmietzinses
- ❖ Erhöhung der Hauptmietzinse wegen Erhaltungsarbeiten
- ❖ Anerkennung als Hauptmieter
- ❖ Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Durchsetzung des Anspruches auf Wiederherstellung
- ❖ Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Arbeiten
- ❖ Durchsetzung der Anbotspflicht und Wohnungstausch
- ❖ Zustimmung zur Veränderung des Mietgegenstandes sowie Feststellung und Zahlung des Investitionsersatzes
- ❖ Rückzahlung der bei Mietbeginn geleisteten verbotenen Ablösen
- ❖ Vorlage und Kopie des Energieausweises, Legung der Abrechnungen
- ❖ die Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung nach dem HeizKG
- ❖ die Entscheidung über die Höhe des Kautionsrückforderungsanspruchs

In das **Streitige** Verfahren gehören insbesondere:

- ❖ alle Aufkündigungen und Räumungsklagen
- ❖ Mietzinsminderungsansprüche bei Unbrauchbarkeit der Wohnung
- ❖ Ansprüche auf Einhaltung des Mietvertrages
- ❖ sämtliche Streitigkeiten aus Mietverhältnissen, für die das MRG nicht oder nur teilweise gilt.

Die wesentlichsten Unterschiede zwischen den Verfahrensarten sind:

- ❖ Das Außerstreitverfahren ist formloser und kostengünstiger
- ❖ Im Außerstreitverfahren gibt es im Regelfall keinen Kostenersatz für Rechtsanwaltskosten, jede Partei trägt die Kosten ihres beauftragten Rechtsanwaltes selbst
- ❖ Im Außerstreitverfahren ergeht die Entscheidung mit Sachbeschluss. Das Rechtsmittel dagegen ist der Rekurs. Im Streitverfahren wird mit Urteil entschieden, dagegen kann Berufung erhoben werden.

HINWEIS:

Die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren im mietrechtlichen Außerstreitverfahren erstreckt sich auf alle Hauptmieter, die vom Verfahren verständigt worden sind.

AUßERSTREITIGES VERFAHREN

Für die Entscheidung über diese Anträge ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand liegt, zuständig. In einigen Gemeinden werden zur Entlastung der Gerichte **Schlichtungsstellen** eingerichtet, die dem Gericht vorgeschaltet sind und bei Vorhandensein zwingend zuerst angerufen werden müssen.

Schlichtungsstellen in der Steiermark gibt es in:

Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz,
Mürzzuschlag – Stadtgemeinde
Leoben – Stadtgemeindeamt

Das Verfahren wird durch einen Antrag – schriftlich und empfehlenswerter Weise eingeschrieben – eingeleitet.

Der Antrag hat den Antragsteller und Antragsgegner, eine kurze Sachverhaltsdarstellung und ein bestimmtes Begehren zu enthalten. Vorhandene Beweismittel (Mietverträge, Zahlungsbestätigungen, Zeugen etc.) können ebenfalls bereits angegeben werden.

Sie benötigen in diesem Verfahren keinen Vertreter, können sich aber durch einen Rechtsanwalt, eine Vermieter- bzw. Mieterorganisation oder eine sonstige erwachsene Person, die sich durch eine Vollmacht auszuweisen hat, vertreten lassen. Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist kostenlos, allerdings können bei Nichtvorhandensein von Amtssachverständigen die Kosten für Sachverständige anfallen.

Im Gerichtsverfahren sind Gerichtskostenmarken zu entrichten. Neben diesen Kosten können noch Barauslagen entstehen, z.B. Gebühren für einen Sachverständigen. Daneben können auch Vertretungskosten von Rechtsanwälten erwachsen. Das Gericht entscheidet je nach Verfahrensausgang darüber, welche Partei die Verfahrenskosten endgültig zu tragen hat, bzw. wie die Kosten aufzuteilen sind.

Die Schlichtungsstelle beendet ihr Verfahren durch eine Entscheidung, den Sachbeschluss. Ist eine Partei mit der Entscheidung nicht einverstanden, kann sie innerhalb von 4 Wochen das Bezirksgericht anrufen. Das Bezirksgericht rollt das Verfahren neu auf. Zudem kann eine Partei dann eine Entscheidung des Gerichts beantragen, wenn die Schlichtungsstelle nicht binnen drei Monaten entscheidet.

STREITIGES VERFAHREN

Alle Rechtsstreitigkeiten, die nicht ausdrücklich ins Außerstreitverfahren gehören, sind im ordentlichen Verfahren auszutragen.

Auch im streitigen Verfahren vor dem Bezirksgericht gibt es keinen Anwaltszwang, wohl aber für das Rechtsmittelverfahren.

Einfache Klagen (z.B. Aufkündigungen, Räumungsklagen) können auch beim zuständigen Bezirksgericht am **Amtstag** zu Protokoll gegeben werden. Die Zuständigkeit richtet sich meist nach dem Sprengel, in dem der Mietgegenstand liegt.

In **Graz** findet der **Amtstag am** Dienstag in der Zeit 8.00 – 12.00 Uhr beim **Bezirksgericht Graz - Ost**

Radetzkystraße 27, 8010 Graz, Tel.: 0316/8074-0, Fax: 0316/8074-4600
sowie beim

Bezirksgericht Graz - West

Grieskai 88, 8020 Graz, Tel.: 0316/8074-0, Fax: 0316/8074-6806
statt.

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen nach vorheriger Terminvergabe kostenlose
Rechtsauskünfte

STREITIGE GERICHTLICHE VERFAHREN

Das Kündigungsverfahren

In der Praxis ist vor allem die Aufkündigung durch den **Vermieter** von Bedeutung.

Will der Vermieter ein unbefristetes Mietverhältnis beenden, weil seiner Meinung nach Aufkündigungsgründe vorliegen, so hat er beim Bezirksgericht eine Aufkündigung schriftlich (Formulare) oder mündlich einzubringen. Die Aufkündigung muss den Namen des Kündigungsgegners, die genaue Bezeichnung der Wohnung, den Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist und die Angabe des Räumungstermins (14 Tage nach Kündigungstermin) beinhalten. Vor allem sind sämtliche Kündigungsgründe anzuführen.

Verfahrensablauf:

Diese Kündigung wird vom Bezirksgericht dem Mieter ohne Prüfung ihrer Rechtmäßigkeit zugestellt.

Die **Zustellung muss** noch vor Beginn der Kündigungsfrist erfolgen, anderenfalls gilt die Kündigung als zu spät eingebracht und muss unter Einhaltung der Kündigungsfrist – wiederholt werden.

Gegen die Aufkündigung kann der Mieter innerhalb von **4 Wochen ab Zustellung Einwendungen** bei Gericht erheben; unterbleiben Einwendungen, wird die Kündigung – vom Gericht ungeprüft – wirksam.

Die Einwendungen können **formlos** mittels eingeschriebenen Briefes oder auch mündlich beim Amtstag beim Bezirksgericht seines Aufenthaltsortes eingebracht werden. Sie müssen nur die Aktenzahl, die Parteien sowie den Satz: „Ich erhebe gegen die gerichtliche Aufkündigung Einwendungen“ enthalten.

Werden Einwendungen erhoben, so kommt es erst zum eigentlichen Verfahren, in dem geprüft wird, ob die vom Vermieter angegebenen Kündigungsgründe tatsächlich vorliegen.

Wird wegen eines Mietzinsrückstandes gekündigt, hat der Mieter Gelegenheit, bis zum Schluss der letzten Gerichtsverhandlung vor Entscheidung des Gerichtes den Rückstand zu begleichen. Falls an der Nichtzahlung kein grobes Verschulden des Mieters vorliegt, ist dadurch die Kündigung abgewehrt. Der Mieter muss allerdings die Kosten des von ihm verursachten Verfahrens zahlen. Ist die Höhe des Mietzinses strittig, so hat das Gericht zuerst darüber zu entscheiden.

Aufgrund der Verfahrensergebnisse entscheidet das Gericht:

- ❖ Ob und inwieweit die Aufkündigung als wirksam anerkannt oder aufgehoben wird;
- ❖ Ob und wann der Beklagte verpflichtet ist, die Wohnung zu übergeben.

Wird der Beklagte im Urteil schuldig erkannt, die Wohnung zu übergeben, so ist eine Räumungsfrist von 14 Tagen zu bestimmen.

Die Räumungsklage

Mit dem Einbringen einer Räumungsklage durch den Vermieter strebt dieser eine **sofortige Auflösung** des Mietrechtsverhältnisses an.

Eine Räumungsklage ist aus drei Gründen möglich:

- ❖ **Qualifizierter Mietzinsrückstand:**

Der Mieter muss mit der Monatsmiete im Rückstand sein, sowie die folgende Monatsmiete schon fällig und eingemahnt, aber noch nicht bezahlt sein. Bei Räumungsklagen wegen Mietzinsrückstandes gilt dasselbe wie bei der Kündigung. Der ausständige Mietzins kann noch vor Schluss der Verhandlung bezahlt werden, um die Räumung abzuwenden;

- ❖ **Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes**

- ❖ **Titellose Benützung**

Hier behauptet der Kläger, der Beklagte habe **kein Recht** die Wohnung zu benützen (kein gültiger Mietvertrag, Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses) und habe sie daher zu räumen. Durch Entscheidung des Gerichtes wird der Räumungsklage stattgegeben (Exekutionstitel) oder die Räumungsklage wird abgewiesen.

Verfahrensablauf

Gegen die Räumungsklage müssen keine Einwendungen erhoben werden. Der Mieter erhält mit der Räumungsklage gleichzeitig eine **Ladung zur vorbereitenden Tagsatzung** bei Gericht. **Diese Tagsatzung muss unbedingt und pünktlich besucht werden.** Wird nämlich diese Tagsatzung versäumt, ergeht über Antrag der erschienenen Parteien ein **Versäumungsurteil**, nach dessen Rechtskraft der Vermieter die Delogierung beantragen kann.

Gegen das Versäumungsurteil kann der Mieter binnen 14 Tagen ab Zustellung einen **Widerspruch** erheben. Damit werden die Rechtskraft und die Exekutionsfähigkeit des Urteils verhindert.

Zum weiteren Verfahrensablauf gilt im Wesentlichen das für die Aufkündigung Gesagte. Die **Verfahrenskosten** des Gegners trägt diejenige Partei, die im Prozess unterliegt. Eine **anwaltliche Vertretung** ist nicht zwingend vorgeschrieben, oft jedoch ratsam. Unter bestimmten Voraussetzungen (geringes Einkommen, schwierige Rechtsfragen) kann bei Gericht schon bei Beginn des Verfahrens um **Verfahrenshilfe** angesucht werden.

Räumungsaufschub

Nach dem Mietrechtsgesetz kann die Räumungsfrist **im Urteil** unter bestimmten Voraussetzungen um maximal 9 Monate verlängert werden.

Ferner ist nach dem Mietrechtsgesetz einem Mieter, dem nach rechtskräftiger Kündigung im Falle der zwangsweisen Räumung Obdachlosigkeit droht, auf **seinen Antrag** ein Räumungsaufschub zu bewilligen, der 3 Monate nicht übersteigen soll.

Bei besonders berücksichtigungswürdigen Umständen können neben dem ersten Aufschub höchstens zwei weitere bis zu je 3 Monaten bewilligt werden.

Während der verlängerten Räumungsfrist bleiben die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis so wie bisher aufrecht.

Grundvoraussetzungen für die Bewilligung eines Räumungsaufschubes:

- ❖ **drohende Obdachlosigkeit,**
- ❖ ev. besonders **berücksichtigungswürdige Umstände** (z.B. Kleinkinder, Krankheit); wegen drohender Obdachlosigkeit alleine kann ein Räumungsaufschub nur einmal auf die Dauer von drei Monaten gewährt werden.
- ❖ **Zumutbarkeit für den Vermieter;** diese wird vom Gericht nur angenommen, wenn kein Mietzinsrückstand besteht und auch das laufende Benützungsentgelt bezahlt worden ist. War die Beschädigung der Wohnung oder grobes ungehöriges Verhalten des Mieters der Kündigungsgrund, so muss von diesem nachgewiesen werden, dass dieses Verhalten nicht mehr fortgesetzt wird und entstandene Schäden schon behoben wurden. Weiters muss eine andere Wohnversorgung zumindest in Aussicht sein.

HINWEIS:

Kündigt der Mieter das Mietverhältnis selbst auf oder hat der Mieter bereits von einem ihm zustehenden Optionsrecht Gebrauch gemacht, kann keine Verlängerung der Räumungsfrist oder ein Räumungsaufschub gewährt werden.

Kann der Vermieter/Mieter außergerichtlich kündigen?

Aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2006 genügt für die abgegebene Kündigungserklärung des Mieters die Schriftlichkeit.

Vermieterkündigungen müssen hingegen nach wie vor gerichtlich erfolgen.

Kann der Vermieter den Mieter eigenmächtig delogieren?

Nur eine gerichtliche Aufkündigung, ein Räumungsvergleich oder eine Räumungsklage kann zu einem rechtskräftigen Exekutionstitel führen, der den Vermieter berechtigt, eine gerichtliche Delogierung zu beantragen.

Kein Vermieter kann von sich aus, z.B. durch Auswechseln des Wohnungsschlusses, durch das Abdrehen von Strom, durch Hinausstellen von Möbeln, den Mieter zur Aufgabe seiner Mietrechte zwingen; selbst dann nicht, wenn hohe Mietzinsrückstände bestehen oder vom Mieter andere Kündigungsgründe gesetzt wurden. Jedes Verhalten dieser Art ist rechtlich unerlaubt und berechtigt den betroffenen Mieter zur Einbringung einer **Besitzstörungsklage**, u.U. auch zu Schadenersatzforderungen.

Das Exekutionsverfahren - Räumungsverfahren

Das Exekutionsverfahren wird vom zuständigen Bezirksgericht als Exekutionsgericht auf Antrag des Vermieters geführt. Die Kosten der Delogierung (Spedition, Lagerkosten) sind vom Mieter zu tragen, müssen jedoch zunächst vom Vermieter abgedeckt werden.

Eine zwangsweise Räumung (Delogierung) eines Mieters kann durch das Gericht nur aufgrund eines **gültigen Exekutionstitels** veranlasst werden. Ein solcher Exekutionstitel kann eine rechtskräftige Aufkündigung, ein rechtskräftiges Urteil, ein gerichtlicher oder notarieller Räumungsvergleich (siehe nächste Seite) oder ein rechtskräftiger Übergabeauftrag nach § 567 ZPO sein.

Hat der Mieter zum Räumungstermin die Wohnung noch nicht geräumt, kann der Vermieter die Räumungsexekution beantragen. Diesen Antrag muss er jedoch **binnen 6 Monaten** ab Rechtskraft einbringen, da ansonsten das Urteil bzw. die Aufkündigung wieder außer Kraft tritt und der Vermieter erneut eine Aufkündigung bzw. eine Räumungsklage einbringen muss. Auf die Möglichkeit des Mieters, einen **Räumungsaufschub** bei Gericht zu beantragen, wurde schon hingewiesen.

EXKURS:

Der Räumungsvergleich

Der Räumungsvergleich dient der Beendigung eines Bestandverhältnisses. Wird er vor Gericht geschlossen, so entsteht ein Räumungstitel, aufgrund dessen der Antrag auf zwangsweise Räumung bei Gericht eingebracht werden kann.

Der Räumungsvergleich ist somit eine Möglichkeit, ohne aufwendiges Kündigungs- oder Räumungsverfahren rasch zu einem Räumungstitel zu gelangen. Schließt der Mieter jedoch in einer Zwangslage einen Vergleich, z.B. vor Übergabe des Mietgegenstandes, so ist er anfechtbar und in der Folge unwirksam.

Ein Räumungsvergleich darf auch nicht dazu dienen, eine gesetzlich nicht durchsetzbare Befristung zu statuieren.

Wohl ist es aber möglich, einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden befristeten Vertrag durch einen Räumungsvergleich zusätzlich abzusichern. Der Räumungsvergleich wird vom Mieter und Vermieter vor dem örtlich zuständigen Bezirksgericht abgeschlossen.

Übergabeauftrag/Übernahmeauftrag nach § 567 ZPO

Der Übergabeauftrag/Übernahmeauftrag dient der Erlangung eines Räumungstitels bzw. Titels zur Übernahme schon vor Ablauf eines befristeten Bestandverhältnisses. Es handelt sich um einen Schriftsatz, der inhaltlich weitgehend einer Aufkündigung angeglichen ist.

Vermieter und Mieter können den Antrag auf gerichtliche Verfügung der Räumung oder Übernahme frühestens 6 Monate vor Ablauf des Bestandvertrages beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.

Der Vermieter/Mieter wird dann aufgefordert, das Mietobjekt zum vereinbarten Endigungszeitpunkt zu übernehmen bzw. zu übergeben oder innerhalb einer Frist von 4 Wochen Einwendungen zu erheben.

Werden vom Mieter innerhalb der 4 Wochenfrist (ab Zustellung) keine Einwendungen erhoben, erlangt der Vermieter einen rechtswirksamen Räumungstitel, auf Grund dessen er nach Beendigung des Bestandvertrages den Antrag auf Räumung bei Gericht einbringen kann.

Räumungsfrist bei Übergabeauftrag

Das Gericht hat in dem die Einwendungen gegen den Übergabeauftrag erledigenden Urteil, mit dem der Übergabeauftrag für wirksam erkannt wird, den Endigungszeitpunkt des Mietvertrages oder das sich aus der Optionserklärung (siehe hiezu Ausführungen bei den Befristungsmöglichkeiten) des Mieters ergebende Ende der Bestandszeit zu Grunde zulegen.

Zustellungen und Fristen

Zustellungen des Gerichtes erfolgen in der Regel mit Rückscheinbrief (RSa oder RSb-Brief) durch die Post. Bei Nichtantreffen des Empfängers wird das Schriftstück beim Postamt hinterlegt und eine entsprechende Verständigung des Postboten im Briefkasten hinterlassen.

Ab diesem Zeitpunkt gilt die Vermutung der ordnungsgemäßen Zustellung. Beachtet der Mieter eine hinterlegte Briefsendung nicht, kann er wichtige Fristen versäumen.

Die Zustellung durch Hinterlegung ist jedoch nicht wirksam, wenn der Empfänger zu diesem Zeitpunkt nachweislich ortsabwesend war (z.B. Urlaub). Es ist jedoch Angelegenheit der Partei, dem Gericht dies von sich aus nachzuweisen.

Es ist daher sinnvoll, bei längerer Ortsabwesenheit bei der Post eine Urlaubssperre zu beantragen; in der angegebenen Zeit werden keine eingeschriebenen Briefe zugestellt! Es können daher auch keine Fristen versäumt werden!

Wenn eine Partei eine Frist oder einen Verhandlungstermin, von dem sie ordnungsgemäß verständigt wurde, durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis versäumt hat und sie an der Versäumung nur ein geringes oder kein Verschulden trifft, kann sie bei Gericht die **Wiedereinsetzung** in den vorigen Stand beantragen. Dabei sind die Gründe für die Versäumung glaubhaft zu machen und gleichzeitig die versäumte Prozesshandlung nachzuholen.

ANHANG

WEITERE BERATUNGSSTELLEN IN WOHNUNGS- UND MIETANGELEGENHEITEN

Kammer für Arbeiter und Angestellte Steiermark/Abteilung für Konsumentenschutz

Hans-Resel-Gasse 8 – 14, 8020 Graz

Internet: www.akstmk.at

Konsumentenschutz

Telefonische Auskünfte täglich von 08.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach telefonischer Voranmeldung von 08.00 – 13.00 Uhr

E-Mail: konsumentenschutz@akstmk.at

Telefon: 05-7799

Fax: 05-7799-2521

Mietervereinigung Österreichs: Steiermark

Feuerbachgasse 1, 8020 Graz, Tel.: 050 195-4300, Fax: 050 195-94300

Internet: www.mietervereinigung.at

Email: steiermark@mietervereinigung.at

Beratungstermine nur nach telefonischer Voranmeldung; Termine können auch während dieser Zeit vereinbart werden:

Mo bis Fr 9.00 – 12.00 Uhr

Telefonische Sprechstunden jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr

Einschreibgebühr: € 50,-- Jährlicher Mitgliedsbeitrag für Mieter € 67,--

Einschreibgebühr: € 50,-- Jährlicher Mitgliedsbeitrag für Wohnungseigentümer € 97,--

Mieterschutzverband Österreichs, Landesverband Steiermark

Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, Parterre rechts, Tel.: 0316/38 48 30;

Fax: 0316/38 48 30-40

Internet:

<https://www.mieterschutzverband.at/bundeslaender/mieterschutzverband-steiermark/>

Email: office@mieterschutz-steiermark.at

Terminvereinbarung erforderlich!

Telefonisch erreichbar: Mo – Fr von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Mo und Mi von 14.00 – 17.00 Uhr

Mitgliedschaft Jahresbeitrag für Mieter: € 148,--

Testmitgliedschaft für 1 Monat: € 70,--

Bezirksgericht Graz – Ost www.justiz.gv.at/gwb

Radetzkystraße 27, 8010 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: +43 316/8074-4600

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center Montag – Freitag 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 08:00 – 12:00 Uhr) unter +43 316 8074-4444

Bezirksgericht Graz - West www.justiz.gv.at/gwb

Grieskai 88, 8020 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: 0316/8074-6806

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsabteilung: Änderungen Di von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsauszüge: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center:

Öffnungszeiten: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Erreichbarkeit: + 43 316 8074 6666 von Mo – Fr 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 8.00 – 12.00 Uhr) unter + 43 316 8074 6666

Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

Wohnbauträger

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

Maklerrecht

Beachtenswertes bei Inanspruchnahme der Tätigkeit von Immobilienmakler/innen

Mietrecht

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner:innen, Kündigung, etc.

Wohnungseigentum

Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:innen, Verwaltung

Beihilfen für Mieter:innen

Mietzinsbeihilfe, Wohnunterstützung etc.

Sanierungsförderungen – Ein Überblick

Althausanierung

Mietrechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Sanierung von Miethäusern

Wohnungssanierung

Wohnrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Dachbodenausbau und Wohnungssanierung

Bauträgervertragsgesetz

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber:innen

Herausgeber und Verleger:

Magistrat Graz – Präsidialabteilung
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:

Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle
8010 Graz, Schillerplatz 4

