

MIETRECHT IN ÖSTERREICH

8., aktualisierte Auflage

EIN WEGWEISER DURCH DAS AKTUELLE ÖSTERREICHISCHE MIETRECHTSGESETZ

Tipps zur Wohnungssuche
Mietverhältnisse und Mietzinse
Befristungen und Betriebskosten
Makler, Provisionen und Verträge
Ihre Rechte als Mieter



**Tipps zur
Wohnungssuche**

**Mietverhältnisse
und Mietzinse**

**Befristungen und
Betriebskosten**

**Makler,
Provisionen
und Verträge**

**Ihre Rechte
als Mieter**

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)
Martin Gruber

MIETRECHT IN ÖSTERREICH

Ein Wegweiser durch das aktuelle österreichische Mietrechtsgesetz

8. 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

vki.at | konsument.at

Geschäftsführung

Mag.(FH) Wolfgang Hermann

Foto Umschlag

VKI

Autor

Martin Gruber

Stand

1. Juli 2024

Lektorat

Doris Vajasdi

Druck

Gerin Druck GmbH, 2120 Wolkersdorf

Grafik/Produktion

Günter Hoy

© 2024 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 978-3-99013-128-2

€ 25,-

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? Müssen Sie überhaupt eine Provision bezahlen? Entspricht der Mietzins den gesetzlichen Vorgaben? 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

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	44
Konsumentenschutzgesetz (KSchG)	44
Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe	47
Mietvertragsabschluss	48
Die Vertragspartner	49
Mietzins und Wertsicherung	51
Weitere mögliche Vereinbarungen im Mietvertrag	51
Übergabe der brauchbaren Wohnung	55
Zahlungen bei Vertragsabschluss	58
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	78
Mitvermietete Einrichtungsgegenstände	80
Die Hausbetreuung/der Hausbesorger	80
 Alles über den Mietzins	83
Mietzins – Mietzinsbestandteile	84
Hauptmietzins bei Wohnungen Typ I	84
Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände	108
Mietzins bei Typ III und IV	108
Untermietzins	109
Zinsminderung bei aufrechtem Mietverhältnis	109
Laufende Aufwendungen – Betriebskosten	113
Betriebskosten für Typ I und II	114
Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen für Typ I	122
Kosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen	123
Betriebskosten für Typ III, IV und Untermieten	126
Wann endet ein Mietverhältnis?	127
Beendigung des Mietverhältnisses	128

128	Zulässige Befristungen für Haupt- und Untermietverhältnisse über Wohnungen Typ I, II und III
131	Aufkündigung bei Wohnungen Typ I, II und III
140	Vorzeitige Auflösung aus wichtigen Gründen (Typ I, II, III und IV)
142	Einvernehmliche Auflösung – Räumungsvergleich
142	Erlöschen des Mietverhältnisses
143	Mietrechtsübergang – Typ I, II und III
148	Aufkündigung von Untermietverhältnissen
149	Investitionskostenersatz
153	Rückstellung der Wohnung
155	Befristung und Beendigung bei Wohnungen Typ IV
161	<u>Rechtsdurchsetzung – Verfahren</u>
162	Einteilung der Verfahren
164	Außerstreitverfahren – Typ I und II
165	Streitiges Verfahren
168	Räumungsverfahren
169	Zustellungen und Fristen
173	<u>Service</u>
175	Wichtige Begriffe von A – Z
176	Adressen
181	Stichwortverzeichnis

Mietvertragsabschluss und Wohnungsübergabe

- Vertragsabschluss und Vertragspartner
- Mietzins, Wertsicherung und weitere mögliche Vereinbarungen
- Übergabe der Wohnung und Zahlungen bei Vertragsabschluss
- Abgrenzung Hauptmiete und Untermiete

Mietvertragsabschluss

Im Mietvertrag regeln Vermieter und Mieter ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten. Der Vertrag kommt mit der Einigung über den Bestandgegenstand (Wohnung), den Bestandzins (Mietzins) und die Bestanddauer (Vertragsdauer) zustande.

Ein Mietvertrag kann schriftlich oder mündlich abgeschlossen werden. Er kann aber auch durch schlüssige Handlung – der Mietvertrag muss von beiden Vertragspartnern gewollt sein – zustande kommen. Beispiel: Der Vermieter überlässt eine Wohnung und nimmt für längere Zeit dafür Mietzins entgegen.

Bei Mietverhältnissen über Wohnungen Typ I, II und III ist für eine wirksame Befristung auf alle Fälle eine schriftliche Vereinbarung erforderlich. Bei befristeten Verträgen sollte die Vertragsdauer jedenfalls klar ersichtlich sein: „Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.“

Besser schriftlicher Abschluss

Mündliche Mietverträge gelten ebenso wie schriftlich abgeschlossene. Aus Beweisgründen ist es jedoch empfehlenswert, Mietverträge immer schriftlich abzuschließen!

Der (schriftliche) Mietvertrag sollte Name und Anschrift der Vertragspartner enthalten. Wird der Vertrag nicht mit dem Vermieter persönlich abgeschlossen, sondern durch einen Bevollmächtigten (Hausverwaltung, Maklerbüro), so sollte das Vertretungsverhältnis festgehalten werden. Zuvor sollten Sie sich vergewissern, dass der Bevollmächtigte auch tatsächlich zum Vertragsabschluss berechtigt ist. Scheuen Sie sich nicht, eine Vollmacht zur Einsichtnahme zu verlangen – insbesondere, wenn eine Privatperson als Bevollmächtigter auftritt.

Die Vertragspartner

Die Vertragspartner eines Mietverhältnisses sind Mieter und Vermieter. Doch während diese Begriffe immer nur auf eine einzelne Person hindeuten, gibt es eine Vielzahl von Fällen, wo auf jeder Seite des Vertragsverhältnisses mehrere Personen stehen. Ebenso zu beachten sind Änderungen bei den Vertragsparteien während eines Mietverhältnisses.

Vermieterseite

Auf Vermieterseite werden regelmäßig dann mehrere Personen zum Vertragspartner, wenn eine Liegenschaft nicht im Alleineigentum einer Person steht. Bei Vorliegen einer Miteigentümergeinschaft ist jeweils die Eigentümermehrheit zum Abschluss eines Mietverhältnisses berechtigt. Dieser obliegt auch die Verwaltung (beispielsweise die Durchführung von Erhaltungsarbeiten), aber auch die Kündigung von Mietverhältnissen. Trotzdem werden sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft zu Vertragspartnern des Mieters. Daher müssen Anträge im Außerstreitverfahren und Klagen im streitigen Verfahren regelmäßig gegen alle (Mit-)Eigentümer gerichtet werden.

Bei einem Wechsel auf Vermieterseite (durch Kauf, Erbschaft) ist der neue Eigentümer an die bestehenden Mietverhältnisse mit allen Bedingungen gebunden, sodass sich der Abschluss eines neuen Mietvertrages erübrigt. Davon ausgenommen sind nur Absprachen ungewöhnlichen Inhalts, die der neue Eigentümer nicht kannte oder kennen musste (§ 2 Abs. 1 MRG). Ausschließlich bei Wohnungen Typ IV gibt es ein spezielles Kündigungsrecht für den neuen Eigentümer, wenn der Mietvertrag nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Einen Sonderfall bildet die vermietete Eigentumswohnung. Der Wohnungseigentümer, der im Regelfall nur Minderheitseigentümer an der Gesamtliegenschaft ist, kann seine Eigentumswohnung trotzdem alleine vermieten und wird alleiniger Vertragspartner des Mieters.

Vermieterwechsel durch Kauf oder Erbschaft

Mieterseite

Auch auf Mieterseite können mehrere Personen Vertragspartner – sogenannte Mitmieter – sein. Etwa, wenn bereits bei Mietbeginn zwei oder mehrere Personen eine Wohnung anmieten. Dies erscheint bei Lebensgefährten empfehlenswert, eventuell auch bei Ehegatten und bei Wohngemeinschaften. Und zwar deshalb, weil sonst bei Auszug des einzigen Mieters bereits der Kündigungsgrund des fehlenden Wohnbedürfnisses vorliegen kann. Haben jedoch mehrere Personen gemeinsam gemietet, so kann nur dann erfolgreich gekündigt werden, wenn der Kündigungsgrund auf alle Mitmieter zutrifft.

Eine spätere Parteienänderung auf Mieterseite, einschließlich der Möglichkeit, dass mehrere Personen zu Mitmietern werden, kann sich aus verschiedenen Gründen ergeben. Dazu zählt vor allem der Mietrechtseintritt im Todesfall. Hier treten bei einem gemeinsamen Haushalt neben dem Ehegatten auch alle Kinder in das Mietrecht ein (Näheres ► Seite 143).

Mitmieter einer Wohnung müssen als Einheit gesehen werden, sie können jeweils nur gemeinsam in einem Verfahren auftreten. Anträge im Außerstreitverfahren müssen von den Mitmietern gemeinsam gestellt werden, aber auch Kündigungen können immer nur gegen alle gemeinsam eingebracht werden. Das bloße Verlassen der Wohnung führt noch nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses eines Mitmieters. Will ein Mitmieter aus einem derartigen Mietverhältnis ausscheiden, müssen der Vermieter und die anderen Mitmieter einverstanden sein. Der Vermieter verliert einen Schuldner für den Mietzins, die anderen Mitmieter müssen (anteilig) einen höheren Mietzins bezahlen.

Wird mit dem Vermieter keine Einigung erzielt und soll das Mietverhältnis nicht aufgelöst werden, bleibt auch die nicht mehr in der Wohnung wohnhafte Person als Mitmieter bei Zahlungsrückständen etc. gegenüber dem Vermieter haftbar. Für diesen Fall empfehlen wir, dass die Mitmieter untereinander eine Vereinbarung treffen. Die nicht mehr wohnhafte Person verzichtet im Innenverhältnis auf ihre Nutzungsrechte an der Wohnung. Die verbleibenden Mitmieter verpflichten sich zur Zahlung der laufenden Mietzinse etc. und geben eine Schad- und Klagloshaltungserklärung für den ausgeschiedenen ab, sollte dieser vom Vermieter in Anspruch genommen werden.

Mietzins und Wertsicherung

Als weiterer wichtiger Punkt muss im Mietvertrag die Höhe und Art des Mietzinses festgehalten werden. Entweder wird ein Pauschalmietzins (inklusive Betriebskosten und Ähnliches) vereinbart oder ein bestimmter Fixbetrag – Hauptmietzins genannt – festgelegt, zu dem noch die veränderlichen Betriebskosten hinzukommen. Letzteres ist vor allem bei Wohnungen Typ I und II üblich.

Wird die gesonderte Überwälzung der Betriebskosten vereinbart, sollte zumindest der prozentmäßige Anteil der Wohnung an den Betriebskosten im Mietvertrag angegeben sein.

Eine Wertsicherung des Mietzinses muss im Vertrag ausdrücklich vorgesehen werden, andernfalls kann der vereinbarte Betrag auch nicht an die Geldwertentwicklung (Inflation) angepasst werden. Üblicherweise wird eine Wertsicherung anhand der Entwicklung der Richtwerte (► Seite 91) oder der Inflationsentwicklung vereinbart. Dafür müssen ein Gradmesser für die Veränderungen (Verbraucherpreisindex), ein Basiswert (z.B. der Wert im Monat des Vertragsabschlusses) und ein Schwellenwert festgesetzt werden.

Auf Basis der Bestimmungen des KSchG hat der Oberste Gerichtshof vor kurzem einige Wertsicherungsvereinbarungen wegen Intransparenz für unwirksam erklärt. Wird in einem Mietvertrag eine dieser Formulierungen verwendet, darf von der vertraglichen Wertsicherung gar kein Gebrauch gemacht werden. Vermuten Sie, dass auch Ihr Vertrag eine derartige Klausel enthält, wenden Sie sich an eine Beratungsstelle.

Weitere mögliche Vereinbarungen im Mietvertrag

Untermietverbot

Die Vereinbarung eines Untermietverbotes ist zulässig, wird jedoch bei Wohnungen Typ I und II nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen wirksam.

Kündigungsmöglichkeit und Kündigungsgrund

Bei befristeten Mietverhältnissen über Wohnungen Typ I, II und III haben Sie als Mieter erst nach Ablauf eines Jahres eine (vorzeitige) gesetzlich vorgesehene Kündigungsmöglichkeit. Möchten Sie erweiterte Kündigungsrechte, z.B. auch im ersten Jahr, so muss dies im Mietvertrag vereinbart werden. Will sich auch der Vermieter die Möglichkeit einer Kündigung beim befristeten Vertrag offenhalten, muss er dies ebenfalls in den Mietvertrag aufnehmen.

Im Mietvertrag können schriftlich zusätzliche Kündigungsgründe für den Vermieter vereinbart werden. Diese müssen jedoch ähnlich wichtig sein wie die gesetzlichen Kündigungsgründe.

Anderes gilt dagegen bei Einfamilienhäusern (Typ IV). Hier ist bei Befristungen die Möglichkeit einer vorzeitigen Vertragsauflösung im Gesetz nicht vorgesehen. In diesen Fällen ist es daher besonders wichtig, bereits im Mietvertrag entsprechende Ausstiegsmöglichkeiten vorzusehen (Näheres zu Befristung und Beendigung ► Seite 155).

Kündungsverzicht

Grundsätzlich kann ein Kündungsverzicht von beiden Seiten, sowohl Mieter als auch Vermieter, erklärt werden. Das bedeutet praktisch eine bestimmte Mindestmietdauer. Der Kündungsverzicht des Mieters kann sich nur auf einen bestimmten Zeitraum beziehen; nach der Rechtsprechung ist bei einem unbefristeten Vertrag ein Kündungsverzicht des Mieters im ersten Jahr zulässig. Der Verzicht des Vermieters kann sich darüber hinaus auf die Geltendmachung bestimmter Kündigungsgründe erstrecken und/oder für die gesamte Mietdauer erklärt werden.

Weitergaberecht

Das Recht zur Weitergabe der Mietrechte an einer Wohnung bedarf einer gesonderten Vereinbarung, die bereits im Mietvertrag oder auch später getroffen werden kann. Dabei sind drei verschiedene Varianten denkbar:

Kleingedrucktes

Vergessen Sie auch nicht sogenannte „Kleinigkeiten“ beim Inhalt des Mietvertrages. Wollen Sie ein Haustier (z.B. Hund, Katze) halten, achten Sie darauf, dass im Mietvertrag kein diesbezügliches Verbot enthalten ist. Wo kann das Fahrrad oder der Kinderwagen abgestellt werden? Da regelmäßig nur das Innere einer Wohnung vermietet wird, brauchen Sie eine Genehmigung, um diese Dinge im Hausflur oder im Hof abstellen zu dürfen. Damit es später zu keinen Streitigkeiten kommt, sollte auch dieser Punkt im Mietvertrag berücksichtigt werden.

Das unbeschränkte Weitergaberecht. Der Vermieter erteilt im Voraus seine Zustimmung zu einem vom Mieter ausgewählten Nachfolger. Der Vertragsübergang erfolgt durch bloße Namhaftmachung des Nachmieters.

Das beschränkte Weitergaberecht. Hier erteilt der Vermieter ebenfalls im Voraus seine Zustimmung zu einem Nachmieter, gegen dessen Person dürfen jedoch keine begründeten sachlichen Bedenken bestehen. In diesem Fall ist dem Vermieter zunächst die Person des in Aussicht genommenen Nachmieters mitzuteilen, um ihm Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Liegen keine einen Ausschluss begründenden Bedenken vor, so erfolgt der Vertragsübergang ebenfalls mit Erklärung an den Vermieter.

Das Präsentationsrecht. Der scheidende Mieter hat nur das Recht, einen Nachmieter, mit dem aber ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss, vorzuschlagen. Werden die Konditionen dieses neuen Mietvertrages nicht näher festgelegt, so erfolgt der Neuabschluss zu den dann gültigen Bestimmungen.

Vertragsklauseln zur Erhaltung

Die Mietvertragsformulare, die üblicherweise verwendet werden, sehen oft vor, dass die gesamte Erhaltungs(Erneuerungs-)pflicht für das Innere der Wohnung, einschließlich der Geräte und Einrichtungen, auf den Mieter überwält wird. Dieser pauschalen Überwälzung auf den Mieter

Selber einen
Nachmieter
bestimmen

hat der Oberste Gerichtshof mit den sogenannten „Klauselentscheidungen“ allerdings eine Abfuhr erteilt. Im Zuge von Musterprozessen, die die Bundesarbeiterkammer eingeleitet hatte, hat der Oberste Gerichtshof (OGH) eine Vielzahl von Vertragsklauseln für ungültig erklärt. Dies regelmäßig mit der Begründung, dass sie für den Mieter benachteiligend seien und einen Verstoß gegen das Konsumentenschutzgesetz darstellten. Mit diesen Entscheidungen wurde den betroffenen Hausverwaltern verboten, diese Klauseln weiter zu verwenden bzw. sich in bestehenden Verträgen darauf zu berufen.

Der bekannteste Fall betrifft die sogenannte „Ausmalklausel“. Im Mietvertrag war vorgesehen, dass der Mieter die Wohnung bei Mietende immer neu ausgemalt zurückstellen müsse. Dies ungeachtet der Mietdauer und des Zustandes der Wandmalerei. Hier hat der OGH zunächst festgestellt, dass die normale Abnutzung während der Mietdauer mit dem laufenden Mietzins abgegolten wird. Die generelle Verpflichtung zum neu Ausmalen – unabhängig vom Zustand der Malerei – ist daher grob benachteiligend und unwirksam.

Auf ► Seite 69 wird auf die gesetzlichen Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters näher eingegangen. Da bei Wohnungen Typ III und IV nur die vertraglich abänderbaren Regelungen des ABGB gelten, sollten Sie bei diesen Mietverträgen besonders auf die Formulierungen im Mietvertrag achten. Ein Streitpunkt war jahrelang die Erhaltungspflicht von mitvermieteten Kombithermen (Heizung und Warmwasser). Dazu hat der Gesetzgeber mit der Wohnrechtsnovelle 2015 eine klare Regelung getroffen: Seit 1. Jänner 2015 ist der Vermieter für die Erhaltung und gegebenenfalls notwendige Erneuerung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten zuständig. Davon erfasst sind Hauptmietverhältnisse über Wohnungen Typ I, II und III, auch wenn sie bereits vor dem 1.1.2015 begonnen haben. Die laufende Wartung der Therme (Thermenservice) bleibt hingegen Mietersache.

Zustimmung zu Umbauten

Beabsichtigen Sie als neuer Mieter, größere Umbauten (Veränderungen) vorzunehmen, besprechen Sie dies jedenfalls ausführlich mit dem Ver-

mieter. Unbedingt sollte die zunächst mündlich erteilte Zustimmung im Zuge der Mietvertragsunterzeichnung auch schriftlich festgehalten werden. Ob dies direkt im Mietvertrag oder auf einem gesonderten Blatt Papier erfolgt, ist egal. Erteilt der Vermieter bereits vorab seine Zustimmung, muss nicht erst ein langwieriges Verfahren zur Duldung der Umbauten durchgeführt werden. Dabei ist wichtig, die geplanten Umbauten (Veränderungen) möglichst genau zu beschreiben, am besten natürlich mit (Einreich-)Plan oder zumindest einer Skizze. Sollen Wände durchbrochen, neue Zwischenwände geschaffen, Bad und Etagenheizung eingebaut, die Energieversorgung (Gas, Strom) erneuert werden?

Schriftliche
Zustimmung
zu Umbauten

Übergabe der brauchbaren Wohnung

Grundsätzlich ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand zu übergeben (§ 1096 ABGB). Brauchbar heißt, dass die Wohnung samt den vorhandenen Energieanschlüssen, wie auch vom Vermieter zugesagten Eigenschaften, an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist. Die dafür erforderlichen Kosten hat der Vermieter zu tragen. Um spätere Streitigkeiten über die zulässige Mietzinshöhe zu vermeiden, empfiehlt sich eine möglichst genaue Beschreibung von Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung im Mietvertrag.

Die Elektrotechnikverordnung sieht seit 2010 einen Mindeststandard für die elektrischen Anlagen von Wohnungen vor. Sie verpflichtet den Vermieter zur Übergabe eines Nachweises über den ordnungsgemäßen Zustand der elektrischen Anlage.

Ist eine Wohnung bzw. sind einzelne Ausstattungselemente (z.B. die Heizung) bei Anmietung nicht brauchbar, sollte im Mietvertrag festgehalten werden, wer sich zur Durchführung und Bezahlung der notwendigen Arbeiten verpflichtet. Dasselbe gilt natürlich, wenn der Vermieter die Wohnung erst sanieren bzw. umbauen soll. Vergessen Sie in diesem Fall nicht, genaue Vereinbarungen zu treffen:

- Welche Arbeiten sind bis zu welchem Endtermin durchzuführen (Plan, Ausstattungsbeschreibung)?

Überprüfung durch Profis

Haben Sie Zweifel an der Funktionstüchtigkeit von mitvermieteten Gegenständen (Kühlschrank, Backrohr, Geschirrspüler etc.) und bekommen Sie vom Vermieter keine Überprüfungsbefunde, lassen Sie von einem befugten Professionisten (Installateur/Elektriker) einen Befund erstellen. Stellen sich dabei Mängel heraus, verständigen Sie umgehend Ihren Vermieter.

- Sind Sie bis zum Abschluss der Arbeiten von der Zinszahlung befreit?
- Pönalevereinbarung für den Fall der nicht fristgerechten Übergabe der Wohnung?

Bei nicht ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung können Sie als Mieter wählen:

- Vertragsrücktritt wegen Leistungsverzugs (also Aufhebung des bereits geschlossenen Mietvertrages)
- Übernahme unter Geltendmachung der Mängel und einer allfälligen Zinsminderung (► Seite 109)
- Sie stellen den vereinbarten Zustand selbst her und begehren vom Vermieter einen Kostenersatz

Geben Sie dem Vermieter einen festgestellten Mangel jedenfalls sofort mit eingeschriebenem Brief bekannt und setzen Sie eine Frist für die Durchführung der Reparaturarbeiten. Wollen Sie die Wohnung im mangelhaften Zustand nicht übernehmen, sollte der Brief eine angemessene Frist zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes mit Androhung des Rücktritts vom Vertrag enthalten.

Übernehmen Sie hingegen die Wohnung in Kenntnis der Mängel ohne Vorbehalt, wird dies als nachträgliche einvernehmliche Vertragsänderung aufgefasst; das heißt, Sie haben Ihr Recht auf Geltendmachung einer Zinsminderung verwirkt. Dies betrifft allerdings nicht versteckte Mängel, die erst nach einiger Zeit auftreten.

War die Wohnung bei der Besichtigung eine „Baustelle“ und mieten Sie diese Wohnung ohne die Bedingung, dass sie vom Vermieter erst instand gesetzt werden muss, so können Sie im Nachhinein natürlich auch nicht die Herstellung des brauchbaren Zustandes begehren.

Kostenersatz bei Reparaturen

Sollen Sie sich im Mietvertrag verpflichten, sämtliche Einrichtungen und Geräte in der Wohnung nicht nur laufend zu warten, sondern bei Bedarf auch auf Ihre Kosten zu erneuern, ist besondere Vorsicht geboten. Insbesondere bei älteren Geräten (Kühlschrank, Geschirrspüler etc.) müssen Sie damit rechnen, dass bald weitere Kosten auf Sie zukommen. Versuchen Sie daher, vertraglich eine Vereinbarung zur Kostentragung bzw. zum Kostenersatz bei einem notwendig werdenden Gerätetausch zu treffen. Das kann eine Kostenteilung zwischen Vermieter und Mieter sein oder die Vereinbarung eines Ersatzanspruchs, wenn das Mietverhältnis binnen einer bestimmten Frist nach dem Gerätetausch beendet wird. Nur für die Therme bzw. den Warmwasserboiler besteht eine gesetzliche Erhaltungs- und Erneuerungspflicht des Vermieters.

Nur bei Wohnungen Typ I, eventuell auch bei älteren Genossenschaftswohnungen Typ II, können bestimmte Mängel auch zu einer dauerhaften Mietzinsherabsetzung führen. Dafür ist allerdings Voraussetzung, dass der Mangel dem Vermieter angezeigt wird und dieser den Mangel nicht binnen angemessener Frist (maximal drei Monate) behebt (► Seite 89). Sind im Mietvertrag hingegen unrichtige Angaben hinsichtlich Nutzfläche oder Ausstattung enthalten, so schadet dies alleine noch nicht, da es bei der Feststellung des zulässigen Mietzinses jeweils auf die tatsächliche Größe bzw. Ausstattung der Wohnung bei der Anmietung ankommt.

Gewährleistung nur bei Mietbeginn

Teilen Sie nach Wohnungsübergabe festgestellte Mängel dem Vermieter sofort mit. Nur bei Mietbeginn haben Sie einen besonderen „Gewährleistungsanspruch“, womit der Vermieter für den brauchbaren Zustand der Wohnung und ihrer Einrichtungen sorgen muss.

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>BTVG (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 (Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz)</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)**

vki.at

konsument.at

Online-Ausgabe unseres Testmagazins KONSUMENT

verbraucherrecht.at

Neuigkeiten aus dem Rechtsbereich für Konsumenten

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 <https://bgld.arbeiterkammer.at>

Kärnten

Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt

Tel. 050 477 E-Mail: arbeiterkammer@akktn.at <https://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 <https://ooe.arbeiterkammer.at>

Salzburg

Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg

Tel. (0662) 8687-0 E-Mail: kontakt@ak-salzburg.at <https://sbg.arbeiterkammer.at>

Steiermark

Hans-Resel-Gasse 8-14, 8020 Graz

Tel. 05 7799-0 E-Mail: info@akstmk.at <https://stmk.arbeiterkammer.at>

Tirol

Maximilianstraße 7, 6010 Innsbruck

Tel. (0512) 5340 E-Mail: innsbruck@ak-tirol.com <https://tirol.arbeiterkammer.at>

Vorarlberg

Widnau 2-4, 6800 Feldkirch

Tel. 050 258-0 E-Mail: kontakt@ak-vorarlberg.at <https://vbg.arbeiterkammer.at>

**Gemeinnützige
Bauvereinigungen**

Österreichischer Verband Gemeinnütziger

Bauvereinigungen – Revisionsverband

Bösendorferstraße 7, 1010 Wien

Tel. (01) 505 58 24 E-Mail: verband@gbv.at www.gbv.at

Unter anderem können hier die Adressen gemeinnütziger

Bauvereinigungen abgefragt werden. Aber auch wohnwirtschaftliche

Daten werden hier übersichtlich dargestellt.

Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen
Strubergasse 28/2, 5020 Salzburg
Tel 0662 230 845 100
E-Mail: post@revisionsverband.at <https://revisionsverband.at/>

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

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien
Tel. 050195-3000
E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at www.mietervereinigung.at

Mieter-Interessengemeinschaft (MIG)
Antonsplatz 22, 1100 Wien
Tel. (01) 602 25 31
E-Mail: office@mig.at www.mig.at

Lichtenfelsgasse 7/1, 1010 Wien
Tel. (01) 512 53 60 Fax (01) 512 53 60-10
E-Mail: service@mieterbund.at www.mieterbund.at

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

Homepage der Stadt Wien
<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen>

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 Wohnbauförderung bzw. Wohnhaussanierung und geförderte Wohnverbesserung.

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

**Mieter-, Eigen-
tümer- und Siedler-
organisationen**

Mietervereinigung
Österreichs

Mieter-Interessens-
gemeinschaft (MIG)

Österreichischer
Mieter- und
Wohnungseigen-
tümerbund (ÖMB)

Mieterschutz-
verband Österreich

Stadt Wien

**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: wohnbaufoerderung@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: wohnbaufoerderung@tirol.gv.at www.tirol.gv.at/wohnbaufoerderung

Vorarlberg

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

Wien

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

Eine Liste aller Gerichtssachverständigen finden Sie auf der Seite des BM für Justiz
<https://justizonline.gv.at/jop/web/exl-suche/sv>

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.

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
Wiedner Hauptstraße 57, 1040 Wien
Tel. 05 90 900 5522
E-Mail: immobilienwirtschaft@wko.at
<https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/start>

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

Der Amtshelfer im Internet
www.help.gv.at

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
<https://volksanwaltschaft.gv.at>

Sachverständige

**Architekten
und Ingenieur-
konsulenten**

**Immobilien-
und Vermögens-
treuhänder**

**Interessante
Links zu Wohnen
und Recht**

A

Ablöse 59, 100, 163
Abrechnung 105, 119
Abschlag bei Befristung 96
Abschreibung 150
Adressbüro 19
Alleineigentum 10
Altbau 40
Anbot 24
Anbotspflicht 77
Angeld 26
Anzahlung 26
Arbeiten, privilegierte 73
Aufkündigung 131, 148, 163
Auflösung, einverständliche 142
Auflösung, vorzeitige 140
Ausmalen 54
Außerstreitverfahren 162, 164

B

Baugebrechen 73, 93
Bauträgervertragsgesetz 32
Beendigung des Mietverhältnisses 128
Befristung 128
Benützungsrecht 66
Besichtigungsschein 24
Betriebskosten 114, 163
Bezirksgericht 165
Brauchbarkeit der Wohnung 55, 88
Bruttomietzins 31

D

Delogierung 168
Denkmalschutz 98
Dienst- und Werkswohnungen 138
Duldungsverpflichtung 76

E

Ehescheidung 147
Eigenbedarf des Vermieters, dringender 137f, 148
Eintrittsberechtigte 143
Energieausweis 20
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 103
Erhaltungspflicht 53, 69, 70
Erlöschen des Mietverhältnisses 142
Ersatzbeschaffung 137, 140
Exekution 168

F

Familienhaftes Wohnen 16
Ferienwohnung 28, 29
Finanzierungsbeitrag 13
Förderungen 13
Fristen 26, 28f, 100, 169
Fruchtgenuss 11

G

Gemeindewohnung 14
Gemeinschaftsanlage 122
Genossenschaftswohnung 13, 40

H

Hauptmiete 12, 61
Hauptmietzins, angemessener 97
Hauptmietzins, förderungsrechtlicher 99
Hauptmietzins, freier 99, 108
Hauptmietzinsanhebung 107
Hausbesorger 80, 115
Hausordnung 66

Heime und Beherbergungsbetriebe 16
Heizkosten 123
Heizkostenabrechnungsgesetz 123
Heiztherme 54, 70, 79

I

Immobilienmakler 22
Inflation 51
Investitionskostenersatz 59, 149

K

Kategorieeinstufung 87
Kategoriehauptmietzins 102
Kaution 58, 155
Konsumentenschutzgesetz 44
Kündigungsfrist 129, 132, 157
Kündigungsgrund 52
Kündigungsrecht 52
Kündigungsverzicht 52

L

Lärm 67
Lagezuschlag 95
Lebensgefährte 50, 143
Leerstand 137

M

Mietrechtsabtretung 144
Mietrechtsübergang 143
Mietvertragsabschluss 47
Mietzins 84
Mietzinsvorauszahlung 58
Mitbewohner 68
Miteigentum 10

P

Präklusivfrist 100
Präsentationsrecht 53
Prekarium 16
Provision 31

R

Räumungsklage 157, 163, 167
Räumungsvergleich 142
Richtwerthauptmietzins 90
Rückabwicklung 29
Rückstellung der Wohnung 153
Rücktrittserklärung 28f, 35
Rücktrittsrecht 27

S

Scheinuntermiete 12
Schlichtungsstelle 164
Standardanhebung 139
Streitverfahren 165

T

Todesfall des Mieters 143, 158
Transparenzgebot 45

U

Übergabe der Wohnung 55
Übergabsauftrag 168
Umsatzsteuer 84
Unbrauchbarkeit der Wohnung 89
Untermiete 12, 44, 61, 68, 78
Untermietverbot 51
Untermietzins 109

V

Veränderungen in der Wohnung 74

Verfahrenshilfe 169
Vermittlungsvertrag
19, 24
Vertragsverlängerung
31, 129, 131

W
Weitergaberecht 52,
60, 147

Wertsicherung 51, 101
Wiederherstellungs-
pflicht 73
Wohnbauförderung 13,
25, 35
Wohngemeinschaft 15
Wohnrecht 11
Wohnungseigentum
10, 62
Wohnungssuche 17

Wohnungstausch 146
Wohnungszusammen-
legung 150
Wucher 100

Z
Zinsminderung 109
Zuschläge 92
Zutritt, zur Wohnung 67

Zweitwohnungen 39

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 Novelierungen 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 978-3-99013-128-2



€ 25.–

