



Mietrecht

Komplexe Fragen,
einfach erklärt.

AK VOR
ARL
BERG

* **Philipp**

AK Mitglied seit: 2003



Sie finden unsere
Broschüren auch online
ak-vorarlberg.at

Alles, was Sie als Mieter:in wissen müssen

Von der Wohnungssuche über den Mietvertrag bis zur Übergabe der Wohnung beim Ein- und Auszug: Das Mietrecht ist voller komplexer Fragen. In dieser Broschüre finden Sie Antworten auf die wichtigsten – einfach erklärt.

So wichtig die Information, so unersetzbar ist die persönliche Beratung bei konkreten Problemen. Wenden Sie sich bei Fragen bitte direkt an uns. Unsere juristischen Expert:innen vertreten Ihre Interessen kompetent und engagiert.

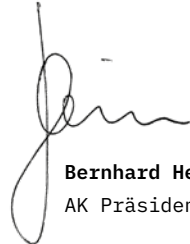
Wissenswertes vom Arbeitsleben bis zum Konsumentenschutz senden wir Ihnen gerne auch direkt in Ihre Inbox, mit dem AK Newsletter.

Jetzt abonnieren

ak-vorarlberg.at/newsletter

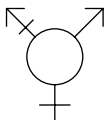


Andreas Lampert
AK Direktor



Bernhard Heinzle
AK Präsident





Die AK Vorarlberg schließt in ihrer Sprache und Kommunikation alle Menschen ein. In dieser Broschüre verzichten wir zugunsten der Lesbarkeit und Verständlichkeit - ausnahmsweise - auf explizit gender-gerechte Formulierungen.

1. Einleitung	6	4.4. Mietzinsminderung	30
		4.5. Haustierhaltung	31
		4.6. Bauliche Veränderungen	31
		4.7. Wertsicherung / Indexierung des Mietzinses	33
2. Allgemeines	7		
2.1. Unterschiedliche Rechtsgrundlagen	7		
2.2. Unterschiedliche Anwendungsbereiche	9		
2.3. Wichtige zu klärende Details	13		
2.4. Einfache Darstellung der komplexen Rechtslage	14		
3. Vor dem Mietverhältnis	16	5. Beendigung des Mietverhältnisses	34
3.1. Fake-Inserate	16	5.1. Befristeter Mietvertrag	34
3.2. Mietanbot	17	5.2. Verlängerung des Mietvertrages nach/im Zuge des Ablauf(s) der Befristung	35
3.3. Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages	18	5.3. Kündigungs- möglichkeiten und Kündigungsfristen	36
3.4. Übernahme der Wohnung	23	5.4. Einvernehmliche Beendigung	38
3.5. Richtig und Falsch vor Abschluss des Mietverhältnisses	24		
4. Während des Mietverhältnisses	25	6. Rückstellung der Wohnung und Kaution	39
4.1. Erhaltungspflicht	25		
4.2. Wartungsarbeiten	28		
4.3. Betriebskosten	28	7. Anhang	41

1. Einleitung

Diese Broschüre stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ziel ist es, die komplexe Materie des Mietrechts so einfach wie möglich darzustellen und die gängigsten Fragen aus der Beratung aufzugreifen und zu beantworten.

Auf genaue Ausführungen, eine ausführliche Darstellung jeglicher Ausnahmebestimmungen sowie die Erklärung komplexer Einzelfallsituationen wurde bewusst verzichtet.

Die vorliegende Broschüre umfasst das klassische Mietrecht. Rechtsgebiete wie beispielsweise das Wohnungseigentum werden daher nicht behandelt. Auch werden lediglich die Grundbestimmungen dargelegt und von Ausnahmeregelungen weitestgehend abgesehen.

+ Die Expert:innen der
AK Vorarlberg helfen
gerne persönlich weiter.

Die Broschüre gibt einen groben Überblick. Eine Abklärung im Einzelfall ist jedoch unerlässlich, da diese Materie zahlreiche Sonderbestimmungen und Spezialregelungen beinhaltet und Sachverhalte anhand minimaler Details unterschiedlich zu behandeln und zu beurteilen sind.

2. Allgemeines

Um einen mietrechtlichen Sachverhalt beurteilen zu können, müssen die Rechtsgrundlage, der Anwendungsbereich und damit die in Frage kommenden Bestimmungen eruiert werden.

Welche Unterscheidung es hier gibt und anhand welcher Kriterien differenziert wird, erklärt dieses erste Kapitel in groben Grundzügen.

2.1. Unterschiedliche Rechtsgrundlagen

Das Rechtsgebiet „Mietrecht“ wird durch unterschiedlichste Rechtsgrundlagen geregelt. Neben der allgemeinen Grundlage des Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) ist insbesondere das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) für Mietverhältnisse höchst relevant.

Daneben gibt es eigene Gesetze im Bereich Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz – WEG), im Bereich Betriebskostenabrechnung (z. B. Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG), in Maklerangelegenheiten (z. B. Maklergesetz und Immobilienmaklerverordnung) sowie generell das Konsumentenschutzgesetz (z. B. KSchG – sofern ein Vertrag zwischen Konsumenten und Unternehmen geschlossen wird).

Je nach Anwendungsbereich (siehe Kapitel 2.2) kommen unterschiedliche Rechtsgrundlagen zur Anwendung.

+ Für die Art des Mietverhältnisses sind mehrere Faktoren entscheidend.

Es ist daher immer vorab festzustellen, um welche Art von Mietverhältnis es sich handelt. Dafür sind Faktoren wie die Art der Wohnung (Einfamilienhaus, gemietete Eigentumswohnung, gemeinnützige Wohnung,...), das Alter des Mietgegenstandes, der Vermieter (private Person, Unternehmen, gemeinnützige Bauvereinigung), die Frage nach öffentlichen Förderungen sowie der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages von größter Bedeutung.

2.1.1. ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)

Die rechtliche Basis für Mietverhältnisse aller Art stellt immer das ABGB dar (§§ 1090–1121). Diese Regelungen sind weitestgehend jedoch nicht zwingend und können daher in der Regel individuell durch Einzelbestimmungen im Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter angepasst und verändert werden. Auch Änderungen zum Nachteil des Mieters sind grundsätzlich möglich, es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob andere Rechtsvorschriften – wie zum Beispiel das KSchG oder das MRG – eine nachteilige Anpassung verbieten. Sollte dies der Fall sein, sind die getroffenen Vereinbarungen sodann unwirksam.

2.1.2. MRG (Mietrechtsgesetz)

Das derzeit gültige MRG stammt aus dem Jahr 1981 und wurde zwischenzeitlich mehrfach angepasst und abgeändert (novelliert). Auf die meisten Mietverhältnisse (siehe Kapitel 2.2.) sind die Bestimmungen des MRG zumindest zum Teil anwendbar.

Einfach ausgedrückt: Das Mietrechtsgesetz verdrängt die mietrechtlichen Bestimmungen des ABGB im Sinne des Mieterschutzes. Entsprechend darf von diesen Regelungen auch nur zum Vorteil des Mieters abgegangen werden. Nachteilige Vereinba-

rungen, die nicht dem Mietrechtsgesetz entsprechen, sind nicht erlaubt. Wird Letzteres trotzdem gemacht, so sind diese Regelungen unwirksam – das heißt, sie sind nicht gültig und der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.

2.1.3. WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

Dieses Gesetz regelt im Wesentlichen die Mietverhältnisse von Genossenschaftswohnungen, bzw. jene Miet- oder Nutzungsverhältnisse, die mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung geschlossen wurden.

Die wichtigsten Bestimmungen sind jene über die Mietzinsbildung. Auch regelt das WGG, inwieweit das oben beschriebene MRG anzuwenden ist.

2.2. Unterschiedliche Anwendungsbereiche

Auch wenn umgangssprachlich immer vom „Mietverhältnis“ gesprochen wird, so ist rechtlich gesehen zu unterscheiden, welche Bestimmungen anzuwenden sind. Daraus ergeben sich die folgenden unterschiedlichen – so genannten – Anwendungsbereiche:

Diese sind:

- Vollanwendungsbereich des MRG
- Teilanwendungsbereich des MRG
- Vollaussnahme- bzw. Nichtanwendung des MRG
- Gemeinnützige Miet- bzw. Nutzungsverträge

2.2.1. Vollanwendungsbereich des MRG

Wie der Name bereits verrät, sind die Bestimmungen des MRG in diesem Bereich zur Gänze anzuwenden. Ein Abgehen von den Regelungen des MRG durch Vereinbarung im Mietvertrag ist nicht möglich.

Zu den wichtigsten Bestimmungen des MRG zählen Regelungen über die Mietzinshöhe, die Betriebskosten, Kündigungsmöglichkeiten, Befristungsregelungen sowie über die Erhaltungspflichten.

Der Vollenwendungsbereich des MRG umfasst grundsätzlich folgende Arten von Wohnungen:

Altbauten:

- Mietwohnungen in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer vor dem 1. Juli 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind und aus mehr als zwei vermietbaren Objekten bestehen.
- Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind und aus mehr als zwei vermietbaren Objekten bestehen.

Geförderte Neubauten:

- Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei vermietbaren Objekten, an denen – vorbehaltlich weiterer Ausnahmen – kein Wohnungseigentum begründet ist.

+ In Vorarlberg die
Ausnahme: Mietverträge im
Vollenwendungsbereich

Anhand dieser Merkmale ist ersichtlich, dass Mietverträge, die dem Vollenwendungsbereich unterliegen, in Vorarlberg die Ausnahme darstellen. Lediglich vereinzelt finden sich Gebäude, die den genannten Kriterien entsprechen. Dazu zählen beispielsweise Wohnungen und Gebäude in der Feldkircher oder Bregenzer Altstadt und alte Bauernhäuser mit mehreren Einheiten.

Im Zweifel bedarf die Beurteilung, ob ein Mietverhältnis in den Vollenwendungsbereich fällt, einer detaillierten Recherche, insbesondere bezüglich des Datums der Baubewilligung.

2.2.2. Teilanwendungsbereich des MRG

In diesem Bereich kommt das MRG nur teilweise zur Anwendung – im Wesentlichen sind dies die Kündigungsschutz- und Befristungsbestimmungen sowie Regelungen bezüglich Kautions- und Regelungen über das Mietrecht im Todesfall des Mieters (Eintrittsrecht).

Zu beachten ist daher, dass unter anderem die Mietzinsbegrenzungen sowie die Bestimmungen hinsichtlich der Betriebskosten **nicht** zur Anwendung gelangen. Der Mietzins kann daher frei vereinbart werden.

Umfasst sind die folgenden Mietgegenstände (jeweils in Gebäuden mit mehr als zwei vermietbaren Objekten):

- Mietgegenstände, die sich in frei finanzierten, neu errichteten Gebäuden (Baubewilligung nach dem 30.06.1953) befinden. Dies sind daher Neubauten, die ohne Verwendung öffentlicher Fördermittel errichtet wurden.
- Vermietete Eigentumswohnungen, die sich in neu errichteten Gebäuden (Baubewilligung nach dem 08.05.1945) befinden → **häufigster Anwendungsbereich in Vorarlberg.**
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau (Baubewilligung **nach** 31.12.2001) neu errichtet worden sind.
- unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die **nach** dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den Hauptmieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.

- Mietgegenstände, die durch einen Zubau (Baubewilligung **nach** dem 30.9.2006) neu geschaffen wurden.

2.2.3. Vollaussnahme bzw. Nichtanwendung des MRG

Für die folgenden Arten von Mietobjekten kommen die Bestimmungen des MRG gar nicht zur Anwendung. Es gibt daher keine besonderen Mieterschutzregelungen wie Kündigungsschutz, Mindestbefristung usw. Die allgemeinen Grundlagen des ABGB (siehe Kapitel 2.1.1.) sowie insbesondere hier verstärkt vertragliche Vereinbarungen bestimmen das Mietverhältnis.

Nicht anwendbar ist das MRG auf:

- Ein- und Zweiobjekthäuser, wenn der Mietvertrag **nach** dem 31.12.2001 geschlossen wurde (vor 31.12.2001: Teilanwendungsbereich), wobei Räume, die durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht mitzuzählen sind
- Dienstwohnungen
- Zweitwohnungen, wenn auf maximal 6 Monate befristet vermietet wird
- Ferienwohnungen
- Miete in Beherbergungsunternehmen wie Hotel oder Pension
- Senioren-, Schüler- und Studentenheime sowie sonstige Heime
- Wohnräume, die von karitativen oder humanitären Organisationen im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden

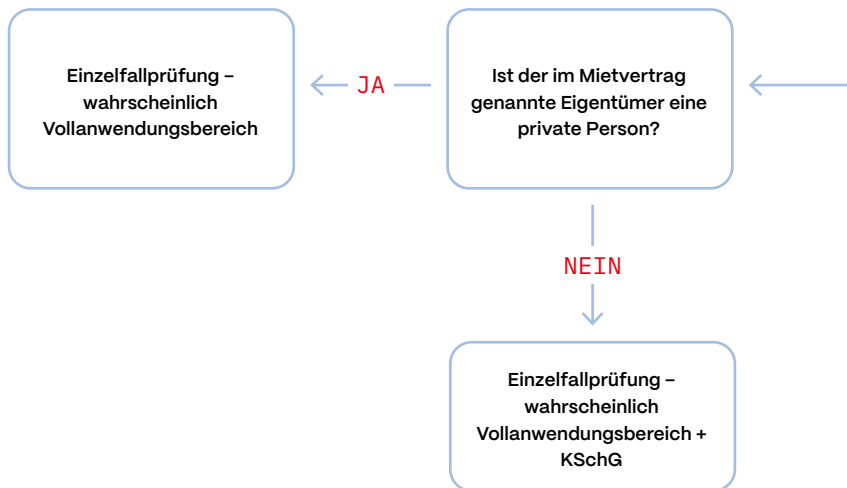
2.3. Wichtige zu klärende Details

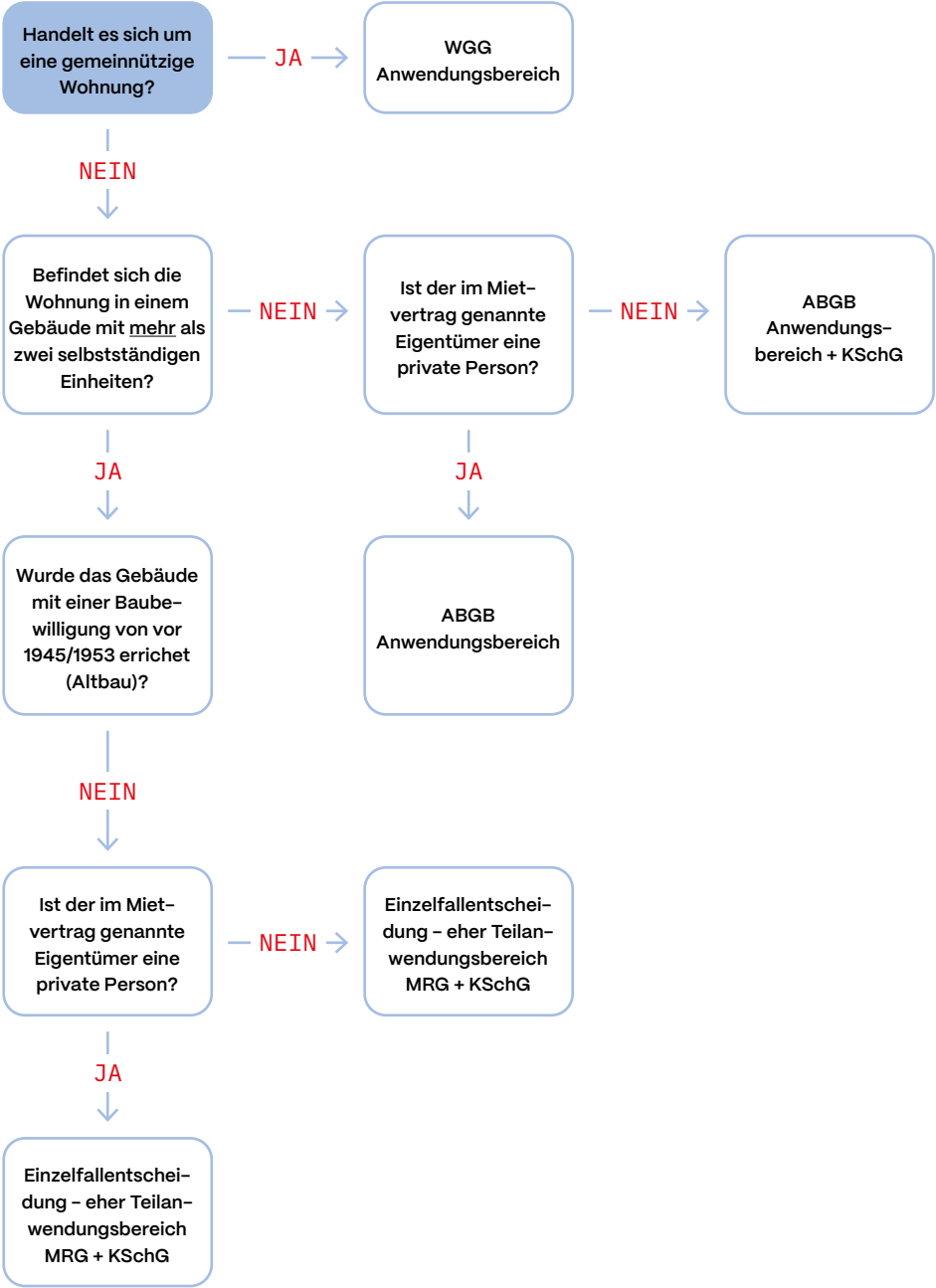
Anhand der bisherigen Ausführungen ist erkennbar, dass die Beantwortung einer mietrechtlichen Frage der Klärung zahlreicher Details bedarf. Sollten daher mietrechtliche Fragen aufkommen, empfiehlt es sich, die folgenden, hier sehr grob und vereinfacht dargestellten, Faktoren im Zuge der Auskunftssuche vorzubereiten (falls möglich und bekannt):

- Art der Wohnung
- Datum der Baubewilligung / Errichtung
- Vermietende Partei
- Datum des Vertragsschlusses

2.4. Einfache Darstellung der komplexen Rechtslage

Nochmals sei darauf hingewiesen, dass zahlreiche Details nicht berücksichtigt werden können und dies lediglich eine sehr vereinfachte Darstellung ist.





3. Vor dem Mietverhältnis

Nachdem im Idealfall bereits abgeklärt wurde, um welche Art von Wohnung es sich handelt, gilt es bereits vor Abschluss des Mietverhältnisses zahlreiche Dinge zu beachten. Begonnen bei erhöhter Achtsamkeit in Bezug auf Wohnungsanzeigen, über Herausforderungen im Zusammenhang mit Maklerverträgen bis zu den Tücken eines Mietanbots – Vorsicht ist in jedem Fall geboten, denn die Folgen einer unüberlegten Handlung oder Unterschrift können weitreichend sein.

3.1. Fake-Inserate

+ **Wichtig: Niemals Vorauszahlungen leisten ohne Besichtigung!**

Die Betrugsmasche ist nicht neu, dennoch weit verbreitet. Ob auf Kleinanzeigen-Portalen, über soziale Medien oder Buchungsplattformen, ob gedruckt oder online: Auffallend günstige Wohnungen sollten skeptisch betrachtet werden und eine genaue Prüfung ist unerlässlich.

Gerade Sachverhalte mit Auslandsbezug oder geforderte Vorauszahlungen sollten stutzig machen, denn die Betrüger tauchen mit der Anzahlung oder der Kautions oftmals unter. Gängige Vorgehensweise ist, dass der vermeintliche Vermieter angibt, sich

im Ausland zu befinden und die Besichtigung der Wohnung daher nur möglich sei, wenn ein bestimmter Betrag im Voraus bezahlt wird. Der Schlüssel werde dann zugeschickt – was jedoch nie geschieht.

Um derartige Fallen zu vermeiden, sollten insbesondere die folgenden Tipps beachtet werden:

- Niemals eine Kautions- oder Anzahlung leisten, wenn die Wohnung nicht mit eigenen Augen besichtigt werden konnte.
- Bei extrem günstigen Angeboten skeptisch sein.
- Keine Vorauszahlungen ins Ausland tätigen.
- Nicht auf die Zusendung eines Wohnungsschlüssels nach vorheriger Kautionszahlung vertrauen.

3.2. Mietanbot

Mit einem Mietanbot verpflichtet sich ein Interessent, eine Wohnung anzumieten. Der Vermieter kann dann entscheiden, ob er das Mietanbot annimmt oder nicht. Wenn der Vermieter das Mietanbot annimmt, ist ein Mietvertrag zu den im Mietanbot angeführten Konditionen abzuschließen.

Das Mietanbot wird teilweise auch Mietangebot genannt oder mit unter in irreführender Weise damit erklärt, dass der Vermieter lediglich die Daten der zukünftigen Mieter möchte. Es sollte daher im Detail beachtet und durchgelesen werden, was in diesem Zusammenhang unterschrieben wird. Ein Rücktritt vom eigenen Mietanbot ist nur im absoluten Ausnahmefall möglich. Und zwar dann, wenn die Erstbesichtigung für die Wohnung und die Abgabe des dazugehörigen Mietanbots am selben Tag stattfindet. Diese zeitlich befristete Rücktrittsmöglichkeit kommt in der Praxis jedoch nur noch sehr selten vor.

Der potenzielle Mieter sollte sich – wenn überhaupt – nur für eine möglichst kurze Zeit an das

eigene Mietanbot binden. Auf keinen Fall sollte sich der Mieter gleichzeitig an zwei oder mehr Mietanbote binden. Im schlimmsten Fall kann der Mieter dann dazu verpflichtet werden, mehrere Mietverträge abzuschließen und sodann für zwei oder noch mehr Mietwohnungen vollständig aufzukommen.

3.3. Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages

Im Zuge des Abschlusses eines Mietvertrages kommen diverse Kosten auf den Mieter zu. In der Regel muss eine Kautions hinterlegt werden (Kapitel 3.3.1.), gegebenenfalls wird eine Ablöse fällig (Kapitel 3.3.2.), die Kosten der Mietvertragerstellung sind zu bezahlen (Kapitel 3.3.3.) und – falls vorhanden – verrechnet der Makler eine Maklerprovision (Kapitel 3.3.4.).

Wer diese Kosten zu tragen hat und was Mieter in diesem Zusammenhang jedenfalls wissen sollten, wird in den folgenden Kapiteln erklärt.

3.3.1. Kautions

Die Kautions wird meist im Zuge der Vertragsunterzeichnung oder zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und dient zur Absicherung von Ansprüchen des Vermieters gegenüber dem Mieter – zum Beispiel, für Mietrückstände oder Schäden bei Rückstellung der Wohnung.

Auch wenn die Vereinbarung einer Kautions in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten üblich ist, ist dies im Gesetz nicht vorgeschrieben und unterliegt die Höhe der Kautions grundsätzlich der Vereinbarung der Parteien. Im Zweifel bedarf die Bestimmung der zulässigen Höhe der Kautions einer Einzelfallklärung, insbesondere im Hinblick auf ein gegebenenfalls vorhandenes außergewöhnliches Sicherheitsinteresse des Vermieters.

Die Art der Hinterlegung bzw. Übergabe der Kautions – bar, Sparbuch, Bankgarantie – obliegt ebenfalls der

Vereinbarung der Parteien. Wichtig (gerade bei Übergabe in bar): Annahme und Höhe der übergebenen Kautions sollten sich die Mieter jedenfalls schriftlich bestätigen lassen.

3.3.2. Ablöse

Eine Ablösevereinbarung wird in der Regel zwischen dem Mieter und seinem Nachfolger geschlossen. Typischerweise geht es dabei um Einrichtungsgegenstände (wie etwa eine Einbauküche, Schränke, Möbel,...), die in der Wohnung verbleiben und entsprechend vom neuen Mieter übernommen werden. Zu beachten ist, dass diese Vereinbarungen keine Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis zum Vermieter haben. Das Vertragsverhältnis zwischen dem Mieter und dem Vermieter beinhaltet diese Gegenstände daher nicht. Entsprechend müssen diese bei Rückstellung der Wohnung (allgemeines zur Rückstellung der Wohnung siehe Kapitel 6) unter Umständen entfernt werden.

Insbesondere gemeinnützige Wohnungen werden oftmals ohne Küche vermietet und – sollte eine Küche im Objekt vorhanden sein – wird diese vom Vormieter via Ablösevereinbarung übernommen.

Ein Beispiel:

A hat eine Wohnung gemietet, welche keine Küche beinhaltet hat. Nun zieht A aus und B ist der neue Mieter. A und B vereinbaren, dass die Küche, welche A auf seine Kosten eingebaut hat, in der Wohnung verbleibt und B dem A eine Ablöse in der Höhe von € 1.000,00 bezahlt. Die Küche geht daher in das Eigentum des B über.

Fünf Jahre später wird das Mietverhältnis zwischen B und dem Vermieter beendet. B muss die Wohnung ohne Küche zurückstellen. Es besteht jedoch die Möglichkeit mit dem Mietnachfolger wiederum eine Ablösevereinbarung zu treffen, sofern der Vermieter mit dem Verbleib der Küche einverstanden ist.

+ Erlaubt oder nicht erlaubt? Kommt auf das Mietverhältnis an.

3.3.3. Vertragserrichtungskosten

Die Kosten der Vertragserrichtung sind von der Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt zu unterscheiden. Letztere sind mit 11.11.2017 weggefallen, die Vertragserrichtungskosten dürfen jedoch unter Umständen weiterhin verrechnet werden. Es handelt sich dabei um Kosten eines Rechtsanwalts (oder Notars) für die Erstellung des Mietvertrages.

Hier ist zu unterscheiden, ob das Mietverhältnis in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt (siehe Kapitel 2.2.). Ist dies der Fall, so sind Forderungen des Vermieters oder der Hausverwaltung nach Mietvertragserrichtungskosten nicht erlaubt. Wurden derartige Honorare bereits bezahlt, können diese zurückgefordert werden.

Bei Mietverhältnissen, die in den Teilanwendungsbereich bzw. den Vollaussnahmebereich des Mietrechtsgesetzes fallen, dürfen Vertragserrichtungskosten grundsätzlich nur dann verrechnet werden, wenn diese von einem Rechtsanwalt oder Notar in Rechnung gestellt werden und eine Vereinbarung der Übernahme der Kosten durch den Mieter im Mietvertrag bzw. bereits im Vorfeld vorhanden ist. Die Höhe dieser Kosten richtet sich sodann nach der Vereinbarung bzw. nach den Honorarkriterien bzw. Tarifen für Rechtsanwälte und Notare.

Es empfiehlt sich hier gegebenenfalls einen Beleg (Rechnung) anzufordern, sodass der tatsächliche Ursprung sowie die Rechtmäßigkeit der Kosten nachvollzogen und geprüft werden kann.

3.3.4. Maklerprovision

Ist eine bestehende Wohnung gefunden, wird diese oftmals über einen Makler vermittelt. Entsprechend wird dem Interessenten ein Maklervertrag vorgelegt.

Die Regelungen über die Höhe der Maklerprovision sind in der Immobilienmaklerverordnung zu finden und je nach Dauer des Mietvertrages gestaffelt.

Eine Doppelmaklertätigkeit – dies bedeutet, dass der Makler sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter tätig ist – ist grundsätzlich erlaubt und der Makler darf auch von beiden Parteien Provision verlangen.

Die derzeit gültigen Regelungen sehen im Wesentlichen folgende, maximal erlaubten, Maklerprovisionen, die vom Mieter zu bezahlen sind, vor:

Unbefristeter Vertrag:

2 Bruttomonatsmieten

Befristeter Vertrag mit Befristung > 3 Jahre:

2 Bruttomonatsmieten

Befristeter Vertrag mit Befristung <= 3 Jahre:

1 Bruttomonatsmiete

Der monatliche Bruttomietzins wiederum berechnet sich wie folgt (jeweils Nettobeträge):

Mietzins-Nettobetrag

- + Betriebskosten netto
 - + laufenden Abgaben netto
 - + Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände netto
-

Summe (= Bruttomonatsmiete BMM)

+ 20 % Umsatzsteuer (Steuer auf Maklerumsatz)

Für die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses **nicht** frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in die Bemessungsgrundlage einzurechnen.

Selbstverständlich gibt es auch Ausnahmen, in denen keine oder nur eine verminderte Provision verrechnet werden darf. Im Zweifel lohnt sich auf jeden Fall eine Überprüfung.

+ **Verbesserung für Mieter:
Das „Bestellerprinzip“ für
Vermittlungsprovisionen**

Seit Juli 2023 gilt in diesem Zusammenhang das sogenannte „Bestellerprinzip“. Dieses „Bestellerprinzip“ oder „Erstauftraggeber-Prinzip“ sieht im Grunde vor, dass jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt, diesen auch zu bezahlen hat.

Das bedeutet, dass für Mietwohnungen grundsätzlich keine Vermittlungsprovision vom Mieter mehr verlangt werden darf, außer dieser hat sich selbst – also bereits vor dem Vermieter – an den Makler gewandt und vor dessen Tätigkeit (aktiv-werden) eine derartige Vermittlungsprovision vereinbart.

Hier ein Beispiel:

- Der Vermieter beauftragt einen Makler, welcher die Wohnung inseriert. Der Vermieter ist daher der Erstauftraggeber.
- Ein Wohnungssuchender meldet sich auf das Inserat und lässt sich die Wohnung zeigen. Damit wird der Makler (seitens des Wohnungssuchenden) ebenfalls mit der Vermittlung beauftragt. Der Wohnungssuchende ist jedoch nur Zweitauftraggeber.
- Der Makler prüft die Bonität der Interessenten (Wohnungssuchenden), trifft eine Vorauswahl und leitet diese an den Vermieter weiter (inklusive Daten der Interessenten). Daraufhin entscheidet der Vermieter, an wen die Wohnung vermietet wird.
- Die Provision ist in diesem Fall vom Vermieter zu bezahlen, da er der Erstauftraggeber im Sinne des „Bestellerprinzips“ ist.

Das „Bestellerprinzip“ gilt für Maklerverträge, die ab dem 1. Juli 2023 geschlossen wurden und nur dann, wenn ein Mietvertrag **über eine Wohnung** vermittelt wird. Werden daher zB Büroräumlichkeiten gemietet, gilt das Prinzip nicht. Auch bei Kaufverträgen kommt das „Bestellerprinzip“ generell nicht zur Anwendung.

3.4. Übernahme der Wohnung

Vorab: die Übernahme der Wohnung sollte detailliert und ohne Zeitdruck erfolgen. Idealerweise wird eine zweite Person hinzugezogen, denn vier Augen sehen immer mehr als zwei.

Das wichtigste Dokument einer Wohnungsübergabe ist das Übergabeprotokoll. Dieses hält den Zustand der Wohnung detailliert fest und stellt die Grundlage für die Rückstellung der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses (siehe Kapitel 6) dar. Vorsichtshalber sollte der Mieter ein Übergabeprotokoll (auf der Homepage der AK Vorarlberg verfügbar) mitbringen – dies für den Fall, dass der Vermieter keines bereitstellt. Das Übergabeprotokoll sollte von beiden Parteien unterschrieben werden und im Idealfall in doppelter Ausführung erstellt werden, sodass sowohl der Vermieter als auch der Mieter ein Exemplar hat. Sollte dies bzw. die Aushändigung einer Kopie vor Ort nicht möglich sein, sollte der Mieter jedenfalls ein Foto des Protokolls machen, sodass er diese Unterlagen hat und nicht von der Übermittlung durch den Vermieter oder die Hausverwaltung abhängig ist.

Das Übergabeprotokoll sollte so detailliert wie nur möglich sein und vor allem die folgenden Punkte beinhalten:

- Zustand der Wohnung im Allgemeinen
- Liste der Einrichtungsgegenstände inkl. Alter und Zustand
- Zustand der Oberflächen (wie z. B. Parkettboden) inkl. Auflistung der Mängel (z. B. Kratzer, Fliese gesprungen,...)
- Strom- und sonstige Zählerstände (falls vorhanden)
- Anzahl der übergebenen Schlüssel

- Reparaturen, die vom Vermieter noch vorzunehmen sind (inkl. Zeitplan)
- Lassen sich Fenster und Türen reibungslos öffnen und schließen?
- Funktionsfähigkeit aller Elektrogeräte, Steckdosen, Wasserleitungen (testen!)

Sämtliche Schäden sollten durch Fotos belegt werden. Es empfiehlt sich, Detailaufnahmen von Kratzern udgl. zu erstellen und – falls möglich – die Kontaktdaten des Vormieters zu erlangen.

Sowohl das Protokoll als auch die angefertigten Bilder sollten so abgespeichert oder abgelegt werden, dass diese im Zeitpunkt der Rückstellung der Wohnung noch vorhanden und zur Hand sind.

3.5. Richtig und Falsch vor Abschluss des Mietverhältnisses

Richtig:

- Vorsicht walten lassen
- Informationen einholen
- Vorgelegte Dokumente genau lesen
- Bei Fragen oder Unklarheiten:
Vorab Rechtsauskünfte einholen

Falsch:

- Vorschnell Zahlungen leisten
- Auslandsüberweisungen
- Unüberlegte Unterschriften
- Belegfreie Barzahlungen

4. Während des Mietverhältnisses

Ist der Vertrag unterzeichnet und die Wohnung übernommen, können neue Probleme auftreten. Die häufigsten Unklarheiten werden in den nächsten Kapiteln bearbeitet – ohne Anspruch auf Vollständigkeit und unter Ausklammerung diverser Ausnahmeregelungen.

4.1. Erhaltungspflicht

Hier ist streng zu unterscheiden, um welche Art von Mietverhältnis es sich handelt (siehe Kapitel 2.2.).

4.1.1. Vollanwendungsbereich

Im Vollanwendungsbereich des MRG ist der Vermieter verpflichtet, die Allgemeinanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen im ortsüblichen Standard zu erhalten. Folgende Reparaturen zählen daher zu den Erhaltungspflichten des Vermieters (nicht abschließend):

- Reparaturen an Dach, Fassade, Außenbereich, Eingangstür, Stiegenhaus,...
- Reparaturen an Gemeinschaftsanlagen (Lift, Zentralheizung,...)

- Seit 2015 Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Wasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten (siehe Kapitel 4.1.4.)

Auch der Mietgegenstand selbst ist zu einem gewissen Grad durch den Vermieter zu erhalten. Dabei handelt es sich um folgende Erhaltungsarbeiten:

- Reparaturen ernster Schäden des Hauses (z. B. Rohrbruch, Mauerfeuchtigkeit,..)
- Behebung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner (z. B. massiver Schimmelbefall)

+ **Vermieter müssen für die Behebung ernster Schäden aufkommen.**

Mieter wiederum sind verpflichtet, die Wohnung (inkl. Leitungsanlagen, Heizungs- und Sanitäreanlagen) so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst. Davon ist jedoch – wie bereits erwähnt – die Behebung ernster Schäden ausgenommen. Was genau unter „Erhaltung der Wohnung“ verstanden wird und welche Arbeiten bzw. Verpflichtungen vom Mieter vorgenommen werden müssen, ist gesetzlich nicht genau geregelt.

4.1.2. Gemeinnützige Wohnungen

Die genannten Regelungen für den Vollanwendungsbereich gelten im Grunde auch für gemeinnützige Wohnungen (WGG-Anwendungsbereich). Hinzu kommt, dass bei derartigen Mietverhältnissen seit 1. Jänner 2016 auch weitgehend Erhaltungsarbeiten im Mietgegenstand selbst (in der Wohnung) in die Sphäre des Vermieters fallen. Diese Verpflichtung umfasst die Erhaltung der Einrichtungen und Ausstattungen, die mitvermietet werden (z. B. Badewanne, Boiler, ggf. Küchenherd,...). Eine Überwälzung dieser Erhaltungspflichten auf den Mieter ist nicht erlaubt.

Für sogenannte Bagatellreparaturen im Mietgegenstand ist jedoch auch hier der Mieter verantwortlich. Dazu zählt z. B. der Austausch eines defekten Duschkopfes oder eines Brauseschlauchs, der Austausch einer Dichtung an einem Wasserhahn oder der Austausch von Beleuchtungsmitteln.

4.1.3. Teilanwendungsbereich und Vollausnahmebereich

Schwieriger stellt sich die Rechtslage im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG dar (ABGB-Regelungen). Grundsätzlich ist hier der Vermieter uneingeschränkt für die Erhaltung verantwortlich (§ 1096 ABGB). Sofern nichts anderes vereinbart ist, ist der Vermieter für die gesamten Erhaltungspflichten verantwortlich. Die Überwälzung von Erhaltungspflichten im privaten Bereich ist bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit bzw. der gröblichen Benachteiligung jedoch möglich und üblich.

4.1.4. Exkurs: Wer zahlt die Reparatur von mitvermieteter Heiztherme und mitvermietetem Warmwasserboiler in der Mietwohnung?

Seit 2015 gibt es auf diese Frage eine klare gesetzliche Regelung: Sowohl bei Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen als auch bei Mietwohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG – wie beispielsweise bei vermieteten Eigentumswohnungen – ist die Vermieterseite verpflichtet, die notwendigen Reparaturen bis hin zur Erneuerung von Therme und Boiler auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Dabei ist es völlig egal, was dazu im Mietvertrag steht.

Die gesetzliche Erhaltungsverpflichtung für Vermieter geht in diesem Bereich der vertraglichen Regelung vor.

Nur wenn das Mietrechtsgesetz gar nicht gilt, also etwa bei der Anmietung einer Wohnung in einem

Zwei-Objekt-Haus oder bei einer Dienstwohnung, ist auf die Regelung im Mietvertrag zu achten. Dann ist zu prüfen, ob die Erhaltungspflicht allenfalls wirksam auf die Mieterseite überwältigt wurde.

Achtung: Zwischen Reparaturen und Wartungsarbeiten ist zu unterscheiden! Notwendige Wartungen (Service) von mitvermieteten Heizthermen und Warmwasserboilern in der Wohnung sind nach wie vor regelmäßig von den Mietern zu übernehmen.

4.2. Wartungsarbeiten

Von der eben besprochenen Erhaltungspflicht sind Wartungsarbeiten bzw. Wartungsverpflichtungen zu unterscheiden.

Im **Vollanwendungsbereich** und im **WGG-Bereich** (gemeinnützige Wohnungen) sieht das Gesetz vor, dass grundsätzlich der Mieter das Objekt zu warten hat, lässt jedoch offen, was genau darunter zu verstehen ist.

Im **Teilanwendungsbereich bzw. Vollaussnahmebereich des MRG** zählen Wartungsarbeiten grundsätzlich zum Umfang der Erhaltungsarbeiten (siehe Kapitel 4.1.3.). Grundsätzlich können diese auf den Mieter überwältigt werden.

4.3. Betriebskosten

Auch hier ist wiederum zwischen den unterschiedlichen Anwendungsbereichen zu unterscheiden. Während für den Vollanwendungsbereich und den WGG-Bereich gesetzliche Regelungen vorhanden sind, richtet sich im Teilanwendungsbereich sowie im Vollaussnahmebereich (ABGB) alles nach der Vereinbarung im Mietvertrag.

Für den **Vollanwendungsbereich** gilt: Sämtliche Betriebskostenpositionen, die verrechnet werden dürfen, sind abschließend im Gesetz aufgelistet. Dazu zählen: Wasserkosten, Rauchfangkehrung,

Feuerversicherung, Auslagen für die Verwaltung des Hauses, Schneeräumung, Hausbetreuung, Grundsteuer und einige mehr (siehe §§ 21–24 MRG).

Mieter haben in der Regel das Recht auf eine jährliche Betriebskostenabrechnung. Diese muss von der Vermieterseite spätestens bis zum 30. Juni für das vergangene Jahr vorgelegt werden.

+ Mieter:innen haben ein Recht auf Einsicht in Belege.

Die Abrechnung hat übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig zu sein, sodass Mieter die Richtigkeit der Betriebskosten anhand der Zahlen kontrollieren können. Hierzu gehört auch die Verpflichtung der Vermieterseite, dem Mieter die Einsicht in die jeweiligen Belege zu gewähren.

Die Vorlage einer ordnungsgemäßen und nachvollziehbaren Betriebskostenabrechnung kann im Streitfall letztlich sogar gerichtlich durchgesetzt werden. Ein entsprechendes Muster für eine außergerichtliche Aufforderung findet sich auf der Homepage der AK Vorarlberg.

Vorsicht: Im Bereich der gemeinnützigen Wohnungen und im Bereich des HeizKG müssen Einsprüche gegen Abrechnungen binnen sechs Monaten (schriftlich) erfolgen. Ansonsten gelten diese Abrechnungen als anerkannt. Außerhalb dieser rechtlichen Regelungen gilt grundsätzlich eine Verjährungsfrist von drei Jahren.

Auch hinsichtlich der Verjährung der Geltendmachung von Betriebskostennachforderungen gegenüber dem Mieter ist zwischen den Anwendungsbereichen zu unterscheiden. Im Vollanwendungsbereich des MRG sowie im WGG-Bereich und HeizKG gilt grundsätzlich die Jahresfrist. Dies bedeutet, dass Betriebskosten (Heizkosten), die nicht innerhalb eines Jahres (gerechnet ab dem Ende des Verrechnungsjahres) korrekt abgerechnet werden, nicht mehr verlangt werden dürfen.

Eine derartige, sogenannte Präklusion besteht im ABGB-Betriebskostenbereich (Teilanwendung und

Vollausnahme) nicht. Hier können Betriebskosten grundsätzlich drei Jahre (rückwirkend) vom Vermieter geltend gemacht werden. Jedoch ist hier speziell auf die vertraglichen Bestimmungen zu achten.

4.4. Mietzinsminderung

Das Recht, die Miete unter bestimmten Umständen reduzieren zu können, steht Mietern unabhängig von der Art der Wohnung, daher unabhängig von der gesetzlichen Grundlage des Mietverhältnisses, zu. Der Mietzins kann gemindert werden, wenn der bei Mietvertragsabschluss vereinbarte Zustand der Wohnung nicht mehr gegeben ist und daher der Mieter nicht mehr wie vereinbart in der Wohnung wohnen kann. Dazu zählt z. B. die Situation, dass die Heiztherme nicht funktioniert. Grundlage dafür stellt der Umstand dar, dass der Vermieter grundsätzlich verpflichtet ist, das Mietobjekt während der Mietdauer im vereinbarten Zustand zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter zur entsprechenden Erhaltung verpflichtet ist.

Mietzinsminderungen stellen in der Regel ein Druckmittel gegenüber dem Vermieter dar, um diesen zur Behebung der vorhandenen Mängel zu bewegen.

Eine selbständig vorgenommene Mietzinsminderung ist jedoch nicht ohne Risiko – wird zu viel abgezogen, besteht die Gefahr, dass der Mieter mit seinen Mietzinszahlungen in Rückstand gerät und dies in letzter Konsequenz einen Kündigungsgrund darstellen kann. Mit anderen Worten: Der Vermieter hat bei einer Mietzinsminderung die Möglichkeit eine Mietzins- und Räumungsklage einzubringen. Erst in diesem Verfahren wird sodann vom Gericht beurteilt, ob, und in welcher Höhe die Mietzinsminderung gerechtfertigt ist bzw. war.

Um diesem Risiko vorzubeugen, steht es dem Mieter zu, den Mietzins zwar zur Gänze zu bezahlen, dies jedoch ausdrücklich unter Vorbehalt (Muster siehe

auf der Homepage der AK Vorarlberg). Im Anschluss kann der Mieter eine Klage auf Rückzahlung des (zu viel) bezahlten Mietzinses gegenüber dem Vermieter einbringen.

Achtung: Vorbehaltlose Zahlungen nach Kenntnis des Mangels können unter Umständen einen Verzicht auf das Mietzinsminderungsrecht darstellen.

4.5. Haustierhaltung

Grundsätzlich ist das Verbot oder das Recht zur Haltung eines Haustieres in der Mietwohnung eine Frage der Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter im Mietvertrag. Einschränkungen gibt es dahingehend, dass der Oberste Gerichtshof ausgesprochen hat, dass ein generelles Haustierhaltungsverbot im Mietvertrag nicht gültig ist.

Generell gesprochen, werden nur übliche Haustiere erlaubt sein und können zudem bestimmte Rassen, wie Kampfhunde, rechtswirksam ausgeschlossen werden. Wenn kein Verbot im Mietvertrag zu finden ist, sind auch Hunde und Katzen als übliche Haustiere grundsätzlich erlaubt.

+ Hunde und Katzen gelten als übliche Haustiere.

Ebenfalls zu beachten ist eine etwaig im Mietvertrag vorgesehene, vorab einzuholende Zustimmung des Vermieters. Solche Vereinbarungen sind grundsätzlich zulässig.

Es gibt jedoch auch erlaubte Formulierungen (Klauseln), obwohl diese eine Einschränkung der Haustierhaltung darstellen.

4.6. Bauliche Veränderungen

Möchten Mieter in der gemieteten Wohnung Änderungen vornehmen, so ist zwischen unwesentlichen Änderungen (wie etwa das Anbringen eines Spiegelschranks) und wesentlichen Änderungen (wie etwa das Einziehen einer zusätzlichen Wand) zu unterscheiden.

Unwesentliche Änderungen bedürfen grundsätzlich keiner Zustimmung des Vermieters, während für wesentliche Änderungen eine solche Zustimmung einzuholen ist.

Selbstverständlich gibt es auch in diesem Bereich Sonderbestimmungen und Ausnahmen, wie beispielsweise, dass der Vermieter zu bestimmten Veränderungen die Zustimmung nicht verweigern darf. Es bedarf daher wiederum einer Einzelfallbeurteilung.

Im Idealfall – um Streitigkeiten vorzubeugen – werden **vor** Vornahme der Änderung die folgenden Schritte durchlaufen und schriftlich festgehalten:

- Zustimmung des Vermieters einholen
- Vereinbarung darüber treffen, ob die Veränderung bei Auszug aus der Wohnung belassen werden kann oder, ob der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden muss
- Vereinbarung darüber treffen, wer die Kosten trägt (bei größeren Veränderungen, die in der Wohnung verbleiben – wie beispielsweise eine neue Küche – kann ein stufenartiger Plan vereinbart werden: z. B. bei Auszug innerhalb von 5 Jahren werden 50 % des Preises erstattet, bei Auszug innerhalb von 10 Jahren 30 % usw.)

4.7. Wertsicherung / Indexierung des Mietzinses

Wie bei der Höhe des Mietzinses selbst, ist auch bei der Indexierung zu unterscheiden, welche Gesetze zur Anwendung kommen (siehe Kapitel 2.1 und 2.2).

Da der Großteil der Wohnungen in Vorarlberg in den Teilanwendungsbereich bzw. den Vollausbereich fällt, wird an dieser Stelle lediglich auf die Indexierung dieser Mietzinse eingegangen.

Vorab ist festzuhalten, dass Indexierungen oder Wertanpassungen auch während eines aufrechten Mietverhältnisses stattfinden können. Je nach Vereinbarung im Mietvertrag können diese Anpassungen jährlich, bei Überschreiten eines gewissen Schwellenwerts oder auch mehrmals pro Jahr (sobald sich der Index entsprechend ändert) vorgenommen werden.

+ Anpassungen können jährlich oder mehrmals pro Jahr erfolgen.

Die genaue Berechnung hängt vom vereinbarten Index ab. Für den Verbraucherpreisindex (VPI) stellt die Statistik Austria auf ihrer Website einen Wertsicherungsrechner zur Verfügung, für den Lebenshaltungskostenindex findet sich ein solcher Rechner auf der Website des Landes Vorarlberg.

Wichtig ist, dass Mietzinsanpassungen (speziell Erhöhungen) während des laufenden Mietverhältnisses grundsätzlich lediglich im Rahmen und Umfang der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung unter Beachtung allfälliger gesetzlicher Schranken durchgeführt werden dürfen.

Die vertragliche Vereinbarung ist daher ausschlaggebend dafür, ob überhaupt eine Indexierung vorgenommen werden kann und ob dies zB auch rückwirkend möglich ist. Es empfiehlt sich daher, Indexierungen auf deren Rechtmäßigkeit zu prüfen.

5. Beendigung des Mietverhältnisses

Es gibt die unterschiedlichsten Arten, wie ein Mietverhältnis enden kann – angefangen beim schlichten Ablauf der Befristung, über eine einvernehmliche Auflösung bis hin zur Kündigung.

In den nächsten Kapiteln werden die wichtigsten (Be-)endigungen von Mietverhältnissen dargestellt und erklärt. Wiederum muss in vielen Fällen unterschieden werden, welche gesetzliche Grundlage auf das Mietverhältnis anzuwenden ist.

Generell gilt: Sämtliche Beendigungen sollten (teilweise müssen) schriftlich und rechtzeitig erfolgen. Idealerweise werden derartige Dokumente per Post übermittelt – dies immer per Einschreiben inkl. Rückschein.

5.1. Befristeter Mietvertrag

Die meisten Wohnungsmietverträge in Vorarlberg werden nur noch befristet abgeschlossen. Befristet heißt im Regelfall: Der Mietvertrag endet automatisch, ohne dass dafür eine Kündigung notwendig ist.

Entgegen der weit verbreiteten Auffassung bedarf es in so einem Fall keiner zusätzlichen Kündigung oder Information des Vermieters vor Ablauf der Befristung.

Wenn daher beispielsweise ein Mietverhältnis, beginnend mit 1. Mai 2020 auf drei Jahre abgeschlossen wurde und durch Zeitablauf am 30. April 2023 endet, so ist das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt auch beendet.

Verbleibt der Mieter trotzdem in der Wohnung, kann der Vermieter auf Räumung klagen.

Mieter dürfen nicht von vornherein davon ausgehen, dass der Mietvertrag verlängert wird. Selbstverständlich können befristete Mietverträge verlängert werden, dies sollte aber jedenfalls unzweifelhaft nachweislich erfolgen. Andernfalls ergeben sich oftmals Beweisprobleme.

+ **Wichtig: Rechtzeitig um Verlängerung des Mietvertrages kümmern.**

Kümmern Sie sich daher rechtzeitig – sohin einige Monate vor Ablauf des Mietvertrages – um eine nachweisliche Verlängerung, wenn Sie in der Wohnung bleiben möchten.

5.2. Verlängerung des Mietvertrages nach/im Zuge des Ablauf(s) der Befristung

Befristete Mietverträge können beliebig oft wiederum schriftlich verlängert werden. Die Vertragsdauer beträgt im Voll- und Teilanwendungsbereich sowohl für den ursprünglichen Vertrag als auch für die jeweilige Verlängerung jeweils mindestens drei Jahre. Außerhalb des MRG gibt es keine derartige Mindestbefristung, Verlängerungen können aber ebenfalls beliebig oft vorgenommen werden – jeweils für einen frei zu vereinbarenden Zeitraum.

Trotz all den genannten Regelungen kommt es immer wieder vor, dass nach Ablauf einer vereinbarten Mietdauer kein neuer Vertrag geschlossen wird, die Mieter in der Wohnung dennoch verbleiben, regelmäßig weiterhin die Miete bezahlen und seitens des Vermieters keine Schritte unternommen werden.

In einem solchen Fall kann es im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG zu einer sogenannten stillschweigenden Vertragsverlängerung kommen. Grundsätzlich tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ein, wenn bis 14 Tage nach Ablauf des Mietverhältnisses keine Auflösungs-erklärung seitens des Vermieters erfolgt – der Vermieter also nicht an den Mieter herantritt.

Rechtlich gesehen gilt daher in dieser Situation der abgelaufene Vertrag für weitere drei Jahre weiter. Wird nach Ablauf dieser weiteren drei Jahre wiederum kein neuer Vertrag geschlossen und auch nicht der bisherige aufgelöst, tritt daher wieder eine stillschweigende Verlängerung, diesmal auf unbestimmte Dauer, ein.

Im ABGB-Bereich (Vollausnahmebereich) kommt es ebenfalls zu einer stillschweigenden Verlängerung, jedoch beträgt diese grundsätzlich jeweils nur einen Monat. Der Vertrag verlängert sich daher in der Regel nur um einen Monat.

5.3. Kündigungsmöglichkeiten und Kündigungsfristen

5.3.1. Voll- und Teilanwendungsbereich

Mieter können einen auf mindestens drei Jahre befristeten Mietvertrag auch ohne Grund vorzeitig kündigen. Das gilt zumindest bei Wohnungen, auf die das Mietrechtsgesetz anzuwenden ist (Voll- und Teilanwendungsbereich).

Dabei gilt, dass – vorbehaltlich günstigerer Vereinbarungen – die einseitige Aufkündigung durch den Mieter frühestens nach Ablauf eines Jahres und schriftlich – also mit Unterschrift – möglich ist.

Es sind drei volle Monate Kündigungsfrist ab dem nächsten Tag nach Einlangen der Kündigung beim Vermieter bis zum Auflösungsstermin (Monatsletzter)

einzuhalten. Das Mietverhältnis kann daher im Regelfall frühestens zum Ende des 16. Monats gekündigt werden.

Zugunsten der Mieter können auch abweichende Fristen und Termine vereinbart werden.

Seitens des Vermieters sind die Kündigungsmöglichkeiten im Voll- und Teilanwendungsbereich grundsätzlich auf die gesetzlichen Kündigungsgründe beschränkt. Es besteht daher ein gewisser Kündigungsschutz des Mieters und es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob der genannte Kündigungsgrund von den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt ist und zudem, ob der Grund auch tatsächlich vorliegt.

5.3.2. Vollaussnahmebereich (ABGB)

Im Bereich des ABGB gelten in erster Linie die im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten.

Große Vorsicht ist daher bei der Anmietung von Wohnungen in Gebäuden, mit nicht mehr als zwei Wohnungen bzw. Geschäftslokalen, geboten (wobei Räume, die durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht mitzuzählen sind). Hier besteht kein Kündigungs- und Befristungsschutz für Mieter.

Sollten gar keine Kündigungsbestimmungen im Mietvertrag enthalten sein, beutet dies, dass ein **befristetes** Mietverhältnis während der vereinbarten Dauer weder vom Vermieter noch vom Mieter grundlos gekündigt werden kann. Entsprechend empfiehlt es sich für Mieter eine entsprechende vorzeitige Mieterkündigungsmöglichkeit mit dem Vermieter im Vertrag zu vereinbaren. Bei einem **unbefristeten** Mietvertrag können der Vermieter und der Mieter prinzipiell grundlos unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten kündigen.

5.4. Einvernehmliche Beendigung

Die einvernehmliche Vertragsauflösung bei Mietverträgen ist für Mieter und Vermieter eine interessante und oft kostensparende Möglichkeit, einen Mietvertrag unabhängig von vertraglich vereinbarten oder gesetzlich vorgegebenen Fristen vorzeitig aufzulösen. Häufige Anlässe für den Wunsch einer einvernehmlichen Auflösung sind z. B. beruflich rasch und zwingend erforderliche Umzüge innerhalb oder außerhalb Vorarlbergs, die überraschende Zuteilung einer Genossenschaftswohnung oder auch private Gründe wie Trennungen.

Die einvernehmliche Auflösung ist jederzeit möglich und bedeutet, dass Mieter und Vermieter in einem gemeinsamen Übereinkommen vereinbaren, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet. Es müssen dabei grundsätzlich auch keinerlei Fristen oder Termine eingehalten werden. Die Vereinbarung sollte aus Beweisgründen jedenfalls von beiden Vertragspartnern unterschrieben und somit schriftlich festgehalten werden.

6. Rückstellung der Wohnung und Kautions

Immer wieder klagen Mieter darüber, dass sie die Mietwohnung ihrer Meinung nach in ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt haben, vom Vermieter jedoch nur einen Teilbetrag oder gar nichts der seinerzeit hinterlegten Kautions zurückgezahlt erhalten.

Von Vermieterseite werden dann oft bestehende Mängel bei Wohnungsrückgabe eingewendet. Die Mieter stehen oftmals vor dem Problem, hier kein Beweismaterial zur Verfügung zu haben, da bei der Übergabe vom Vermieter noch gesagt wird, dass ohnehin alles in Ordnung sei.

+ Lassen Sie sich die ordnungsgemäße Übergabe bestätigen.

Grundsätzlich ist die Wohnung unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung zurückzustellen. Welche Mängel bzw. Schäden noch unter die gewöhnliche Abnutzung fallen und welche darüber hinaus gehen, ist im Regelfall eine Einzelfallentscheidung. Häufigste Frage in diesem Zusammenhang ist jene der Ausmalverpflichtung.

Bei Rückgabe der Wohnung sollte vom Vermieter bestätigt werden, dass die Übergabe ordnungsgemäß erfolgt ist. Ist er dazu nicht bereit, ist es unbedingt notwendig, Fotos zum Zeitpunkt der Übergabe anzufertigen und die Übergabe am besten mit Zeugen vorzunehmen.

Sinnvoll ist es auch, ein schriftliches Übergabeprotokoll zu machen. Sollte eine Kopie desselben vom Vermieter nicht bereits bei Übergabe ausgehändigt werden, empfiehlt es sich, den Inhalt vor Ort abzufotografieren, damit nachträglich keine Veränderungen am Protokoll ohne das Wissen des Mieters vorgenommen werden können.

Als absolutes Minimum sollte auf jeden Fall darauf bestanden werden, dass der Vermieter schriftlich bestätigt, die zurückgegebenen Schlüssel erhalten zu haben.

Bezüglich der Rückgabe der Kautions gilt grundsätzlich: Die Kautions muss (samt Zinsen) unverzüglich nach der Beendigung des Mietverhältnisses (üblicherweise: binnen 14 Tagen) zurückgegeben werden. Bestehen berechnete Forderungen des Vermieters, so darf dieser die Kautions in der Höhe der Forderung zurückbehalten. Es muss jedoch eine entsprechende Kautionsabrechnung übermittelt werden. In diesem Zusammenhang besteht auch eine sogenannte Nachweispflicht. Das heißt, dass der Vermieter sämtliche Kosten, die von der Kautions abgezogen werden, auch belegen muss.

In diesem Zusammenhang sind wiederum die Tipps hinsichtlich des Bezugs (Kapitel 3.4.) und der Rückstellung der Wohnung immens wichtig, um gegebenenfalls den Zustand der Wohnung und damit die Rechtmäßigkeit der Forderungen der Vermieter, in Zweifel ziehen zu können.

Wird die Kautions trotz Aufforderung (siehe Muster im Anhang) nicht zurückgegeben, so müssen sich Mieter an das zuständige Bezirksgericht wenden und die Kautions gerichtlich geltend machen. In einem Gerichtsverfahren muss sodann häufig in einem teils aufwändigen Beweisverfahren geklärt werden, ob und welche Schäden der Mieter zu verantworten hat und welche Abzüge berechnete waren und z. B. eine überdurchschnittliche Abnutzung vorgelegen hat.

7. Anhang

Sämtliche hier angeführte Musterschreiben finden sich auch auf unserer Website:

www.ak-vorarlberg.at

Dort können die Musterschreiben heruntergeladen und entsprechend auf die jeweilige Situation des Mieters angepasst werden.

- Muster Übergabeprotokoll
- Muster Aufforderung zur Legung der Betriebskostenabrechnung
- Muster Mietzinsminderung
- Muster Aufforderung Rückgabe Kautions

Ihre Ansprechpartner

Arbeiterkammer Vorarlberg

6800 Feldkirch
Widnau 4
T +43 (0)50 258-0
ak-vorarlberg.at

AK Vorarlberg – Konsumentenschutz

Telefonische Beratung:
T +43 (0)50 258-3000

Montag bis Donnerstag
8 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

Freitag
8 – 12 Uhr

Persönliche Beratung nach vorheriger

Terminvereinbarung:

T +43 (0)50 258-3000
konsumentenberatung@ak-vorarlberg.at
ak-vorarlberg.at

Wichtig

Selbstverständlich erarbeiten wir alle Inhalte unserer Ratgeber sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat. Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen.

Bei individuellen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung
T +43 (0)50 258-0

Weitere Informationen
finden Sie auch im Internet
ak-vorarlberg.at

Impressum

Herausgeber:
AK Vorarlberg
Widnau 4
6800 Feldkirch
Österreich
T +43 (0)50 258-0
kontakt@ak-vorarlberg.at
ak-vorarlberg.at

Druck:
Thurnher Druckerei GmbH,
6830 Rankweil

Stand:
Juni 2024

AK Vorarlberg

Widnau 4

6800 Feldkirch, Österreich

T +43 50 258-0

kontakt@ak-vorarlberg.at

ak-vorarlberg.at