

MIETRECHT

FÜR MIETER VON
PRIVATWOHNUNGEN



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

LAND  KÄRNTEN KÄRNTEN 



Die Arbeiterkammer Kärnten berät und informiert ihre Mitglieder in allen Fragen des Arbeits- und Sozialrechtes, des Konsumentenschutzes, der Aus- und Weiterbildung oder bei Steuerfragen.

Viele nützliche Infos finden Sie in unseren Broschüren und Foldern sowie in unseren Online-Medien. Wünschen Sie eine persönliche Beratung, dann wenden Sie sich bitte an unsere ExpertInnen.

Günther Goach

Präsident der Arbeiterkammer Kärnten

MIETRECHT

FÜR MIETER VON PRIVATWOHNUNGEN

Autor der Broschüre:
Mag. Michael Tschamer
AK Kärnten

Aktualisiert im April 2017

INHALT

| | |
|--|----|
| Immobilienmakler | 3 |
| Mietrechtsgesetz (MRG) | 6 |
| Hauptmiete – Untermiete | 8 |
| Anmietung einer Wohnung | 11 |
| Anfangskosten | 20 |
| Mietzins | 24 |
| Hauptmietzinsabrechnung | 35 |
| Mietzinserhöhungen bei laufenden Verträgen | 36 |
| Wertbeständigkeit des Mietzinses | 39 |
| Betriebskosten | 40 |
| Befristete Mietverträge | 41 |
| Rechte und Pflichten des Mieters | 44 |
| Ende des Mietverhältnisses | 50 |
| Investitionskostenersatz | 57 |
| Anhang | 60 |

IMMOBILIENMAKLER

Ein Immobilienmakler vermittelt Miet- oder Kaufverträge. Er muss seinem Kunden sämtliche Kosten, die durch den Abschluss des Vertrages voraussichtlich entstehen, schriftlich bekannt geben. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss. Die Provision steht ihm erst zu, wenn der Mietvertrag abgeschlossen ist.

Provisionshöhe

Die Höhe der Provision ist Vereinbarungssache. Nach oben hin ist sie durch die Immobilienmaklerverordnung begrenzt. Die Grundlage für die Bemessung der Provision ist der monatliche Bruttomietzins. Der Bruttomietzins setzt sich zusammen aus dem Haupt- oder Untermietzins plus den Betriebskosten. Zusätzlich darf der Makler die Umsatzsteuer in Höhe von 20 Prozent dem Kunden weiterverrechnen.

Die in der Immobilienmaklerverordnung geregelten Provisionshöchstsätze hängen von der Dauer des vermittelten Mietverhältnisses ab. Für die Vermittlung eines auf drei oder weniger Jahre befristeten Mietverhältnisses darf mit dem Mieter höchstens der einfache monatliche Bruttomietzins als Provision vereinbart werden. Für die Vermittlung eines unbefristeten oder eines länger als auf drei Jahre befristeten Mietverhältnisses darf der Makler höchstens den zweifachen monatlichen Bruttomietzins verlangen. Der „makelnde Hausverwalter“ darf dem Mieter eine Bruttomonatsmiete als Provision in Rechnung stellen. Bei auf drei Jahre und kürzer befristeten Mietverträgen dürfen Hausverwalter eine halbe Bruttomonatsmiete verlangen. Werden die zulässigen Provisionshöchstbeträge überschritten, so sollte man den zuviel verlangten Betrag einfach nicht bezahlen oder, sofern bereits bezahlt, innerhalb von drei Jahren zurückverlangen.

BEISPIEL:

Ein Mieter will einen Mietvertrag auf fünf Jahre abschließen. Er hätte monatlich folgende Zahlungen zu leisten.

| | |
|---|----------|
| Hauptmietzins | 312,49 € |
| Betriebskosten | 106,10 € |
| Heizkosten | 45,78 € |
| Zwischensumme | 464,38 € |
| +10 % USt (von Hauptmietzins und Betriebskosten) | 41,86 € |
| + 20 % USt (von Heizkosten) | 9,16 € |
| Gesamt | 515,40 € |

Für die Provisionsberechnung dürfen nicht 515,40 € herangezogen werden, sondern nur 418,60 € (Hauptmietzins und Betriebskosten). Zusätzlich zur ermittelten Provision verrechnet der Makler die von ihm abzuführende Umsatzsteuer von 20 Prozent. Der Mieter müsste dem Makler in diesem Beispiel $418,60 \text{ €} \cdot 2 + 20\% = 1.004,64 \text{ €}$ an Provision bezahlen.

Vorsicht, Fallen!

- Bestehen Zweifel an der Seriosität eines Maklers, sollten Sie sich einerseits erkundigen, ob er überhaupt eine Gewerbeberechtigung hat und ob der Wohnungsabgeber von der Tätigkeit des Maklers weiß.
- Führen Sie eine Wohnungsbesichtigung nie alleine mit dem Makler durch. Im Streitfall kann ein Zeuge als Beweismittel sehr nützlich sein.
- Verlassen Sie sich niemals auf mündliche Zusagen. Lassen Sie sich vom Makler alle Informationen, die für Sie wichtig sind und alle mündlich getroffenen Vereinbarungen (zum Beispiel über die Provisionshöhe) schriftlich geben.
- Lassen Sie sich vom Makler nicht unter Zeitdruck setzen. Unterschreiben Sie das Wohnungsangebot erst dann, wenn Sie wirklich sicher sind, die besichtigte Wohnung mieten zu wollen. Denn mit ihrer Unterschrift geben Sie die verbindliche Erklärung ab, die im Angebot genannten Bedingungen zu akzeptieren.

Rücktrittsrecht

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man von Vertragserklärungen bei Immobiliengeschäften (zB Anbot, Kauf- oder Mietvertrag) kostenlos zurücktreten. Gibt der Konsument seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung der Wohnung ab, kann er binnen einer Woche seinen Rücktritt schriftlich erklären. Das Rücktrittsrecht gilt nicht, wenn man erst einen Tag nach der Besichtigung das Angebot oder den Vertrag unterzeichnet. Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Konsument eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

MIETRECHTSGESETZ (MRG)

Das Mietrechtsgesetz bietet dem Mieter umfassender Schutz. Es gilt jedoch nur für einen Teil der vermieteten Wohnungen zur Gänze. Auf viele Mietverhältnisse ist das Mietrechtsgesetz entweder gar nicht oder nur teilweise anzuwenden.

Volle Anwendung

- Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. 7. 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. 5. 1945 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- Wohnungen in gefördert errichteten Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

Auf Mietverhältnisse in diesen Wohnungen sind sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden. Der Mieter hat den bestmöglichen Schutz.

Teilweise Anwendung

- Mietgegenstände in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung ohne Wohnbauförderung neu errichtet wurden
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- Mietverhältnisse über nach dem 31. 12. 2001 neu errichtete Dachwohnungen bzw. über erst auszubauende Dachbodenräumlichkeiten.
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden/ werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den Hauptmieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden.

Für diese Wohnungen gelten nur einige Regeln des Mietrechtsgesetzes. Die wichtigsten betreffen die Bestimmungen über den Kündigungsschutz, den Abschluss von Zeitmietverträgen sowie das Eintrittsrecht in einen Mietvertrag nach dem Tod des Mieters. Nicht anzuwenden sind hingegen beispielsweise die Regeln über die Höhe des Mietzinses und den Umfang der Betriebskosten. Hier ist ausschlaggebend, was der Vermieter mit dem Mieter vereinbart. Bevor man als Mieter den Vertrag unterschreibt, sollte man ihn unbedingt von einer rechtlich kompetenten Person prüfen lassen.

Keine Anwendung

- Heime: Ledigen-, Lehrlings-, Senioren- oder Schüler- bzw. Studentenheime
- Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen
- Maximal auf 6 Monate befristete Mietverträge über Zweitwohnungen, die beruflich bedingt in Anspruch genommen werden und Geschäftsräumlichkeiten
- Ferienwohnungen
- Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (sofern der Mietvertrag nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde).

Für diese Mietverhältnisse gelten nur die Vorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Da diese sehr allgemein gehalten sind, vereinbaren Vermieter und Mieter Details meist erst im Mietvertrag. Es empfiehlt sich, solche Verträge besonders genau zu prüfen. Auf die speziellen Schutzvorschriften des Mietrechtsgesetzes kann man sich hier eben nicht verlassen.

Genossenschaftswohnungen

Für Mietverträge über „Genossenschaftswohnungen“ gelten die wesentlichsten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und darüber hinaus noch die speziellen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die wichtigste Abweichung vom Mietrechtsgesetz betrifft die Mietzinsgestaltung. Über diese sowie über weitere Besonderheiten informiert die AK-Broschüre „Wohnrecht – Eine Information für Mieter von Genossenschaftswohnungen“.

HAUPTMIETE – UNTERMIEETE

Hauptmiete

Hauptmiete liegt vor, wenn der Vermieter

- Eigentümer der Liegenschaft,
- Fruchtgenussberechtigter,
- Wohnungseigentumsbewerber,
- Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses ist.

Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag als „Untermietvertrag“ bezeichnet wird.

Ein Wechsel des Vermieters (Hauseigentümers) hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Rechtsposition des Hauptmieters. Wird ein Wohnhaus beispielsweise verkauft, so ist auch der neue Hauseigentümer an die bestehenden, sprich „alten“ Mietverträge gebunden. Der Hauptmieter kann nur in ganz wenigen Ausnahmefällen erfolgreich gekündigt werden (zB Eigenbedarf des Vermieters). Der Vermieter muss die Kündigung in einem solchen Fall bei Gericht einbringen. Eine mündlich ausgesprochene Kündigung oder eine mittels eingeschriebenen Briefes vom Vermieter dem Mieter gegenüber ausgesprochene Kündigung ist nicht rechtswirksam.

Recht des Hauptmieters zur Untervermietung

Fast in jedem Hauptmietvertrag ist vereinbart, dass die Untervermietung ein Kündigungsgrund ist. Tatsächlich kann der Vermieter den Hauptmieter nur aus folgenden Gründen kündigen:

- bei gänzlicher Untervermietung der Wohnung, wenn also der Hauptmieter keinen Teil der Wohnung mehr selbst benützt
- der Hauptmieter verlangt einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins.

In folgenden Fällen kann der Vermieter den Mieter zwar nicht kündigen, jedoch auf Unterlassung der Untervermietung klagen:

- die Anzahl der Bewohner übersteigt die Anzahl der Wohnräume („Überbelag“)
- es besteht Grund zur Annahme, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Eine teilweise Untervermietung, vorausgesetzt der Hauptmieter wohnt noch in der Wohnung und es liegt keiner der oben angeführten Gründe vor, kann der Vermieter nicht verbieten.

Untermiete

Mietverträge, die in keine der oben genannten Kategorien eingeordnet werden können, sind Untermietverträge.

Stellung des Untermieters

Das Mietrechtsgesetz sieht für Untermietverträge nur sehr wenige ausdrückliche Bestimmungen vor. Diese betreffen vor allem die Auflösung des Mietverhältnisses und den zulässigen Untermietzins. Der Untermieter hat prinzipiell den gleichen Kündigungsschutz wie der Hauptmieter. Lediglich „wichtige Interessen des Untervermieters“ sind im Mietrechtsgesetz als zusätzlicher Kündigungsgrund angeführt. Wenn der Hauptmieter (Untervermieter) sein Mietverhältnis auflöst, wird er auch das Untermietverhältnis kündigen, da der Hauptmieter die Wohnung geräumt übergeben muss. Der Untervermieter muss den Untermieter aber von einer bevorstehenden Auflösung des Hauptmietverhältnisses unverzüglich informieren. Ein Wechsel des Hauseigentümers hat grundsätzlich keinen Einfluss auf das Untermietverhältnis. Die im Mietrechtsgesetz vorgesehenen Rechte des Mieters betreffend die Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen, den Investitionskostenersatz usw. gelten nur für Hauptmietverträge. Als Untermieter ist man diesbezüglich also immer auf die Kooperation mit dem Untervermieter angewiesen. Beabsichtigt ein Untermieter beispielsweise die Vornahme von Investitionen in der Wohnung, sollte er deren Abgeltung im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses vorher unbedingt vertraglich absichern.

Scheinuntermiete

Oft versuchen Vermieter zur Umgehung der Mieterschutzbestimmungen, ein Hauptmietverhältnis als Untermietverhältnis „auszugeben“. Zum Beispiel werden Familienmitglieder des Eigentümers einer Wohnung als „Hauptmieter“ vorgeschoben, um Untermietverträge abschließen zu können. Der „Scheinuntermieter“ kann in diesen Fällen bei den Bezirksgerichten bzw. bei der Schlichtungsstelle beantragen, als Hauptmieter anerkannt zu werden.

BEISPIEL:

Herr Kurt ist Eigentümer eines Hauses. Seine Tochter Tanja ist Hauptmieterin einer Wohnung, die an den Studenten Stefan untervermietet wurde. Tanja hat niemals in der Wohnung gewohnt. Stefan hat die Hauptmieterin nie gesehen. Die Vertragsverhandlungen hat er mit Herrn Kurt geführt und auf ihn lauten auch die Mietzinsvorschreibungen. Dieser Sachverhalt weist stark darauf hin, dass der Hauptmietvertrag zwischen Herrn Kurt und Tanja nur abgeschlossen wurde, damit Stefan nicht die Rechte eines Hauptmieters erhält. Stefan kann in diesem Fall die Anerkennung als Hauptmieter beantragen.

ANMIETUNG EINER WOHNUNG

Mietvertrag

Mietverträge können nicht nur schriftlich abgeschlossen werden. Auch wenn sich der Vermieter mit dem Mieter mündlich über den wesentlichen Inhalt des Mietvertrages, was gemietet werden und wieviel dafür bezahlt werden soll, einigt, kommt ein Mietvertrag zustande. Schriftlichkeit ist somit ebensowenig Voraussetzung für einen gültigen Mietvertrag wie die Vergebührung des Mietvertrages. Gerade bei der Vermietung von Privatwohnungen wird der Mietvertrag oft leichtfertig durch die Übernahme der Wohnungsschlüssel durch den Mieter und die gleichzeitige Bezahlung des ersten Monatsmietzins an den Vermieter abgeschlossen. Auch ein auf diese Weise abgeschlossener Mietvertrag kann, obwohl er nicht schriftlich abgeschlossen wurde, vom Mieter nur mehr unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsbestimmungen beendet werden. Bis zum tatsächlichen Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter den vereinbarten Mietzins weiterbezahlen. Der Vorteil eines mündlich abgeschlossenen Mietvertrages liegt für den Mieter darin, dass er zwingend unbefristet gilt. Er unterliegt – abgesehen eines Mietverhältnisses in einem Ein- oder Zwei-Familienhaus – den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Der Vermieter kann diesen nur unter Heranziehung eines im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgrundes gerichtlich aufkündigen. Der Mieter hingegen jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten – gerichtlich – auch ohne Angabe von Gründen.

Grundsätzlich ist derjenige, der im Mietvertrag als Vermieter angeführt ist, Vertragspartner des Mieters. Ausnahme: der Vermieter erteilt einer anderen Person eine entsprechende Vollmacht. Der Mieter muss sich daher in allen rechtlichen Angelegenheiten ausschließlich an den im Mietvertrag angeführten Vermieter oder an dessen bevollmächtigten Vertreter halten. In der Praxis kommt es häufig vor, dass Personen als Vermieter auftreten, die weder im Mietvertrag als Vermieter genannt sind noch eine Vollmacht besitzen. Greifen diese Personen in die Rechtsstellung des Mieters ein, kann er rechtliche Schritte gegen sie ergreifen bzw. sollte er deren Anweisungen ignorieren. Andererseits muss sich der Mieter aber auch bewusst sein, dass Vereinbarungen, die er mit diesen Personen trifft, grundsätzlich nicht rechtswirksam sind. So ist etwa

eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses, die der Mieter mit der nicht bevollmächtigten Person trifft, um vorzeitig aus dem Mietvertrag „aussteigen“ zu können, nicht rechtswirksam.

Sind in einem Mietvertrag mehrere Personen als Hauptmieter angeführt, haften sie dem Vermieter solidarisch für den Mietzins. Verlässt also einer der Mieter die Wohnung und ist beispielsweise dessen Aufenthalt unbekannt, so müssen die in der Wohnung verbleibenden Mieter dennoch den gesamten Mietzins zahlen. Der Vermieter kann von jedem der Mieter den gesamten Mietzins fordern. Wie sich die Mieter die Zahlungen untereinander aufteilen, ist unwesentlich.

Hausordnung

Meist wird gemeinsam mit dem Mietvertrag auch eine Hausordnung vereinbart. Die Hausordnung legt Regeln für die Benützung der Wohnungen bzw. der gesamten Wohnhausanlage fest. Die Hausordnung gilt nur, wenn sie auch vereinbart wurde und kann auch nicht einseitig abgeändert werden. Wenn keine Hausordnung vereinbart wurde, gelten die Regeln, die ortsüblich sind.

Mietrechtsabtretung

Zieht der bisherige Mieter aus der Wohnung aus, kann er seine Mietrechte an nahe Angehörige abtreten, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

- eine Abtretung ist nur an Ehegatten (nicht an Lebensgefährten!) und Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern), Adoptivkinder und Geschwister, nicht aber an andere Verwandte (nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante) möglich.
- Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten zwei Jahre vor dem Auszug des bisherigen Mieters mit diesem im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Bei Geschwistern beträgt die Frist fünf Jahre. Es reicht aber auch eine kürzere Frist des gemeinsamen Haushaltes, wenn der bisherige Mieter und der Eintrittsberechtigte die Wohnung gemeinsam bezogen haben und seither dort gewohnt haben. Bei Ehegatten würde eine kürzere

Frist auch genügen, wenn sie zumindest seit der Heirat gemeinsam in der betreffenden Wohnung wohnen. Ein gemeinsamer Haushalt liegt noch nicht vor, wenn zwei oder mehrere Personen an der gleichen Adresse gemeldet sind, sondern nur dann, wenn diese tatsächlich gemeinsam in der gleichen Wohnung wohnen. Die polizeiliche Meldung und damit auch der Meldezettel sind nur ein Indiz für einen gemeinsamen Haushalt.

- der bisherige Mieter muss nachweisbar die Wohnung tatsächlich verlassen.

Liegen alle diese Voraussetzungen vor, gehen die Mietrechte auf den neuen Mieter über, sobald sich der bisherige Mieter mit dem Eintretenden auf den Mietrechtsübergang geeinigt hat. Der Vermieter muss nicht zustimmen. Es ist daher auch kein neuer Mietvertrag nötig. Es fallen auch keine Vergebührungskosten an. Dennoch ist eine schriftliche Mitteilung an den Vermieter zweckmäßig und auch im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das vom bisherigen und vom eintretenden Mieter unterschrieben wird.

Muster – Mietrechtsabtretung

An die/den
Hausverwaltung/Hauseigentümer

.....
Klagenfurt, am

Betrifft:.....
(Wohnungsadresse)

Mietrechtsabtretung gemäß § 12 Absatz 2 Mietrechtsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter*) die mit mir seit im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 Abs. 2 MRG per (Datum) abtrete.

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

Mit freundlichen Grüßen**)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung, in der ich bisher mit meinem Vater***) dem bisherigen Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, gem. § 12 Abs. 2 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete.

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

Mit freundlichen Grüßen****)

Anmerkungen:

*) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer eintrittsberechtigt ist.

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

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

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

Mietrechtseintritt

Der Mietvertrag wird durch den Tod des Vermieters nicht aufgelöst. Auch durch den Tod des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgelöst. Der Erbe des Mieters tritt automatisch in den Mietvertrag ein, der Mietvertrag kann jedoch von dem Erben des Mieters wie auch vom Vermieter aufgelöst werden.

Diese Kündigungsmöglichkeit hat der Vermieter dann nicht, wenn eine eintrittsberechtigte Person (Mitbewohner des verstorbenen Mieters) vorhanden ist. Dann gehen die Mietrechte an der Wohnung auf diesen Mitbewohner über. Der Vermieter hat keine Kündigungsmöglichkeit. Damit der Mitbewohner sein Eintrittsrecht geltend machen kann, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- eintrittsberechtigt sind der Ehegatte, die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern), Adoptivkinder und Geschwister, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem bisherigen Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Eintrittsberechtigt ist auch der Lebensgefährte, wenn er mindestens die letzten 3 Jahre vor dem Tod des Mieters mit diesem eine eheähnliche Haushaltsgemeinschaft geführt hat oder mit diesem die Wohnung gemeinsam bezogen und dort gewohnt hat.
- außerdem wird auch ein dringendes Wohnbedürfnis des Eintretenden gefordert. Es darf keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn vorhanden sein.

Liegen diese Voraussetzungen vor, gehen die Mietrechte auf den Eintrittsberechtigten über. Es ist daher auch kein neuer Mietvertrag nötig und so fallen auch keine Vergebührungskosten an. Dennoch ist die Mitteilung an den Vermieter zweckmäßig und auch im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen.

Muster – Eintritt in das Mietrecht

An die/den
Hausverwaltung/Hauseigentümer

.....
Klagenfurt, am

Betrifft:
(Wohnungsadresse)

Eintritt in das Mietrecht gemäß § 14 Absatz 3 Mietrechtsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, daß meine Mutter*)
die bisherige Mieterin am verstorben ist. Da ich mit
meiner Mutter*) zum Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen
Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 Abs. 3 MRG in die
Mietrechte ein.

Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzu-
schreiben.

Mit freundlichen Grüßen**)

Anmerkungen:

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

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

Treffen die Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner zu, treten alle
Mitbewohner in den Mietvertrag ein, außer sie teilen dem Vermieter mit,
dass sie die Mietrechte nicht fortsetzen wollen.

BEISPIEL:

Verstirbt der Vater, der den Mietvertrag abgeschlossen hat, treten
sowohl die Frau als auch die drei Kinder in den Mietvertrag ein,
wenn alle die Voraussetzungen erfüllen und keiner der Eintritts-
berechtigten dem Vermieter bekannt gibt, dass er nicht eintreten will
(und zwar binnen 14 Tagen, wie dies das Mietrechtsgesetz vorsieht).

Mietzins bei Mietrechtsabtretung bzw. Mietrechtseintritt

Unveränderter Mietzins

Ist der nachfolgende Mieter der Ehegatte, Lebensgefährte oder ein minderjähriges Kind bzw. Enkel (privilegierte Angehörige), bleibt der Mietzins unverändert.

Erhöhter Mietzins

Erfolgt der Eintritt in einen vor dem 1.3.1994 abgeschlossenen Mietvertrag durch volljährige Kinder, Enkelkinder, Adoptivkinder oder durch Geschwister, kann der Vermieter maximal 3,43 €/m² verlangen. Dasselbe gilt, wenn die in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel großjährig geworden sind. Bei der Berechnung des zulässigen Mietzinses ist vom Zustand der Wohnung bei Eintritt durch den neuen Mieter auszugehen. Der Vermieter muss Investitionen des Vormieters entsprechend abgelten.

BEISPIEL:

Herr Müller, der den Mietvertrag 1957 abgeschlossen hat, stirbt Anfang April 1994. Zu diesem Zeitpunkt lebten seine Ehegattin, seine 36jährige Tochter und seine 16jährige Enkelin mit ihm im gemeinsamen Haushalt. Alle drei Personen treten in den Mietvertrag ein und teilen dies dem Hauseigentümer mit. Dieser hat kein Recht, den Mietzins zu erhöhen. Auch wenn die minderjährige Enkelin 1997 das 19. Lebensjahr vollendet, kann der Mietzins nicht angehoben werden, solange die Gattin des Verstorbenen (privilegierte Angehörige) noch in der Wohnung wohnt.

Mietrecht im Scheidungsfall

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

Antragsfrist

Wichtig ist, dass ein Antrag auf eine entsprechende gerichtliche Entscheidung spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Scheidung eingebracht wird. Kommt das Gericht zur Ansicht, dass eine Wohnung, die bisher nur von einem Ehepartner gemietet war, in Zukunft vom anderen (Ex-)Ehegatten benützt werden soll, kann es mit Beschluss anordnen, dass dieser in das Mietrechtsverhältnis eintritt. Waren bisher beide Ehepartner gemeinsam Mieter, kann auch die Übertragung an nur einen (Ex-)Ehegatten ausgesprochen werden. Auch wenn die Auflösung der Ehe einvernehmlich erfolgt und sich die (Ex-)Ehepartner einig sind, wer von ihnen die Wohnung weiter benützen soll, muss ein entsprechender Antrag bei Gericht gestellt werden, um die Übertragung der Mietrechte zu bewirken.

Anwendungsbereich

Für die gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das MRG fällt oder nicht. Es werden alle Mietverhältnisse erfasst. Eine Einschränkung gibt es nur bei Dienstwohnungen. Hier darf eine Übertragung nur mit Zustimmung des Dienstgebers erfolgen, wenn wesentliche Interessen des Dienstgebers dadurch verletzt werden können oder die Wohnung unentgeltlich oder aber als Teil des Arbeitslohns zur Verfügung gestellt wird.

Mietrecht und Lebensgefährten

Wenn Lebensgefährten gemeinsam in eine Wohnung investieren, empfiehlt sich bereits zum Zeitpunkt der Anmietung in einer schriftlichen Vereinbarung festzuhalten, was im Fall einer Trennung zu geschehen hat. Wer bleibt in der Wohnung? Wer erhält welche gemeinsam angeschafften Möbel? Was erhält der ausziehende Partner an Ausgleichszahlung? Die hier dargestellte Vorgangsweise ist nicht nur bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften sondern auch bei Wohngemeinschaften zu beachten.

Wenn die Lebensgemeinschaft aufgelöst wird und man sich nicht einigen kann, wer auszieht und wer in der Wohnung verbleibt, befindet man sich in einer Pattstellung, weil beide Mieter dieselben Rechte an der Wohnung haben. Aber auch wenn man sich einigt, muss man beachten: durch

einen Auszug aus der Wohnung wird nicht bewirkt, dass der Ausziehende nicht mehr (Mit-)Mieter ist. Er kann vom Vermieter weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt, trotz des Auszuges, weiter wie ursprünglich abgeschlossen mit beiden Personen als gemeinsame Mieter bestehen. Die ehemaligen Lebensgefährten sollten daher unbedingt mit dem Vermieter eine entsprechende „Drei-Parteien-Einigung“ darüber erzielen, dass der Mietvertrag so abgeändert wird, dass Mietvertragspartner des Vermieters nur mehr einer der ehemaligen Lebensgefährten allein ist.

Ist eine Einigung zwischen dem Vermieter und den beiden Mitmietern zur Änderung des Mietvertrages nicht möglich, sollten die beiden Ex-Lebensgefährten zumindest folgendes vereinbaren: der Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der beiden Mieter für die Zukunft auf die Ausübung seiner Mietrechte und gibt dem in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Der in der Wohnung Verbleibende erklärt, den Ausziehenden hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Lautet der Mietvertrag nur auf einen der beiden Lebensgefährten, hat der andere Lebensgefährte im Falle der Auflösung der Lebensgemeinschaft kein Recht auf Benützung der Wohnung. Der im Mietvertrag als Mieter angeführte Lebensgefährte kann gegen den anderen eine Räumungsklage einbringen.

ANFANGSKOSTEN

Verlangt der Vermieter vor Beginn des Mietverhältnisses einen höheren Geldbetrag (Ablöse, Kaution, Mietzinsvorauszahlung), sollte man diesen immer nur gegen Erhalt des Mietvertrages und Übergabe der Schlüssel bezahlen.

Ablösen

Ablösen sind einmalige Zahlungen, die häufig im Zuge des Mietvertragsabschlusses zu leisten, aber oft unzulässig (verboten oder überhöht) sind. In jedem Fall sollte man schriftlich festhalten, was um welchen Preis abgelöst wird. Eine solche Vereinbarung sollte sowohl von dem, der ablöst als auch von dem, der die Ablösesumme erhält, unterschrieben werden. Die Beiziehung von „Zeugen“ ist empfehlenswert.

Verbotene Ablösen

Unzulässig sind Ablösen, wenn dafür keine gleichwertige Gegenleistung geboten wird und die Zahlung etwa nur erfolgt, um die Wohnung überhaupt zu bekommen. Solche Zahlungen, egal an wen sie geleistet werden (Vermieter, Vormieter, Verwalter, Makler), können innerhalb von zehn Jahren zurückgefordert werden. Im Streitfall sind die Bezirksgerichte bzw. die Schlichtungsstelle zuständig. Wer eine verbotene Ablöse bezahlt, kann diese nicht vom Nachmieter verlangen.

Berechtigte Investitionsablösen (Investitionersatz)

An den Vermieter zu zahlende Investitionsablösen

Nur wenn der Vermieter dem ausziehenden Mieter dessen Investitionen tatsächlich abgegolten hat, darf er diesen Betrag vom nachfolgenden (neuen) Mieter verlangen. Diese Investitionen des ausziehenden Mieters müssen dann aber bei der Berechnung des zulässigen Mietzinses außer Betracht bleiben. Für seine eigenen Investitionen erhält der Vermieter keine Ablöse. Dafür kann er aber eventuell vom neuen Mieter eine entsprechend höhere Miete verlangen.

An den Vormieter zu zahlende Investitionsablösen

Wenn der Vermieter zustimmt, dass der Vormieter einen Nachmieter vorschlägt oder wenn der Vermieter zustimmt, dass der Vormieter mit dem

nächsten Mieter in Kontakt tritt, um über die Ablöse allfälliger Investitionen und Möbel zu verhandeln, kann es zu Investitionsablösen kommen. Der Vormieter kann vom Nachmieter den Zeitwert der von ihm durchgeführten Investitionen verlangen. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der Vormieter in der Wohnung gelassen hat, ist zulässig. Dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel. Es darf nur der Zeitwert verlangt werden. Sowohl Investitions- als auch Möbelablösen sind oft versteckte verbotene Ablösen. Meist wird weit mehr als der Zeitwert der Investitionen und Möbel verlangt.

TIPP:

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

Mietzinsvorauszahlungen

Manchmal wird von Vermietern auch eine Mietzinsvorauszahlung verlangt, die nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung möglich ist. Der vorausgezahlte Betrag muss klar für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sein. So bedeutet eine Vorauszahlung von 3.488,30 € für zwei Jahre, dass monatlich 145,35 € auf den vertraglich vereinbarten Mietzins angerechnet werden. „Mietzinsvorauszahlungen“, die nicht für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sind, sind in aller Regel verbotene Ablösen.

Kautio

Viele Vermieter verlangen eine Kautio, damit sie bei etwaigen Schadenersatzforderungen oder bei Mietzinsrückständen nicht erst ein gerichtliches Verfahren abwarten müssen, um zu ihrem Geld zu kommen. Ob überhaupt eine Kautio zu stellen ist, wie dies zu erfolgen hat und in welcher Höhe, ist grundsätzlich reine Vereinbarungssache. Ab 1.4.09 ist jedoch durch § 16 b MRG zwingend festgelegt, dass der Vermieter die erhaltene Kautio auf einem Sparbuch gewinnbringend zu veranlagen hat. Andere Veranlagungsarten sind nur zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters ermöglichen. Um sich später Auseinandersetzungen zu ersparen, sollte bei Mietbeginn und auch bei Rückgabe der Wohnung der genaue Zustand der Wohnung festgehalten werden (Fotos, Übernahmeprotokoll). Die Wohnung muss vom Mieter in den Zustand zurückge-

stellt werden, in dem er sie angemietet hat. Die „gewöhnliche Abnutzung“ der Wohnung muss der Vermieter hinnehmen.

Beschädigungen sind jedoch vom Mieter zu ersetzen. Dafür darf der Vermieter die Kautions heranziehen. Bei möblierten Wohnungen sollte unbedingt auch eine Liste der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände erstellt werden. Der Zustand der Möbel sollte beschrieben werden, eventuell auch Fotos davon gemacht werden.

Mieter sollten darauf achten, dass ihnen bei Auszug und ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung auch die Zinsen vom Kautionsbetrag (jedenfalls der jeweilige Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen) zukommen. Eine abweichende Vereinbarung ist bei Wohnungen, die teilweise oder zur Gänze dem Mietrechtsgesetz unterliegen, ohnehin nicht zulässig. Für die Höhe der Kautions gibt es keine gesetzliche Regelung. Üblich sind Kautionsvereinbarungen in der Höhe von drei bis sechs Bruttomonatsmieten.

Vergebührungskosten

Schriftliche Mietverträge unterliegen der Gebührenpflicht. Grundsätzlich sind beide Vertragspartner, Vermieter und Mieter Gebührensschuldner. In der Praxis verpflichtet sich aber meist der Mieter, die Kosten für die Vergebührung des Mietvertrages zu bezahlen.

Die Gebühr ist vom Vermieter selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen. Sie beträgt bei Wohnungen, welche unbefristet oder befristet auf eine Dauer von mindestens drei Jahren vermietet werden, ein Prozent von der Summe des dreifachen Jahresbruttomietzinses (Mietzins, Betriebskosten, Heizkosten).

BEISPIEL:

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre abgeschlossen.

Der monatliche Bruttomietzins beträgt 363,36 €

Die Gebühr errechnet sich wie folgt:

$363,36 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 3 \text{ Jahre} = 13.081,11 \text{ €}$

1 Prozent von 13.081,11 € = 130,81 € Gebühr

Bei Mietverträgen über Wohnungen, die auf weniger als 3 Jahre abgeschlossen werden, beträgt die Gebühr ein Prozent des Bruttomietzinses der gesamten Vertragsdauer. Befristete Mietverträge unter drei Jahren sind seit dem 1.1.2002 nur mehr bei Wohnungen erlaubt, die dem MRG überhaupt nicht unterliegen (zB Dienstwohnungen, Ferienwohnungen oder Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern).

Bei unbefristeten Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten (oder auch Büros, Lager, Ateliers, etc.) beträgt die Gebühr ebenfalls ein Prozent von der Summe des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Bei befristeten Mietverträgen über derartige Objekte beträgt die Gebühr ein Prozent des Bruttomietzinses der gesamten Vertragsdauer (also zB bei einem auf 10 Jahre befristeten Mietvertrag ein Prozent des 120-fachen monatlichen Bruttomietzinses), maximal aber ein Prozent des 18-fachen Jahresbetrages.

Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar)

Diese Beträge werden manchmal bei Abschluss des Mietvertrags für den dadurch entstehenden Aufwand vom Vermieter oder von der Hausverwaltung verlangt. Es gibt dafür aber keine gesetzliche Grundlage. Solche Forderungen sind verboten und ungültig. Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen gehören zur ordentlichen Verwaltung eines Hauses. Der Hauseigentümer erhält dafür von den Mietern ohnehin das laufende Verwaltungshonorar über die Betriebskosten. Auch wenn sich der Vermieter oder die Hausverwaltung zur Vertragserrichtung eines Rechtsanwalts bedient, ist es nicht zulässig, dem Mieter die Kosten des vertragserrichtenden Anwalts zu berechnen. Wenn solche Beträge verlangt und bezahlt wurden, können sie wie verbotene Ablösen zurückgefordert werden. Allerdings nur, wenn das Mietvertragsverhältnis eine Wohnung betrifft, die in einem Gebäude gelegen ist, welches in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt (siehe Seite 6 und 7).

MIETZINS

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

- Hauptmietzins (Nettomietzins)
- Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben (Müllabfuhr, Grundsteuer,.....)
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen. Das sind Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (Aufzug, Waschküche)
- Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- Mehrwertsteuer in der Höhe von 10 Prozent. Wenn Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden oder der Vermieter auch für die Wärmeversorgung sorgt, ist für diese Leistungen ein Umsatzsteuersatz von 20 Prozent anzuwenden.

Der Mietzins ist, sofern nichts anderes vereinbart ist, am 1. jedes Kalendermonats im vorhinein zu entrichten.

Pauschalmietzins

Es ist auch zulässig, einen „Pauschalmietzins“ zu vereinbaren. In diesem Fall wird als Brutto-Mietzins ein Betrag eingehoben, der die oben genannten Bestandteile enthält, aber nicht weiter aufgeschlüsselt ist. Der Pauschalmietzins hat zwar den Nachteil, dass der Mieter die Höhe der Bestandteile im einzelnen nicht so leicht überprüfen kann. Andererseits hat die Pauschale für den Mieter den Vorteil, dass der Vermieter allfällige Betriebskostenerhöhungen dem Mieter nicht weiterverrechnen darf. Der Vermieter darf den Pauschalmietzins überhaupt nur aufgrund einer zulässigen Wertsicherungsvereinbarung erhöhen. Bei Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz voll unterliegen, nicht aber bei vermieteten Eigentumswohnungen, die nach 1945 errichtet wurden, oder bei vermieteten Einfamilienhäusern, bei denen häufig Pauschalmieten vereinbart werden, besteht für Vermieter und Mieter die Möglichkeit den Pauschalmietzins durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle in seine einzelnen Bestandteile aufgliedern zu lassen.

Ausstattungskategorien

Im Mietrechtsgesetz werden für die Beurteilung der Ausstattung von Wohnungen vier Kategorien (A bis D) unterschieden. Die Einordnung einer Wohnung in diese Kategorien ist unter anderem für die Höhe des zulässigen Mietzinses von Bedeutung.

- **Ausstattungskategorie A:**
eine brauchbare Wohnung mit mindestens 30 m² Nutzfläche.
Mindestausstattung: Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, WC, zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische), Zentral- oder Etagenheizung bzw. gleichwertige stationäre Heizung sowie Warmwasseraufbereitung.
- **Ausstattungskategorie B:**
eine Wohnung in brauchbarem Zustand. Mindestausstattung: Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, WC und zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische).
- **Ausstattungskategorie C:**
eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügt.
- **Ausstattungskategorie D:**
eine Wohnung, die entweder über kein WC oder keine Wasserentnahmestelle im Inneren verfügt. Das gilt auch dann, wenn eine dieser Einrichtungen unbrauchbar ist und vom Vermieter trotz Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist instandgesetzt wurde.

Beschränkungen des Mietzinses für Altverträge (vor dem 1. März 1994)

Kategoriemietzins

Das Mietrechtsgesetz sieht abgestufte Höchstmietzinse je nach Ausstattungskategorie vor, die mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert sind. Die Kategoriemietzinse gelten für viele Mietverträge, die zwischen 1.1.1982 und 28.2.1994 abgeschlossen wurden. Die Mietzinsgrenzen betragen seit April 2014:

| | |
|----------------------|-----------------------|
| für die Kategorie A: | 3,43 €/m ² |
| für die Kategorie B: | 2,57 €/m ² |
| für die Kategorie C: | 1,71 €/m ² |
| für die Kategorie D: | 0,86 €/m ² |

Nachträgliche vom Mieter in der Wohnung durchgeführte Verbesserungen berechtigen den Vermieter nicht dazu, einen höheren Zins zu verlangen.

Angemessener Mietzins

In bestimmten Fällen konnte bereits bisher statt des Kategoriemietzinses ein angemessener Mietzins verlangt werden.

Beschränkungen des Mietzinses für Neuvermietungen (ab dem 1. März 1994)

Nur wenn das Mietrechtsgesetz zur Gänze anwendbar ist, kommen die Beschränkungen des Mietrechtsgesetzes betreffend den höchstzulässigen Mietzins zur Anwendung. Diese gesetzlichen Beschränkungen gelten daher nur bei Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben, bei vermieteten Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben und bei Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Das Mietrechtsgesetz sieht für Mietverträge, die nach dem 1. März 1994 neu abgeschlossen wurden, je nach Wohnungsart bzw. Gebäude, vier verschiedene Mietzinsarten vor:

- den angemessenen Mietzins
- den Kategorie-Mietzins (bei Substandard-Wohnungen)
- den „Richtwert“-Mietzins
- den Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

Angemessener Mietzins

Der „angemessene Hauptmietzins“ ist die für den Vermieter günstigste Form der Mietzinsbeschränkung. Das Gesetz enthält keinerlei Angaben über die konkrete Höhe des „angemessenen Mietzinses“, sondern beschreibt diesen nur als einen für die Wohnung zum Zeitpunkt des

Mietvertragsabschlusses „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“. Eine Beurteilung der Angemessenheit kann nur in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle bzw. vor Gericht erfolgen.

Die Möglichkeit, einen angemessenen Mietzins zu verlangen, besteht nur in folgenden Fällen:

- für Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- für Wohnungen, die erst aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden
- unter bestimmten Voraussetzungen für Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden
- unter bestimmten Voraussetzungen für Wohnungen der Kategorie A oder B mit einer Größe von mehr als 130 m²
- bei nachträglicher Mietzinsvereinbarung: wenn ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt und seit der Übergabe der Wohnung mindestens ein Jahr vergangen ist, können Mieter und Vermieter schriftlich einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren
- unter bestimmten Voraussetzungen auch bei einer Standardanhebung der Wohnung

Kategoriemietzins

Nur für Wohnungen der Ausstattungskategorie D gelten auch bei Neuabschlüssen ab dem 1. März 1994 starre „Kategoriemietzinse“. Ist die Kategorie-D-Wohnung in nicht brauchbarem Zustand, so ist der Mietzins mit derzeit 0,86 € pro Quadratmeter und Monat begrenzt. Für eine Kategorie-D-Wohnung in brauchbarem Zustand darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von derzeit 1,71 € pro Quadratmeter und Monat vereinbart werden.

Richtwertmietzins

Liegen die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nicht vor und handelt es sich auch nicht um eine Kategorie-D-Wohnung, so richtet sich die Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung

bei Mietverträgen, die ab dem 1. März 1994 abgeschlossen werden, nach dem sogenannten „Richtwert“.

Der Richtwert ist jener Betrag, der für die sogenannte „mietrechtliche Normwohnung“ festgesetzt wird. Die Normwohnung ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, die in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand und in durchschnittlicher Lage liegt. Die Ermittlung des Richtwertes erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Schema und ist durch Verordnung des Justizministers für jedes Bundesland festgesetzt.

Die verlautbarten Richtwerte (Stand 1.4.2017) für die einzelnen Bundesländer betragen:

| | |
|------------------|-----------------------|
| Burgenland | 5,09 €/m ² |
| Niederösterreich | 5,72 €/m ² |
| Wien | 5,58 €/m ² |
| Oberösterreich | 6,05 €/m ² |
| Salzburg | 7,71 €/m ² |
| Tirol | 6,81 €/m ² |
| Vorarlberg | 8,57 €/m ² |
| Kärnten | 6,53 €/m ² |
| Steiermark | 7,70 €/m ² |

Dieser Richtwert kann sich durch Zuschläge erhöhen oder Abstriche vermindern. Folgende Umstände sind für die Ermittlung von Zuschlägen oder Abstrichen zu berücksichtigen:

- Lage der Wohnung im Gebäude (Stockwerk, straßen- oder hofseitig), Grundriss, sonstige Ausstattung
- die Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, zB Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten, Abstellplätzen
- die Ausstattung mit bestimmten Gemeinschaftsanlagen (Hobbyraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Sauna, Waschküchen) und sonstigen Anlagen wie Aufzug, Garage, u.a.
- wenn sich der Vermieter verpflichtet, eine von ihm errichtete oder zumindest bezahlte Etagenheizung auch zu erhalten, ist ein Zuschlag zulässig

- da die Normwohnung eine Kategorie-A-Wohnung ist, sind für die Kategorie B und C Abschläge vorzunehmen
- die Lage des Hauses
- der Erhaltungszustand des Hauses

Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

Grundsätzlich ist das Mietrechtsgesetz auf Neubauten dann anwendbar, wenn es sich um Mietwohnungshäuser handelt, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden. Nach den Mietzinsvorschriften des Mietrechtsgesetzes könnte hier ein angemessener, sehr hoher Zins verlangt werden. Daher sehen die verschiedenen Wohnbauförderungsgesetze eigene Mietzinsobergrenzen vor.

Auch wenn Hauseigentümer für die Renovierung von Altbauwohnungen Wohnbauförderungsmittel erhalten, müssen sie unter bestimmten Voraussetzungen Mietzinsgrenzen einhalten. Für Wohnungen, die gemeinnützige Bauträger vermieten, sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Mietzinsbegrenzungen vor.

Niedrigerer Mietzins bei befristeten Verträgen

Bei allen befristeten Hauptmietverträgen, die ab dem 1.7.2000 abgeschlossen werden und die einer Mietzinsregelung nach dem Mietrechtsgesetz (Kategorie-D-Mietzins, Richtwertmietzins, angemessener Mietzins) unterliegen, ist im Mietrechtsgesetz ein Befristungsabschlag von 25 Prozent vorgesehen.

Bei Wohnungen, die keiner Mietzinsbeschränkung durch das MRG unterliegen gibt es im Fall ihrer befristeten Vermietung keinerlei gesetzlich vorgesehenen Abschläge. Egal ob solche Wohnungen unbefristet oder befristet vermietet werden, der Mietzins kann völlig frei vereinbart werden.

Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände

Wenn der Vermieter mit der Wohnung Einrichtungsgegenstände zur Verfügung stellt, darf er dafür einen „angemessenen“ Betrag verlangen, der ebenfalls Bestandteil des Mietzinses ist. Diese Bestimmung betrifft insbesondere mitvermietete Möbel, aber keinesfalls Gegenstände, die

Kategoriemerkmale sind wie zum Beispiel ein Herd und eine Abwäsche in der Küche.

Mietzinsüberprüfung

Eine Mietzinsvereinbarung, die den nach dem MRG höchstens zulässigen Hauptmietzins übersteigt, ist unwirksam. Stellt man einen entsprechenden Antrag, so wird der Hauptmietzins durch die Entscheidung des Gerichts bzw. der Schlichtungsstelle nicht nur für die Zukunft auf den zulässigen Betrag herabgesetzt, sondern man erhält teilweise auch den in der Vergangenheit zuviel bezahlten Mietzins verzinst zurückerstattet (Mietzinse, die vor Inkrafttreten des MRG, also vor dem 1.1.1982, vereinbart wurden, können nicht herabgesetzt werden).

Ist der Mieter der Auffassung, dass sein Mietzins das zulässige Maß überschreitet, so muss er das bei einem unbefristeten Vertrag binnen drei Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung (bei einem befristeten Mietvertrag binnen 6 Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis) bei Gericht bzw. bei der Schlichtungsstelle geltend machen. Versäumt der Mieter diese Frist, hat er seinen Anspruch auf Überprüfung, Herabsetzung und Rückzahlung des Mietzinses verloren!

Den in der Vergangenheit zuviel bezahlten (gesetzwidrigen) Hauptmietzins bekommt man im Fall der rechtzeitigen Mietzinsbestreitung bei einem unbefristeten Vertrag für maximal die vergangenen drei Jahre ab Antragstellung zurück. Im Fall der Mietzinsbestreitung bei befristeten Verträgen für maximal die vergangenen zehn Jahre ab Antragstellung.

Untermietzins

Im Vergleich zu den ausführlichen Bestimmungen, die das MRG im Hinblick auf den Hauptmietzins enthält, ist der Untermieter hinsichtlich der Höhe des von ihm zu zahlenden Mietzinses nur wenig geschützt. Im Fall der Untervermietung darf der Untermietzins das vom Untervermieter zu zahlende Entgelt im allgemeinen um nicht mehr als 50 Prozent überschreiten.

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

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

Im Fall eines befristeten Untermietvertrages vermindert sich der für ein unbefristetes Untermietverhältnis höchstzulässige Untermietzins um 25 Prozent. Ausgenommen von der Minderung sind die vom Hauptmieter dem Untermieter verrechneten Betriebskosten.

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

Seit 1.3.1994 können gesetzwidrig überhöhte Untermietzinse nicht nur für die Zukunft herabgesetzt werden, sondern auch die gesetzwidrigen Beträge rückwirkend bis zu drei Jahren vor Antragstellung zurückgefordert werden.

Keine Mietzinsbeschränkung

In folgenden Fällen gibt es auch weiterhin keine wirksame Beschränkung der Mietzinshöhe.

- Wohnungen, die aus dem Anwendungsbereich des MRG vollständig

herausfallen (zB Zweitwohnungen zu Freizeit Zwecken sowie Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, sofern der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurde).

- Wohnungen, auf die das MRG nur teilweise anzuwenden ist (zB vermietete Neubau-Eigentumswohnungen, Mietwohnungen in frei finanzierten Neubauten)
- Hat der Vermieter Förderungsmittel erhalten und hat er diese nach bestimmten gesetzlichen Sonderregeln („Rückzahlungsbegünstigungsgesetz“) vorzeitig zurückgezahlt, so können auch diese Wohnungen ohne Beschränkung der Miethöhe durch das MRG vermietet werden.

Mietzinsminderungsanspruch

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

Die Zinsbefreiung tritt selbst dann ein, wenn der Mangel auf kein Verschulden des Vermieters zurückzuführen ist.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung

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

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit und der Zinsbefreiung ist nicht in jedem Fall eindeutig abschätzbar. Wenn etwa infolge eines schadhaften Kamines die Wohnung nicht beheizbar ist, ergibt sich in der kalten

Jahreszeit eine Mietzinsminderung auf Null. In den Sommermonaten muss hingegen der volle Mietzins bezahlt werden, da der schadhafte Kamin in dieser Zeit die Brauchbarkeit der Wohnung nicht beeinflusst.

Natürlich kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran bemessen, welche Teile der Wohnung unbenutzbar sind. Ist etwa durch einen nicht sachgerecht ausgeführten Dachbodenausbau oder auch durch einen „normalen“ Wasserrohrbruch Wasser in eine Wohnung gedungen, und wurden zwei Zimmer (Nutzfläche 60 m²) einer 120 m² Wohnung überflutet und unbrauchbar, so wäre eine Mietzinsminderung von 50 Prozent gerechtfertigt.

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

Wenn man als Mieter das Recht auf Mietzinsbefreiung in Anspruch nimmt, empfiehlt es sich, dies dem Vermieter unter Anführung der Begründung und des Ausmaßes der Mietzinsminderung schriftlich mitzuteilen.

Muster – Mietzinsbefreiung

Hausverwaltung/Hauseigentümer

.....

Klagenfurt, am

Betrifft:.....

(Wohnungsadresse)

Mietzinsminderung gemäß § 1096 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 50 Prozent mindere und nur mehr € monatlich überweisen werde.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift des Mieters/der Mieter

HAUPTMIETZINSABRECHNUNG

Der Vermieter muss bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres eine Hauptmietzinsabrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr legen. Diese Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle im Haus (Hausbesorger oder am „schwarzen Brett“) zur Einsicht aufzulegen. Der Mieter kann auch in die Belege Einsicht nehmen und auf seine Kosten Kopien und Abschriften anfertigen lassen.

Nähere Informationen zur Hauptmietzinsabrechnung finden Sie in der von der Arbeiterkammer Kärnten herausgegebenen Broschüre „Betriebskosten- und Hauptmietzinsabrechnung, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung“.

MIETZINSERHÖHUNGEN BEI LAUFENDEN VERTRÄGEN

Wertsicherungsvereinbarungen

Die Wertsicherung von Hauptmietzinsen soll die Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung ermöglichen.

Zu unterscheiden ist zwischen der (automatischen) gesetzlichen Wertanpassung und der Wertanpassung aufgrund von vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln.

Gesetzliche Wertsicherung nach dem MRG

Kategoriemietzins

Steigt der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 Prozent, werden die Kategoriemietzinse angepasst. Die dem Index angepassten neuen Beträge werden vom Bundesminister für Justiz kundgemacht. Die letzte Änderung der Kategoriegrenzen wurde im März 2014 kundgemacht. Die neuen Kategoriebeträge gelten seit 1. April 2014.

Richtwertmietzins

Der Richtwert wird in jährlichen Abständen mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Die letzte Anpassung erfolgte im April 2017. Seit 1.5.2017 beträgt der für Kärnten kundgemachte Richtwert 6,53 €/m².

Eine Erhöhung des Mietzinses durch Wertanpassung kann der Vermieter bei laufenden Verträge nur dann vornehmen, wenn zwischen ihm und dem Mieter eine ausdrückliche Wertsicherungsvereinbarung getroffen wurde.

Vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen

Bei fast allen Mietverhältnissen wird als Grundlage der Wertsicherung der Verbraucherpreisindex vereinbart.

Indexierung bei Richtwertmietzins

Richtwertmietzinse bestehen aus dem Richtwert und eventuellen Zu- und/oder Abschlägen. Der gesamte Richtwertmietzins kann wertgesichert vereinbart werden.

Meist wird bei Wohnungen, die nach dem Richtwertsystem vermietet werden, vereinbart, dass der Richtwertmietzins immer dann und in dem Ausmaß angehoben werden kann, wenn der gesetzlich festgelegte Richtwert angehoben wird. Der Richtwert wird jedes zweite Jahr mit 1. April entsprechend der jährlichen Inflationsrate angehoben und vom Justizministerium kundgemacht. Wird der Richtwert zB um 2,1 Prozent erhöht, so kann bei entsprechender Vereinbarung auch der jeweilige Richtwertmietzins erhöht werden.

Manchmal ist bei diesen Verträgen aber vereinbart, dass der Hauptmietzins angehoben werden kann, wenn der Verbraucherpreisindex seit dem Mietvertragsabschluss bzw. seit der letzten Anpassung um 5 Prozent gestiegen ist.

Indexierung bei Mietverträgen mit angemessenem Hauptmietzins

Hier ist in der Regel eine Wertsicherung entsprechend der Inflationsrate vereinbart. Eine Anpassung des Hauptmietzinses an die Inflation könnte sogar monatlich erfolgen. Eine monatliche Steigerung um jeweils ca. 0,2 Prozent ist jedoch umständlich zu handhaben. Es wird daher meistens vereinbart, dass eine Mieterhöhung nur dann erfolgt, wenn der Verbraucherpreisindex seit dem Mietvertragsabschluss bzw. seit der letzten Anpassung um mehr als 5 Prozent (bzw 10 Prozent) steigt.

Indexierung bei Mietverträgen mit Kategoriemietzins

Die Kategoriemietzinse sind gesetzlich festgelegt. Diese Beträge werden entsprechend der Inflation angepasst. Die Erhöhung erfolgt dann, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erhöhung um insgesamt 5 Prozent gestiegen ist. Die Anpassung erfolgt bei einer niedrigen Inflationsrate also nicht jährlich.

Erhöhung des Mietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung

Der Vermieter muss dem Mieter die Erhöhung des Mietzinses spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, an dem er die Erhöhung verlangen darf, bekanntgeben. Die Bekanntgabe durch den Vermieter darf aber auch erst nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen. Die Erhöhung darf bei Mietverhältnissen, auf die alle Bestimmungen des MRG anzuwenden sind, nicht rückwirkend verlangt werden.

Die Werte des Verbraucherpreisindex erfahren Sie in der wirtschaftspoli-

tischen Abteilung der ArbeiterkammerKärnten in Klagenfurt oder auf der Homepage der Statistik Austria www.statistik.at

Wertsicherungsvereinbarungen außerhalb des MRG

Wenn das MRG gar nicht oder nur teilweise anzuwenden ist (zB bei Dienstwohnungen, bei vermieteten Neubau-Eigentumswohnungen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern), ist jede zivilrechtlich zulässige Art der Wertsicherungsvereinbarung möglich.

Dabei gelten auch die oben beschriebenen Vorschriften über den Zeitpunkt der Wirksamkeit nicht. Außerhalb des MRG kann die Erhöhung auch rückwirkend bis zu drei Jahren verlangt werden.

Mietzinserhöhungen in einem Verfahren gemäß § 18 MRG

Will der Vermieter eine Mietzinserhöhung vornehmen, muss er einen Antrag bei Gericht bzw. der Schlichtungsstelle einbringen. Der Vermieter kann dem Mieter eine solche Mietzinserhöhung nicht ohne Entscheidung des Gerichts bzw. der Schlichtungsstelle vorschreiben. Die Mietzinserhöhung dient der Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten (zB Dacherneuerung), für die die Hauptmietzinsreserve und die laufenden Mietzinseingänge keine Deckung bieten. Die Erhöhung der Mietzinse erfolgt in dem Ausmaß, als es zur Finanzierung der nicht gedeckten Erhaltungsarbeiten notwendig ist. Sie erfolgt bei Erhaltungsarbeiten üblicherweise auf 10 Jahre.

In der Verhandlung vor Gericht bzw. der Schlichtungsstelle kann jeder Mieter Einwendungen gegen die Erhöhung vorbringen.

Der Vermieter kann die Erhöhung des Mietzinses vor oder nach Durchführung der Arbeiten beantragen. Die Erhöhung der Mietzinse kann unter bestimmten Voraussetzungen auch für nützliche Verbesserungsarbeiten beantragt werden. Bei diesen Arbeiten bewilligt das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle eine Erhöhung häufig auch für 15 Jahre.

WERTBESTÄNDIGKEIT DES MIETZINSES

Wurde der Hauptmietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen, kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Kategorie A auf 2,27 €, für eine Wohnung der Kategorie B auf 1,71 €, für eine Wohnung der Kategorie C und D in brauchbarem Zustand auf 1,14 € und für eine Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand auf 0,86 € jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und pro Monat anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Der Vermieter muss sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt geben.

BETRIEBSKOSTEN

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die der Vermieter dem Mieter weiterverrechnen darf, gehören folgende Ausgaben:

- Wasserkosten
- Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses
- Feuerversicherung
- Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung
- Versicherung gegen andere Schäden
- Verwaltungskosten
- Öffentliche Abgaben
- Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Hausbesorgerkosten bzw. Hausbetreuungskosten.

Nähere Informationen zu den Betriebskosten, insbesondere zur Abrechnung und Aufteilung, finden Sie in der Broschüre der Arbeiterkammer Kärnten „Betriebskosten- und Hauptmietzinsabrechnung, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung“.

BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Unbefristete Mietverträge können mündlich oder schriftlich vereinbart werden. Befristete Mietverträge müssen schriftlich vereinbart werden. Eine mündlich vereinbarte Befristung ist nicht wirksam. Prinzipiell enden wirksam befristete Mietverhältnisse mit Ablauf der vereinbarten Zeit, ohne dass eine Kündigung notwendig ist. Der Mieter zieht nach ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung an den Vermieter einfach aus der Wohnung aus. Sehr oft werden befristete Mietverträge „mit Verlängerungsmöglichkeit“ angeboten. Solche Angebote sind für den Mieter wertlos, weil sie nicht verbindlich sind. Der Mieter muss nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer trotzdem um die Vertragsverlängerung verhandeln. Will der Vermieter den Mietvertrag nicht verlängern, muss der Mieter ausziehen.

Optionsrecht

Manche Vermieter begründen einen zuerst eher kurz befristeten Mietvertrag damit, dass sie sich den Mieter eine gewisse Zeit lang „anschauen möchten“. Ob er pünktlich die Miete zahlt und die Wohnung nicht verkommen lässt. Bei Wohlverhalten des Mieters wird der Vertrag danach verlängert oder in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt werden. In einem solchen Fall kann man sich als Mieter entsprechend absichern, indem man sich im Mietvertrag ein Optionsrecht sichert.

BEISPIEL:

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

Befristungsvorschriften für Wohnungen

Für alle seit dem 1.7.2000 befristet abgeschlossenen Wohnungsmietverträge in Haupt- bzw. Untermiete und für Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (sofern der Mietvertrag vor dem 1.1.2002 abgeschlossen wurde) sowie in Neubau- oder Altbau Eigentumswohnungen gelten folgende Vorschriften:

- der Mietvertrag muss eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren haben (auch Verlängerungen/Erneuerungen müssen wiederum für mindestens drei Jahre abgeschlossen werden)
- nach oben hin gibt es keine zeitliche Obergrenze für den Mietvertrag (ein Mietvertrag kann auf beliebige Dauer abgeschlossen werden – nur die Mindestvertragsdauer von drei Jahren muss eingehalten werden)
- der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag nach einem Jahr unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Der Kündigungstermin ist der Monatsletzte. Der Mieter ist somit auf maximal 16 Monate an die Wohnung gebunden. Wird ein Mietvertrag verlängert, so beginnt die Jahresfrist von neuem zu laufen.

Besonderheit für Verträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG

Paragraph 33 Mietrechtsgesetz sieht vor, dass der Mieter seit 1. Oktober 2006 Mietverhältnisse gegenüber dem Vermieter – ohne Angabe von Gründen – gerichtlich oder schriftlich (eingeschrieben) aufkündigen kann.

Der Vermieter hat auch nach dem 30. September 2006 nur die Möglichkeit mit Hilfe einer bei Gericht einzubringenden Aufkündigung, gestützt auf gesetzliche Kündigungsgründe, eine rechtswirksame Beendigung des Mietverhältnisses zu erreichen.

Das gesetzliche Kündigungsrecht des Mieters kann nicht beschränkt werden und der Mieter kann darauf auch nicht verzichten (ein im Mietvertrag vereinbarter Kündigungsverzicht ist daher nicht wirksam). Da es sich weiters um ein gesetzliches Kündigungsrecht handelt, muss es nicht im Mietvertrag vereinbart sein.

Befristungsvorschriften für andere Mietobjekte

Diese Mietobjekte dürfen seit dem 1. 7. 2000 mit einer völlig beliebig befristeten Vertragsdauer vermietet werden. Es gibt weder eine Untergrenze noch eine Obergrenze. Befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, Ateliers, Büros, Lagerräumlichkeiten etc. können somit rechts-wirksam auch auf kürzere Dauer als auf drei Jahre geschlossen werden.

Der Mieter hat bei diesen Mietobjekten kein gesetzliches Kündigungsrecht. Er kann den Mietvertrag vor Ablauf der Vertragsdauer nur dann aufkündigen, wenn er eine solche Möglichkeit im Mietvertrag vereinbart hat. Trifft der Mieter mit dem Vermieter keine Kündigungsvereinbarung, ist er auf die volle Vertragsdauer an den Mietvertrag gebunden. Wenn man also ein Objekt beispielsweise vorwiegend als Atelier anmietet, es aber auch untergeordnet zu Wohnzwecken verwendet, so ist darauf zu achten, dass ein vorzeitiges Kündigungsrecht unbedingt im Vertrag vereinbart wird.

Seit 1.1.2002 können Mietverträge über Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten auf beliebige Zeit abgeschlossen werden. Befristete Mietverhältnisse kann der Mieter nicht mehr vorzeitig aufkündigen, außer es wird im Mietvertrag ein Kündigungsrecht vereinbart.

RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

Rechte des Mieters

Unter Mitbestimmung sind sowohl Informations- und Kontrollrechte (zB betreffend die Betriebskostenabrechnung), als auch Mitentscheidungs- und Durchsetzungsmöglichkeiten (zB im Hinblick auf Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gemeint.

Mitbestimmung bei der Erhaltung des Hauses

Der Vermieter ist verpflichtet, das Gebäude in brauchbarem, ortsüblichem Zustand zu erhalten. Die Erhaltungspflicht umfasst:

- die allgemeinen Teile des Hauses: dazu gehören Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge, Hausbesorgerdienstwohnung
- die Mietgegenstände; diese allerdings nur dann, wenn ein ernster Schaden der Baulichkeit zu befürchten ist (Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung, lebens- oder feuergefährliche Elektroleitungen) oder wenn ein freigewordener Mietgegenstand vor der Wiedervermietung brauchbar gemacht werden muss
- Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche, -sauna
- Neuerrichtungen oder Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden, zB der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz
- Installation von Wärmezählern oder Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude (Wärmeschutzfenster, wärmedämmende Fassade), wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse positiv ist.
- Seit 1.1.2015 ist der Vermieter auch zu Arbeiten verpflichtet, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind.

Die Erhaltungspflicht kann der Vermieter bei Wohnungen, die dem MRG zur Gänze unterliegen, nicht von vornherein auf den Mieter überbinden. Derartige Vereinbarungen in Mietverträgen kommen zwar oft vor, sind aber nicht zulässig und daher für den Mieter auch nicht beachtlich.

Kommt der Vermieter der Erhaltungspflicht nicht nach, kann jeder einzelne Mieter diese durchsetzen. Einerseits kann ein vorhandener Mangel bei der Baupolizei angezeigt werden, die einen Bauauftrag erteilen muss, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht. Andererseits kann in einem Verfahren die Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeit über Antrag beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle erzwungen werden.

Der Vermieter ist auch zwingend verpflichtet, erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner, die vom Inneren des Mietgegenstandes ausgehen, zu beseitigen. Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung von der Schlichtungsstelle (Gericht) aber nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Einstweilige Verfügung

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

Arbeiten im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten

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

Mitbestimmung bei der Verbesserung des Hauses

Der Vermieter ist aber nicht nur zur Erhaltung, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch zur Verbesserung des Hauses verpflichtet. Erste Voraussetzung ist, dass der Erhaltungszustand des Hauses so gut ist, dass Verbesserungsarbeiten sinnvoll und zweckmäßig sind.

Zweitens muss die Finanzierung der nützlichen Verbesserungen gewährleistet sein. Es muss entweder eine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden sein oder es muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Mehrheit der Mieter (gerechnet nach Mietobjekten) und dem Vermieter über die Finanzierung getroffen werden. Dabei dürfen aber die anderen Mieter, die sich an einer solchen Vereinbarung nicht beteiligen, finanziell überhaupt nicht belastet werden, und auch sonst nicht besonders beeinträchtigt werden.

BEISPIEL:

Die Mehrheit der Mieter vereinbart mit dem Vermieter die Installation einer Gegensprechanlage. Die Mieter, die sich nicht an dieser Vereinbarung beteiligt haben, dürfen nicht mit den Errichtungskosten für die Gegensprechanlage belastet werden. Es darf der Zugang zu deren Wohnungen aber auch nicht wesentlich erschwert werden. Das heißt, dass zu deren Erreichbarkeit auf Kosten der Mieter, die sich an der Vereinbarung beteiligen, eine Glocke oder ein Anschluss an die Gegensprechanlage installiert werden muss.

Zu den nützlichen Verbesserungen zählen:

- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen, Kanal, Zentralheizung, Sanitäranlagen
- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen, wie Lift, Waschküche, Schutzräume oder Gegensprechanlage
- schalldämmende Maßnahmen (an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken, obersten Geschossdecken)
- die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses
- die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in einer Wohnung oder die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Wohnungen. Nützliche Verbesserungen in einer vermieteten Wohnung dürfen aber nur vorgenommen werden, wenn der Mieter zustimmt.

Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten

Sind alle Voraussetzungen erfüllt (rechtliche, technische, wirtschaftliche Gegebenheiten und Möglichkeiten, Finanzierung, Zweckmäßigkeit im Hinblick auf den Hauszustand, keine übermäßige Beeinträchtigung der

anderen Mieter), ist der Vermieter zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen verpflichtet. Dies kann durch die Mehrheit der Mieter auch durchgesetzt werden, indem diese die Durchführung bestimmter nützlicher Verbesserungsarbeiten beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle beantragen. Im Unterschied zur Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten kann ein solcher Antrag aber nicht von jedem einzelnen Mieter, sondern eben nur von der Mehrheit der Mieter eingebracht werden.

Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung

Der Mieter ist berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern. Bei unwesentlichen Veränderungen (Ausmalen, Tapezieren) muss er den Vermieter nicht verständigen. Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen, besteht eine Verständigungspflicht. Lehnt der Vermieter die beabsichtigte Veränderung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Einlangen der Verständigung ab, gilt die Zustimmung als erteilt. Wenn der Vermieter die Zustimmung innerhalb der zwei Monate verweigert, ist zu prüfen, ob er dazu berechtigt ist. Die Zustimmung darf nämlich nicht verweigert werden, wenn bei der geplanten Veränderung alle folgenden Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

- die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen. Es darf also beispielsweise keine veraltete Heizung geplant sein
- die Veränderung muss üblich und darf nicht außergewöhnlich sein und muss einem wichtigen Interesse des Mieters dienen. Das ist etwa bei der Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Gasleitungen, Lichtleitungen, Heizungs- oder Sanitäreinrichtungen (Bad, Dusche, WC) der Fall. Aber auch bei Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster). Weiters auch bei einem Telefonanschluss, sowie bei Radio- und Fernsehantennen, sofern ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Und bei Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden
- die einwandfreie Ausführung muss gewährleistet sein
- die Veränderung darf zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder anderer Mieter führen. Und sie darf zu keiner Gefahr für Personen oder Sachen und auch zu keiner

Schädigung des Hauses etwa durch Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes führen

- der Mieter muss die Kosten der Veränderung oder Verbesserung tragen.

Sind alle diese Voraussetzungen gleichzeitig gegeben, darf der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern. Tut er es trotzdem, kann der Mieter die Zustimmung durch Antrag beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle erzwingen.

Sind zwar alle Voraussetzungen erfüllt und handelt es sich bei den geplanten Änderungen nicht um die oben angeführten, kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, ob der Mieter sich verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses, den Zustand vor Durchführung der Veränderungen wiederherzustellen. Das bedeutet aber auch, dass bei den vorher aufgezählten Veränderungen (Einbau eines Bades, Einbau von Wärmeschutzfenstern) die Wiederherstellung nicht verlangt und auch nicht wirksam vereinbart werden kann.

Veränderungen, die fix mit dem Gebäude verbunden werden, gehen damit ins Eigentum des Vermieters über. Der Mieter hat aber unter bestimmten Voraussetzungen bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf teilweise Rückerstattung der von ihm investierten Mittel (Investitionskostenersatz).

Pflichten des Mieters

Duldungspflichten

Die Duldungspflichten regeln die Bereiche, wo Eingriffe in die Mietrechte rechtlich zulässig sind. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter oder von diesem beauftragte Personen zu dulden, wenn wichtige Gründe vorliegen.

Beispielsweise wenn überprüft werden soll, ob ernste Schäden vorliegen oder wenn beispielsweise der Wärmehähler abgelesen werden muss. Die Begehung ist, außer bei Gefahr im Verzug, entsprechend frühzeitig anzukündigen (ein bis zwei Wochen vorher).

Der Mieter hat aber auch die vorübergehende Benützung oder sogar Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies notwendig ist, um Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus durchzuführen oder wenn ernste Schäden behoben werden müssen.

Die vorübergehende Benützung bzw. Veränderung ist aber auch zu dulden, wenn dies zur Verbesserung eines anderen Mietgegenstandes notwendig ist und dies auch zumutbar ist. Das heißt, wenn die Beeinträchtigung unwesentlich oder nicht dauerhaft ist.

Alle Arbeiten sind möglichst schonungsvoll durchzuführen. Entstehen für den Mieter trotzdem wesentliche Beeinträchtigungen, hat er einen Anspruch auf angemessene Entschädigung (Reinigungskosten, Hotelkosten).

Die Entschädigung hat der zu leisten, der die Arbeiten durchführen lässt. Dies kann der Vermieter aber auch ein anderer Mieter sein.

Der Mieter hat aber auch die Neuschaffung von Mietgegenständen beispielsweise durch Aufstockung oder Dachbodenausbau zu dulden. Wenn dadurch aber in bestehende Rechte eingegriffen wird, muss entsprechender Ersatz dafür geleistet werden.

Wenn also beispielsweise durch einen Dachbodenausbau die Möglichkeit des Wäschetrocknens wegfallen würde, besteht die Duldungspflicht nur, wenn entweder eine Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen geschaffen wird oder Geldersatz geleistet wird.

Sowohl der Duldungsanspruch, als auch der Anspruch auf angemessene Entschädigung können im Streitfall beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle durchgesetzt werden.

Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung samt Leitungen, Heizungs- und Sanitäreanlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Schaden erwächst.

Das bedeutet, dass der Mieter zB darauf zu achten hat, dass die Wasserleitung im Winter nicht einfriert.

ENDE DES MIETVERHÄLTNISSSES

Beendigung durch Zeitablauf

Ablauf der Befristung

Befristete Mietverhältnisse enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung ist nicht notwendig. Der Vermieter kann zum Beendigungszeitpunkt die Übergabe der Wohnung verlangen. Zieht der Mieter nicht termingerecht aus, kann der Vermieter die Übergabe der Wohnung mit einer Räumungsklage durchsetzen. Bringt der Vermieter die Räumungsklage nicht innerhalb von 14 Tagen nach Terminablauf des befristeten Mietvertrages bei Gericht ein, sondern lässt er den Mieter einfach weiterhin in der Wohnung wohnen, dann gilt für Mietverträge deren Vertragsdauer nach dem 30.9.2006 endet der Mietvertrag einmalig als auf 3 Jahre verlängert (bisher war im Gesetz vorgesehen, dass sich der Mietvertrag dann sofort in einen unbefristeten Mietvertrag umwandelt). Erst wenn der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst wurde und in dieser Zeit auch keine neue wirksame Befristung des Vertrages vereinbart wurde, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert. Der Mieter genießt dann wieder Kündigungsschutz.

Während der dreijährigen Verlängerung hat der Mieter jederzeit das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich oder gerichtlich aufzukündigen. In dieser Zeit kann auch schriftlich eine ausdrückliche Verlängerung – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – vereinbart werden.

Übergabsauftrag

Bei befristeten Mietverhältnissen kann der Vermieter schon vor Ende des Mietverhältnisses bei Gericht einen Übergabsauftrag beantragen. Darin wird dem Mieter aufgetragen, die Wohnung dem Vermieter zu einem bestimmten Zeitpunkt zu übergeben.

Das Gericht stellt dem Mieter den Übergabsauftrag zu. Dieser kann dagegen binnen vier Wochen Einwendungen erheben. Einwendungen werden dann sinnvoll sein, wenn etwa im Übergabsauftrag vom Vermieter ein anderer Endtermin behauptet wird, als im Mietvertrag vereinbart wurde.

Oder wenn eine Vertragsverlängerung vereinbart wurde oder das befristete Mietverhältnis bereits in ein unbefristetes übergegangen ist. Der Übergabsauftrag hat für den Vermieter den Vorteil, dass er einen Mieter, der die Wohnung nicht termingerecht verlässt, nicht erst auf Räumungsklagen muss. Mit dem Übergabsauftrag kann er sofort die Exekution einleiten und den Mieter delogieren lassen.

Einvernehmliche Beendigung

Die einvernehmliche Beendigung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses ist jederzeit möglich. Dabei vereinbaren der Mieter und der Vermieter freiwillig, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet.

Es müssen dabei auch keinerlei Fristen oder Termine eingehalten werden. Die Vereinbarung kann schriftlich (aus Beweisgründen unbedingt zu empfehlen), mündlich oder schlüssig (der Mieter zieht aus und gibt die Schlüssel zurück, der Vermieter akzeptiert dies und nimmt die Wohnung zurück) erfolgen.

Vorzeitige Vertragsauflösung durch den Mieter

Mit sofortiger Wirkung kann der Mieter den Mietvertrag durch Aufklärungserklärung einseitig beenden

- wenn die Wohnung unbrauchbar übergeben wurde
- wenn die Wohnung während der Mietvertragsdauer ohne Verschulden des Mieters unbrauchbar wurde
- wenn die Wohnung gesundheitsschädlich ist.

Der Mieter muss in diesen Fällen weder einen Kündigungsstermin noch eine Kündigungsfrist einhalten.

Kündigung

Es besteht ein großer Unterschied zwischen einer Kündigung durch den Mieter und einer Kündigung durch den Vermieter. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass der Mieter ohne Angabe von Gründen kündigen kann, der Vermieter aber nur, wenn ein im MRG genannter Kündigungsgrund vorliegt.

Auch ein befristet abgeschlossenes Mietverhältnis kann gekündigt werden. Zum einen besteht seit 1.7.2000 für den Mieter, sofern es sich um ein kündigungsgeschütztes Mietverhältnis handelt, ein gesetzliches Kündigungsrecht. Dieses Kündigungsrecht muss nicht im Mietvertrag verankert sein. Ist jedoch ein vertragliches Kündigungsrecht vereinbart, geht dieses dem gesetzlichen dann vor, wenn es für den Mieter günstiger ist. Auch hier kann der Mieter ohne Angabe von Gründen, aber unter Einhaltung des vertraglich vereinbarten Kündigungssterms und der Kündigungsfrist, gerichtlich kündigen.

Kündigungsfrist und Kündigungstermin

Wenn Vermieter und Mieter nichts anderes vereinbart haben, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Demnach beträgt die Kündigungsfrist bei einem unbefristeten Mietverhältnis ein Monat. Der gesetzliche Kündigungstermin ist jeweils der Monatsletzte. Zum gesetzlichen Kündigungsrecht bei befristeten Mietverträgen siehe Seite 41, Kapitel „Befristete Mietverträge“.

Form der Kündigung

Paragraph 33 Mietrechtsgesetz sieht vor, dass der Mieter seit 1. Oktober 2006 Mietverhältnisse gegenüber dem Vermieter – ohne Angabe von Gründen – gerichtlich oder schriftlich (eingeschrieben) aufkündigen kann.

BEISPIEL:

Mietvertragsdauer 3 Jahre;
Kündigungsfrist 3 Monate;
Kündigungstermin ist der Monatsletzte;
frühestmögliche Kündigung nach einem Jahr:

Einschreiben

Hiermit kündige ich das Mietverhältnis betreffend die Wohnung Top 2 gelegen im 1. Stock des Hauses 9020 Klagenfurt, Eckengasse 5 unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten. Dem Mietverhältnis liegt der Mietvertrag vom zugrunde.

Der Vermieter hat auch nach dem 30. September 2006 nur die Möglichkeit mit Hilfe einer bei Gericht einzubringenden Aufkündigung, gestützt auf gesetzliche Kündigungsgründe, eine rechtswirksame Beendigung des Mietverhältnisses zu erreichen.

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

Gesetzliche Kündigungsgründe

- Nichtbezahlung der Miete. Voraussetzung ist, dass der Mieter trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist. Beahlt der Mieter den Rückstand bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, kann er nicht erfolgreich gekündigt werden.
- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands. Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn die Wohnung stark vernachlässigt wird. Wenn der Mieter durch sein Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben unmöglich macht oder sehr erschwert. Oder bei größeren strafbaren Handlungen des Mieters gegen Hausbewohner oder den Vermieter.
- Gänzliche Weitergabe des Mietgegenstands
- Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt (auch bei teilweiser Untervermietung)

- Tod des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen
- Nichtbenützung der Wohnung. Dieser Kündigungsgrund ist gegeben, wenn weder der Mieter noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfs regelmäßig benützen.
- Eigenbedarf des Vermieters. Der Vermieter muss die Wohnung dringend für sich selbst oder seine Kinder bzw. Enkel benötigen. Ob diese Notsituation des Vermieters tatsächlich gegeben ist, wird von den Gerichten sehr streng geprüft. Sie liegt dann vor, wenn dem Vermieter bzw. seinem Angehörigen die Obdachlosigkeit droht oder ein sonstiger sehr wichtiger Grund vorliegt (zB der betagte Vermieter braucht unbedingt die Wohnung im Parterre, weil er nur mehr auf Krücken gehen kann). Außerdem wird geprüft, wessen Interessen mehr beeinträchtigt sind. Nur dann, wenn die Interessen des Vermieters überwiegen, hat die Kündigung Erfolg. Bei vermieteten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wird zwar auch die Dringlichkeit des Eigenbedarfes geprüft, eine Interessenabwägung entfällt aber. Der Eigenbedarf kann als Kündigungsgrund vom Vermieter frühestens nach 10 Jahren ab Erwerb des Hauses bzw. der Wohnung geltend gemacht werden.
- Abbruchsfälle. Wenn eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Hauses vorliegt, kann dem Mieter gekündigt werden. Es muss ihm jedoch eine entsprechende Ersatzwohnung beschafft werden.
- Schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund. Im Mietvertrag werden manchmal weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese müssen aber wichtig und bedeutsam und mit den obigen im Gesetz konkret angeführten Kündigungsgründen vergleichbar sein.
- Verhinderung der Verbesserung einer Substandardwohnung. Wenn sich der Hauptmieter einer Kategorie-D-Wohnung weigert, eine vom Vermieter finanzierte Standardanhebung seiner Wohnung gegen die Bezahlung des Kategorie-C-Zinses zuzulassen oder die Verbesserung selbst durchzuführen, stellt dies einen Kündigungsgrund dar. Auch in diesem Fall muss dem Mieter aber Ersatz beschafft werden. Außerdem wäre die Kündigung vom Gericht abzulehnen, wenn sich der Mieter bis zur letzten Verhandlung mit der Standardverbesserung seiner Wohnung einverstanden erklärt.

Kündigungsverfahren

Bringt der Vermieter beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen einen Mieter ein, muss er ein oder mehrere Kündigungsgründe angeben. Das Gericht prüft zunächst, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind. Ob also beispielsweise die Kündigungsfrist und der Kündigungstermin eingehalten wurden. Das Gericht prüft nicht, ob der Kündigungsgrund auch tatsächlich vorliegt. Die Kündigung wird dann dem Mieter mittels RSa-Brief und einer Belehrung zugestellt. Erhebt der Mieter innerhalb von vier Wochen Einwendungen, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt. In dieser muss der Vermieter beweisen, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist. Erhebt der Mieter aber keine oder nicht fristgerechte Einwendungen, wird die Kündigung rechtswirksam. Der Mieter kann delogiert werden.

Räumungsklage

Neben dem Kündigungsverfahren kann ein Mietverhältnis auch durch Räumungsklage beendet werden.

Eine Räumungsklage ist bei Vorliegen folgender Gründe möglich

- bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes
- bei einem Mietzinsrückstand von mehr als einem Monat
- bei sogenannter „titelloser Benützung“; das heißt, dass es keinen aufrechten Mietvertrag gibt.

BEISPIEL:

Ein Mann und eine Frau führen eine Lebensgemeinschaft. Sie mieten gemeinsam eine Wohnung. Im Mietvertrag wird jedoch nur der Mann als Mieter angeführt. Kommt es nun zur Auflösung der Lebensgemeinschaft und zieht die Frau nicht freiwillig aus, kann der Mann gegen sie mit Räumungsklage wegen titelloser Benützung (die Frau ist im Mietvertrag nicht als Mieter angeführt) vorgehen.

Im Unterschied zur Kündigung findet bei der Räumungsklage jedenfalls ein Gerichtsverfahren statt, in dem der Vermieter das Vorliegen der Klagsgründe beweisen muss.

Räumungsaufschub

Ein Mieter kann bei Räumungs- wie auch bei Kündigungsverfahren, die er verliert, bei Vorliegen wichtiger Gründe (drohende Obdachlosigkeit), einen Räumungsaufschub beantragen. Das Gericht darf maximal neun bzw. zwölf Monate Aufschub gewähren.

INVESTITIONSKOSTENERSATZ

Hat ein Mieter während der Mietvertragsdauer in die Wohnung investiert, besteht dafür am Ende des Mietverhältnisses der Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn

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

Ersatzfähige Aufwendungen

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

Ein Ersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter besteht grundsätzlich nicht für andere Investitionen in die Wohnung. Also beispielsweise nicht für Einbauschränke oder eine Einbauküche. Deshalb ermöglichen manchmal Vermieter, dass sich der Vormieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt, um abzuklären, ob dieser bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen einen Ersatz zu leisten („Möbelablöse“). Wesentlich ist aber, dass der neue Mieter dazu nicht verpflichtet ist. Um-

gekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt, sofern es der Vermieter verlangt, sogar verpflichtet, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wand verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

Geltendmachung des Ersatzanspruches

Der Ersatzanspruch muss beim Vermieter unter Vorlage der Rechnungen schriftlich und rechtzeitig geltend gemacht werden. Rechtzeitig heißt:

- bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrags ist dies spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung
- bei der Aufkündigung durch den Mieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung. Damit ist nicht erst die Übergabe der Wohnung gemeint, sondern der Zugang der Aufkündigung an den Vermieter
- bei der Aufkündigung oder Räumungsklage durch den Vermieter binnen zwei Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung oder des Urteils. Wird die Wohnung aber früher zurückgegeben, muss der Anspruch spätestens bei der Zurückstellung (Räumung) der Wohnung geltend gemacht werden.

Die Einhaltung dieser Fristen ist besonders wichtig. Wenn der Mieter seinen Investitionsersatzanspruch zwar rechtzeitig, aber formal oder inhaltlich mangelhaft anzeigt, ist sein Anspruch nun nicht mehr gleich verloren. Ein solcher Mangel liegt zB dann vor, wenn der Mieter die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder seine Ansprüche nicht ausdrücklich beziffert oder etwa den Anspruch nur mündlich geltend gemacht hat. Der Vermieter ist in solchen Fällen verpflichtet, den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Vermieter ist dabei verpflichtet, dem Mieter den Mangel zu benennen, um ihm Gelegenheit zu geben, eine ordnungsgemäße vollständige Anzeige des Investitionsersatzanspruches nachzuholen.

Der Verlust des Investitionsersatzanspruches tritt nur dann ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

Höhe des Ersatzanspruches

Die Höhe des Ersatzanspruches ist abhängig vom tatsächlich angewendeten Betrag. Dieser Betrag vermindert sich um eine jährliche

Abschreibung (jeweils pro vollendetem Jahr) ab Durchführung der Arbeiten.

Investitionen vor dem 1.3.1991

- bei Investitionen, die ohne Förderungsmittel durchgeführt wurden, beträgt die jährliche Abschreibung grundsätzlich 5 Prozent (1/20 der aufgewendeten Kosten pro Jahr)
- bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung aber jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt.

BEISPIEL:

Bei einer Investition, die zB mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von 10 Jahren finanziert wurde, beträgt die Abschreibung 10 Prozent pro Jahr.

Investitionen ab dem 1.3.1991

- bei der Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, bei Heizungs- oder Sanitärinstallationen und bei der Fußbodenerneuerung beträgt die jährliche Abschreibung 10 Prozent, wenn diese Arbeiten nicht gefördert wurden
- für sonstige wesentliche Investitionen, die nicht gefördert wurden, beträgt die Abschreibung 5 Prozent pro Jahr
- bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt.

Investitionskostenersatz

Bis 1.3.1997 hatte der Mieter gegenüber dem Vermieter nur Anspruch auf Investitionskostenersatz für eigene Investitionen. Seit 1. 3. 1997 hat der Mieter aber auch Anspruch auf Investitionskostenersatz für Investitionen, die er seinerseits dem Vormieter abgelöst hat. Besonders wichtig ist es, sich in solchen Fällen die Originalrechnungen vom Vormieter oder Vermieter übergeben zu lassen. Die Vorlage der Rechnungen ist ja schließlich Voraussetzung für den eigenen Ersatzanspruch.

ANHANG

AK-Fachberatungen

Miet- und Wohnrecht

Arbeiterkammer Klagenfurt | Bahnhofplatz 3

Mo und Mi von 14.30 bis 16.30 Uhr

Terminvereinbarung: 050 477-2622

Arbeiterkammer Villach | Kaiser-Josef-Platz 1

Donnerstag von 14.30 bis 16.30 Uhr

Terminvereinbarung: 050 477-5115

Telefonische Auskunft: 050 477-2001

E-Mail: mietrecht@akktn.at

Beratungsstellen und Behörden

Mieterschutzverband Österreich

Benediktinerplatz 5/1 | 9020 Klagenfurt | Tel. 0463/513092

msv.kaernten@aon.at | www.mieterschutzverband.at

Mietervereinigung Kärnten

Karfreitstraße 13 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050195-2003

kaernten@mietervereinigung.at | www.mietervereinigung.at

Schlichtungsstelle in Mietangelegenheiten

Stadthaus | Theaterplatz 3 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463/537-2250

zivilrecht@klagenfurt.at | www.klagenfurt.at

Wohnberatungsstelle des Magistrates Klagenfurt

Paulitschgasse 13 | 9020 Klagenfurt | Tel. 0463/537-3383

wohnservice@klagenfurt.at | www.klagenfurt.at

Amt der Kärntner Landesregierung

Wohnbauförderung

Mießtaler Straße 6 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536/12441

Abt2.Wohnbau@ktn.gv.at | www.wohnbau.ktn.gv.at

Wohnbeihilfe, Eigenmittlersatzkredit

Mießtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536-12501

Abt2.Wohnbeihilfe@ktn.gv.at | www.wohnbau.ktn.gv.at



Arbeiterkammer Kärnten 050 477

Arbeits- und Sozialrecht 050 477-1000
Konsumentenschutz 050 477-2000
Steuerrecht 050 477-3000
Förderungen 050 477-4000
Bibliotheken 050 477-5000

arbeiterkammer@akktn.at
kaernten.arbeiterkammer.at

