



Mietrecht in Österreich

Tipps zur Wohnungssuche

7. Auflage

Makler, Provisionen und Verträge

Ihre Rechte als Mieter

**Tipps zur
Wohnungssuche**

**Makler,
Provisionen
und Verträge**

**Ihre Rechte
als Mieter**

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)
Martin Gruber

Mietrecht in Österreich

7. Auflage

Impressum

Herausgeber

Verein für Konsumenteninformation (VKI)

Linke Wienzeile 18, 1060 Wien

ZVR-Zahl 389759993

Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: konsument@vki.at

www.vki.at | www.konsument.at

Geschäftsführung

Dr. Josef Kubitschek

Mag. Dr. Rainer Spenger

Foto Umschlag

VKI

Autor

Martin Gruber

Druck

Holzhausen Druck GmbH,
2120 Wolkersdorf

Lektorat

Doris Vajasdi

Bestellungen

KONSUMENT Kundenservice

Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien

Tel. 01 588 774, Fax 01 588 77-72

E-Mail: kundenservice@konsument.at

Produktion

Günter Hoy

© 2017 Verein für Konsumenteninformation, Wien

Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Alle dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Bearbeitung, der Übersetzung, des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verlages (auch bei nur auszugsweiser Verwertung) vorbehalten. Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Buch sind auch ohne besondere Kennzeichnung im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung nicht als frei zu betrachten. Produkthaftung: Sämtliche Angaben in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine Haftung des Autors oder des Verlages aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Wir sind bemüht, so weit wie möglich geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden. Wo uns dies nicht gelingt, gelten die entsprechenden Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Verein für
Konsumenteninformation
ISBN 978-3-99013-070-4

€ 19,90

Zu diesem Buch

Die Suche nach einer neuen Wohnung beginnt meist recht unkompliziert: Man schlägt den Anzeigenteil einer Zeitung auf oder schaut sich im Internet um und findet eine ganze Reihe vielversprechender Wohnungsangebote. Aber spätestens bei den ersten Besichtigungen tauchen viele Fragen auf: Was ist ein Anbot, was ein Besichtigungsschein? Wer darf wie viel Provision verlangen? Entsprechen Mietzins und Ablöse dem marktüblichen Standard? Zudem drängen Makler und Vermieter meist auf eine rasche Entscheidung.

Haben Sie schließlich eine Wohnung nach Ihrem Geschmack gefunden, so gilt es, zu wissen, welche Pflichten Ihr Vermieter hat. Nur so können Sie sich auch wehren, falls Ihre Rechte verletzt werden.

Wir haben dem Kapitel Mietzinsbildung breiten Raum gewidmet und ein kritisches Auge auf die Abrechnung und Kontrolle der Betriebskosten geworfen. Wann ein Mietverhältnis endet und wer in Ihre Mietrechte eintreten darf, wird ebenfalls ausführlich dargelegt.

Sämtliche Novellierungen des Mietrechtsgesetzes sind berücksichtigt. Auf die Besonderheiten bei vermieteten Einfamilienhäusern wird in den einzelnen Kapiteln jeweils hingewiesen. Am Ende des Buches finden Sie einen Serviceteil mit umfangreichem Adressmaterial.

Ihr KONSUMENT-Team

Liebe Leser!

Wohnformen, Wohnungssuche, Makler, BTVG	9
Wohnformen	10
Wohnungssuche	17
Immobilienmakler	22
Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	32
Ein Mietverhältnis – viele Gesetze	37
Einteilung der Mietverhältnisse	38
Untermietverhältnisse	43
Konsumentenschutzgesetz (KSchG)	44
Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe	45
Mietvertragsabschluss	46
Die Vertragspartner	47
Mietzins und Wertsicherung	49
Weitere mögliche Vereinbarungen im Mietvertrag	50
Übergabe der brauchbaren Wohnung	53
Zahlungen bei Vertragsabschluss	56
Abgrenzung Hauptmiete und Untermiete	61
Bestimmungen über Benützung und Erhaltung	65
Benützungsrecht des Mieters	66
Regelungen für Wohnungen Typ I	68
Regelung für Typ III, IV und Untermietwohnungen	77
Mitvermietete Einrichtungsgegenstände	79
Die Hausbetreuung/der Hausbesorger	80
 Alles über den Mietzins	83
Mietzins – Mietzinsbestandteile	84
Hauptmietzins bei Wohnungen Typ I	84
Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände	106
Mietzins bei Typ III und IV	106
Untermietzins	106
Zinsminderung bei aufrechtem Mietverhältnis	107
Laufende Aufwendungen – Betriebskosten	111
Betriebskosten für Typ I und II	112
Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen für Typ I	120
Kosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen	121
Betriebskosten für Typ III, IV und Untermieten	124
Wann endet ein Mietverhältnis?	125
Beendigung des Mietverhältnisses	126

126	Zulässige Befristungen für Haupt- und Untermietverhältnisse über Wohnungen Typ I, II und III
129	Aufkündigung bei Wohnungen Typ I, II und III
138	Vorzeitige Auflösung aus wichtigen Gründen (Typ I, II, III und IV)
140	Einvernehmliche Auflösung – Räumungsvergleich
140	Erlöschen des Mietverhältnisses
141	Mietrechtsübergang – Typ I, II und III
146	Aufkündigung von Untermietverhältnissen
147	Investitionskostenersatz
151	Rückstellung der Wohnung
153	Befristung und Beendigung bei Wohnungen Typ IV
159	<u>Rechtsdurchsetzung – Verfahren</u>
160	Einteilung der Verfahren
162	Außerstreitverfahren – Typ I und II
163	Streitiges Verfahren
166	Räumungsverfahren
167	Zustellungen und Fristen
171	<u>Service</u>
173	Wichtige Begriffe von A – Z
174	Adressen
183	Stichwortverzeichnis

Wohnformen, Wohnungssuche, Makler, BTVG

- Die verschiedenen Wohnformen
- Tipps zu Wohnungssuche und Umgang mit Immobilienmaklern
- Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Wohnformen

Eigentum

Das Eigentum ist die stärkste Rechtsposition eines Wohnungsnutzers. Der Eigentümer kann sein Eigentum nicht nur selbst nutzen, sondern auch verkaufen oder vermieten. Sämtliches Eigentum an Liegenschaften ist im öffentlich zugänglichen Grundbuch eingetragen. Das Grundbuch wird am örtlich zuständigen Bezirksgericht geführt und kann während der Amtsstunden eingesehen werden. Das Hauptbuch ist in ganz Österreich auf automationsgestützte Datenverarbeitung umgestellt und kann auch über das Internet abgefragt werden. Notare, Rechtsanwälte, Gemeinden, Kreditinstitute usw. haben jedenfalls entsprechende EDV-Anschlüsse an die Grundbuchdatenbank.

Alleineigentum und Miteigentum

Neben dem Alleineigentum an Liegenschaften gibt es auch das Miteigentum und, als dessen Sonderform, das Wohnungseigentum. Das Eigentumsrecht zwischen Miteigentümern ist nach Bruchteilen aufgeteilt, das heißt, jeder Miteigentümer hat nach ideellen Anteilen Eigentum an der gesamten Liegenschaft und den darauf befindlichen Gebäuden.

Während der Alleineigentümer seine Liegenschaft zivilrechtlich uneingeschränkt nutzen kann, bedarf es im Fall einer Miteigentümergeinschaft einer Benützungsregelung (-vereinbarung) zwischen sämtlichen Miteigentümern. Kommt eine derartige Einigung nicht zustande, kann über Antrag auch das Gericht eine Benützungsregelung aussprechen. Hier wird von „schlichtem Miteigentum“ gesprochen, es ist kein Wohnungseigentum begründet.

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist eine Sonderform des Miteigentums. Mit dem ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft wird das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt verbunden. Die Rechts-

Wer darf welche Wohnung nutzen?

Nach dem Tod des bisherigen Eigentümers erben die drei Kinder je ein Drittel der Liegenschaft samt darauf befindlichem Gebäude mit zwei Wohnungen. Wollen die Erben die Liegenschaft behalten und auch selbst nutzen, so müssen sie jetzt untereinander eine Benützungsregelung treffen: Wer darf welche der beiden Wohnungen in welchem Zeitraum nutzen? Da gleichzeitig immer nur zwei eine Wohnung nutzen können, steht dem Dritten eine entsprechender finanzieller Ausgleich zu.

stellung des Wohnungseigentümers ist in einem speziellen Gesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), geregelt und wird hier nicht behandelt.

Wohnungseigentum wird erst mit Eintragung ins Grundbuch begründet, Sie finden dann in der Kopfzeile des Grundbuchauszuges den Vermerk „Wohnungseigentum“. Wenn im Folgenden von einer vermieteten Eigentumswohnung gesprochen wird (hier gelten eine Reihe von Sonderregelungen), so handelt es sich jeweils um Wohnungen, an denen bereits Wohnungseigentum durch Eintragung im Grundbuch begründet worden ist.

Allein-, Mit-
und Wohnungs-
eigentum

Fruchtgenuss und Wohnrecht

Neben dem Eigentum gibt es noch zwei Wohnformen mit ähnlich starker Rechtsposition: Fruchtgenuss und Wohnrecht.

Der Fruchtgenuss ist das vom Liegenschaftseigentümer zugunsten einer anderen Person eingeräumte Recht, eine Liegenschaft oder einen Teil davon zu nutzen oder zu vermieten, nicht aber zu verkaufen. Der Fruchtgenussberechtigte ist ein sogenannter „wirtschaftlicher“ Eigentümer. Das Fruchtgenussrecht wird meistens im Grundbuch eingetragen, damit ist es auch für Dritte ersichtlich.

Das Wohnrecht nach § 521 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ist das einer Person eingeräumte Recht, eine Wohnung auf Lebenszeit zu benutzen, nicht aber, sie zu vermieten. Auch das Wohnrecht kann im Grundbuch eingetragen werden.

Miete

Von Miete spricht man, wenn jemand einem anderen vertraglich die Benutzung eines Mietobjektes (ohne dessen Substanz aufzubrechen) gegen Entgelt gestattet. Dabei ist zwischen Haupt- und Untermiete zu unterscheiden.

Hauptmiete

Ein Hauptmietvertrag liegt vor, wenn der Vermieter Alleineigentümer oder alleiniger Fruchtgenussberechtigter der Liegenschaft ist. Dasselbe gilt, wenn Sie vom Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses mieten, auch hier liegt Hauptmiete vor. Steht die Liegenschaft im Eigentum mehrerer Miteigentümer, so liegt bei der Vermietung durch die Mehrheit ein Hauptmietverhältnis vor. Die „Mehrheit“ bezieht sich immer auf die Eigentumsanteile laut Grundbuch. Die Vermietung durch einen Minderheitseigentümer führt dagegen im Regelfall zu einem Untermietverhältnis.

Im Falle der Vermietung einer Eigentumswohnung begründet der Wohnungseigentümer, auch wenn er nur Minderheitseigentümer der gesamten Liegenschaft ist, ebenfalls Hauptmietrechte. Gehört eine Eigentumswohnung zwei Personen (Eigentümerpartnerschaft), so müssen beide im Vertrag als Vermieter aufscheinen, damit ein Hauptmietverhältnis begründet wird.

Untermiete

Beim Untermietvertrag hat der Vermieter seinerseits auch nur ein vertraglich eingeräumtes Recht an der vermieteten Sache. Zum Beispiel: Der Hauptmieter vermietet zwei Räume seiner Wohnung an einen Untermieter. Bei schlichtem Miteigentum begründet der Minderheitseigentümer (ohne Sondervereinbarungen) bei einer Vermietung immer Untermiete.

Ein besonderes Problem ergibt sich im Fall der sogenannten Scheinuntermiete. Mehr darüber ► Seite 62.

Genossenschaftswohnung

Mit dem etwas ungenauen Begriff „Genossenschaftswohnung“ werden Wohnungen bezeichnet, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung – Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft – errichtet und vermietet werden. Da die Bauvereinigung hier Liegenschaftseigentümerin ist, schließt sie Hauptmietverträge ab. Genossenschaften vermieten im Regelfall nur an ihre Mitglieder, die Genossenschafter. Der Mietinteressent muss daher der Genossenschaft als Mitglied beitreten und den Geschäftsanteil laut Satzung (mindestens 216 Euro) bezahlen. Der Mietvertrag wird häufig als „sonstiger Nutzungsvertrag“ bezeichnet, ist aber rechtlich gesehen ein normaler Hauptmietvertrag.

Vom „Genossenschaftsanteil“ zu unterscheiden ist der „Finanzierungsbeitrag“, der auch 30.000 Euro und mehr betragen kann. Diese Einmalzahlung bei Mietbeginn wird als Mietzinsvorauszahlung für 100 Jahre behandelt; d.h., sie wird jährlich um ein Prozent vermindert.

Die Anerkennung einer Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft als gemeinnützige Bauvereinigung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (WGG). In diesem Gesetz sind auch die Bestimmungen für die Höhe des Entgelts und die Erhaltungspflichten der Vermieter bei „Genossenschaftswohnungen“ genau geregelt. Näheres dazu in unserem Buch „Genossenschaftswohnungen“.

Genossenschaftsanteil und Finanzierungsbeitrag

„Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags“

Sie haben beim Erstbezug einer Wohnung im Jahr 2004 z.B. 20.000 Euro als Finanzierungsbeitrag bezahlt. Jährlich werden 200 Euro (1 % von 20.000) als Vorauszahlung verrechnet. Im Jahr 2016, nach zwölf Jahren, ziehen Sie wieder aus und bekommen 17.600 Euro von der Bauvereinigung zurück.

Geförderte Wohnung

Unter diesem Begriff werden Wohnungen verstanden, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet worden sind. Ein Großteil der gefördert

errichteten Mietwohnungen sind Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Daneben gibt es Förderungsmittel auch für die Errichtung von Eigentumswohnungen im Mehrgeschoßbau. Für die Vergabe dieser Wohnungen gelten Einkommensgrenzen (nach Bundesland verschieden) und der Mieter muss seine bisherige Wohnung aufgeben.

In Wien liegt der Schwerpunkt des geförderten Neubaus in letzter Zeit auf sogenannten „Smart“-Wohnungen. Deren Nutzfläche ist etwas kleiner, dafür sind sie kostengünstiger. Sowohl der Finanzierungsbeitrag als auch der laufende Mietzins ist etwas geringer. Die meisten neuen Smart-Wohnungen werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und sind daher „Genossenschaftswohnungen“.

Mietkaufmodelle

Um die Kosten eines Wohnungserwerbs geringer zu halten, wurde Ende der Achtzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts für den geförderten Wohnungsneubau ein neues Modell entwickelt. Die Wohnungen werden zunächst als Mietwohnungen errichtet und gefördert. Nach Ablauf von zehn Jahren können die Mieter entscheiden, ob sie ihre bisherige Mietwohnung als Eigentumswohnung erwerben wollen.

Aufgrund der Umsatzsteuerregelungen können die Wohnungen nach zehn Jahren billiger erworben werden. Die Käufer kennen als bisherige Mieter bereits sowohl das Haus als auch die Wohnumgebung. Aufgrund von Änderungen bei der Umsatzsteuer wird dieser Preisvorteil in rund fünf Jahren aber Geschichte sein.

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption werden sowohl von gemeinnützigen Bauvereinigungen als auch von gewerblichen Bauträgern angeboten.

Gemeindewohnung

Entgegen einer weitverbreiteten Ansicht handelt es sich bei Gemeindewohnungen im gesetzlichen Sinn um ganz normale Hauptmietwohnungen. Es gelten daher auch die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen. Die Gemeinde ist in diesen Fällen Hauseigentümerin und Vermieterin der Wohnungen. Gemeinden vergeben solche Wohnungen in der

Regel an sozial Schwache, doch handelt es sich dabei um eine freiwillige Regelung. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Gemeindewohnung, da die Vermietung nicht zu den hoheitlichen Aufgaben einer Gemeinde gehört.

Wohngemeinschaft

Unter Wohngemeinschaft wird allgemein das Zusammenleben mehrerer nicht verwandter Personen verstanden. Aus welchen Gründen es dazu kommt, ist mietrechtlich unerheblich. Maßgeblich ist jedoch, welche Rechtsstellung die einzelnen Personen der Wohngemeinschaft haben. Für Wohngemeinschaften in Mietwohnungen bestehen insgesamt drei Möglichkeiten, einen Mietvertrag abzuschließen:

- Nur ein Wohngemeinschafts-Mitglied mietet die Wohnung, die anderen sind Untermieter. Verlässt nun der einzige Mieter die Wohnung, so müssen unter Umständen auch die anderen ausziehen.
- Alle Wohngemeinschafts-Mitglieder unterschreiben den Mietvertrag, sind daher gleichberechtigte Mitmieter und haften für den Mietzins. Will einer der Mitmieter aus dem gemeinsamen Mietvertrag aussteigen, müssen alle anderen, der Vermieter und die Mitmieter, zustimmen. Hier gibt es oft Probleme! (Näheres ► Seite 48).
- Über jeden Raum wird ein einzelner Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen. Es bestehen daher mehrere getrennte Mietverträge mit dem Vermieter. Jeder Vertrag kann gesondert gekündigt werden, die übrigen sind davon nicht betroffen.

Andere Wohnformen

Aus der Vielzahl rechtlich denkbarer Wohnformen werden hier drei weitere kurz beschrieben, die jedoch alle keinen besonderen mietrechtlichen Schutz genießen.

Prekarium

Ein Prekarium (auch Bittleihe genannt) ist ein Vertrag, mit dem jemand einem anderen die Benützung einer Sache, hier einer Wohnung, unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf erlaubt. Die Überwälzung der Wohnungsbetriebskosten (Gas, Strom usw.) ist jedenfalls zulässig, ohne dass deshalb ein entgeltliches Mietverhältnis entsteht. Die Form des Prekariums darf jedoch nicht der Umgehung des MRG (vor allem des Kündigungsschutzes) dienen. Die Abgrenzung zu einem Mietverhältnis ist oft nicht leicht zu treffen. Zum einen kommt es darauf an, ob jederzeitiger Widerruf des Benützungsrechtes vereinbart wurde; zum anderen darauf, welche Kosten vom Prekaristen zu tragen sind.

Familienhaftes Wohnen

Darunter werden hauptsächlich die Wohnverhältnisse bei Ehegatten und im Verhältnis Kinder – Eltern verstanden. Die Eltern haben im Rahmen der Unterhaltspflicht ihren Kindern auch eine Wohnmöglichkeit zu gewähren. Erlischt die Unterhaltspflicht der Eltern, so entfällt auch die Pflicht zur Beistellung einer Wohnmöglichkeit. Über Aufforderung der Eltern muss das Kind dann die Wohnung verlassen. Da die hier auftretenden Probleme eng mit dem Unterhaltsanspruch verknüpft sind, wird an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen.

Heime und Beherbergungsbetriebe

Hier liegen meist gemischte Verträge vor, die einerseits die Raumüberlassung und andererseits weitere Leistungen wie z.B. die Verpflegung betreffen. Für derartige Verträge gelten keine Mieterschutzbestimmungen.

Nur für Studentenheime gibt es ein eigenes Studentenheimgesetz (BGBl. 291/1986).

Service

Wichtige Begriffe von A – Z

Adressen

Stichwortverzeichnis

<p>Es enthält die grundsätzlichen Bestimmungen des Privatrechts. Für den wohnrechtlichen Bereich ist das ABGB nur so weit anwendbar, als die Spezialgesetze keine eigenen Regelungen treffen.</p>	<p>ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)</p>
<p>Darin ist die Absicherung der von Wohnungswerbern geleisteten Zahlungen durch den Bauträger festgeschrieben. Weiters sind die grundlegenden Vertragsinhalte, die Rücktrittsrechte und die Gewährleistungsansprüche geregelt.</p>	<p>BTV (Bauträgervertragsgesetz)</p>
<p>Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge</p>	<p>EVB</p>
<p>Damit werden ausschließlich jene Unternehmen bezeichnet, die nach den Bestimmungen des WGG als gemeinnützig anerkannt worden sind. Es handelt sich dabei um Genossenschaften und Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung).</p>	<p>GBV (Gemeinnützige Bauvereinigung)</p>
<p>Dieses Arbeitnehmerschutzgesetz wurde eigens für die Dienstverhältnisse von Hausbesorgern geschaffen. Darin sind neben den Rechten auch die besonderen Pflichten eines Hausbesorgers geregelt.</p>	<p>HBG (Hausbesorgergesetz)</p>
<p>Hier sind neben den Abrechnungsvorschriften auch die wichtigen Bestimmungen über die Aufteilung der Kosten von zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen enthalten.</p>	<p>HeizKG (Heizkostenabrechnungsgesetz)</p>
<p>Das MRG ist das wichtigste wohnrechtliche Spezialgesetz, in dem die Mieterschutzbestimmungen enthalten sind.</p>	<p>MRG (Mietrechtsgesetz)</p>
<p>Der OGH ist das österreichische Höchstgericht in Zivilrechtsangelegenheiten und damit auch in Wohnrechtsstreitigkeiten. Seine Entscheidungen sind Richtlinien für die Entscheidungen der Unterinstanzen.</p>	<p>OGH (Oberster Gerichtshof)</p>
<p>Hier finden sich die Bestimmungen zur Ermittlung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung. Der je Bundesland kundgemachte Richtwert ist Grundlage für den nach dem MRG zu berechnenden Richtwerthauptmietzins.</p>	<p>RichtWG (Richtwertgesetz)</p>
<p>Das WEG behandelt die Begründung von Wohnungseigentum und enthält Bestimmungen über die Beziehungen zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern einer Liegenschaft.</p>	<p>WEG (Wohnungseigentumsgesetz)</p>
<p>Damit werden die Wohnbauförderungsgesetze des Bundes bezeichnet, die mittlerweile fast zur Gänze außer Kraft gesetzt wurden. Seit 1989 ist Wohnbauförderung Ländersache.</p>	<p>WFG (Wohnbauförderungsgesetz)</p>
<p>Hier sind einerseits Bestimmungen zur Anerkennung, Organisation und Geschäftstätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen enthalten. Andererseits enthält das WGG auch wohnrechtliche Bestimmungen für jene Mietverhältnisse, bei denen eine derartige Bauvereinigung als Vermieterin auftritt.</p>	<p>WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)</p>
<p>Sie enthält das Verfahrensrecht fürs Zivilgericht. Für das Wohnrecht besonders bedeutsam sind die §§ 560 bis 575 über die Aufkündigung und Beendigung von Mietverträgen.</p>	<p>ZPO (Zivilprozessordnung)</p>

**Verein
für Konsumenten-
information (VKI)**

www.vki.at

www.konsument.at

Online-Ausgabe unseres Testmagazins KONSUMENT

www.verbraucherrecht.at

Neuigkeiten aus dem Rechtsbereich für Konsumenten

Telefonische Erstberatung unter Tel. (01) 588 770, Mo – Fr 9 – 15 Uhr

Für eine persönliche Beratung
(Wien oder Innsbruck) vereinbaren Sie bitte einen Termin:

Wien

VKI-Beratungszentrum, Mariahilfer Straße 81
(Mo und Mi 9 – 18 Uhr, Di, Do, Fr 9 – 16 Uhr)

Innsbruck

Beratungsstelle, Maximilianstraße 9 (Mo – Do 8 – 12 Uhr)
Tel. (0512) 58 68 78

Arbeiterkammern

Bundesarbeitskammer und Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
Prinz-Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien
Tel. (01) 501 65-0 E-Mail: akmailbox@akwien.at www.arbeiterkammer.at

Burgenland

Wiener Straße 7, 7000 Eisenstadt
Tel. (02682) 740-0 E-Mail: akbgld@akbgld.at www.akbgld.at

Kärnten

Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt
Tel. 050 477 E-Mail: arbeiterkammer@akktn.at
<http://kaernten.arbeiterkammer.at>

Niederösterreich

AK-Platz 1, 3100 St. Pölten
Tel. 05 7171 E-Mail: mailbox@aknoe.at <https://noe.arbeiterkammer.at>

Oberösterreich

Volksgartenstraße 40, 4020 Linz
Tel. (0732) 6906 E-Mail: info@ak-ooe.at www.arbeiterkammer.com

Salzburg

Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg
Tel. (0662) 8687-0 E-Mail: kontakt@ak-sbg.at www.ak-salzburg.at

Steiermark

Hans-Resel-Gasse 8-14, 8020 Graz
Tel. 05 7799-0 E-Mail: info@akstmk.at www.akstmk.at

Tirol

Maximilianstraße 7, 6010 Innsbruck
Tel. (0512) 5340 E-Mail: ak@tirol.com www.ak-tirol.com

Widnau 2-4, 6800 Feldkirch
Tel. (05522) 306-0 E-Mail: mailbox@ak-vorarlberg.at
<http://vbg.arbeiterkammer.at>

Vorarlberg

Österreichischer Verband
Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband
Bösendorferstraße 7, 1010 Wien
Tel. (01) 505 58 24 www.gbv.at

Gemeinnützige Bauvereinigungen

Unter anderem können hier die Adressen aller gemeinnützigen
Bauvereinigungen (nach Bundesländern geordnet) abgefragt werden.
Aber auch wohnwirtschaftliche Daten werden hier übersichtlich dargestellt.

Bei diesen Organisationen werden in der Regel
nur Mitglieder beraten und vertreten.

Mieter-, Eigentümer- und Siedlerorgani- sationen

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien
Tel. 050195-92 000
E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at www.mietervereinigung.at

Mietervereinigung Österreichs

Mieter-Interessengemeinschaft (MIG)
Antonsplatz 22, 1100 Wien
Tel. (01) 602 01 08
E-Mail: office@mig.at www.mig.at

Mieter-Interessens- gemeinschaft (MIG)

Lichtenfelsgasse 3, 1010 Wien
Tel. (01) 512 53 60 Fax (01) 512 53 60-10 E-Mail: service@mieterbund.at
www.mieterbund.at

Österreichischer Mieter- und Wohnungseigen- tümerversband (ÖMB)

Döblergasse 2, 1070 Wien
Tel. (01) 523 23 15
www.mieterschutzverband.at

Mieterschutz- verband Österreich

Homepage der Stadt Wien
www.wien.gv.at/index/wohnen.htm

Stadt Wien

Zum Thema Wohnen finden Sie darin umfangreiche Informationen zur
Hauptmietzinshöhe (Lagezuschlag, Kriterien für Zu- und Abschläge beim
Richtwertmietzins), zu Beihilfen und Unterstützungen und alles über die Wohn-
bauförderung bzw. Wohnhaussanierung und geförderte Wohnungsverbesserung.

Wohnservice Wien
 Vergabe von geförderten Wohnungen
 Guglgasse 7–9, 1030 Wien
 Tel. (01) 24 111
www.wohnservice-wien.at

Mieterhilfetelefon
 Tel. (01) 4000-8000
www.mieterhilfe.at

Wohnbau- förderungsstellen

Burgenland

Landesamtsdirektion, Raumordnung und Wohnbauförderung
 Europaplatz 1, 7001 Eisenstadt
 Tel. (02682) 600-2783 Fax (02682) 600-2060
 E-Mail: post.wbf@bgld.gv.at www.burgenland.at

Kärnten

Amt der Kärntner Landesregierung
 Abt. 9 – Wohnungs- und Siedlungswesen
 Mießtalerstraße 6, 9021 Klagenfurt
 Tel. 050536-30901 oder -30902 Fax 050536-30900
 E-Mail: post.abt9@ktn.gv.at www.wohnbau.ktn.gv.at

Niederösterreich

Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Wohnungsförderung
 Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
 Tel. (02742) 9005-0 Fax (02742) 9005-15800
 E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at www.noel.gv.at

Oberösterreich

Amt der OÖ Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung
 Harrachstraße 16a, 4020 Linz
 Tel. (0732) 77 20-14151 Fax (0732) 77 20-214395
 E-Mail: wo.post@ooe.gv.at www.ooe.gv.at

Salzburg

Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 10 – Wohnungswesen
 Fanny-von-Lehnert-Straße 1, 5010 Salzburg
 Tel. (0662) 80 42-3710 Fax (0662) 80 42-3888
 E-Mail: wohnbauforderung@salzburg.gv.at www.salzburg.gv.at www.sir.at

Steiermark

Amt der steiermärkischen Landesregierung, A15 – Wohnbauförderung
 Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz
 Tel. (0316) 877-3719 Fax (0316) 877-3780
 E-Mail: a15@stmk.gv.at www.wohnbau.steiermark.at

Tirol

Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung
 Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck
 Tel. (0512) 508-2732 Fax (0512) 508-2735
 E-Mail: wohnbauforderung@tirol.gv.at www.tirol.gv.at/wohnbauforderung

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. III d – Wohnbauförderung
Landhaus, 6901 Bregenz
Tel. (05574) 511-8080 Fax (05574) 511-23495
E-Mail: wohnbauforderung@vorarlberg.at www.vorarlberg.at

Vorarlberg

Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62, 1194 Wien
Tel. (01) 4000-74819 oder 74820
Fax (01) 4000-9974810 E-Mail: post@ma50.magwien.gv.at
www.wien.gv.at www.wohnfonds.wien.at

Wien

Eine Liste aller Gerichtssachverständigen finden Sie
auf der Seite des BM für Justiz
www.justiz.gv.at/sdgliste

Sachverständige

Nur Experten können die Bausubstanz eines Hauses tatsächlich beurteilen.
Besonders bei Wohnungen aus dem Althausbestand ist es in vielen Fällen
ratsam, vor dem Kauf einen Spezialisten beizuziehen.

**Architekten
und Ingenieur-
konsulenten**

Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen
Karlgasse 9/2, 1040 Wien
Tel. (01) 505 58 07 Fax (01) 505 32 11
E-Mail: office@arching.at www.arching.at

Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Schloßgasse 13/2.3, 1050 Wien
Tel. (01) 522 25 92 Fax (01) 522 25 93
E-Mail: office@wkimmo.at www.wkimmo.at

**Immobilienmakler und
Vermögenstreuhänder**

Bei der Bundesinnung können Sie ein Verzeichnis aller konzessionierten
Makler Österreichs anfordern.

Der Amtshelfer im Internet
www.help.gv.at

**Interessante
Links zu Wohnen
und Recht**

Parlament
www.parlament.gv.at
Parlamentarische Materialien und Gesetzesinitiativen

Bundes- und Landesgesetze im Internet
www.ris.bka.gv.at

Gerichtsentscheidungen
www.ris.bka.gv.at/jus
www.ogh.gv.at

Volksanwaltschaft
<http://volksanwaltschaft.gv.at>

- A**
Ablöse 59, 99, 161
Abrechnung 103, 117
Abschlag bei Befristung 95
Abschreibung 148
Adressbüro 20
Alleineigentum 10
Altbau 40
Anbot 24
Anbotspflicht 76
Angeld 27
Anzahlung 26
Arbeiten, privilegierte 72
Aufkündigung 129, 146, 155, 161, 164
Auflösung, einverständliche 140
Auflösung, vorzeitige 138
Ausmalen 52
Außerstreitverfahren 160, 162
- B**
Baugebrechen 72, 93
Bau trägervertragsgesetz 32
Beendigung des Mietverhältnisses 126
Befristung 126
Benützungsberechtigung 66
Besichtigungsschein 24
Betriebskosten 112, 161
Bezirksgericht 163
Brauchbarkeit der Wohnung 53, 89
Bruttomietzins 31
- D**
Delogierung 166
Denkmalschutz 96
Dienst- und Werkswohnungen 136
Duldungsverpflichtung 75
- E**
Ehescheidung 145
Eigenbedarf des Vermieters, dringender 135, 136, 146
Eintrittsberechtigte 141
Energieausweis 20
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 101
Erhaltungspflicht 52, 69, 70
Erlöschen des Mietverhältnisses 140
Ersatzbeschaffung 136, 138
Exekution 166
- F**
Familienhaftes Wohnen 16
Ferienwohnung 28, 29
Finanzierungsbeitrag 13
Förderungen 13
Fristen 26, 28, 29, 99, 167
Fruchtgenuss 11
- G**
Gemeindewohnung 14
Gemeinschaftsanlage 120
Genossenschaftswohnung 13, 40
- H**
Hauptmiete 12, 61
Hauptmietzins, angemessener 96
Hauptmietzins, förderungsrechtlicher 98
Hauptmietzins, freier 98, 106
Hauptmietzinsanhebung 105
Hausbesorger 80, 113
Hausordnung 66
Heime und Beherbergungsbetriebe 16
Heizkosten 121
Heizkostenabrechnungsgesetz 121
Heiztherme 53, 70, 78
- I**
Immobilienmakler 22
Inflation 49
Investitionskostenersatz 59, 147
- K**
Kategorieeinstufung 87
Kategoriehauptmietzins 95, 100
Kautionspflicht 58, 153
Konsumentenschutzgesetz 44
Kündigungsfrist 127, 130, 154
Kündigungsgrund 50
Kündigungsrecht 50
Kündigungsverzicht 50
- L**
Lärm 67
Lagezuschlag 93
Lebensgefährte 48, 141
Leerstand 135
- M**
Mietrechtsabtretung 143
Mietrechtsübergang 141
Mietvertragsabschluss 46
Mietzins 84
Mietzinsvorauszahlung 58
Mitbewohner 68
Miteigentum 10
- P**
Präklusivfrist 99
Präsentationsrecht 52
Prekarium 16
Provision 31
- R**
Räumungsklage 155, 161, 165
Räumungsvergleich 140
Richtwerthauptmietzins 90
Rückabwicklung 29
Rückstellung der Wohnung 151
Rücktrittserklärung 28, 29, 35
Rücktrittsrecht 27
- S**
Scheinuntermiete 12, 146
Schlichtungsstelle 162
Standardanhebung 137
Streitverfahren 163
- T**
Todesfall des Mieters 141, 156
Transparenzgebot 44
- U**
Übergabe der Wohnung 53
Übergabtauftrag 161, 166
Umsatzsteuer 84
Unbrauchbarkeit der Wohnung 89
Untermiete 12, 43, 61, 68, 77
Untermietverbot, 50
Untermietzins 106
- V**
Veränderungen in der Wohnung 73
Verfahrenshilfe 167
Vergebührung 56
Vermittlungsvertrag 19, 24
Vertragsverlängerung 31, 127, 129

W

Weitergaberecht 51,
60, 145
Wertsicherung 49, 100
Wiederherstellungs-
pflicht 73

Wohnbauförderung 13,
25, 35
Wohngemeinschaft 15
Wohnrecht 11
Wohnungseigentum
10, 61

Wohnungssuche 17
Wohnungstausch 144
Wohnungszusammen-
legung 148
Wucher 65

Z

Zinsminderung 107
Zuschläge 92
Zutritt, zur Wohnung 67
Zweitwohnungen 39

Mietrecht in Österreich, 7. Auflage

Das österreichische Mietrecht ist selbst für Experten kaum noch überblickbar. Damit Sie als Mieter dieser komplizierten Materie nicht rat- und hilflos gegenüberstehen, wurde unser bewährter Bestseller völlig neu überarbeitet, aktualisiert und auch erweitert. Er hilft Ihnen, Wege durch das Labyrinth der verschiedenen Mietverhältnisse und unterschiedlichen Mietzinse zu finden. Außerdem finden Sie alles zum Thema Wohnungssuche, Mietverträge, Befristungen, Betriebskosten und auch Rechtsdurchsetzung, falls Sie vor Gericht müssen. Damit Sie auf dem neuesten Stand sind, sind sämtliche Novellierungen des Mietrechtsgesetzes berücksichtigt. Auf die Besonderheiten bei vermieteten Einfamilienhäusern wird in den einzelnen Kapiteln jeweils hingewiesen. Zusätzlich gibt es am Ende des Buches einen Serviceteil mit umfangreichem Adressmaterial.

Verein für Konsumenteninformation, Wien
www.vki.at | www.konsument.at

ISBN 978-3-99013-070-4



€ 19,90

