

# Miete<sup>1</sup>

Inhalt	Seite
Das Mietrechtsgesetz (MRG) .....	1
Mietverhältnis .....	3
Mietobjekt .....	7
Rechte und Pflichten des Mieters .....	12
Mietzins und Betriebskosten .....	15

## Das Mietrechtsgesetz (MRG)

Das Mietrechtsgesetz (MRG) enthält einen sehr **weitreichenden Schutz des Mieters**. Dies betrifft vor allem den Kündigungsschutz, Beschränkungen bei der Höhe des Mietzinses sowie den Schutz des Mietobjektes selbst. Fällt ein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG, sind dessen Bestimmungen **zwingend** und können auch durch Vereinbarung nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden. Unterschieden wird zwischen **Vollanwendung** des MRG, bei welcher alle Bestimmungen des MRG angewendet werden müssen, und der **Teilanwendung** des MRG, bei welcher nur Teilbestimmungen des MRG angewendet werden (Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz).

In den Fällen, in denen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht anzuwenden sind, gelten die allgemeinen Bestimmungen des **ABGB über Bestandverträge**, d.h. über Miet- und Pachtverträge. Diese können, abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen, durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter **abgeändert** werden.

Fällt ein Mietvertrag in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, sei es in die Vollanwendung oder in die Teilanwendung, kann **nicht vereinbart** werden, das MRG **nicht anzuwenden**. Umgekehrt kann allerdings bei einer Teilanwendung oder Vollaussnahme durchaus vereinbart werden, die inhaltlichen Bestimmungen des MRG dennoch anzuwenden.

Derjenige, der behauptet, dass das Mietrechtsgesetz nicht anzuwenden ist, muss dies auch beweisen.

## Anwendungsbereich MRG

### Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gelten alle seine Bestimmungen in vollem Umfang und können durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter **nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert** werden.

Die Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes gilt für die Miete

- Von **Wohnungen** und **Teilen** von Wohnungen
- Von **Geschäftsräumen**, nicht jedoch von Teilen von Geschäftsräumen

---

<sup>1</sup> Quelle: Website, ÖVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien, T +43(1)505 48 75, F +43(1)505 48 75-18, E office@ovi.at

- Von mitgemieteten **Garagen** und sonstigen **Haus- und Grundflächen**
- Für **Nutzungsverträge mit Genossenschaften** nach Maßgabe des § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

### **Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz**

Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gelten alle Regelungen über den **Eintritt bei Todesfall**, über **Befristungen** und **Kündigungsschutz** sowie über „**Altmietzins**“ und **Hauptmietzins bei Eintritt**. Nicht angewendet werden hingegen die Bestimmungen über die Beschränkungen des Mietzinses sowie diejenigen über den Schutz des Mietobjektes selbst. Hier gelten die allgemeinen Vorschriften des ABGB über Miet- und Pachtverträge, diese können durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter abgeändert werden. Zu beachten sind aber Beschränkungen aus dem Konsumentenschutzgesetz.

Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetzes sind

- Mietobjekte in Gebäuden, die **ohne öffentliche Mittel nach dem 30.6.1953 neu** errichtet worden sind (Datum der Baubewilligung)
- Mietobjekte, die durch **Dachbodenausbau oder Aufbau nach dem 31.12.2001 neu** errichtet worden sind (Datum der Baubewilligung) und bei denen der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 bzw. bei Aufbauten nach dem 30.9.2006 abgeschlossen wurde
- **Unausgebaute Dachbodenräume**, die mit der Vereinbarung vermietet werden, dass darin oder in einem an seiner Stelle errichteten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräume errichtet werden und bei denen der **Mietvertrag nach dem 31.12.2001** abgeschlossen wurde. Der Ausbau kann zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter erfolgen.
- Mietobjekte, die durch **Zubau nach dem 30.9.2006 neu** errichtet worden sind (Datum der Baubewilligung)
- vermietete Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, **die nach dem 8.5.1945 neu** errichtet wurden (Datum der Baubewilligung)

Für Mietobjekte in Gebäuden, die eine **gemeinnützige Bauvereinigung** im eigenen Namen errichtet hat, gelten die in § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgezählten Bestimmungen des MRG.

Eine Sonderform der Teilausnahmen sind Mietgegenstände in einem **Wirtschaftspark**. Ein Wirtschaftspark ist eine wirtschaftliche Einheit, die ausschließlich zu Geschäftszwecken, jedoch **nicht überwiegend für Handelsbetriebe**, genutzt wird. Ein Einkaufszentrum gilt daher beispielsweise nicht als Wirtschaftspark.

### **Vollausnahmen vom Mietrechtsgesetz**

Völlig ausgenommen von der Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sind

- Vermietungen im Rahmen des Betriebes bestimmter Unternehmen, wie **Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen**
- Wohnungen oder Wohnräume, die von einer **karitativen oder humanitären Organisation** im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
- **Dienstwohnungen**

- **Geschäftsräume**, die für maximal **6 Monate** vermietet werden
- Wohnungen der **Kategorie A und B**, die für maximal **6 Monate** als Zweitwohnung wegen eines vorübergehenden beruflichen Ortswechsel vermietet werden
- Die Vermietung von **Zweitwohnungen** zu Erholungszwecken oder im Zusammenhang mit der Freizeitgestaltung
- Mietobjekte in einem **Gebäude mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen**. Räumlichkeiten, die nachträglich durch einen Dachbodenausbau geschaffen werden, zählen allerdings nicht dazu. Dies gilt für Verträge, die nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurden. Für diesbezügliche Verträge, die vor dem 31.12.2001 abgeschlossen wurden, gelten die Regeln über Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz oder je nach Alter des Gebäudes, über die Vollanwendbarkeit.

Es sind die **allgemeinen Bestimmungen des ABGB** über Miet- und Pachtverträge anzuwenden, diese können durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter innerhalb der Grenzen des Konsumentenschutzgesetzes abgeändert werden.

Mietverhältnis
----------------

### Abgrenzung Hauptmiete – Untermiete

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG ist die Unterscheidung zwischen Hauptmiete und Untermiete deshalb von grundlegender Bedeutung, weil die strengen **Bestimmungen des MRG** grundsätzlich nur für **Hauptmietverträge**, nicht jedoch für Untermietverträge gelten. Der Untermieter hat daher weniger Rechte als der Hauptmieter, allerdings hat er ebenfalls sowohl Kündigungs- als auch Preisschutz.

### Hauptmiete

Im Vollanwendungsbereich des MRG liegt ein Hauptmietvertrag dann **vor**, wenn von folgenden **Personen gemietet** wird:

- vom **Eigentümer** oder **Fruchtnießer** einer Liegenschaft
- vom Mieter oder Pächter **eines ganzen Hauses**
- vom **Wohnungseigentümer**
- vom **Wohnungseigentumsbewerber**

### Untermiete

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG besteht ein Untermietvertrag dann, wenn **von einer anderen** als von einer als Hauptvermieter genannten Personen gemietet wird.

**Verboten** werden kann eine Untervermietung nur aus wichtigen Gründen, insbesondere in folgenden Fällen:

- **Gänzliche Untervermietung** des Mietobjektes
- Es wird ein **unverhältnismäßig hoher Untermietzins** verlangt
- Die **Anzahl der Bewohner** inklusive des Untermieters übersteigt die Anzahl der Wohnräume
- Es besteht ein Grund zur Besorgnis, dass der Untermieter den **Frieden** der Hausgemeinschaft **stören** würde.

Wird ein **Hauptmietvertrag aufgelöst**, muss der Hauptmieter den Untermieter unverzüglich davon **verständigen**.

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch nur **zum Teil oder gar nicht dem MRG**, kann das dem Hauptmieter zustehende Recht zur Untervermietung **beschränkt** werden oder ihm auch **gar nicht erlaubt** werden, unterzuvermieten.

### **Hauptmietverträge bei Verkauf des Mietobjektes**

Wird das **Mietobjekt verkauft**, bleiben im **Teilanwendungsbereich** und **Vollanwendungsbereich** des MRG alle **Hauptmietverträge bestehen**. Enthält allerdings ein Hauptmietvertrag „Nebenabreden ungewöhnlichen Inhaltes“, ist der neue Eigentümer nur dann daran gebunden, wenn er sie kannte oder kennen musste.

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch **nicht dem MRG**, kann der neue Eigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine alle unbefristeten **Hauptmietverträge kündigen**. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern von Bedeutung.

### **Befristete Mietverträge und Kündigung**

Im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG muss jede Vereinbarung über eine Befristung **schriftlich** erfolgen und von allen am Vertrag beteiligten Personen unterschrieben werden. Der Endtermin muss klar bestimmt werden. Werden keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten vereinbart (was auf Seite des Vermieters nur ganz eingeschränkt möglich ist), ist eine Vertragsauflösung vor Ablauf der vereinbarten Dauer nur aus ganz wenigen speziellen Gründen bzw. bei Wohnungen möglich.

Befristete Mietverträge über **Wohnungen** müssen mindestens **drei Jahre** dauern, darüber hinaus kann aber die Dauer frei gewählt werden. Die Befristungsdauer von **Geschäftsräumen** kann **frei** gewählt werden. Befristete Mietverträge können beliebig oft verlängert werden, bei Wohnungen jedoch immer nur wieder um mindestens drei Jahre, die Verlängerung muss ebenfalls schriftlich erfolgen.

Während der Laufzeit eines befristeten Mietvertrages kann der **Mieter** einer **Wohnung** vorzeitig und ohne Angabe von Gründen **kündigen**, und zwar erstmals **nach Ablauf eines Jahres** und er muss das zum Monatsletzten und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist tun. Die Kündigung muss **schriftlich**, jedoch **seit 01.10.2006 nicht mehr gerichtlich** erfolgen. Diese vorzeitige Kündigungsmöglichkeit gibt es für den Mieter von Geschäftsräumen nicht.

Räumt der Mieter am Ende der befristeten Mietdauer das Mietobjekt nicht, muss der Vermieter **innerhalb von 14 Tagen** nach Ablauf des Vertrages eine Räumungsklage bei Gericht einbringen. Wird der Endtermin vom Vermieter nicht geltend gemacht, erfolgt sowohl bei einem Erstvertrag als auch bei einem bereits schriftlich verlängerten Vertrag automatisch eine **gesetzliche Verlängerung** einmalig um **drei Jahre**. Während dieser Zeit kann allerdings der Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Die gesetzliche Verlängerung gilt für **Wohnungen** und für **Geschäftsräume** und unabhängig davon, auf welche Dauer der Vertrag ursprünglich befristet war. Macht der Vermieter auch nach Ablauf der dreijährigen gesetzlichen Verlängerung den Endtermin nicht geltend bzw. schließt er keine neue wirksame schriftliche Verlängerungsvereinbarung ab, wandelt sich der befristete Vertrag in einen **unbefristeten Vertrag** um.

Unterliegt ein Mietobjekt **nicht dem MRG**, bestehen keine besonderen Vorschriften über eine Befristung. Der Mietvertrag kann für eine **beliebige Dauer** abgeschlossen werden, ein allfälliger Endtermin kann frei bestimmt werden, eine vorzeitige Kündigung ist für den Mieter und für den Vermieter nur aus wichtigem Grund möglich. Wird das Vertragsverhältnis über den vereinbarten Endtermin stillschweigend weiter fortgesetzt, **verlängert** es sich jeweils um eine **Zinszahlungsperiode** und kann dann wiederum von jedem der beiden Vertragsparteien aufgelöst werden.

### **Unbefristete Mietverträge und Kündigung**

Im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG kann der **Vermieter** einen unbefristeten Mietvertrag nur **aus wichtigem Grund** kündigen, der bereits in der Kündigung angeführt und **unverzüglich** geltend gemacht werden muss. Die Kündigung muss **gerichtlich** erfolgen.

Als **wichtiger Grund** gilt insbesondere:

- **Zahlungsrückstand** des Mieters von mindestens acht Tagen trotz Mahnung
- **Nichterbringen** von vereinbarten **Dienstleistungen** durch den Mieter
- Erheblich **nachteiliger Gebrauch** des Mietobjektes durch den Mieter, besonders durch starke Vernachlässigung des Mietobjektes
- **Rücksichtsloses, anstößiges** oder sonst **grob ungehöriges Verhalten** des Mieters, durch das den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet wird
- **Strafbare Handlungen** des Mieters gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit dem Vermieter oder im Haus wohnenden Personen gegenüber, wenn das nicht geringfügig ist
- **Gänzliche Weitergabe** des Mietobjektes durch den Mieter an Dritte und in nächster Zeit kein dringender Bedarf des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen
- **Teilweise Weitergabe** des Mietobjektes durch den Mieter an Dritte und unverhältnismäßig hohe Gegenleistung
- **Tod des Wohnungsmieters** und das Fehlen eintrittsberechtigter Personen mit dringendem Wohnbedürfnis
- **Nicht regelmäßige Benützung** der Wohnung durch Mieter oder eintrittsberechtigte Personen zu dringenden Wohnbedürfnissen, Abwesenheit wegen Kur, zu Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen ist unerheblich
- **Nichtverwendung** des Mietobjektes in **vereinbarter** oder gleichwertiger geschäftlicher **Tätigkeit**, zeitweilige Abwesenheit wegen Urlaub, Krankheit oder Kur ist unerheblich
- **Dringender Eigenbedarf** des Vermieters für sich, seine Kinder, Enkel oder Urenkel an einer Wohnung, und Interessensabwägung zugunsten des Vermieters
- **Eigenbedarf des Vermieters**, seiner Abkömmlinge oder Eltern etc. an einer Wohnung oder Geschäftsräumen, wenn dem Mieter Ersatz beschafft wird, Interessensabwägung nicht notwendig
- **Dringender Bedarf** an einer **Dienstwohnung** für Betriebsangehörige
- Mietobjekt im **Eigentum einer Gebietskörperschaft** benötigt Mietobjekt zu Verwaltungszwecken, wenn dem Mieter **Ersatz beschafft** wird
- **Untermietverhältnis** verletzt wichtige Interessen des Hauptmieters
- Eintritt eines im Mietvertrag schriftlich vereinbarten und zulässigen **Kündigungsgrundes**, der für den Vermieter, eintrittsberechtigte Personen oder das Unternehmen als wichtig und bedeutsam anzusehen ist
- Mietobjekt im Haus, für das bereits eine **Abbruchbewilligung** erteilt wurde, wenn dem Mieter **Ersatz beschafft** wird

- Mietobjekt im Haus, für das **Abbruch oder Umbau** geplant ist, um ein neues Gebäude zu errichten, wenn dem Mieter **Ersatz beschafft** wird
- Mietobjekt der **Kategorie D**, wenn Mieter sich weigert, Verbesserung auf Kosten des Vermieters zuzulassen oder selbst vorzunehmen und dem Mieter **Ersatz beschafft** wird

Die Vereinbarung **weitergehender Kündigungsgründe** oder ein **unbeschränktes Kündigungsrecht** durch den Vermieter ist **unzulässig**.

Der **Mieter** kann ein unbefristetes Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfristen ohne Angabe von Gründen, jedoch immer schriftlich, kündigen. Eine **gerichtliche** Kündigung ist **nicht** erforderlich, aber möglich.

Unterliegt ein Mietobjekt **nicht dem MRG**, können sowohl der Mieter als auch der Vermieter ein unbefristetes Mietverhältnis **jederzeit** unter Einhaltung der Kündigungsfristen ohne Angabe von Gründen kündigen. Eine **gerichtliche** Kündigung ist **nicht** erforderlich, aber möglich.

### **Kündigungsfristen**

Außer in den Fällen der vorzeitigen Kündigung eines befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter (Frist drei Monate) sowie die Auflösung eines unbefristeten Mietverhältnisses aus wichtigem Grund (unverzüglich) durch den Vermieter gelten folgende Kündigungsfristen:

- für **Wohnungen**: ein Monat bei monatlicher Bezahlung des Mietzinses, ansonsten drei Monate, immer zum Monatsletzten
- für **Geschäftsräume** und andere Objekte: drei Monate, zum 31.3, 30.6., 30.9. und 31.12.
- für **allgemeine Pachtverträge**: sechs Monate, zum 30.6. und 31.12.
- für **Pachtverträge über landwirtschaftlich oder gärtnerisch** genutzte Liegenschaften: sechs Monate, zum 31.3. und 30.11.
- für **Pachtverträge über forstwirtschaftlich** genutzte Liegenschaften: ein Jahr, zum 30.11.

Dies gilt auch für den Fall, dass das Mietrechtsgesetz nicht zur Anwendung kommt und im Vertrag nichts vereinbart ist.

Eine frühere einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses **während laufender Kündigungsfrist** durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ist möglich.

### **Verbotene Vereinbarungen in Mietverträgen**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG sind folgende Vereinbarungen **verboten** und strafbar:

- **Zahlungen** des neuen Mieters an den früheren Mieter oder Vermieter lediglich dafür, dass er das **Mietobjekt überhaupt erhält**
- **Zahlungen** des neuen Mieters an den früheren Mieter oder Vermieter **ohne gleichwertige Gegenleistung (verbotene Ablöse)**
- **Zahlungen** des Mieters an den Vermieter oder einen anderen für einen **Kündungsverzicht** unter bestimmten Umständen
- **Überhöhte Zahlung** für die **Vermittlung**
- **Zahlungen** für die Erteilung von **Aufträgen** für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

- Sonstige Vereinbarungen **gegen die guten Sitten** und ohne Zusammenhang mit dem Mietverhältnis

Mietobjekt

### **Erhaltungspflichten des Vermieters**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG muss der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür sorgen, dass das Haus, die Mietobjekte und die Gemeinschaftsanlagen im jeweils „**ortsüblichen Standard**“ **erhalten** werden. **Erhebliche Gefahren** für die **Gesundheit** der Bewohner müssen beseitigt werden.

Die **Erhaltungspflicht** umfasst:

- Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der **allgemeinen Teile** des Hauses
- Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der **Mietobjekte**, wenn es sich
  - Um die Behebung von ernststen **Schäden des Hauses** handelt
  - Um die Beseitigung einer vom **Mietobjekt oder von allgemeinen Teilen ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung** handelt
  - Um erforderliche Arbeiten handelt, um ein zu **vermietendes Objekt in brauchbarem Zustand** zu übergeben.
- Erforderliche Arbeiten zur **Aufrechterhaltung** des Betriebes von bestehenden **Gemeinschaftsanlagen**, wie Aufzüge, Waschküche etc. Dies entfällt, wenn alle Mieter für die gesamte Dauer ihres Mietverhältnisses auf die Benützung verzichten.
- Neueinführung oder Umgestaltung, die aufgrund **öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen** vorzunehmen sind
- **Energiesparende Maßnahmen**
- Die Installation und die Miete von technisch geeigneten **Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung**

Unterliegt ein Mietobjekt nur **zum Teil oder gar nicht dem MRG**, treffen den Vermieter zwar **besonders strenge gesetzliche Erhaltungspflichten** nach dem ABGB, die allerdings durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter abgeändert werden können. Wurde nichts anderes vereinbart, muss der Vermieter auf seine Kosten das Mietobjekt in **brauchbarem Zustand** übergeben und in brauchbarem Zustand erhalten sowie die Mieter „**in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören**“. Er ist daher zur **uneingeschränkten Erhaltung** verpflichtet und muss nicht nur ernste Schäden beheben, erhebliche Gefahren für die Gesundheit beseitigen und die allgemeinen Teile des Hauses erhalten.

Aus der Anwendbarkeit des Konsumentenschutzgesetzes kann sich aber Anderes ergeben.

### **Kosten der Erhaltungsarbeiten**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG können die Kosten für die erforderlichen Erhaltungsarbeiten aus den **Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre**, eines allenfalls zeitlich begrenzten erhöhten Hauptmietzinses und allfälliger Zuschüsse gezahlt werden.

Reichen diese Beträge nicht aus, um alle anstehenden Arbeiten durchzuführen, muss eine **Reihung nach Dringlichkeit** erfolgen. Immer zuerst müssen die sogenannten „**privilegierten Arbeiten**“ durchgeführt werden, und zwar ohne Rücksicht auf deren Wirtschaftlichkeit oder Finanzierbarkeit. Privilegierte Arbeiten sind solche,

- die aufgrund eines **öffentlich-rechtlichen Auftrages** vorzunehmen sind
- die zur **Behebung von Baugebrechen**, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, notwendig sind
- die zum Betrieb bestehender **Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitärer Anlagen** erforderlich sind.

### **Verbesserungspflichten des Vermieters**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG muss der Vermieter nicht nur Erhaltungsarbeiten, sondern auch nützliche Verbesserungsarbeiten am Haus und an den Mietobjekten durchführen, wenn das im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses **zweckmäßig** ist. Nützliche Arbeiten am Haus gehen denjenigen an den Mietobjekten vor. Verbesserungsarbeiten im Inneren eines Mietobjektes dürfen nur mit Zustimmung des Betroffenen durchgeführt werden.

**Nützliche Verbesserungen** sind:

- Neuerrichtung und Umgestaltung von **Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen** in normaler Ausstattung
- Errichtung oder Ausgestaltung zeitgemäßer **Gemeinschaftsanlagen** in normaler Ausstattung, wie etwa Personenaufzüge, zentrale Waschküche oder Schutzraum vom Typ Grundschutz
- Maßnahmen, die eine dem Stand der Technik entsprechende **Schalldämmung** bewirken, etwa bei Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken oder obersten Geschößdecken
- Anschluss an **Fernwärmeversorgung**
- Installation einer **Wasserentnahmestelle** oder eines **Klosetts** im Inneren eines Mietobjektes
- **Umbau eines Mietobjektes**, insbesondere eines solchen der Kategorie C und D in ein solches der Kategorie A oder B

Beantragt auch nur ein Mieter den Einbau eines **Behindertenaufzuges**, muss der Vermieter dies tun, wenn ihm das nach Interessensabwägung auch zumutbar ist.

Die Kosten für den Einbau und die Erhaltung muss derjenige Mieter zahlen, der den Einbau verlangt hat.

### **Kosten der Verbesserungsarbeiten**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG müssen nützliche Verbesserungsarbeiten entweder

- aus den **Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre** und allfälliger Zuschüsse gezahlt werden und es muss sichergestellt sein, dass Erhaltungsarbeiten entweder gleichzeitig mit den Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden oder solche gar nicht erforderlich sind oder
- die Zahlung derjenigen Kosten, die durch die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre nicht gedeckt sind, werden von der **Mehrheit der Mieter** in einer schriftlichen Vereinbarung übernommen. Die übrigen Mieter dürfen dabei durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Die Kosten für den Einbau und die Erhaltung eines **Behindertenaufzuges** muss derjenige Mieter zahlen, der den Einbau verlangt hat.

### **Erhaltungspflichten des Mieters**

Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, dass die **anderen Mieter und der Vermieter keinerlei Nachteile** haben. Insbesondere betrifft das die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen. Liegen in seinem **Mietobjekt** allerdings **ernste Schäden des Hauses** oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung, ist das Sache des Vermieters. Der Mieter muss jedoch ernste Schäden des Hauses sofort dem Vermieter melden, ansonsten kann von ihm ein Ersatz des Schadens gefordert werden.

### **Gerichtlicher Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten**

Führt der Vermieter im **Vollanwendungsbereich** des MRG Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht durch, kann er dazu vom **Gericht** innerhalb angemessener Frist, längstens innerhalb eines Jahres, verpflichtet werden.

Beantragen kann einen derartigen gerichtlichen Auftrag

- die **Gemeinde**, in der das Haus gelegen ist
- ein **Hauptmieter** des Hauses bezüglich folgender Erhaltungsarbeiten:
  - Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der **allgemeinen Teile** des Hauses
  - Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der **Mietobjekte**, wenn es sich
    - Um die Behebung von **ernsten Schäden des Hauses** handelt
    - Um die Beseitigung einer vom Mietobjekt ausgehenden **erheblichen Gesundheitsgefährdung** handelt
    - Um erforderliche Arbeiten handelt, um ein zu vermietendes Objekt in **brauchbarem Zustand** zu übergeben.
  - Erforderliche Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden **Gemeinschaftsanlagen**, wie Aufzüge, Waschküche etc. Dies entfällt, wenn alle Mieter für die gesamte Dauer ihres Mietverhältnisses auf die Benützung verzichten.
  - Neueinführung oder Umgestaltung, die aufgrund **öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen** vorzunehmen sind
  - Die Installation und die Miete von technisch geeigneten **Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung**
- Die **Mehrheit der Hauptmieter** bezüglich folgender Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten:
  - **Energiesparende Maßnahmen**
  - Aller **nützlicher Verbesserungsarbeiten**

Kommt der Vermieter diesem gerichtlichen Auftrag nicht nach, kann ein **Zwangsverwalter** bestellt werden, der die erforderlichen Arbeiten durchführen lässt.

Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer **erheblichen Gesundheitsgefährdung** können dem Vermieter nur dann gerichtlich aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Wird die Durchführung von „**privilegierten Arbeiten**“ aufgetragen, müssen diese in **jedem Fall** durchgeführt werden. Ist allerdings zur Finanzierung anderer Erhaltungsarbeiten eine Erhöhung des Mietzinses notwendig, muss der Antrag abgelehnt werden, wenn die Mehrheit der Mieter und der Vermieter dieser Erhaltungsarbeiten widerspricht.

## **Ausstattungskategorien**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG werden für Wohnungen vier Ausstattungskategorien unterschieden:

Die Merkmale der **Ausstattungskategorie A** sind:

- Brauchbarkeit
- Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup>
- Mindestens ein Zimmer
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- WC im Inneren der Wohnung
- Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) entsprechend dem zeitgemäßen Standard
- Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- Warmwasseraufbereitung

Die Merkmale der **Ausstattungskategorie B** sind wie die der Kategorie A, allerdings ohne Mindestnutzfläche, ohne spezielle Heizung und ohne Warmwasseraufbereitung, daher:

- Brauchbarkeit
- Mindestens ein Zimmer
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- WC im Inneren der Wohnung
- Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) entsprechend dem zeitgemäßen Standard

Die Merkmale der **Ausstattungskategorie C** sind:

- Brauchbarkeit
- WC im Inneren der Wohnung
- Wasserentnahmestelle

Die Merkmale der **Ausstattungskategorie D „brauchbar“** sind:

- jede andere, aber zumindest brauchbare Wohnung

Die Merkmale der **Ausstattungskategorie D „unbrauchbar“** sind:

- Jede andere, auch unbrauchbare, Wohnung

Bei allen Kategorien kann ein fehlendes Ausstattungsmerkmal durch ein Merkmal einer höheren Kategorie **ausgeglichen** werden. Dies ist allerdings nicht möglich bei Fehlen einer zeitgemäßen Badegelegenheit sowie bei einem Gang-WC, das der Mieter gemeinsam mit anderen

Mietern benützen muss sowie bei Unbrauchbarkeit.

### **Gemeinschaftsanlagen**

Gemeinschaftsanlagen sind solche Teile des Hauses, die von **jedem Mieter benützt** werden können, sofern er bereit ist, sich an den **anteiligen Betriebskosten** zu beteiligen. Das sind etwa Personenaufzüge, Waschküchen etc. Die Kosten werden entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen der Objekte der Benutzer bzw. nach Vereinbarung aller Benutzer aufgeteilt. Können die Energiekosten den einzelnen Benützern zugeordnet werden, dürfen sie pauschaliert, etwa durch Münzautomaten, eingehoben werden.

### **Zusammenlegung von Wohnungen**

Ebenfalls als nützliche Verbesserungsarbeit gilt im **Vollanwendungsbereich** des MRG, wenn **zwei oder mehrere Wohnungen** umgebaut und **zusammengelegt** werden. Das betrifft vor allem zwei oder mehrere Wohnungen der Kategorie D oder C, die auf einen höheren Standard gebracht werden.

### **Zusammenlegung von Nachbarwohnungen der Kategorie D**

Wird im **Vollanwendungsbereich** des MRG eine Wohnung der Kategorie D frei und ist es baulich möglich, diese Wohnung mit einer **Nachbarwohnung der Kategorie D** zusammenzulegen und so umzubauen, dass eine Wohnung der Kategorie C mit einer Nutzfläche von **bis zu 90 m<sup>2</sup>** entsteht, hat der Mieter einer Nachbarwohnung ein Recht darauf, die frei gewordene Wohnung dazu zu mieten. Der Umbau muss vom Mieter finanziert werden und er muss künftig einen Mietzins entsprechend der Kategorie C zahlen.

Will der Vermieter die freigewordene, nicht umgebaute Wohnung **an einen anderen vermieten**, muss er vorher dem Mieter der Nachbarwohnung mit eingeschriebenem Brief ein **Angebot zur Zusammenlegung** übermitteln, welches der Mieter innerhalb von 30 Tagen annehmen kann. Kommen mehrere Nachbarn in Frage, kann der Vermieter entscheiden, wem er zuerst anbietet. Diese Verpflichtung zum Angebot an die Nachbarn gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter selbst die frei gewordene Wohnung der Kategorie D in eine solche der Kategorie C, B oder A umbaut.

Will **keiner der Mieter** der Nachbarwohnungen seine Wohnung mit der freigewordenen Nachbarwohnung zusammenlegen, darf die freigewordene Wohnung **an einen anderen** vermietet werden. In diesem Hauptmietvertrag darf vereinbart werden, dass sich der Mieter bei Freiwerden einer Nachbarwohnung der Kategorie D zur Zusammenlegung und zum Umbau in eine Wohnung der Kategorie C sowie zur Bezahlung des entsprechend höheren Mietzinses verpflichtet. Tut er das nicht, ist das ein Kündigungsgrund.

### **Zerstörung des Mietobjektes**

Wird ein Mietobjekt im **Vollanwendungsbereich** des MRG durch Zufall, wie Feuer, Blitzschlag, Überschwemmung etc. völlig oder zum Teil zerstört, muss der Vermieter das Objekt **wiederherstellen**, wenn dies baulich zulässig und möglich ist und wenn die Zahlungen der Versicherung ausreichen. Eigenes Vermögen muss der Vermieter nicht zur Verfügung stellen.

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch nur **zum Teil oder gar nicht dem MRG**, ist der Vermieter **nicht zur Wiederherstellung** des Mietobjektes verpflichtet. Kommt es daher nicht zum Wiederaufbau, erlischt der Mietvertrag.

### **Benützung des Mietobjektes**

Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

### **Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn das **aus wichtigen Gründen** notwendig ist. Die Interessen des Mieters müssen dabei aber entsprechend der Wichtigkeit des Grundes berücksichtigt werden.

Darüber hinaus muss der Mieter die vorübergehende **Benützung** des und auch **Veränderungen** an dem von ihm gemieteten Objekt zulassen, wenn dies

- zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an **allgemeinen Teilen des Hauses** notwendig ist
- zur Behebung **ernster Schäden** des Hauses oder eines Mietobjektes notwendig oder zweckmäßig ist
- zur Beseitigung **erheblicher Gesundheitsgefährdung**, die von einem Mietobjekt ausgeht, notwendig, zweckmäßig und zumutbar ist
- zur Durchführung von Verbesserungen **in einem anderen Mietobjekt** notwendig, zweckmäßig und zumutbar ist

Alle diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass der **Mieter möglichst wenig beeinträchtigt** wird. Für wesentliche Beeinträchtigungen muss der Mieter angemessen entschädigt werden, und zwar entweder vom Vermieter oder von einem anderen Mieter, wenn dieser die Arbeiten durchführt.

### **Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter**

Grundsätzlich muss zwischen wesentlichen und unwesentlichen Veränderungen unterschieden werden. Für **unwesentliche Verbesserungen** ist **keine Genehmigung** erforderlich, sie können einfach gemacht werden. Darunter fällt etwa die Erneuerung von Tapeten oder Fußbodenbelägen.

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG muss der Vermieter wesentliche Veränderungen **genehmigen** bevor sie durchgeführt werden dürfen. Lehnt er nicht innerhalb von zwei Monaten ab oder äußert er sich gar nicht, gilt das als Zustimmung und die Arbeiten können vorbehaltlich allfälliger baubehördlicher Bewilligungen durchgeführt werden. Wird die Zustimmung des Vermieters nicht eingeholt, droht dem Mieter eine Besitzstörungsklage.

Der **Vermieter muss** den ihm angezeigten Veränderungen **zustimmen**, wenn

- sie dem jeweiligen **Stand der Technik** entsprechen
- sie der **Übung des Verkehrs** entsprechen
- sie einem **wichtigen Interesse des Hauptmieters** dienen
- eine **einwandfreie Ausführung** gewährleistet ist
- die **Kosten vom Hauptmieter** getragen werden

- **keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** des Vermieters oder eines anderen Mieters zu befürchten ist
- durch die Veränderung **keine Schädigung des Hauses**, insbesondere keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses erfolgt
- sie **keine Gefahr für die Sicherheit** von Personen und Sachen bewirkt

Dass die angezeigten Veränderungen der Übung des Verkehrs entsprechen und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dienen, **gilt als erfüllt bei**

- der Errichtung oder Umgestaltung, entsprechend den Erfordernissen der Haushaltsführung, von **Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen**
- Maßnahmen zur **Senkung des Energieverbrauches**
- Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus **öffentlichen Mitteln gefördert** werden
- Einleitung eines **Telefonanschlusses**
- Der Anbringung von **Antennen** und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie Multimediadienste.

Bei allen anderen Veränderungen kann der Vermieter seine **Zustimmung** davon abhängig machen, dass diese bei Rückgabe des Mietobjektes **wieder entfernt** werden.

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG**, müssen Veränderungen, wenn nichts anderes vereinbart, bei Rückgabe des gemieteten Objektes wieder **entfernt** werden. Die Vornahme **wesentlicher** Veränderungen ist ohne Zustimmung des Vermieters überhaupt **nicht erlaubt**.

### **Ersatz der Kosten für Investitionen**

Hat ein **Mieter** einer Wohnung **in den letzten 20 Jahren** Aufwendungen zur **wesentlichen Verbesserung** des Mietobjektes gemacht und wird das Mietverhältnis beendet, kann er im Vollarwendungsbereich des MRG vom Vermieter den **Ersatz** dieser Aufwendungen, **vermindert um eine jährliche Abschreibung**, fordern. Die Abschreibung beträgt je nach Art der Investition entweder ein Zehntel oder ein Zwanzigstel. Dies gilt jedoch nur dann, wenn diese Investitionen über die Mitdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind und nur für Investitionen in **Wohnungen**, nicht jedoch in Geschäftsräumen. Gleiches gilt, wenn der Mieter derartige Investitionen einem Vormieter oder dem Vermieter abgelöst hat.

Es steht jedoch **kein Ersatz** dieser Investitionskosten zu, wenn der Vermieter seine Zustimmung zur Investition berechtigterweise verweigert oder diese Zustimmung nur unter der Bedingung gegeben hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wieder herzustellen.

Um einen Kostenersatz für Investitionen zu erhalten, muss der bisherige Mieter die entsprechenden **Rechnungen vorlegen**, die Höhe seiner Forderungen **genau beziffern** und seinen Anspruch **schriftlich** anmelden. Die Frist dafür beträgt

- bei **einvernehmlicher Auflösung** des Mietvertrages spätestens **14 Tage nach Abschluss** der Auflösungsvereinbarung
- bei **Kündigung durch den Hauptmieter** spätestens **14 Tage nach Zustellung** der Kündigung an den Vermieter

- in allen anderen Fällen innerhalb von **zwei Monaten ab Rechtskraft des Räumungstitels**. Wird das Mietobjekt früher zurückgegeben, dann spätestens bei der Rückgabe.

Werden diese **Fristen nicht eingehalten**, geht der Anspruch auf Kostenersatz nach dem MRG **verloren**.

Die Kosten für **folgende Investitionen** sind unter den genannten Voraussetzungen zu ersetzen:

- Errichtung oder Umgestaltung, entsprechend den Erfordernissen der Haushaltsführung von **Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen** in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung
- Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen **Heiztherme** oder eines solchen **Warmwasserboilers**
- Die **Vereinigung** und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen **Nachbarwohnung**
- Die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen **Fußbodens** in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung
- **Andere gleich wesentliche Verbesserungen**, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG** oder handelt es sich um Investitionen in **Geschäftsräume**, kann nur der Ersatz solcher Investitionen gefordert werden, die **notwendig oder nützlich** sind und die dem **Vermieter** objektiv und subjektiv **nutzen**.

### **Abtretung des Mietrechtes**

Wenn im Vollenwendungsbereich des MRG der **Hauptmieter** aus einer Wohnung **auszieht**, darf er sein Mietrecht

- seinem **Ehegatten**, nicht jedoch seinem Lebensgefährten,
- seinen **Verwandten in gerader Linie**, das sind Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder etc.
- seinen **Adoptivkindern**
- seinen **Geschwistern**

abtreten, wenn

- der Ehegatte, die Verwandten in gerader Linie oder Adoptivkinder mindestens die letzten **zwei Jahre** oder
- die Geschwister mindestens die **letzten fünf Jahre**

mit dem Hauptmieter im **gemeinsamen Haushalt** in der Wohnung gewohnt haben. Ist die vorgesehene Zeitdauer noch nicht erreicht, kann der Hauptmieter das Mietrecht trotzdem abtreten, wenn einer der genannten Angehörigen gemeinsam mit dem Hauptmieter in die Wohnung eingezogen ist. Für den Ehegatten gilt das Gleiche, wenn er seit der Heirat in der Wohnung wohnt und für Kinder, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung wohnen.

Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der in das Mietrecht eintretende Angehörige müs-

sen unverzüglich den **Vermieter über die Abtretung informieren**. Eine Zustimmung des Vermieters ist nicht erforderlich, der **Eintritt erfolgt kraft Gesetzes**. Es muss auch kein neuer schriftlicher Mietvertrag ausgestellt werden. Wichtige Voraussetzung ist das dauerhafte Verlassen der Wohnung durch den bisherigen Hauptmieter.

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG**, ist eine Abtretung von Mietrechten immer **nur mit Zustimmung des Vermieters** möglich.

### **Eintritt im Todesfall**

Grundsätzlich wird ein Mietvertrag weder durch den Tod des Mieters noch durch den Tod des Vermieters aufgelöst. Bis zur Einantwortung stehen der Verlassenschaft die Mietrechte zu, mit der Einantwortung tritt der Erbe kraft Gesetz in das Mietrecht ein.

Im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG geht das Mietrecht allerdings nur auf ganz bestimmte **eintrittsberechtigte Personen** über, die nicht gleichzeitig auch Erben sein müssen. Diese eintrittsberechtigten Personen werden nur dann **nicht Mieter**, wenn sie das dem Vermieter **innerhalb von 14 Tagen** nach dem Tod des Hauptmieters **bekanntgeben**. Tun sie das nicht, werden sie **kraft Gesetzes** zum Hauptmieter und haften etwa für allfällige Mietzinsrückstände des Verstorbenen solidarisch mit den Erben. Treten die eintrittsberechtigten Personen nicht in das Mietverhältnis ein, werden die Erben zum Hauptmieter.

Haben eintrittsberechtigte Personen ein **dringendes Wohnbedürfnis** und haben sie unmittelbar vor dem Tod des Hauptmieters mit diesem im **gemeinsamen Haushalt** gelebt, können folgende Personen in den Mietvertrag eintreten:

- der **Ehegatte**
- der **Lebensgefährte**
- **Verwandte in gerader Linie**, das sind Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder etc.
- **Adoptivkinder**
- **Geschwister**

Bei den genannten Personen gibt es **keine Reihenfolge**, sind mehrere davon eintrittsberechtigt, treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein.

## Mietzins und Betriebskosten

### **Allgemeines zum Mietzins**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG gibt es verschiedene Arten der Berechnung des Mietzinses:

- ein angemessener Hauptmietzins
- ein Richtwertmietzins
- ein Kategoriemietzins für Wohnungen der Kategorie D
- ein verminderter Hauptmietzins infolge Befristung
- ein „Wertbeständiger“ Mietzins (Altmietzins, etwa der „Friedenskronzins“)
- sonstige "Altmietzinse" (z.B. Kategoriezins)
- ein Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Vorschriften

Der Mietzins setzt sich **zusammen aus**

- dem **Hauptmietzins**
- den anteiligen **Betriebskosten**, den anteiligen öffentlichen Abgaben sowie den anteiligen allfälligen besonderen Aufwendungen
- dem angemessenen Entgelt für **mitvermietete Einrichtungsgegenstände** oder sonstige Leistungen
- der **Umsatzsteuer**

Der Mietzins muss **am 1. eines jeden Kalendermonats im vorhinein** bezahlt werden, der Mieter darf das von sich aus nicht abändern. Allerdings sind andere Vereinbarungen mit dem Vermieter zulässig. Ebenfalls vereinbart werden kann ein Pauschalmietzins.

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG**, kann der Mietzins sowie seine Fälligkeit **frei vereinbart** werden. Die Höhe des frei vereinbarten Mietzinses unterliegt den Marktverhältnissen und bestimmt sich nach Angebot und Nachfrage. Die Grenze liegt etwa bei Sittenwidrigkeit, Irreführung, List, Zwang, Drohung, Wucher etc.

### Angemessener Hauptmietzins

Die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses ist oft nur unwesentlich geringer als der freie Mietzins, kann jedoch über Antrag des Mieters von der **Schlichtungsstelle oder dem Gericht überprüft** und allenfalls herabgesetzt werden. Die Kriterien für die Angemessenheit sind **Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand** des Objektes.

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG kann ein angemessener Hauptmietzins verlangt werden für:

- Vermietung von **Geschäftsräumen**
- Mietobjekte in einem Gebäude, das **nach dem 8.5.1945 neu** errichtet wurde (Datum der Baubewilligung)
- Mietobjekte, die **nach dem 8.5.1945 durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu** geschaffen wurden (Datum der Baubewilligung)
- Mietobjekt in einem **denkmalgeschützten Gebäude**, wenn der Vermieter zu dessen Erhaltung nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat
- Wohnungen der **Kategorie A oder B** mit einer Nutzfläche von **über 130 m<sup>2</sup>**, wenn die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach Auszug des Mieters oder einer nicht eintrittsberechtigten Person wieder vermietet wird. Diese Frist beträgt 18 Monate, wenn der Vermieter Verbesserungsarbeiten durchführt.
- Ein **unbefristetes Mietverhältnis**, das bereits **ein Jahr dauert** und nunmehr die Höhe des Hauptmietzinses schriftlich vereinbart wird.
- Standardanhebung einer Wohnung der ursprünglichen Kategorie B, C oder D auf A, B oder C nach dem 31.12.1967 und vor dem 1.10.1993 bzw. durch Zusammenlegung unter bestimmten weiteren Voraussetzungen.

### Kategoriemietzins

Für Hauptmietverträge über Wohnungen, die zwischen dem 1.1.1982 und **dem 28.2.1994** abgeschlossen wurden, gelten im **Vollanwendungsbereich** des MRG derzeit (Stand 01.09.2008) folgende wertgesicherte Kategoriebeträge pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat, sofern nicht ein angemessener Mietzins vereinbart werden konnte:

- Kategorie A: € 3,08
- Kategorie B: € 2,31

- Kategorie C: € 1,54
- Kategorie D „brauchbar“: € 1,54
- Kategorie D „unbrauchbar“: € 0,77

Für Hauptmietverträge für Wohnungen, die **nach dem 28.2.1994** abgeschlossen wurden, gilt im **Vollanwendungsbereich** des MRG der Kategoriemietzins nur für die Kategorie D, für die Kategorien A, B und C gilt der Richtwertmietzins oder ein angemessener Mietzins.

### **Richtwertmietzins**

Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins, allerdings mit einem **feststehenden Ausgangswert**, dem Richtwert. Dieser Richtwert wurde **pro Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung** festgelegt, zur Ermittlung des Richtwertmietzinses wird dieser Richtwert mit **Zu- und Abschlägen** versehen. Nach oben hin ist der Richtwertmietzins begrenzt durch die Angemessenheit und nach unten hin durch den Kategoriemietzins.

Im Vollanwendungsbereich des MRG wird ein Richtwertmietzins vereinbart für:

- Vermietung von Wohnungen der **Kategorie A, B oder C ab dem 1.3.1994** und das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde vor dem 9.5.1945 geschaffen, die Vereinbarung eines freien oder angemessenen Mietzinses ist aber nicht zulässig.
- Bei **Abtretung von Mietrechten** oder bei **Eintritt im Todesfall** jedoch mit betragslichen Obergrenzen.

### **„Wertbeständiger Mietzins“ - „Altmietzins“**

Bei **Hauptmietverträgen**, die **vor dem 1.3.1994** abgeschlossen wurden, darf der Mietzins pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat durch Erklärung (Forderungsschreiben des Vermieters) wie folgt eingehoben werden:

- Wohnungen der **Kategorie A** und **Geschäftsräume**: € 2,04
- Wohnungen der **Kategorie B**: € 1,54
- Wohnungen der **Kategorie C** oder **D „brauchbar“**: € 1,03
- Wohnung der Kategorie **D „unbrauchbar“**: € 0,77

wenn der bisherige Mietzins unter diesen Beträgen liegt.

Entscheidend ist der Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

### **Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie D**

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG beträgt, mit wenigen Ausnahmen, der höchstzulässige Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie D pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat:

- Wohnungen in **brauchbarem Zustand**: € 1,54
- Wohnungen in **unbrauchbarem Zustand**: € 0,77

### **Zeitlich erhöhter Mietzins**

Zur Deckung von **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** sowie von geförderten Sanierungsmaßnahmen darf ein Richtwertmietzins, ein Mietzins für eine Kategorie D-Wohnung und ein reduzierter Mietzins aufgrund einer Befristung auf den **angemessenen Hauptmietzins** angehoben werden, wenn

- eine **schriftlichen Vereinbarung** zwischen allen Mietern und dem Vermieter vorliegt
  - über das Ausmaß der Erhöhung
  - über den Zeitraum der Erhöhung
- das Mietverhältnis seit mindestens sechs Monate besteht.

### **Verminderter Mietzins bei Befristung**

Wird ein Haupt- oder Untermietvertrag **befristet** abgeschlossen, muss im **Vollanwendungsbereich** des MRG der Hauptmietzins immer verringert werden. Diese **Reduzierung** beträgt **25% vom höchst zulässigen Mietzins** und gilt dann nicht mehr, wenn der befristete Mietvertrag in einen unbefristeten umgewandelt wird (höchst zulässiger Mietzins muss im Mietvertrag definiert sein).

Unterliegt ein Mietobjekt jedoch **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG**, muss **kein Abschlag** bei einem befristeten Mietvertrag gewährt werden.

### **Keine Anhebung des Mietzinses erlaubt**

Erfolgt im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG ein Eintritt in das Mietrecht durch sog. „privilegierte Eintrittsberechtigte“, das heißt

- durch **Ehegatten** im Fall der Abtretung oder des Eintritts von Todes wegen,
- durch **Lebensgefährten** nur im Fall des Eintritts von Todes wegen,
- durch **minderjährige Kinder** im Fall der Abtretung oder des Eintritts von Todes wegen,

darf der Mietzins **nicht erhöht** werden.

### **Anhebung des Mietzinses erlaubt**

Erfolgt im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG ein Eintritt in das Mietrecht im Fall der Abtretung oder des Eintritts von Todes wegen

- durch **volljährige Verwandte** in gerader Linie, das sind Eltern, volljährige Kinder etc,
- durch **Geschwister**
- durch **sonstige nicht privilegierte Eintrittsberechtigte** bei Wegfall privilegierter Eintrittsberechtigter

kann der Mietzins **erhöht** werden. Gleichfalls ist das bei Eintritt von minderjährigen Kindern zum Zeitpunkt möglich, zu dem sie **volljährig werden**.

Weitere Voraussetzungen sind:

- Das ursprüngliche Mietverhältnis muss **vor dem 1.3.1994** begonnen haben.
- Der **bisherige Hauptmietzins** ist **niedriger** als jener, der im Eintrittsfall höchst zulässig ist.
- Der Vermieter muss eine **berechtigte Ablöseforderung** des Eintretenden **bezahlen**.

Liegen diese Voraussetzungen vor, darf der Mietzins angehoben werden und der **Richtwertmietzins**, jedoch höchstens monatlich € 3,08 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und bei Wohnungen der Kategorie „D unbrauchbar“ höchstens € 0,77 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden. Die **Anhebung** muss dem eintretenden Mieter ein Monat vor der erstmaligen Vorschreibung **mitgeteilt** werden.

## Wertsicherung

In der Regel wird die Wertsicherung der Hauptmietzinse ausdrücklich vereinbart. Das bedeutet, dass die Mietzinse **entsprechend** des von der Statistik Austria verlautbarten **Verbraucherpreisindex angehoben** werden. Beim Richtwertmietzins wird auch oft an die gesetzliche **Wertsicherung des Richtwertes** angeknüpft. Durch das jüngste Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (MILG) wird der Richtwert nicht wie bisher nach dem Dezember-Wert des Verbraucherpreisindex des Vorjahres, sondern nach dem Durchschnitt des Vorjahres berechnet und gesetzlich festgelegt.

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG muss eine derartige Wertsicherung **schriftlich** vereinbart werden und darf nicht rückwirkend verrechnet werden. Eine Anhebung des Hauptmietzinses darf erst nach Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen und muss dem Mieter spätestens 14 Tage vor der erstmaligen Verrechnung des erhöhten Mietzinses **schriftlich mitgeteilt** werden.

## Hauptmietzinsabrechnung

Bis **spätestens 30.6.** eines jeden Kalenderjahres muss der Vermieter den Mietern eine **Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben** erstellen und an einer geeigneten Stelle im Haus **allen Mietern zur Einsichtnahme** auflegen. Die Abrechnung muss in einer übersichtlichen und für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbaren Form erfolgen. Eine Übersendung an jeden einzelnen Mieter ist nicht erforderlich. Die Mieter können in die Belege einsehen und auf ihre Kosten Kopien anfertigen lassen.

Weist diese Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben einen **Überschuss** aus, bildet dies die „**Hauptmietzinsreserve**“. Überwiegen die Ausgaben, ist dies der „Mietzinsabgang“.

## Untermietzins

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG darf bei gänzlicher Untervermietung der Untermietzins betragen:

- den Hauptmietzins, den der Untervermieter zahlt, mit einem **Zuschlag** von maximal **50 %**
- **sonstige Mietzinsbestandteile**, wie Betriebskosten
- **Umsatzsteuer**
- Angemessenes Entgelt für die vom Untervermieter durchgeführten **Aufwendungen** für Verbesserungen, wenn sie für den Untervermieter objektiv nützlich sind
- Angemessenes Entgelt für **mitvermietete Einrichtungen**

Bei nur teilweiser Untervermietung muss der Untermietzins dem **untervermieteten Teil entsprechen**.

Bei einem **befristeten** Untermietvertrag **vermindert** sich der zulässige Untermietzins um **25 %**. Wird ein befristeter Vertrag in einen unbefristeten umgewandelt, entfällt diese Reduzierung (höchst zulässiger Mietzins muss im Mietvertrag definiert sein).

Unterliegt ein Mietobjekt **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG**, muss **kein Abschlag** bei einem befristeten Untermietvertrag gewährt werden.

## Betriebskosten

Jeder Mieter hat einen Anteil an den Gesamtkosten **entsprechend der Nutzfläche** des von

ihm gemieteten Objektes zu zahlen. Der Anteil richtet sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gemieteten Objektes zur Nutzfläche aller Mietobjekte.

Die Nutzfläche wird nach dem **Naturmaß** berechnet und ist die Bodenfläche eines Mietobjektes abzüglich der Wandstärke. Keine Nutzfläche und daher in die Berechnung nicht einzu beziehen sind Keller, Dachbodenabteile, Treppen, Balkone und Terrassen. Verändert sich die Nutzfläche in einem Mietobjekt aufgrund baulicher Maßnahmen durch den Mieter, wird das bis zur Beendigung des Mietvertrages nicht berücksichtigt.

Im **Vollanwendungsbereich** des MRG dürfen den Mietern folgende Kosten als Betriebskosten anteilig weiterverrechnet werden:

- **Wasser- und Abwassergebühren** inkl. Wartungsgebühren
- Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von **Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung**
- **Rauchfangkehrerkosten**
- **Kanalräumungskosten**
- **Müllabfuhr**
- **Schädlingsbekämpfungskosten**
- **Beleuchtungskosten** des allgemeinen Teils des Hauses
- **Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserschädenversicherung.** Versicherung gegen Glasbruch und Sturmschäden dann, wenn die Mehrheit der Mieter zustimmt.
- Kosten der **Verwaltung**
- **Hausbetreuungskosten (externe Hausbetreuung oder Hausbesorger nach dem alten Hausbesorgergesetz)**

Bezüglich einzelner bestimmter Aufwendungen besteht die Möglichkeit, eine **Aufteilung nach Verbraucheranteilen** vorzunehmen.

### **Betriebskostenabrechnung**

In der Regel werden die Betriebskosten **pauschal eingehoben**, eine monatliche Einzelschreibung ist allerdings möglich.

Bei der **pauschalverrechnung** wird den Mietern jährlich ein monatlich gleichbleibender Betrag vorgeschrieben. Bis **spätestens 30.6.** eines jeden Kalenderjahres muss der Vermieter den Mietern eine **Abrechnung der Betriebskosten** des Vorjahres erstellen und an einer geeigneten Stelle im Haus **allen Mietern zur Einsichtnahme** auflegen. Die Aufstellung muss in einer übersichtlichen und für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbaren Form erfolgen. Eine Übersendung an jeden einzelnen Mieter ist nicht erforderlich. Die Mieter können in die Belege einsehen und auf ihre Kosten Kopien anfertigen lassen.

Das neue monatliche **Akonto** wird auf Basis der vorangegangenen Jahresabrechnung ermittelt und darf diesen Betrag um **10 %** übersteigen.

Weist die Betriebskostenabrechnung ein **Guthaben** aus, muss dies den Mietern **bis zum übernächsten Zinsfälligkeitstermin** (zB Datum der Abrechnung 30. 6., Rückzahlung spätestens 1.8.) **zurückerstattet** werden. Weist die Abrechnung einen Abgang auf, muss bis zu diesem Zeitpunkt eine Nachzahlung eingefordert werden.

### **Kosten für mitvermietete Einrichtungsgegenstände**

Wird im Vollanwendungsbereich des MRG eine Wohnung „möbliert“, das heißt **mit Einrichtungsgegenständen**, vermietet oder untervermietet, darf dafür ein angemessenes Entgelt verlangt werden. Dies richtet sich nach der **Amortisationsquote** und einem **angemessenen Gewinn** des Vermieters. Die Amortisationsquote ist der Wiederbeschaffungswert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wobei die voraussichtliche Restnutzungsdauer in die Berechnung miteinbezogen wird.

Unterliegt ein Mietobjekt **nur zum Teil oder gar nicht dem MRG**, kann der Betrag für mitvermietete Einrichtungsgegenstände **frei vereinbart** werden.