



WOHNEN



Wohnrecht für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Ein Überblick über Rechte und Pflichten



*»Für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen
gilt ein „Spezialwohnrecht“. Hier bekommen Sie
einen Überblick über die komplexe Materie.«*

AK Präsident Erwin Zangerl

Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Die vorliegende Broschüre wurde nach bestem Wissen verfasst. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Informationen übernommen werden. Die allgemeinen Informationen ersetzen im konkreten Einzelfall keine intensive rechtliche und persönliche Beratung.

Die vorliegende Broschüre der Arbeiterkammer Tirol soll den Mietern von Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen einen Überblick über ihre Rechte und Pflichten geben. Aber auch der Wohnungssuchende findet darin wichtige Hinweise, worauf er bei Abschluss des Mietvertrages zu achten hat.

Wir haben versucht, die komplexe Materie für Sie in verständlicher Form aufzuarbeiten und hoffen, bei der Lösung von Wohnproblemen helfen zu können. Trotz des Umfangs dieser Broschüre ist es aber natürlich nicht möglich, alle auftauchenden Fragen abschließend zu behandeln. Eine persönliche Beratung im Einzelfall und bei speziellen Fragen kann dadurch nicht ersetzt werden. Für diesen Fall wird auf die Beratungsstellen im Anhang verwiesen.

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungs- und Begriffserklärungen	5
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	5
Mietrechtsgesetz (MRG)	6
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)	6
Wohnbauförderungsgesetze	7
Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)	7
GBV mit beschränktem Tätigkeitsbereich	9
Genossenschaftswohnung	9
Kostendeckung	10
Schlichtungsstellen	11
Außerstreitverfahren	11
Grundsätzliches zur Miete einer Genossenschaftswohnung.....	13
Was bedeutet Miete?	13
Was ist Hauptmiete?	13
Was ist Untermiete?	14
Wer kann eine Wohnung einer Gemeinnützigen Bauvereinigung mieten?.....	14
Befristete Mietverträge	17
Vertragsdauer	17
Konsequenzen einer gesetzwidrigen Befristung	17
Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter	18
Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter	18
Kosten zu Beginn des Mietverhältnisses	19
Finanzierungsbeitrag	19
Ablöse	21
Verbotene Ablöse	24
Rückforderung verbotener Ablösen	27
Kosten der Vergebührung des Mietvertrages.....	27
Kautions – neu seit 01.01.2016.....	27
Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar).....	31

Das laufende Entgelt – Der Mietzins.....	33
Angemessener Mietzins	34
Vertragliche Vereinbarung des Mietzinses/Entgeltes	34
Kostendeckendes Entgelt	35
Die „Auslaufannuität“	45
Entgelt ausgehend von einem Fixpreis	47
Das Wiedervermietungsentgelt statt dem kostendeckenden Mietzins	48
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)	53
Höhe des EVB seit 01. Juli 2016	53
Verzinsung des EVB	54
EVB und Wohnungseigentumsbegründung	55
Abrechnung des EVB	55
Anhebung des EVB	56
Aufteilung der Kosten	59
Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel	60
Abweichen vom Nutzflächenschlüssel	61
Verteilung der Heizkosten.....	66
Überprüfung des Entgelts (Mietzinses)	67
Die Endabrechnung und ihre Überprüfung.....	67
Sonstige Gründe für Einwendungen gegen das vereinbarte oder vorgeschriebene Entgelt.....	72
Beschränkungen von Einwendungen der Mieter gegen die Höhe des Entgelts.....	75
Zuständigkeit für Verfahren zur Überprüfung des Entgelts	75
Rechte des Mieters	77
Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß § 1096 ABGB.....	77
Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß dem WGG und MRG	82
Wohnungsweitergabe	97
Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte (§ 12 MRG)	97
Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod des Mieters (§ 14 MRG)	99
Mietzins/Entgelt bei Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) oder Mietrechtseintritt (§ 14 MRG).....	102

Vertraglich vereinbartes Weitergaberecht.....	104
Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht).....	106
Wohnungstausch (§ 13 MRG)	107
Mietrecht im Scheidungsfall	108
Mietrecht und Trennung von Lebensgefährten.....	109
Pflichten des Mieters	113
Erhaltungspflichten des Mieters.....	113
Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG)	114
Die Beendigung des Mietverhältnisses	117
Zeitablauf.....	117
Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses	117
Kündigung durch den Mieter oder die GBV	117
Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter.....	121
Sofortige Vertragsauflösung durch die GBV	122
Räumungsklage.....	122
Räumungsexekution.....	124
Die Rückstellung des Mietgegenstandes	125
Gesetzliche Regelung.....	125
Vertragliche Vereinbarung	129
Investitionersatz für den Mieter	
bei Beendigung des Mietverhältnisses	131
Investitionersatzanspruch nach § 1097 ABGB.....	136
Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages	139
Höhe der Rückzahlung	139
Rechtsdurchsetzung in mietrechtlichen Angelegenheiten	143
Das Außerstreitverfahren	143
Anhang	147
Stichwortverzeichnis.....	151
Wichtige Info	153

ABKÜRZUNGS- UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Das WGG ist eine Art „Spezialmietrecht“ für „Genossenschaftswohnungen“, also wenn man ein **Miet- oder Nutzungsverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV)** hat.

Das WGG enthält einerseits Regelungen, welche die Gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst betreffen, und andererseits Bestimmungen, welche die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinnützigen Bauvereinigung und den Mietern regeln. Insbesondere enthält das WGG eigene Regelungen über die Mietzinsbildung.

Das WGG bestimmt aber auch, dass weite Teile des Mietrechtsgesetzes (MRG) auf Miet- und Nutzungsverhältnisse mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden sind. Auch wenn man also ein Mietverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung hat, sind – neben den vorrangigen Bestimmungen des WGG – viele Bestimmungen des MRG anwendbar.

Das WGG findet Anwendung, wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, von einer Gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurde und im Eigentum einer Gemeinnützigen Bauvereinigung steht oder stand. Das heißt, dass das WGG mit seinen Mietzinsbegrenzungen auch dann anzuwenden ist, wenn ein von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung errichtetes Haus an einen privaten Bauträger verkauft wird.

Die Regelungen des WGG sind „relativ zwingend“. Das heißt, dass im Mietvertrag von diesen Gesetzesbestimmungen zum Nachteil der Mieter nicht abgewichen werden darf, wohl aber zum Vorteil. Sind in einem Mietvertrag dennoch Bestimmungen enthalten, die zum Nachteil des Mieters vom WGG abweichen, dann sind sie nichtig. Solche Vertragsvereinbarungen gelten einfach nicht, der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.

Mietrechtsgesetz (MRG)

Das Mietrechtsgesetz stammt aus dem Jahr 1981; es wurde seither mehrmals novelliert (= abgeändert). Die meisten Mietverhältnisse unterliegen zumindest teilweise diesem Gesetz.

Das Mietrechtsgesetz ändert einige mietrechtliche Vorschriften des ABGB zugunsten der Mieter ab. Auch die Regelungen des MRG sind „relativ zwingend“. Das heißt, dass im Mietvertrag von diesen Gesetzesbestimmungen zum Nachteil der Mieter nicht abgewichen werden darf, wohl aber zum Vorteil. Sind in einem Mietvertrag dennoch Bestimmungen enthalten, die zum Nachteil des Mieters vom MRG abweichen, dann sind sie nichtig. Solche Vertragsvereinbarungen gelten einfach nicht, der Vermieter kann sich nicht darauf berufen. Aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Verweisung sind auf alle Mietverhältnisse, die dem WGG unterliegen, auch große Teile des MRG anwendbar.

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Dieses wichtige Gesetzbuch für den Privatrechtsbereich enthält unter anderem die grundlegenden Regelungen über den Abschluss von Verträgen, sowie in den §§ 1090–1121 auch Vorschriften über den Mietvertrag (dort als Bestandvertrag bezeichnet).

Fast alle im ABGB enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen und Rechte der Mieter sind „dispositiv“ oder „nicht zwingend“. Das heißt, dass im individuellen Einzelmietvertrag etwas anderes vereinbart werden kann, als in diesem Gesetz (im ABGB) vorgesehen ist. Solche Vereinbarungen, die Mieter in der Regel benachteiligen, sind aber nur dann gültig, wenn diese Vertragsbestimmungen nicht durch andere Rechtsvorschriften verboten werden. Hier ist vor allem das **Konsumentenschutzgesetz** (KSchG) zu nennen, das einem Unternehmer (gemeinnützige Bauvereinigungen sind jedenfalls Unternehmer im Sinn des KSchG) verbietet, mit einem Verbraucher (Wohnungsmieter sind in der Regel immer Verbraucher im Sinn des KSchG) bestimmte Vereinbarungen zu schließen. Werden solche Vereinbarungen dennoch getroffen, sind sie unwirksam.

Aufgrund von Urteilen des Obersten Gerichtshofes (OGH) steht nun fest, dass viele von gemeinnützigen Bauvereinigungen in ihren Mietverträgen vorgegebene Vereinbarungen, mit denen von Regelungen des ABGB abgewichen wird, unwirksam sind. Dies dann, wenn dadurch das Konsumentenschutzgesetz verletzt wird. Besonderes gilt auch für solche Vereinbarungen, welche in vom Vermieter verwendeten Mietvertragsformularen vorformuliert sind. In einem solchen Fall hat der Mieter ja gar keine Chance, den Inhalt des Vertrages zu verhandeln, sondern muss ihn so akzeptieren, wie er vom Vermieter vorgelegt wird. Vom Vermieter vorgegebene Vereinbarungen, welche das „dispositive“ Recht des ABGB zum Nachteil des Mieters abändern, werden von der Rechtsprechung aber oft als gröblich benachteiligend qualifiziert, und damit als unwirksam.

Wohnbauförderungsgesetze

Der größte Teil der Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen angeboten werden, sind mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet. Die Wohnbauförderung ist „Ländersache“. Das heißt, jedes Bundesland hat eigene Förderungsgesetze und -richtlinien. In Tirol gilt derzeit das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG 1991) und die dazu ergangenen Verordnungen.

Bei der Vermietung einer geförderten Wohnung müssen auch die Vorschriften der jeweiligen Förderungsgesetze berücksichtigt werden. Für die Mieter sind dabei vor allem die Vorschriften bezüglich der Einkommensgrenzen, Förderungshöhe und der Rückzahlung der Förderungsdarlehen sowie besondere Kündigungsmöglichkeiten relevant. Zusätzlich enthalten diese Gesetze oft auch Bestimmungen über Wohnbeihilfen (= laufende Zuschüsse zu den Mietzahlungen). Nähere Auskünfte dazu erhält man beim Land Tirol.

Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)

Meistens wird im täglichen Sprachgebrauch jede Gemeinnützige Bauvereinigung einfach als „Genossenschaft“ bezeichnet, unabhängig von ihrer tatsächlichen Rechtsform. Das ist aber juristisch nicht korrekt. Eine

Gemeinnützige Bauvereinigung kann nämlich in der Rechtsform einer Genossenschaft, aber auch einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) organisiert sein.

Je nachdem, ob es sich bei der Gemeinnützigen Bauvereinigung um eine „echte“ Genossenschaft handelt oder um eine GesmbH oder AG, muss man verschiedene Begriffe unterscheiden:

- Eine Gemeinnützige Genossenschaft überlässt ihre Wohnung dem Genossenschafter bzw. „Nutzungsberechtigten“ mit einem „Nutzungsvertrag“ zur „Nutzung“ und verlangt dafür ein „(Nutzungs-)Entgelt“.
- Eine Gemeinnützige GesmbH oder AG überlässt ihre Wohnung dem „Mieter“ mit einem „Mietvertrag“ in „Miete“ und verlangt dafür ein „(Miet-)Entgelt“.

Bei manchen Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind auch abweichende Bezeichnungen üblich, so wird zB statt „Entgelt“ oft „Mietzins“ verwendet.

HINWEIS:

In dieser Broschüre werden der Einfachheit halber generell die Begriffe „Mieter“ und „Mietvertrag“ verwendet. Damit sind aber auch die „Nutzungsberechtigten“, die einen „Nutzungsvertrag“ haben, gemeint.

Jede Gemeinnützige Bauvereinigung – unabhängig davon, ob sie eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder eine Aktiengesellschaft (AG) ist – **unterliegt** im Unterschied zu privaten (= nicht gemeinnützigen) Bauträgern **dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**. Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau öffentliche Förderungsmittel verwenden, dann unterliegen sie noch zusätzlich den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Wohnbauförderungsvorschriften.

Im Wesentlichen gilt für alle Mieter und Nutzungsberechtigten von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen dieselbe Rechtslage, insbesondere auch hinsichtlich der Mietzinsbildung. Genossenschaftliche Nutzung bei einer „echten“ gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft einerseits und Miete bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung in anderer

Rechtsform ist also weitgehend dasselbe; Unterschiede bestehen zB hinsichtlich der Mitbestimmung. Gemäß dem WGG dürfen Gemeinnützige Bauvereinigungen nur beschränkt Gewinne machen. Sie müssen diese Gewinne auch wieder in Wohnbaumaßnahmen im Inland investieren. Gemeinnützige Bauvereinigungen erhalten wegen der Gewinnbeschränkungen und Gewinnverwendungsvorschriften oft auch bevorzugt Wohnbauförderung zum Bau von Wohnungen. Sie werden auch von einem eigenen gesetzlichen Prüfungsverband (Revisionsverband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen), den jeweiligen Landesregierungen und vom österreichischen Rechnungshof kontrolliert.

GBV mit beschränktem Tätigkeitsbereich

Einige wenige Gemeinnützige Bauvereinigungen vermieten Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes. Für solche Bauvereinigungen gelten in Einzelfragen Spezialregelungen, auf die in dieser Broschüre bei den einzelnen Kapiteln speziell hingewiesen wird.

Genossenschaftswohnung

So wie man im allgemeinen Sprachgebrauch häufig alle Gemeinnützigen Bauvereinigungen als „Genossenschaften“ bezeichnet, werden meist auch umfassend alle Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und vermietet werden, als „Genossenschaftswohnungen“ bezeichnet. Diese weitverbreitete Bezeichnung (sogar in den Wohnungsangeboten in Tageszeitungen und Immobilienzeitschriften) ist eigentlich nicht korrekt.

Richtigerweise bezeichnet „Genossenschaftswohnung“ nur eine Wohnung, die von einer Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft im eigenen Namen errichtet wurde und in ihrem Eigentum steht. Eine Wohnung, die von einer Gemeinnützigen WohnbauGesmbH oder Gemeinnützigen

WohnbauAG errichtet und vermietet wird, dürfte eigentlich nicht als „Genossenschaftswohnung“ bezeichnet werden, weil der Vermieter eben keine „echte“ Genossenschaft ist.

In der Regel ist also mit der umgangssprachlichen Bezeichnung „Genossenschaftswohnung“ einfach eine **Mietwohnung, mit einem speziellen Vermieter, nämlich einer Gemeinnützigen Bauvereinigung**, gemeint.

Rechtlich korrekt müsste man solche Wohnungen zusammenfassend also bezeichnen als:

Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen im eigenen Namen errichtet wurden/werden und in Miete (bzw zur Nutzung) an Mieter (bzw Nutzungsberechtigte) überlassen werden.

HINWEIS:

Aufgrund der häufigen Verwendung des Ausdruckes „Genossenschaftswohnung“ für alle Wohnungen, die im Eigentum Gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen, wird in dieser Broschüre oft auch die übliche Bezeichnung „Genossenschaftswohnung“ verwendet. Damit sind aber Wohnungen von allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen gemeint, nicht nur die Wohnungen der „echten“ Genossenschaften.

Kostendeckung

Das Prinzip der „Kostendeckung“ besagt, dass der vom Mieter am Beginn des Mietverhältnis zu leistende Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) und das monatliche Entgelt nicht höher und auch nicht niedriger sein dürfen, als sich aus

- den Herstellungskosten (Grund-, Bau- und Nebenkosten)
- und ihrer Finanzierung,
- den laufenden Hausbewirtschaftungskosten,
- dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und
- den Beiträgen zur Rücklage ergibt.

Das laufende Entgelt und auch der Finanzierungsbeitrag haben sich also in der Regel an den der GBV tatsächlich entstehenden Kosten zu orientieren.

Schlichtungsstellen

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind.

In diesen Gemeinden sind Anträge in vielen mietrechtlichen Angelegenheiten nach dem WGG oder MRG zuerst dort einzubringen, ansonsten gleich bei den Bezirksgerichten. Ist man mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

In Innsbruck ist für alle wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach dem WGG die Schlichtungsstelle und Parifizierungsstelle, Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck (Tel.: 0512/5360-2160) zuständig.

Außerstreitverfahren

Bei fast allen Rechtsstreitigkeiten im Bereich des WGG und MRG handelt es sich auch um ein besonderes Verfahren. Im Unterschied zu den üblichen Zivilprozessen (zB wegen Schadenersatz nach einem Autounfall oder wegen Vertragsverletzung) sind viele mietrechtliche Angelegenheiten im sogenannten Außerstreitverfahren abzuhandeln. Die Besonderheiten des Verfahrens werden am Ende dieser Broschüre ausführlich erläutert.

GRUNDSÄTZLICHES ZUR MIETE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

Was bedeutet Miete?

Miete ist die **Überlassung einer Sache zum Gebrauch** (zur bestimmungsgemäßen Verwendung) gegen Entgelt (Mietzins). Ein Mieter hat also das Recht, eine Sache gegen Bezahlung eines Mietzinses zu gebrauchen. Wird eine Wohnung vermietet, so sind die Räumlichkeiten (überwiegend) zum Wohnen zu gebrauchen. Grundlage für ein Mietverhältnis ist in der Regel ein mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag.

Was ist Hauptmiete?

In der Regel ist ein Mietverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung ein Hauptmietverhältnis.

Hauptmiete liegt nämlich immer dann vor, wenn ein Mietgegenstand (Wohnung, Haus, Geschäft, Büro) vom Eigentümer der Liegenschaft (des Grundstücks) oder vom Wohnungseigentümer des betreffenden Mietgegenstandes vermietet wird. Auch ein Wohnungseigentümer ist ja gleichzeitig auch (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft. Da eine GBV in der Regel Eigentümer oder zumindest Miteigentümer der Liegenschaften ist, auf der ihre Wohnungen errichtet wurden/werden, sind die von ihr abgeschlossenen Mietverhältnisse Hauptmietverhältnisse.

Es gibt auch Fälle, in denen die GBV nicht Eigentümerin oder Miteigentümerin der Liegenschaft (des Grundstückes) ist, sondern vom Grundeigentümer das **Baurecht** eingeräumt bekommen hat. Das Baurecht ist ein vom Liegenschaftseigentümer meist auf einen sehr langen Zeitraum (zB für 100 Jahre) eingeräumtes Recht, auf seinem Grund ein Bauwerk zu errichten und dieses zu nutzen oder zu vermieten. Für dieses Recht zahlt die GBV an den Grundeigentümer als Gegenleistung monatlich den sogenannten „Bauzins“ bzw. „Baurechtszins“. Solange das Baurecht aufreht ist, ist die GBV (als „Baurechtsberechtigte“) zwar nicht Eigentümerin des Grundstückes, aber Eigentümerin des darauf errichteten Hauses und der darin befindlichen Wohnungen. Auch in einem solchen Fall sind die von der GBV abgeschlossenen Mietverhältnisse Hauptmietverhältnisse.

Wer Eigentümer einer Liegenschaft (eines Grundstücks) ist und/oder ob eine Wohnung eine Eigentumswohnung ist oder nicht bzw ob ein Baurecht besteht kann man übrigens am Grundbuchauszug der betreffenden Liegenschaft ersehen. Das **Grundbuch** ist ein bei den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in das Liegenschaften (Grundstücke) und die an ihnen bestehenden „dinglichen Rechte“ eingetragen sind. Jeder kann in den Grundbuchabteilungen der Bezirksgerichte unentgeltlich Auskunft über die Grundbucheintragungen oder gegen eine Gebühr einen schriftlichen Grundbuchauszug erhalten. **Im Grundbuchauszug sieht man also, wer Eigentümer der Liegenschaft/des Hauses ist**, ob die Wohnungen im Haus Eigentumswohnungen sind, wem sie gehören, etc.

Ein **Wechsel des Vermieters** hat grundsätzlich keinen Einfluss auf ein bestehendes Hauptmietverhältnis. Wird etwa die Liegenschaft verkauft, ist auch der neue Liegenschafts- bzw Hauseigentümer an den Inhalt des Mietvertrages mit allen nicht ungewöhnlichen Nebenabreden gebunden.

Was ist Untermiete?

Ein Mietvertrag, der nicht mit dem Eigentümer der Liegenschaft/des Hauses/der Wohnung oder dem Bauberechtigten abgeschlossen wurde, ist in der Regel (es gibt noch einige spezielle Ausnahmen) ein Untermietvertrag.

Der praktisch wichtigste Fall der Untermiete ist, wenn ein Hauptmieter die von ihm gemietete Wohnung (oder Teile davon, zB ein Zimmer) weitervermietet.

Wer kann eine Wohnung einer Gemeinnützigen Bauvereinigung mieten?

Vergabebestimmungen nach dem WGG

Grundsätzlich kann eine Gemeinnützige Bauvereinigung ihre Wohnungen an jeden Interessenten vermieten. Das WGG schreibt den Gemeinnützigen Bauvereinigungen nur in sehr unbestimmter Form vor, dass die Bauvereinigungen bei der Wohnungsvergabe den Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden berücksichtigen sollen.

Eine konkrete gesetzliche Eingrenzung der potentiellen Mieter gilt nur für wenige ältere und besonders billige Wohnungen (Wohnungen, die vom sogenannten „Schillingeröffnungsbilanzgesetz“ betroffen waren). Diese Wohnungen dürfen nach Freiwerden nur an einen „begünstigten“ Personenkreis mit niedrigem Einkommen vergeben werden. Genauere Kriterien dafür können die einzelnen Landesregierungen festlegen.

Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen beschränken ihre Tätigkeit und **die Vergabe von Wohnungen auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe**. Die Vergabe ihrer Wohnungen erfolgt dann nur innerhalb eines eingegrenzten Personenkreises. Auch „echte“ Genossenschaften dürfen die Vergabe ihrer Wohnungen auf einen bestimmten Personenkreis beschränken, und zwar auf ihre Mitglieder.

Vergabebestimmungen nach den Wohnbauförderungsgesetzen

Wesentlich genauere Kriterien für die Vergabe von Wohnungen gibt es in den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Wohnbauförderungsgesetzen. Da die meisten Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen gefördert werden und wurden, sind die Bestimmungen des jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzes bzw die dazu ergangenen Verordnungen von großer Bedeutung.

Für Wohnungen, die in Tirol gefördert errichtet worden sind, gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes aus 1991. Die Wohnbauförderungsbestimmungen schreiben vor, dass

- zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestimmte Einkommensgrenzen je nach Familiengröße nicht überschritten werden dürfen (spätere Einkommensentwicklungen werden nicht mehr berücksichtigt; man muss also nicht ausziehen, wenn man später mehr verdient) und
- man binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung die Rechte an seiner Vorwohnung aufgeben muss.

Wo erfährt man, welche Wohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen vermietet werden?

Man kann sich natürlich direkt an die Gemeinnützigen Bauvereinigungen wenden und nach freien, neuen und älteren Wohnungen fragen bzw sich vormerken lassen. Die Adressen aller Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz in Tirol sind am Ende dieser Broschüre im Anhang angegeben.

BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind – im Unterschied zu privaten Vermietern – befristete Mietverhältnisse in der Praxis nicht üblich. Daher wird hier nur kurz auf die für Genossenschaftswohnungen geltenden Rechtsvorschriften über befristete Mietverträge eingegangen.

Damit die Befristung eines Mietverhältnisses bei einer Genossenschaftswohnung rechtlich wirksam ist, muss sie **schriftlich** vereinbart werden. Eine mündlich vereinbarte Befristung ist nicht durchsetzbar.

Vertragsdauer

Eine **Befristung** des Mietverhältnisses über eine Wohnung – egal ob Haupt- oder Untermiete – ist nur mit einer **Mindestvertragsdauer von 3 Jahren** möglich. Auch befristete Verlängerungen/ Erneuerungen müssen mindestens für 3 Jahre abgeschlossen werden. Unter dieser Bedingung (Dauer mindestens drei Jahre) können auch beliebig oft Kettenmietverträge geschlossen werden; so wären zB vier aufeinanderfolgende Fünfjahresverträge mit demselben Mieter zulässig.

Es gibt für die vereinbarte bzw verlängerte Vertragsdauer keine zeitliche Obergrenze. Zulässig und wirksam befristet wäre zB auch ein auf 15 Jahre befristeter Mietvertrag.

Konsequenzen einer gesetzwidrigen Befristung

Ist eine vereinbarte Befristung nach dem vorher gesagten rechtlich nicht zulässig (zB eine nur mündlich vereinbarte Befristung oder eine schriftlich vereinbarte Befristung nur auf ein Jahr), endet das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf. Das Mietverhältnis wandelt sich dann vielmehr in ein unbefristetes Mietverhältnis um.

BEISPIEL:

Die GBV und ihr Mieter vereinbaren schriftlich einen auf zwei Jahre befristeten Mietvertrag. Mit Ablauf des zweiten Jahres kann die GBV vom Mieter die Räumung des Mietgegenstandes wegen Zeitablaufes nicht verlangen. Das Mietverhältnis wird automatisch – kraft gesetzlicher Anordnung – ein unbefristetes Mietverhältnis.

Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter

Der Mieter hat das **unbeschränkbare und unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung nach frühestens einem Jahr** (Kündigungsfrist 3 Monate, Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte) der vereinbarten oder verlängerten Dauer (§ 29 Abs 2 MRG). Der Mieter kann dabei ohne Angabe von Gründen schriftlich aufkündigen.

BEISPIEL:

Ein Mietvertrag über eine Wohnung wird per 01.08.2012 befristet auf sieben Jahre abgeschlossen; das Mietverhältnis soll am 31.07.2019 durch Zeitablauf enden. Der Mieter kann frühestens am 01.08.2013 die Erklärung der vorzeitigen Kündigung abgeben. Unter Einhaltung der Kündigungsfrist (drei Monate) und des Kündigungstermins (Monatsletzte) kann er Anfang August 2013 die Kündigung zum 30.11.2013 erklären.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung ist man als Mieter also maximal 16 Monate an einen befristeten Vertrag gebunden.

Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter

Ist nichts besonderes vereinbart, kann der Vermieter einen befristeten Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit nicht aufkündigen. Wird aber eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Vermieters ausdrücklich vereinbart, kann er den Mietvertrag auch vor Ablauf der vereinbarten Zeit kündigen. Die GBV kann aber nur gerichtlich kündigen und nur wenn sie einen in § 30 MRG genannten Kündigungsgrund (zB Nichtbezahlung des Mietzinses, gänzliche Untervermietung) behauptet und im Verfahren auch beweist.

KOSTEN ZU BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES

Finanzierungsbeitrag

Das ist ein Betrag, den die GBV von den Mietern bei Abschluss des Anwartschafts- oder Mietvertrages bzw bei Bezug als Beitrag zur Finanzierung der Grundkosten und/oder Baukosten verlangen kann. Der Finanzierungsbeitrag wird daher auch oft „**Grundkosten- und Baukostenbeitrag**“ genannt.

Der Finanzierungsbeitrag muss aber dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses (abgewertet um 1 % pro Jahr) wieder zurückbezahlt werden (näheres dazu im Kapitel „Das Ende des Mietverhältnisses“). Die gesetzliche Abwertung des Finanzierungsbeitrages um 1 % pro Jahr wird auch als „**Verwohung**“ bezeichnet.

Ob und in welcher Höhe ein Finanzierungsbeitrag verlangt wird, ist je nach GBV und auch bundesländerweise unterschiedlich. Dies hängt von den Förderungsvorschriften aber auch von den unterschiedlichen Kosten der jeweiligen Bauvorhaben ab.

Im WGG ist keine Obergrenze für die Höhe eines Finanzierungsbeitrages verankert; Derartiges sehen aber verschiedene Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer vor. Da Gemeinnützige Bauvereinigungen den Bau von Mietwohnungen praktisch nur unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln durchführen, haben sie daher die entsprechenden Förderungsvorschriften zu beachten.

Fälschlicherweise wird der Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) oft als „Genossenschaftsanteil“ bezeichnet. Ein **Genossenschaftsanteil** (meist nicht mehr als € 100) ist aber nur bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen zu bezahlen, die in der Rechtsform der Genossenschaft errichtet sind, nicht also bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) errichtet sind.

Die **Grundkosten** werden in der Regel nicht vom tatsächlichen Kaufpreis für das Grundstück berechnet, den die GBV bezahlen musste, sondern ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs. Dieser Betrag wird dann noch aufgewertet nach dem Verbraucherpreisindex

(bis zum Datum des erstmaligen Bezuges der Wohnungen). Statt der Aufwertung mit dem Verbraucherpreisindex kann die GBV den Ursprungsbetrag (Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs) um die zur Finanzierung des Grundankaufes aufgewendeten Zinsen erhöhen. Zusätzlich dürfen auch noch die sonstigen Aufwendungen der Gemeinnützigen Bauvereinigung (etwa für die Aufschließung des Grundstückes) draufgeschlagen werden. Insgesamt darf aber der Betrag für Grundkosten den Verkehrswert zum Zeitpunkt der ersten Vermietung nicht übersteigen.

AUSNAHME:

Vom tatsächlichen Kaufpreis ist bei einem Grundstück auszugehen, das etwa von einer Gemeinde oder einem gemeindeeigenen Grundstücksfonds an die GBV unter der Bedingung verkauft wird, dass den Mietern keine höheren als die tatsächlichen Grundkosten verrechnet werden.

Viele Gemeinnützige Bauvereinigungen überwälzen die Grundkosten in der Regel sofort beim Erstbezug und in voller Höhe auf die Mieter. Der **Grundkostenbeitrag**, der auf einen Mieter entfällt, entspricht dann dem auf seine Wohnung entfallenden Anteil an den gesamten Grundkosten. Einige Gemeinnützige Bauvereinigungen verrechnen aber die Grundkosten nicht im Rahmen des Finanzierungsbeitrages an die Mieter weiter. In solchen Fällen nimmt die jeweilige GBV zur Bezahlung der Grundkosten meist auch einen Kredit auf (ähnlich wie für Teile der Baukosten, siehe dazu später), dessen Rückzahlungsraten im Wege des monatlichen Mietzinses auf die Mieter überwälzt wird.

Weiters gibt es auch Fälle, in denen die GBV das Grundstück nicht kauft, sondern vom Grundeigentümer ein **Baurecht** eingeräumt bekommt. Das Baurecht ist ein vom Grundeigentümer meist auf einen sehr langen Zeitraum, zB für 100 Jahre, eingeräumtes Recht, auf seinem Grund ein Bauwerk zu errichten und dieses zu nutzen oder zu vermieten. Für dieses Recht zahlt die GBV an den Grundeigentümer als Gegenleistung monatlich den sogenannten **Bauzins**. In einem derartigen Fall verlangt die GBV von den Mietern natürlich keinen Grundkostenbeitrag, sie muss ja auch keinen Kaufpreis für den Grund bezahlen; dafür darf aber die GBV den Bauzins im Wege des monatlichen Entgelts an die Mieter weiter verrechnen.

Daneben ist von den Mietern oft auch ein Baukostenbeitrag, gerechnet von den Baukosten, zu leisten. Der Rest wird durch Fördermittel des Landes Tirol und/oder durch die von der GBV aufgenommenen Kredite und/oder durch Eigenmittel der GBV bezahlt.

Ein im Voraus zu leistender Finanzierungsbeitrag ist eigentlich nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung; die monatliche Miete ist dann geringer im Vergleich zu einer Miete, bei der kein Finanzierungsbeitrag zu bezahlen wäre.

Deshalb ist von der Gemeinnützigen Bauvereinigung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch jeweils nur ein Teil des Finanzierungsbeitrages an den Mieter zurückzubezahlen. Der Beitrag reduziert sich um 1 % pro Jahr (siehe im Kapitel „Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages“).

Die Bauvereinigung kann aber die (gänzliche oder teilweise) **Rückzahlung eines vom Mieter geleisteten Finanzierungsbeitrages schon während des laufenden Mietverhältnisses** (und nicht erst bei Beendigung) durchführen. Dieser Betrag wird dabei durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt, wodurch sich dann aber das laufende Entgelt erhöht.

Ablöse

Bei einer „Ablöse“ handelt es sich um eine einmalige Zahlung, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages an den Vermieter (in der Praxis bei Genossenschaftswohnungen nie) oder an den Vormieter (in der Praxis bei Genossenschaftswohnungen sehr häufig) geleistet wird. Oft sind solche Ablösezahlungen teilweise oder sogar gänzlich unzulässig (verboten oder überhöht). Bevor man eine Ablöse zahlt, sollte man jedenfalls Beratungsstellen kontaktieren, um die Gesetzmäßigkeit der Zahlung zumindest ungefähr abzuklären. Wenn Sie keine schriftliche Bestätigung über die Ablösezahlung erhalten, sollten Sie alle Beweise für diese Zahlung sammeln. Dies können Inserattexte, Zahlungsbestätigungen und Überweisungsbelege sein, aber auch Zeugen der Geldübergabe. Wenn die Zahlung der Ablöse bar und unter vier Augen erfolgt, so sollte man wenigstens Zeugen von der Geldabhebung bei der Bank (Beleg aufheben!) bis vor die Tür der Wohnung des Ablösenden bei sich haben. Diese könnten dann

immerhin bezeugen, dass zB der Mieter X mit einer bestimmten Summe die Wohnung des Vormieters Y betreten hat und ohne diesen Betrag die Wohnung verlassen hat; das wäre zumindest ein Indiz dafür, dass an den Vermieter Y eine Ablöse in dieser Höhe geleistet wurde.

TIPP:

Vereinbaren Sie, dass die Ablöse nur und erst dann zu leisten ist, wenn der Mietvertrag zustande kommt! Oft sind Ablösevereinbarungen auch als Kaufverträge über Möbel gestaltet. Es macht aber in der Regel wenig Sinn, Möbel zu erwerben, ohne nicht gleichzeitig auch Mieter der Wohnung zu werden, in der sie sich befinden. Zahlen Sie eine Ablöse also immer nur und erst dann, wenn Sie Mieter geworden sind bzw die GBV mit Ihnen einen Mietvertrag abgeschlossen hat und Sie die Wohnungsschlüssel übergeben bekommen.

a) Ablösezahlung an den Vermieter:

Eine **GBV** hat gegenüber einem Mieter grundsätzlich **keinerlei Anspruch auf Investitionsablöse**. Für die eigenen Investitionen erhält kein Vermieter eine Ablöse, allenfalls eine höhere Miete.

Zwar gibt das MRG einem Vermieter die Möglichkeit, den Investitionsersatz, den er an den ausziehenden Mieter für dessen wesentliche und nützliche Investitionen leisten musste, auf den Nachmieter zu überwälzen. Im Unterschied dazu darf eine GBV nach dem WGG den von ihr an den Vermieter geleisteten Investitionsersatz (näheres dazu im Abschnitt „Investitionsersatz“) aber nicht auf den nächsten Mieter überwälzen. Ein Investitionsersatz, den die GBV an den scheidenden Mieter zahlen muss, ist in der Instandhaltungsabrechnung (Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) unter „Ausgaben des Hauses“ zu verbuchen.

Ein Ersatzanspruch des ausziehenden Mieters besteht gegenüber der GBV aber nicht für alle Investitionen in die Wohnung, zB nicht für eine Einbauküche. Deshalb ermöglichen viele Gemeinnützige Bauvereinigungen, dass sich der ausziehende Mieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt, um über eine Ablöse zu verhandeln. Dabei kann abgeklärt werden, ob der zukünftige Mieter bereit ist, dem bisherigen Mieter einen Ersatz für die vorhandenen Einrichtungen und Investitionen zu leisten. Der neue

Mieter ist dazu nicht verpflichtet. Umgekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wohnung verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

In der Praxis lassen sich aber Wohnungssuchende, welche eine konkrete Wohnung unbedingt haben wollen, natürlich sehr leicht davon „überzeugen“, dem Vormieter die Investitionen und Möbel abzulösen. Man sollte dabei aber immer darauf achten, dass keine überhöhte (verbotene) Ablöse verlangt wird und allenfalls die möglichen rechtlichen Schritte ergreifen.

b) Ablösezahlung an den Vormieter:

Dies kann sich in den Fällen ergeben, in denen

- die GBV dem bisherigen Mieter ein Weitergaberecht eingeräumt hat oder
- die GBV vorweg (im Mietvertrag) oder anlässlich der Kündigung zustimmt, dass der Mieter selbst einen Nachmieter suchen und vorschlagen darf (Vorschlagsrecht) oder
- die GBV zustimmt, dass der ausziehende Mieter mit einem von der GBV gewählten nächsten Mieter in Kontakt treten kann, um über die Ablöse allfälliger Investitionen und Möbel zu verhandeln.

In solchen Fällen kann der Vormieter mit dem Nachmieter den Zeitwert der von ihm durchgeführten Investitionen als Ablöse vereinbaren. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der Vormieter in der Wohnung lässt, ist zulässig (dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel). Es darf aber jeweils nur der **Zeitwert** verlangt werden.

Sowohl Investitions- als auch Möbelablösen sind oftmals verbotene Ablösen. Meist wird nämlich weit mehr als der Zeitwert der Investitionen und Möbel verlangt. Sie sollten daher sehr genau prüfen, welche Investitionen tatsächlich getätigt wurden bzw. was die gekauften Möbel wirklich wert sind. Im Zweifelsfall sollten Sie rechtliche Beratung suchen oder gleich einen Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) auf Überprüfung der gesetzlichen Zulässigkeit der Zahlung und Rückerstattung des eventuell zuviel bezahlten Betrages stellen.

TIPP:

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

Wenn beide Beteiligten an einer Ablösevereinbarung (Vor- und Nachmieter) Wert auf eine korrekte Abwicklung legen und illegale Ablösen möglichst ausschließen wollen, dann sollte der ausziehende Mieter bereits vor Abschluss der Ablösevereinbarung einen Sachverständigen mit der Schätzung des Wertes der Möbel und Investitionen beauftragen. Dann kann der vom Sachverständigen ermittelte Wert der **schriftlichen Ablösevereinbarung, in der die überlassenen Möbel, Einrichtungen und Investitionen genau angeführt sind**, zugrundegelegt werden. Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen machen diese Vorgangsweise (Schätzung durch einen Sachverständigen) zur Bedingung, damit der ausziehende Mieter mit einem Nachmieter überhaupt eine Ablösevereinbarung treffen darf.

Verbotene Ablöse

Unzulässig sind Ablösen dann, wenn

- für den gesamten Betrag überhaupt keine Gegenleistung geboten wird, die Zahlung also etwa nur erfolgt, um die leere Wohnung überhaupt zu bekommen. Auch eine besondere Wohnumgebung oder die Ausstattung der Wohnhausanlage mit besonderen Gemeinschaftsräumen (zB Sauna, Schwimmbad, etc.) sind keine ablösefähige Gegenleistung; dafür zahlt man ja das Mietentgelt,

oder

- für einen Teil des Betrages keine gleichwertige Gegenleistung geboten wird, wenn also nur einem Teil der geleisteten Zahlung eine Gegenleistung gegenüber steht.

Auch die während der eigenen Mietzeit bezahlten Mietzinse, insbesondere der Mietzinsbestandteil „Annuität“ (siehe dazu später), darf sich der ausziehende Mieter vom neuen Mieter nicht im Wege einer Einmalzahlung (Ablöse) zurückzahlen lassen.

BEISPIEL 1:

Die Mieterin einer Genossenschaftswohnung zieht aus, räumt die Wohnung komplett und darf gemäß einer Vereinbarung mit der GBV einen Nachmieter vorschlagen, mit dem dann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. Die Vormieterin verlangt vom Nachmieter € 35.000,- Ablöse. Sie begründet dies damit, dass „man von der bisher von ihr gemieteten Wohnung einen herrlichen Blick hat“. Sofern die Mieterin ihrem Nachfolger keinerlei Möbel und/oder Investitionen überlassen hat, kann der gesamte Betrag als verbotene Ablöse zurückverlangt werden.

BEISPIEL 2:

Ein Nachmieter bezahlt im Zusammenhang mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung an den Vormieter € 24.500,- Ablöse für Parkettboden, Badezimmerausstattung, Einbauküche und Schlafzimmermöbel. Der aktuelle Wert dieser Investitionen / Möbel beträgt € 13.400,-. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem bezahlten Betrag und dem vorhandenen Wert stellt eine verbotene Ablöse dar, im Beispiel also € 11.100,-.

Unbedingt zu warnen ist vor dem Irrglauben, die Zahlung einer unzulässigen Ablöse könne beim Auszug jedenfalls vom Vermieter oder vom Nachmieter wieder zurückverlangt werden. Wer eine verbotene Ablöse bezahlt, kann diese nicht auf den Nachmieter weiter überwälzen – dies wäre wiederum eine unzulässige Ablöse!

Ablösezahlung an den Vormieter bei einer Mietkaufwohnung?

Gerade in den letzten Jahren sind Genossenschaftswohnungen häufig als „Mietkaufwohnungen“ vermietet worden. Die Bezeichnung „Mietkauf“ führt aber oft zu falschen Vorstellungen. Der Mietkauf wird ja in der Regel als eine Art Leasing verstanden, bei dem man mit den monatlichen Leasingraten für eine Sache (zB Auto) schon einen Teil des Kaufpreises be-

zahlt und dann (einige Jahre später) nur mehr einen Restwert bezahlt um Eigentümer der Sache (zB Auto) zu werden. Beim Leasing leistet man also mit den Leasingraten tatsächlich auch Teilzahlungen auf den Kaufpreis und im Kauffall ist dann nur mehr der Restwert zu bezahlen.

Das WGG sieht zwar – bei Vorliegen gewisser Bedingungen – die Möglichkeit vor, dass ein Mieter frühestens 10 Jahre nach dem Erstbezug der Baulichkeit eine Option auf den Kauf der bisherigen Mietwohnung geltend machen kann. Dieses gesetzliche Modell bei einer geförderten **Mietwohnung mit Kaufoption** ist aber KEIN Leasing-Modell. Insbesondere sehen die gesetzlichen Vorschriften nicht vor, dass die Mietzinse, die man während der Mietzeit bezahlt hat, später beim Kaufpreis angerechnet werden. **Die bezahlten monatlichen Mietzinse (auch nicht der Mietzinsbestandteil „Annuität“) sind also keine Anzahlungen auf bzw Teilzahlungen für den Kaufpreis.**

Wenn ein Mieter einer Mietwohnung mit gesetzlicher Kaufoption den Mietvertrag kündigt und mit einem Nachmieter eine Ablöse vereinbart, ist öfter folgendes zu beobachten: Der ausziehende Mieter verlangt vom nachfolgenden Mieter eine Ablöse dafür, „dass der Nachfolger ja in ein paar Jahren günstig Wohnungseigentum erwerben könne“. Manchmal verlangt der scheidende Mieter vom Nachfolger sogar die Rückzahlung der bisher bezahlten „Annuitäten“. Dies im Irrglauben, dass dieser Betrag (die vom Vormieter im monatlichen Mietzins bezahlten Annuitäten) dem neuen Mieter beim Kaufpreis angerechnet wird, wenn der die Wohnung dann erwirbt.

Seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2001 kann aber eine GBV im wesentlichen den dann erzielbaren Marktpreis (maximal den ortsüblichen Preis für frei finanzierte vergleichbare Wohnungen) verlangen, wenn sie die Wohnung an einen Mieter verkauft bzw verkaufen muss. Der Nachfolgemmieter wird sich dann natürlich fragen, wozu er dem Vormieter eine Ablöse bezahlt hat, wenn er die Wohnung zu gar keinem günstigeren Preis kaufen kann. Eine derartige Ablöse ist daher auch als unzulässige und verbotene Ablöse zu qualifizieren.

Gemäß der Rechtsprechung ist nämlich **nur die Verschaffung der rechtlichen Möglichkeit, günstiges Wohnungseigentum an einer Mietwohnung zu erwerben, eine ablösefähige Gegenleistung.**

Rückforderung verbotener Ablösen

Verbotene Ablösen können mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw. in Gemeinden, wo diese nicht vorhanden sind, bei den Bezirksgerichten) zurückgefordert werden. Dieser Rückforderungsanspruch muss aber binnen 10 Jahren ab Zahlung geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist die Rückforderung gegen den zu richten, dem das Geld übergeben wurde.

Kosten der Vergebührung des Mietvertrages

Schriftliche Mietverträge unterliegen der Gebührenpflicht. Grundsätzlich sind beide Vertragspartner, also der Vermieter und der Mieter, Gebührenschuldner. In der Regel wird jedoch vereinbart, dass der Mieter die Mietvertragsgebühren allein trägt.

Die Gebühr ist von der GBV oder ihrem Vertreter (zB Rechtsanwalt, Hausverwalter) selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen.

Die Gebühr beträgt bei Wohnungen, welche unbefristet oder befristet auf eine Dauer von drei oder mehr Jahren vermietet werden, 1 % aus der Summe des dreifachen Jahresmietzinses und 3 % des Finanzierungsbeitrages, d.h. (monatliches Bruttoentgelt x 36 + 3 % des Finanzierungsbeitrages) x 1 %.

BEISPIEL:

Mietvertrag über eine Genossenschaftswohnung, monatliches Bruttoentgelt € 587,20, vereinbarter Finanzierungsbeitrag € 26.200,-. Mietvertragsgebühr: $[(€ 21.139,20 + € 786,-) \times 0,01] = € 219,25$

Kautions – neu seit 01.01.2016

“Die Regelungen zur Kautions im Mietrechtsgesetz (§ 16b MRG) gelten nun auch für Miet- und Nutzungsverhältnisse, die dem WGG unterliegen.

Kaution gem. § 16b MRG

Viele Vermieter verlangen eine Kaution, damit sie bei etwaigen Schadenersatzforderungen (zB wegen Beschädigungen in der Wohnung) oder bei Mietzinsrückständen nicht erst ein gerichtliches Verfahren abwarten müssen, um zu ihrem Geld zu kommen. Ob überhaupt eine Kaution zu stellen ist, wie dies zu erfolgen hat (in bar, Sparbuch) und in welcher Höhe, ist reine Vereinbarungssache.

Um sich später Auseinandersetzungen zu ersparen, sollte bei Mietbeginn und auch bei Rückgabe der Wohnung der genaue Zustand der Wohnung festgehalten werden (Fotos, Übernahmeprotokoll). Nach dem Gesetz muss die Wohnung vom Mieter in den Zustand zugestellt werden, in dem er sie angemietet hat, "gewöhnliche Abnutzung" muss der Vermieter jedoch hinnehmen. Beschädigungen, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, sind vom Mieter zu ersetzen; dafür darf der Vermieter die Kaution heranziehen.

Bei möblierten Wohnungen sollte unbedingt auch eine Liste der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände erstellt werden; der Zustand der Möbel sollte beschrieben werden, eventuell sollten auch Fotos davon gemacht werden.

Wie hoch darf die Kaution maximal sein?

Hierzu gibt es keine gesetzliche Regelung. Auch wenn Kautionsvereinbarungen in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten durchaus üblich sind, werden öfter auch weit höhere Beträge verlangt.

Der Oberste Gerichtshof hat in einem Musterverfahren (vom Mieter waren umgerechnet ca. € 16.000,- Kaution verlangt worden, der monatliche Bruttomietzins betrug € 280,-) klargestellt, dass die Höhe der Kaution im Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse des Vermieters stehen muss. Als generelle Richtlinie für eine Kaution bei einem üblichen Mietverhältnis sind nach dieser Entscheidung (OGH am 29.10.1996, Aktentzahl 5 Ob 2217/96) **bis zu sechs Bruttomonatsmieten als Kaution erlaubt**. Höhere Kautionsbeträge, die diese Grenze überschreiten, können wie eine verbotene Ablöse zurückgefordert werden. Nur wenn ein Vermieter

ein außergewöhnliches Sicherungsinteresse nachweist (weil zB eine größere Zahl sehr wertvoller Möbel mitvermietet wird), darf die Kautionsgrenze über dieser Grenze von sechs Bruttomonatsmieten liegen.

Wann wird die Kautionsgrenze erlegt?

Ob überhaupt und wann eine Kautionsgrenze zu erlegen ist, liegt in der freien Vereinbarung der Parteien.

Wie wird diese Kautionsgrenze erlegt und verlangt?

a) Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine **Kautionsgrenze** in der Regel in **Form eines Geldbetrages übergeben** wird. Für diesen Fall ist vorgesehen, dass der Vermieter die Kautionsgrenze **auf einem Sparbuch (mit branchenüblichen Zinsen verzinst!) verlangen** und den Mieter darüber informieren muss.

Der Vermieter ist aber nicht zwingend zur Veranlagung der bar übergebenen Kautionsgrenze auf einem Sparbuch verpflichtet. Er darf für die Kautionsgrenze eine andere Art der Veranlagung wählen, wenn sie

- eine gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten,

sowie

- eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Konkurs eine Absonderung ermöglichen.

b) Andere Formen einer Kautionsbestellung, bei denen es nicht zur "Übergabe der Kautionsgrenze an den Vermieter" kommt, sind zulässig. Paradebeispiel für derartige Formen der Kautionsgrenze ist die **Bankgarantie**.

Wann muss die Kautionsgrenze zurückgezahlt werden?

Der Vermieter muss dem Mieter die Kautionsgrenze samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen **unverzüglich nach Ende des Mietvertrages** zurückzahlen. Dies aber nur dann, soweit die Kautionsgrenze nicht für berechnete Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Die Rückzahlungspflicht des Vermieters besteht also **nur insoweit, als dem Vermieter bei Ende des Mietvertrages aus dem Mietverhältnis keine Forderungen gegen den Mieter zustehen**. Ist dies der Fall, darf der Vermieter die Kautionssumme insoweit zurückbehalten.

Wenn die Forderung des Vermieters ihrem erkennbaren Umfang nach niedriger ist als die Kautionssumme, so hat der Vermieter den übersteigenden Betrag zurückzuzahlen. Auch die aus der Veranlagung der Kautionssumme erzielten Zinsen sind prinzipiell zurückzustellen, jedoch dienen auch sie zur Sicherung von berechtigten Vermieteransprüchen.

Was passiert, wenn es zu Streitigkeiten bei der Rückgabe kommt?

Behauptet der Vermieter zum Ende des Mietverhältnisses eigene Forderungen (zB vom Mieter nicht bezahlte Mietzinse oder Schadenersatzansprüche, weil der Mieter die Wohnung beschädigt zurückgestellt hat), wird er dem Mieter die Kautionssumme nicht oder nur teilweise zurückzahlen. Anerkennt der Mieter diese Forderungen nicht, muss der Mieter beim zuständigen Bezirksgericht (in Gemeinden, in denen eine solche vorhanden ist: bei der Schlichtungsstelle in Mietsachen) einen Antrag auf Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags einbringen.

Das Begehren des Mieters auf Feststellung der Höhe des Betrags, den ihm der Vermieter nach Ende des Mietvertrags aus der seinerzeit übergebenen Kautionssumme zurückzuzahlen hat, ist also in das **Außerstreitverfahren** verwiesen. Im Ergebnis wird dann der an den Mieter zurückzuzahlende Betrag festgestellt, der sich aus übergebener Kautionssumme zuzüglich Zinsen vermindert um die berechtigten Forderungen des Vermieters ergibt.

Was passiert mit der Kautionssumme, wenn der Eigentümer/Vermieter wechselt?

Die Vereinbarung einer Kautionssumme ist jedenfalls keine ungewöhnliche Nebenabrede in einem Mietvertrag. Daraus folgt, dass zB bei einem Verkauf des Mietobjektes **der neue Eigentümer/Vermieter** – unabhängig davon, ob er die Vereinbarung kannte – in die Vereinbarung eintritt und er bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung der Kautionssumme verpflichtet ist.

Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar)

Diese Beträge, oft bis zu € 300,-, wurden in der Vergangenheit von manchen Gemeinnützigen Bauvereinigungen bei Abschluss des Mietvertrages für den dadurch entstehenden Aufwand verlangt.

Es gibt dafür aber keine gesetzliche Grundlage. Vom Obersten Gerichtshof wurde ausdrücklich klargestellt, dass Forderungen des Vermieters oder der Hausverwaltung nach Mietvertragserrichtungskosten verboten und ungültig sind. Dies ist damit begründet, dass die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen zur ordentlichen Verwaltung eines Hauses gehören und die GBV dafür von den Mietern ohnehin das laufende Verwaltungshonorar bezahlt erhält.

Wenn solche Beträge verlangt und bezahlt wurden, können sie wie verbotene Ablösen zurückgefordert werden.

DAS LAUFENDE ENTGELT – DER MIETZINS

Für Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden/wurden, finden sich Vorschriften über das von Mietern monatlich zu zahlende Entgelt im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Zusätzlich sind auch die jeweiligen Wohnbauförderungsvorschriften der Bundesländer zu beachten, wenn für die Errichtung der Mietwohnungen öffentliche Fördermittel verwendet werden oder wurden (was der Regelfall ist).

Wenn Gebäude/Wohnungen von einer GBV im Namen des jeweiligen Hauseigentümers nur verwaltet werden gilt das WGG nicht. In einem solchen Fall gelten die Mietzinsvorschriften des MRG und/oder des Wohnbauförderungsgesetzes.

Prinzipiell gilt nach dem WGG, dass von der GBV nur ein „**kostendeckendes Entgelt**“ eingehoben werden darf. Das bedeutet, dass der Mietzins nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung

- der Herstellungskosten der Wohnhausanlage,
- der laufenden Bewirtschaftungsaufwendungen und
- zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist.

Die Grundlage des kostendeckenden Entgelts (einzelner Entgeltsbestandteile) sind vor allem die **Herstellungskosten** – Grundkosten, Baukosten und sonstigen Kosten (zB Baufinanzierungskosten) – des Gebäudes. Je höher diese Kosten sind, desto höher ist der Finanzierungsbedarf (zB durch Bankdarlehen und Eigenmittel) desto höher sind auch die darauf basierenden Entgeltsbestandteile (und/oder eventuell auch der Finanzierungsbeitrag).

Dieser Grundsatz der Kostendeckung wurde in den letzten Jahren allerdings durch mehrere Gesetzesnovellen ausgehöhlt. Insgesamt kann man sagen, dass das kostendeckende Entgelt nur bei neu bzw in den letzten ca 30 Jahren errichteten Wohnungen und bei bestehenden Mietverträgen über ältere Wohnungen Anwendung findet. Bei älteren Wohnungen, die neu vermietet werden oder bei denen Angehörige (Kinder/Enkel) den Mietvertrag übernehmen, kommt meist das sogenannte „Wiedervermietungsentgelt“ zur Anwendung.

Angemessener Mietzins

Sollte ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln begünstigt zurückgezahlt worden sein und zwar nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, so kann bei der Berechnung des Entgelts, im Unterschied zum kosten-deckenden Entgelt (siehe unten), auch ein **angemessener Mietzins** verlangt werden.

Dieser bestimmt sich nach Größe, Lage, Art, Beschaffenheit und Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung.

Sollte bei einem solchen Mietzins die Wohnung im Rahmen eines befristeten Mietverhältnisses überlassen werden, so vermindert sich dieser um 25 %.

Wird der befristete Mietvertrag in einen unbefristeten umgewandelt, fällt die Verminderung um 25 % unter bestimmten Voraussetzungen weg.

Vertragliche Vereinbarung des Mietzinses/Entgeltes

Die Höhe des Mietzinses ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil. Prinzipiell reicht es aus, wenn der Betrag „bestimmbar“ ist. Auch wenn nach dem WGG die im nächsten Abschnitt dieser Broschüre genannten Bestandteile zum Mietzins gehören, ist die Rechtslage nicht so eindeutig, dass klare vertragliche Vereinbarungen überflüssig sind. Es ist daher jedenfalls zu empfehlen, im Mietvertrag genau zu vereinbaren, was man als Mieter alles zu bezahlen hat. Die Bestandteile des Mietzinses und ihre Höhe, bzw der prozentuelle Anteil an den Betriebskosten sollten fixiert werden.

Im Falle eines Erstbezuges ist aber die GBV in der Regel gar nicht in der Lage, schon beim Mietvertragsabschluss für das laufende Entgelt fixe Beträge bekanntzugeben. Da das Entgelt ja von den tatsächlichen Herstellungskosten des Gebäudes (und deren Finanzierung) abhängt und diese Kosten aber beim Erstbezug noch gar nicht feststehen, werden die Kosten in der Regel geschätzt und wird im Mietvertrag auch nur ein vorläufiges (geschätztes) Entgelt vereinbart.

Kostendeckendes Entgelt

Wie der Name schon sagt, muss die GBV beim kostendeckenden Mietzins prinzipiell von den ihr tatsächlich entstehenden Kosten ausgehen. Da die Kosten natürlich je nach Wohnhausanlage unterschiedlich sind (unterschiedlich hohe Wohnbauförderung, unterschiedliche Grundkosten, Baukosten, Betriebskosten etc), kann es hier auch keine gesetzlich betragsmäßig fixe, allgemein geltende Obergrenzen geben.

Wie bereits angesprochen, können bei Mietverträgen, die vor oder bei Fertigstellung des Bauvorhabens abgeschlossen werden, bezüglich des laufenden Mietzinses (aber auch bezüglich des Finanzierungsbeitrages und des Kostenschlüssels) nur vorläufige Zahlen bekanntgegeben werden. Erst wenn das Bauvorhaben fertig ist, weiß man, wieviel die Gesamtkosten betragen, wie groß die Wohnungen tatsächlich sind und wieviel Gesamtnutzfläche die Wohnhausanlage hat. Man kann also erst nach der **Endabrechnung**, die oft mehrere Monate/Jahre nach dem Erstbezug der Baulichkeit gelegt wird, die exakte Höhe des Mietzinses (und auch des Finanzierungsbeitrages) errechnen.

Nach der Novelle zum WGG 2015 ist eine Bauvereinigung nun verpflichtet, die Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten binnen 5 Jahren zu legen. Einwendungen gegen die Höhe der dem Mietzins zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten sind binnen 3 Jahren ab Legung der Abrechnung gerichtlich oder bei einer Schlichtungsstelle geltend zu machen.

Die vor oder zu Beginn des Miet- oder Nutzungsverhältnisses geleisteten Finanzierungsbeiträge sind bei der Berechnung der monatlichen Miete betragsmindernd zu berücksichtigen (wie bei einer Mietzinsvorauszahlung). Daher ist die Höhe des monatlichen Entgelts auch von der Höhe des geleisteten Finanzierungsbeitrages abhängig. Je höher der Finanzierungsbeitrag, umso geringer das laufende Entgelt.

Das kostendeckende Entgelt ist während des laufenden Mietvertrages auch nicht immer gleichbleibend. Der Mietzins ändert sich genauso, wie sich die von der GBV zu bezahlenden Kosten ändern, die ja den einzelnen Entgeltsbestandteilen zugrundeliegen.

Leider muss man in diesem Zusammenhang festhalten, dass viele GBVs ihren Mietern die Grundzüge der Entgeltberechnung und die voraussichtliche Entwicklung des Entgelts bei der konkreten Wohnhausanlage nicht bekanntgeben. Daher kommt es bei den für die Mieter dann unvorhersehbaren Mieterhöhungen immer wieder zu Unstimmigkeiten und Missverständnissen.

In den Fällen, in denen ein **kostendeckender Mietzins** zum Tragen kommt, kann die GBV folgende Kosten (Entgeltsbestandteile) zur Berechnung des Mietzinses heranziehen:

- Annuität für Darlehen: Das sind Zahlungen der GBV zur Tilgung und Verzinsung jener Darlehen (Bankdarlehen und/oder Landesdarlehen), die zur Finanzierung der Baukosten aufgenommen wurden. Diese Zahlungen können auf die Mieter im Rahmen des Entgeltes überwältzt werden.
- (eventuell) Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV
- (eventuell) Bauzins, wenn die GBV das Gebäude auf fremdem Grund errichtet hat
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen
- Rücklagen
- Umsatzsteuer

Diese Bestandteile des Entgelts werden nun näher erläutert:

Muster einer Vorschreibung:

VORSCHREIBUNG FÜR DAS KALENDERJAHR 2017 - 01.07.2017

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.
Diese Rechnung hat nur solange Gültung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.
Sie verliert weiters ihre Gültigkeit, wenn das Bestandsverhältnis ändert.

Übersicht Komponenten:

	EURO	USt
WBF- Darlehen	53,05	10,00%
Bankdarlehen	327,86	10,00%
Eigenmittel Bau	0,30	10,00%
Zuschuss	-178,57	10,00%
Zwischensumme	202,64	
Baurechiszins	104,02	10,00%
Verwaltungskosten	21,32	10,00%
Rücklagenkomponente	6,91	10,00%
Instandhaltung	38,82	10,00%
Betriebskosten	116,34	10,00%
Warmwasser	9,24	10,00%
Heizkosten	15,71	20,00%
Kaltwasser	14,12	10,00%
Grundmiete TG 20%	30,50	20,00%
Grundmiete TG 10%	-30,50	10,00%
Netto	529,12	
+ 10% USt von	482,91	48,29
+ 20% USt von	46,21	9,24
Entgelt monatlich	586,65	

Übersicht Aufteilungsschlüssel:

Komponente	Gesamt	Ihr Anteil
Nutzquadratmeter	3281,16	75,42
Nutzwerte	3888	92
Bruttofläche	3504,73	80,80

1. Annuität für Darlehen

Wenn eine GBV eine Wohnhausanlage mit Mietwohnungen errichtet, entstehen ihr Grund- und vor allem Baukosten in der Höhe von mehreren Millionen Euro. Kaum eine GBV hat diese Summe frei verfügbar auf einem ihr gehörenden Sparguthaben (Eigenmittel der GBV) liegen. Insbesondere wenn eine GBV mehrere Wohnbauvorhaben realisiert, muss die GBV Kredite aufnehmen, um den für die Errichtung der Wohnhausanlage beschäftigten Firmen die Rechnungen (Baukosten) bezahlen zu können.

Zur Finanzierung der Errichtungskosten der Wohnhausanlage werden von der GBV oft günstige Landesdarlehen mit besonders niedrigen Zinssätzen und/oder normale Bankdarlehen aufgenommen. Die Rückzahlungsraten für diese Kredite nennt man auch „Annuität“. **Die Höhe der Annuität** (= Tilgung plus Zinszahlungen) **ist von der Höhe der aufgenommenen Darlehenssumme, dem vereinbarten Zinssatz, der Laufzeit des Darlehens und anderen Bedingungen entsprechend dem Darlehens(Kredit)vertrag abhängig.**

Ausdrücklich sei festgehalten, dass nicht die Mieter die Annuität (den Kredit) an die Bank bezahlen, sondern die GBV. Der Darlehens(Kredit)vertrag besteht ja zwischen der GBV und der Bank bzw zwischen der GBV und dem Land. Aufgrund der rechtlichen Vorschriften darf die GBV keinen freien (= beliebigen) Mietzins verlangen, sondern sie darf als einen Mietzinsbestandteil vom Mieter genauso viel verlangen, wie sie selbst an die Bank (und/oder an das Land) an Annuität bezahlen muss. Die GBV darf also die ihr entstehenden „Kosten des Darlehens“ (= Rückzahlungsraten) an die Mieter weiter verrechnen, daher die Bezeichnung „kostendeckendes“ Entgelt. Da in vielen Mietzinsvorschreibungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen die Bezeichnung „Annuität“ vorkommt, entsteht aber oft der falsche Eindruck, dass die Mieter selbst die Kredite zurückzahlen.

Ganz entscheidend für die Höhe dieses Mietzinsbestandteiles ist, welche Vereinbarungen zwischen der GBV und dem jeweiligen Kreditgeber (Land Tirol, Bank) im Darlehens(Kredit)vertrag getroffen werden. Diese Vertragsbestimmungen werden oft in den landesgesetzlichen Wohnbauförderungsbestimmungen vorgegeben. Ändert sich (entsprechend der Vereinbarung zwischen GBV und Kreditgeber) die von der GBV an das Land oder die Bank zu leistende Rückzahlungssumme, kann die GBV auch die Mietzinsvorschreibungen entsprechend ändern.

TIPP:

Lassen Sie sich die Verträge, insbesondere die Darlehens- und Förderungsverträge und auch die Tilgungspläne (dort ist ersichtlich, wie die GBV die Kredite zurückzahlen muss) zeigen oder – noch besser – in Kopie geben.

Angemessenheit der Darlehenskonditionen

Eine GBV darf im Entgelt beim Entgeltsbestandteil „Annuität“ nur eine „angemessene Verzinsung“ verlangen. Wenn sie einen zu teuren Kredit (mit höheren Zinsen, als das durchschnittliche Zinsniveau ist) aufgenommen hat, darf sie nicht die vollen Kreditraten auf die Mieter überwälzen, sondern nur die angemessene Verzinsung.

Nachträgliche Vereinbarung angemessener Darlehenskonditionen

Nach den Grundsätzen von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit hat die Bauvereinigung die **Verpflichtung, auch bei laufenden Darlehensverträgen** entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt **angemessene Darlehenskonditionen zu vereinbaren**. Diese Verpflichtung ist insofern nicht leicht anwendbar, als sich die Anordnung, bei einem bereits bestehenden Darlehensvertrag andere Konditionen „zu vereinbaren“, wohl an beide Vertragspartner (GBV und Kreditinstitut) richten müsste. Die Bauvereinigung ist jedenfalls zu entsprechenden Nachverhandlungen mit dem Kreditgeber verpflichtet; wenn diese scheitern und eine Umschuldung möglich wäre, die günstigere Konditionen mit sich bringt, ist sie vorzunehmen. Die GBV hat das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zu beobachten und Anpassungen der Darlehensbedingungen (insbesondere Zinssatzsenkungen, die seitens des Darlehensgebers ja eigentlich automatisch erfolgen müssen) einzufordern. Dabei fordert sie (bloß) die Einhaltung einer bestehenden Vereinbarung, sie muss keine „angemessenen“ Darlehenskonditionen neu vereinbaren. Mietzinserhöhungen oder auch Mietreduktionen können sich zB aus Änderungen der Zinssätze für die aufgenommenen Bankdarlehen ergeben, wenn bei diesen Darlehen keine „Fixzinssätze“ vereinbart wurden und die Annuitäten bei steigenden Zinsen steigen oder bei sinkenden Zinsen sinken.

Bei manchen Förderungsmodellen werden die Rückzahlungen der Bankdarlehen noch durch „**Annuitätenzuschüsse**“ des Landes gefördert. Das heißt, dass ein Teil der Kreditrückzahlungen vom Land übernommen wird. Da die Förderungen durch Annuitätenzuschüsse in der Regel mit der Zeit verringert werden, kann sich auch aus dieser Reduktion der Förderung eine Mietzinserhöhung ergeben.

2. Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV

Eine GBV kann statt der Bank- und/oder Landesdarlehen auch eigenes Kapital zur (gänzlichen oder teilweisen) Finanzierung der Grund- bzw. Baukosten einsetzen. Für die Entgeltberechnung heißt dies, dass nicht die Rückzahlung der Kredite maßgebend ist sondern die Refinanzierung der Eigenmittel. Eine „Annuität für Fremdmittel“ wird gleichsam durch eine „Annuität für Eigenmittel“ ersetzt.

Wird Eigenkapital zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzt, so darf die GBV von ihren Mietern im Rahmen des Entgelts nur eine Verzinsung und keine Tilgung verlangen. Überdies wird bei Bezug auch kein Grundkostenbeitrag verlangt.

Wird Eigenkapital zur Finanzierung der Baukosten eingesetzt, kann dafür eine „Eigenmittelannuität“ verlangt werden: sowohl eine Verzinsung als auch eine „Tilgung“ (genannt „Absetzung für Abnutzung“ bzw. die Kurzbezeichnung „AfA“). Die GBV muss aber ihre Eigenmittel zu einem billigeren Zinssatz hergeben, als eine Bank dies tun würde; der verrechenbare Zinssatz ist begrenzt:

Für die **Eigenmittelverzinsung** dürfen grundsätzlich **3,5 %** veranschlagt werden. Liegt der Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite (SMR) aller Bundesanleihen eines Kalenderjahres über 4,5 %, darf im nächsten Jahr für die Eigenmittelverzinsung maximal der Zinssatz veranschlagt werden, der sich aus einer Minderung dieses Periodenschnitts um einen Prozentpunkt ergibt (zB beträgt bei einer SMR von 4,83 % die im nächsten Jahr maximal zulässige Eigenmittelverzinsung 3,83 %). Beträgt der Periodenschnitt der SMR aller Bundesanleihen des Vorjahres 6 % oder mehr, dürfen die Eigenmittelzinsen aber **maximal 5 %** betragen.

Derzeit darf eine GBV für eingesetzte Eigenmittel keinen höheren Zinssatz als 3,5 % anrechnen.

Die Laufzeit für solche „Eigenmiddeldarlehen“ beträgt mindestens fünf Jahre, in der Regel aber 50 Jahre.

3. Bauzins

Bauzins ist zu bezahlen, wenn die GBV das Grundstück, auf dem gebaut wird, nicht kauft, sondern vom Grundstückseigentümer (zB Gemeinde) nur das Recht erhält, darauf zu bauen. Statt des Kaufpreises für das Grundstück muss die GBV für dieses Baurecht (meist) monatlich einen Bauzins bezahlen. Dieser darf auf die Mieter im Rahmen des monatlichen Entgelts überwältzt werden. In diesem Fall kann von den Mietern bei Bezug natürlich kein Grundkostenbeitrag verlangt werden.

4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

Der monatliche maximale Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag beträgt bei Gebäuden, deren Erstbezugsdatum

- 5 Jahre oder weniger zurückliegt, 0,50 €/m² pro Monat
- mindestens 6 Jahre zurückliegt und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums, + 12 % pro Jahr gerechnet vom Ausgangswert. Maximaler Satz ist jedoch 2,00 €/m² pro Monat ab dem 30. Jahr;

Eine Indexierung (= Wertsicherung) der Werte findet ab 01.04.2018 alle 2 Jahre statt.

5. Verwaltungskosten

Für den Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten der Baulichkeit ist in der Entgeltrichtlinienverordnung des Wirtschaftsministeriums eine Höchstgrenze festgelegt, die jährlich angepasst wird. Diese Obergrenze beträgt derzeit (Stand 01.04.2017) pro Mietwohnung und Jahr € 225,21 exkl. USt.. Bei Geschäften gilt ebenfalls dieser Betrag, aber als Mindestbetrag. Bei Garagen ist das Verwaltungsentgelt mit 50 %, bei Abstellplätzen mit 20 % des genannten Betrages begrenzt. Die jeweiligen Beträge werden mit der Anzahl der Wohnungen, Geschäftsräume, Garagenplätze und Abstellplätze multipliziert und ergeben in Summe die für das Haus verrechenbaren Verwaltungskosten. Dann werden die gesamten Verwaltungskosten nach dem Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel auf die

Mietgegenstände aufgeteilt (d.h. unterschiedlich große Wohnungen tragen unterschiedlich hohe Verwaltungskosten). Wenn eine diesbezügliche einstimmige Vereinbarung vorliegt, können die oben genannten Beträge auch pro Mietgegenstand eingehoben werden; dann tragen unterschiedlich große Wohnungen gleich hohe Verwaltungskosten.

In der Regel werden die Verwaltungskosten in den Entgeltvorschreibungen mit monatlichen Teilbeträgen (ein Zwölftel des in der Verordnung vorgesehenen Betrages) eingehoben.

Der in der Verordnung vorgesehene Pauschalbetrag deckt alle üblichen Verwaltungstätigkeiten ab. Sonstige Forderungen oder Vorschreibungen für Verwaltungstätigkeiten im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen – wie Bearbeitungskostenbeiträge bei Mietvertragsabschluss oder Rücktrittsgebühren bei Aufkündigung des Mietvertrags – sind im Prinzip nicht zulässig.

Bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (zB Aufbringung einer Wärmeschutzfassade, Neueindeckung des Daches) darf eine GBV jedoch ein **zusätzliches Honorar für die Bauverwaltung und Bauüberwachung** verrechnen, wenn der GBV durch die Abwicklung der Bautätigkeit und durch die Überwachung der an der Baustelle beschäftigten Firmen erhöhte (Verwaltungs-) Aufwendungen entstehen. Dieses Honorar ist mit maximal 5 % der Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten begrenzt. Wenn die GBV bei einem solchen Sanierungsvorhaben die Bauüberwachung aber nicht selbst durchführt, sondern an jemanden Dritten (zB an einen Architekten) vergibt, der die Bauüberwachung ja dann auch gesondert verrechnet, dann darf die GBV nur maximal 3 % der Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten als Bauverwaltungshonorar verrechnen.

6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die an die Mieter weiterverrechnet werden können, gehören folgende, vom Vermieter aufgewendeten Ausgaben:

- Wasser- und Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung
- Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung
- Versicherung gegen andere Schäden (zB Sturmschaden- und Glasbruchversicherungen) nur dann, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Mietgegenständen) dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat
- Kosten der Hausbetreuung (zB Hausbesorgerkosten)
- öffentliche Abgaben (zB Grundsteuer)

Dazu kommen noch die „besonderen Aufwendungen“, das sind die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (zB Lift, Gemeinschaftswaschküche, Schwimmbad, Sauna, Zentralheizungsanlage etc.) und die Kosten der Betreuung der Grünanlagen.

Alles Nähere dazu in der Broschüre “Betriebskostenabrechnung” der AK Tirol.

7. Rücklage

Die Rücklage ist begrenzt mit 2 % der Beträge der Entgeltsbestandteile 1. bis 4.. Die Rücklagen fließen der GBV direkt zu und werden so zu Eigenmittel der GBV. Sie dienen vor allem dazu, Mietausfälle (zB bei Leerstellungen) zu decken; Überschüsse müssen wiederum in den Wohnbau investiert werden.

8. Umsatzsteuer (USt)

Der nach den oben genannten Positionen 1. bis 7. errechnete Mietzins stellt für den Vermieter einen Umsatz dar, für den er Umsatzsteuer (auch als „Mehrwertsteuer“ bezeichnet) abführen muss. Die Umsatzsteuer auf den Mietzins darf den Mietern weiterverrechnet werden, ebenso wie die Umsatzsteuer von der „Verwohnung“ (siehe weiter unten).

Die Umsatzsteuer beträgt bei der Miete von Wohnungen 10 %, außer für die Kosten der Heizung (Lieferung von Wärme), bei der die USt 20 % beträgt. Mietzinseinnahmen aus Geschäftsraum- und Garagenmiete sind gänzlich mit einer Umsatzsteuer von 20 % belastet. Wegen der Verrechnung der Umsatzsteuer beim monatlichen Entgelt sind aber alle Kosten (Aufwendungen), die dem Mieter im Rahmen des Entgelts weiterverrechnet werden, um die Vorsteuer zu verringern. Daher erscheinen zB die Ausgaben in der Betriebskostenabrechnung und in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (Instandhaltungsabrechnung) nur mit Nettobeträgen (ohne Umsatzsteuer) auf.

Besonderheiten zur Umsatzsteuer:

a) Manche GBVs verrechnen bei den Wohnhausanlagen, in denen eine Zentralheizungsanlage existiert, für die Mietzinsbestandteil „Annuität“ und für den EVB einen „gemischten“ Umsatzsteuersatz. Dabei wird für den größeren Teil des Mietzinsbestandteils „Annuität“ und des EVB 10 % USt vorgeschrieben, für den Rest 20 % USt. Dies ist damit zu begründen, dass ein Teil der über die Mieteinnahmen finanzierten Gesamtbaukosten für den Bau der Heizung angefallen sind und ein Teil des EVB für Reparaturen an der Heizungsanlage verwendet (werden) wird. Gemäß dem Umsatzsteuergesetz sind aber Entgelte im Zusammenhang mit Heizung (Lieferung von Wärme) mit 20 % Umsatzsteuer belastet, was bei der Entgeltvorschreibung entsprechend berücksichtigt wird.

b) Die „**Verwohnung**“: Der Finanzierungsbeitrag, der beim (Erst-)Bezug zu leisten war, verringert sich um 1 % jährlich. Dieser jährliche Abwertungsbeitrag wird oft auch als „Verwohnung“ bezeichnet und stellt eine Einnahme der GBV dar. Auch diese Einnahme der GBV unterliegt der Umsatzsteuer, die an das Finanzamt abgeführt wird.

Informationspflicht bei Änderungen des Entgelts

Wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge (zB die Kreditraten, welche die GBV zu bezahlen hat) ändern, führt dies zu einer unmittelbaren Berücksichtigung (Senkung oder Erhöhung) in der Entgeltvorschreibung. In einem derartigen Fall muss die Bauvereinigung die Mieter **über die Gründe für die Änderungen des Entgelts schriftlich informieren**. Ein Anschlag im Haus reicht dafür nicht aus, die Information muss jedem Mieter als Beilage oder Anhang **zur nächstfolgenden Entgeltvorschreibung** übergeben oder übersandt werden.

Eine schriftliche Begründung für eine Entgeltsänderung ist wohl nur dann wirklich informativ, wenn sie dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemeinsam mit der erstmalig geänderten Vorschreibung bekanntgegeben wird. Als „nächstfolgende“ Entgeltvorschreibung ist daher die Vorschreibung anzusehen, in der sich die Änderung erstmals auswirkt.

Die Informationspflicht bei Zinssatzänderungen wird im Gesetz ausdrücklich betont; die Höhe des jeweiligen Zinssatzes ist anzugeben. Die Bekanntgabe der Gründe ist aber bei Änderungen von jeglichen Entgeltsbestandteilen zu beachten. So muss auch bei förderungsbedingten Mietzinsänderungen (zB Senkungen von Annuitätenzuschüssen, Erhöhung der Tilgungsraten, etc.) oder bei Betriebskostenerhöhungen über die Gründe für die Anpassung informiert werden.

Die „Auslaufannuität“

Bei den Bestandteilen des Mietzinses wurde oben in „1. Annuität für Darlehen“ näher erläutert, dass die GBV die Rückzahlungsraten („Annuität“) für ihre Kredite beim Mietzins zugrundelegen darf. Die GBV verrechnet also die ihr entstehenden Kosten des Darlehens (= Rückzahlungsraten für den Kredit) im Mietzinsbestandteil „Annuität“ an die Mieter weiter.

Darüber hinaus sehen die gesetzlichen Bestimmungen vor, dass der Mietzinsbestandteil „Annuität“ auch dann noch von der GBV verlangt werden kann und vom Mieter zu bezahlen ist, wenn die GBV das/die Darlehen zurückgezahlt hat.

Nach Rückzahlung eines Kredits kann die bisherige dem Entgelt zugrundegelegte Annuität weiter angesetzt werden; sie wird allgemein als „Auslaufannuität“ bezeichnet. Obwohl die GBV ja keine Annuitäten mehr an den/die Kreditgeber bezahlen muss, wird beim Mietzinsbestandteil „Annuität“ statt einer dann tatsächlich zu leistenden Annuität, die letzte tatsächlich geleistete Annuität (Auslaufannuität) zugrunde gelegt.

Die Auslaufannuität ist vornehmlich zur verstärkten Tilgung anderer Darlehen zu verwenden.

Sogar wenn **alle Darlehen zurückbezahlt** wurden, die zur Finanzierung der Herstellungskosten der Wohnhausanlage aufgenommen wurden, könnte prinzipiell das Entgelt wie bisher berechnet werden. Im Mietzins könnte weiterhin der Betrag verlangt werden, welcher den jeweils letzten Annuitätenzahlungen entspricht, also die Auslaufannuität(en).

Für den Fall der gänzlichen Entschuldung einer Baulichkeit (also wenn alle Kredite zurückgezahlt sind) ist jedoch laut WGG (Stand Novelle 2015) eine **Obergrenze für die Summe gewisser Entgeltsbestandteile** einzuhalten. Diese Obergrenze ist mit **€ 1,75/m²/Monat** für das Nettoentgelt festgelegt. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr mit dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, aufzurunden.

Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.

Primär ist das Entgelt nach gänzlicher Entschuldung weiterhin so zu bemessen, dass die Auslaufannuitäten zugrundegelegt werden können. Die Summe der Entgeltsbestandteile, die sich auf

- Auslaufannuität (ehemalige Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln)
- Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV

gründen, darf die Obergrenze von € 1,75/m²/Monat aber nicht übersteigen. Im Fall des Überschreitens muss die Summe der oben genannten Entgeltsbestandteile entsprechend gesenkt werden.

Wenn die Summe der genannten Entgeltsbestandteile die Obergrenze unterschreitet, wird die Summe dieser Entgeltsbestandteile natürlich nicht erhöht.

Entgelt ausgehend von einem Fixpreis

Wie bereits ausgeführt, orientiert sich der kostendeckende Mietzins (bestimmte Bestandteile des Entgelts) prinzipiell an den tatsächlichen Herstellungskosten. In der Regel werden daher beim Erstbezug – weil zu diesem Zeitpunkt die endgültige Höhe der Herstellungskosten nicht bekannt ist – der Finanzierungsbeitrag und das Entgelt anhand von vorläufig geschätzten Herstellungskosten berechnet. Nach der Endabrechnung (= Bekanntgabe der tatsächlichen Herstellungskosten) werden Finanzierungsbeitrag und Entgelt rückwirkend berichtigt, was zu Nachzahlungen oder Guthaben führt.

Im WGG ist aber eine Sonderregel **für Mietwohnungen mit Kaufoption** vorgesehen: Bei der Mietzinsberechnung für Wohnungen, bei denen Mieter nach frühestens insgesamt zehnjähriger Mietdauer die Möglichkeit auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum haben, darf eine GBV statt von den tatsächlichen Herstellungskosten von einem sogenannten **Fixpreis (= pauschalisierte Herstellungskosten)** ausgehen.

Die GBV kann dabei das laufende **Entgelt** (die Entgeltsbestandteile Annuität, Eigenmittelzinsen, Bauzins und Rücklage) und den Finanzierungsbeitrag anstatt unter Zugrundelegung der gesamten tatsächlichen Herstellungskosten (Kostendeckung) auf der Grundlage eines Fixpreises berechnen.

BEISPIEL:

Vor dem Abschluss des Bauvorhabens, bei Abschluss der ersten Mietverträge, sind die Herstellungskosten mit ca 1,85 Mio € geschätzt. Vereinbart die Bauvereinigung ein kostendeckendes Entgelt, wird der Entgeltsberechnung der obige Betrag bis zur Endabrechnung zugrundegelegt. Ergibt die Endabrechnung zB 1,92 Mio €, werden Entgelt und Finanzierungsbeitrag entsprechend erhöht; ergibt die Endabrechnung zB € 1,78 Mio, werden Entgelt und Finanzierungsbeitrag entsprechend vermindert. Vereinbart die Bauvereinigung von vornherein ein Entgelt ausgehend von einem Fixpreis, so darf sie die geschätzten Herstellungskosten (€ 1,85 Mio um 3 % erhöhen und dem Entgelt und Finanzierungsbeitrag diesen „Fixpreis“ (€ 1,9055 Mio) zugrunde legen. Wie hoch dann die tatsächlichen Herstellungskosten sind, ist unbeachtlich.

Diese Entgeltsberechnung bringt für Mieter eines Erstbezuges bereits bei Mietvertragsabschluss mehr **Kalkulationssicherheit**, weil in einem solchen Fall keine Endabrechnung gelegt wird und sich daher keine überraschende Nachzahlung (aber auch kein Guthaben!) ergeben kann. Das Abgehen vom kostendeckenden Entgelt und die Zugrundelegung der Regelung über die Berechnung des Fixpreises bedeuten aber auch, dass Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte im Fall der Entgeltsberechnung auf der Grundlage eines Fixpreises **keine Einwendungen gegen die Herstellungskosten** erheben können; es sind lediglich Einwendungen gegen die offenkundige Unangemessenheit des dem Entgelt zugrunde gelegten Fixpreises (= pauschalierte Herstellungskosten) möglich.

Das Wiedervermietungsentgelt statt dem kostendeckenden Mietzins

Wenn ältere, billige Genossenschaftswohnungen neu vermietet werden, darf von den neuen Mietern – unter gewissen Voraussetzungen – ein Entgelt verlangt werden, welches höher ist, als das Entgelt der Altmietern. Obwohl dabei allgemein vom „Wiedervermietungsentgelt“ gesprochen wird, sei darauf hingewiesen, dass diese Entgeltsbestimmungen nicht nur bei **Wiedervermietungen** (Neuvermietungen älterer Wohnungen) sondern **auch bei Anhebungen des Entgelts im Zusammenhang mit Mietrechtseintritten** (durch „nicht privilegierte“ nahe Angehörige, zB Geschwister oder großjährige Kinder, Enkel) Anwendung findet.

a) Das „normale“ Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs 6 WGG

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B darf die GBV von einem neuen Mieter ein höheres Entgelt verlangen, wenn beim kostendeckenden Entgelt die Summe der Entgeltsbestandteile Annuität, Eigenmittelzinsen für Baukosten unter einem **Höchstbetrag** liegen. In diesem Fall darf mit einem „Mehrertrag“ (auch „Wiedervermietungszuschlag“ oder „Neuvermietungszuschlag“ genannt) gleichsam bis zum Höchstbetrag aufgefüllt werden.

Der **Höchstbetrag** liegt bei **1,75 €/m²/Monat** für das Nettoentgelt. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr mit dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, aufzurunden.

Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.

Die im Höchstbetrag Deckung findenden Entgeltsbestandteile sind:

- Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln
- Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV, die zur Finanzierung der Baukosten eingesetzt wurden

Liegt die Summe aus diesen Entgeltsbestandteilen beim Altm Mieter unter 1,75 €/m²/Monat, so darf vom neuen (oder eingetretenen) Mieter unter Anrechnung eines „Mehrertrages“ der Höchstbetrag verlangt werden.

Beim Entgelt nach § 13 Abs. 6 handelt es sich um kein „undifferenziertes“ Pauschalentgelt. Wie bei den „Altmietern“ sind weiterhin alle Entgeltsbestandteile (zB der EVB) als solche vorzuschreiben und zusätzlich ein Zuschlag, sinnvoll als „Mehrertrag“ zu bezeichnen. Der Mehrertrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der Summe, die sich aus Annuität und Eigenmittelzinsen für Baukosten und gesamtem EVB ergibt.

Die anderen Entgeltsbestandteile (zB Verwaltungs-, Betriebskosten, der jeweils zulässige EVB, Eigenmittelzinsen für Grundkosten oder Bauzins, Rücklage, Umsatzsteuer) können natürlich zusätzlich vorgeschrieben werden.

b) Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs 4 WGG = angemessener Mietzins

Wenn eine GBV Wohnungen mit Wohnbauförderungsdarlehen errichtet hat und wenn die GBV diese Darlehen aufgrund des Rückzahlungsbezugsgesetzes (RBG) aus dem Jahr 1987 vorzeitig an den Förderungsgeber zurückgezahlt hat, kann sie bei diesen Wohnungen nach einer vorzeitigen Darlehenstilgung bei **Neuvermietung oder beim Mietrechtseintritt** statt des kostendeckenden Entgelts ein angemessenes laufendes Entgelt und auch einen angemessenen Finanzierungsbeitrag verlangen. Die Angemessenheit des Entgelts hat sich nach Größe, Art (zB Wohnung, Geschäft, Büro etc), Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand zu richten.

Begrenzung der Anhebung des Mietzinses im Fall des Mietrechtseintritts

Wie bereits erwähnt, sind die Regelungen über das Wiedervermietungsentgelt (= Anhebung des bisherigen Entgelts) nicht nur dann anzuwenden, wenn eine ältere, billige Genossenschaftswohnung nach ihrem Freiwerden neu vermietet wird, sondern auch in folgenden Fällen (Näheres dazu weiter hinten im Kapitel „Wohnungsweitergabe“):

- Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte gemäß § 12 MRG
- Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod des Mieters gemäß § 14 MRG

Im Bereich des Mietrechtsgesetzes ist für solche Fälle auch eine Mietzinsanhebung (auf den Richtwertmietzins) vorgesehen, gleichzeitig aber in § 46 MRG bestimmt, dass die Anhebung mit dem Kategorie-A-Betrag (derzeit 3,43 €/m²/Monat) begrenzt ist.

In einer Entscheidung des OGH (Aktenzahl 5 Ob 252/09h) wurde ausgesprochen, dass **die in § 46 MRG vorgesehene Begrenzung der Anhebung des Hauptmietzinses (mit dem Kategorie-A- Betrag, derzeit 3,43 €/m²/Monat) auch für Mietwohnungen im Bereich des WGG gilt.**

Im konkreten Fall wurde dem Mieter einer Genossenschaftswohnung, der nach dem Tod seiner Mutter gemäß § 14 MRG in das Mietrecht eingetreten war, das monatliche Nutzungsentgelt von € 376,97 auf € 812,15 EUR erhöht, und dabei in der Position „Hauptmiete“ ein Betrag von € 562,97 vorgeschrieben und verrechnet. Der Vermieter berief sich bei dieser Erhöhung auf § 13 Abs 4 WGG. Der OGH sprach aber aus, dass das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt in der Position „Hauptmiete“ für das konkrete Objekt nur netto € 262,- betragen dürfe, die Anhebung auf € 562,97 EUR die gesetzlich zulässige Position Hauptmiete um € 300,97 EUR überschreite und insoweit gesetzwidrig ist. Auch wenn im Eintrittsfall die in § 13 Abs 4 WGG enthaltene Entgeltregelung zur Anwendung kommt, gilt nämlich die in § 46 Abs 2 MRG vorgesehene Deckelung.

ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRAG (EVB)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist der Bestandteil des monatlichen Entgelts, welcher zur Finanzierung von notwendigen Erhaltungs- und nützlichen Verbesserungsarbeiten dient. Grundsätzliche Voraussetzung für die Einhebung eines EVB ist, dass für das Gebäude keine Abbruchbewilligung oder kein Abbruchauftrag durch die Baubehörde vorliegt.

Höhe des EVB seit 01. Juli 2016

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,50 €/m²/Monat nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat € 2,-- nicht übersteigen. Die angeführten Beträge vermindern oder erhöhen sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung der neuen Beiträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.

Somit ergibt sich laut folgender Liste die Höhe des EVB wie folgt:

Die Obergrenzen der EVB „alt“ und EVB „neu“

Jahr nach Bezug	Euro/m ² und Monat		Jahr nach Bezug	Euro/m ² und Monat	
	EVB „alt“	EVB „neu“		EVB „alt“	EVB „neu“
1	0,43	0,50	17	1,14	1,22
2	0,43	0,50	18	1,14	1,28
3	0,43	0,50	19	1,14	1,34
4	0,43	0,50	20	1,14	1,40
5	0,43	0,50	21	1,71	1,46
6	0,43	0,56	22	1,71	1,52
7	0,43	0,62	23	1,71	1,58
8	0,43	0,68	24	1,71	1,64
9	0,43	0,74	25	1,71	1,70
10	0,43	0,80	26	1,71	1,76
11	1,14	0,86	27	1,71	1,82
12	1,14	0,92	28	1,71	1,88
13	1,14	0,98	29	1,71	1,94
14	1,14	1,04	30	1,71	2,00
15	1,14	1,10	31	1,71	2,00
16	1,14	1,16	32 ff	1,71	2,00

Verzinsung des EVB

Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb **einer Frist von zwanzig Kalenderjahren** zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (§ 1000 ABGB) zurückzustatten. Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (samt Verzinsung) ist der Mieter berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter der Wohnung ist.

EVB und Wohnungseigentumsbegründung

Wird erstmalig Wohnungseigentum begründet, so hat der Mieter einen Anspruch auf Übertragung aller noch nicht verbrauchten EVB-Beträge im Ausmaß von 60 % in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002. Bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung hat der Mieter das Recht, dass 60 % der auf seine Wohnung entfallenden und nicht verbrauchten EVB-Beträge zahlungsmindernd berücksichtigt werden.

Abrechnung des EVB

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind jährlich abzurechnen. Dabei müssen die Einnahmen (EVB, Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken, Mehrerträge aus der Wiedervermietung) und die Ausgaben (Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gegenübergestellt werden.

Die Abrechnung ist jedem Mieter bis jeweils zum 30.06. des nachfolgenden Jahres zu legen. Außerdem ist die Einsicht in die Belege in geeigneter Weise zu gewähren. Auf Verlangen des Mieters sind auf dessen Kosten Kopien der Belege zur Verfügung zu stellen. Die **Einsicht in die Belege** muss nicht im Haus stattfinden, sie kann auch in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung erfolgen, wenn die Einsichtnahme in geeigneter Weise ohne unzumutbaren Aufwand an Mühe und Zeit ermöglicht wird. Aufgrund der modernen EDV- Technik kommt es vor, dass manchmal Belege nur auf Datenträgern zur Verfügung stehen. Den Mietern ist die Einsichtnahme in die Abrechnung und in die Belege trotzdem in Papierform zu ermöglichen. Wenn die Belege nur auf Datenträgern vorhanden sind, so müssen Ausdrucke von diesen Belegen hergestellt und den Mietern zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. Allerdings kann jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte verlangen, dass die Übersendung der Abrechnung an ihn nicht im Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht.

Für **Einwendungen gegen die Abrechnung** des EVB gibt es keine Fristen. Eine Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung vor der Schlichtungsstelle bzw vor dem Bezirksgericht kann prinzipiell nur in einem Verfahren zur Rückzahlung des EVB erfolgen, also frühestens 20 Jahre nach seiner Einhebung. Trotzdem sollte man, wenn die Abrechnung nicht korrekt ist,

umgehend bei der GBV begründete Einwendungen erheben. Eine Korrektur der Abrechnung führt aber nicht dazu, dass ein zu Unrecht verrechneter Betrag an die Mieter zurückgezahlt werden muss; vielmehr wird dabei der Topf, aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten finanziert werden, dementsprechend erhöht.

Anhebung des EVB

Reicht die Summe der noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht aus, um anstehende Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und genügen auch die in Zukunft einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht, kann die GBV bei der Schlichtungsstelle eine Erhöhung des EVB verlangen, die über das gesetzliche Höchstmaß hinausgeht. Und zwar in dem Ausmaß, als es zur Finanzierung der nicht gedeckten Erhaltungsarbeiten notwendig ist.

Eine derartige Erhöhung des EVB (§ 14 Abs 2 WGG) dient also der Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten, für welche die „normalen“ EVBs keine Deckung bieten. Diese Erhöhung kann **entweder aufgrund einer Entscheidung von Schlichtungsstelle bzw Gericht** vorgenommen werden, oder es liegt eine schriftliche Vereinbarung mit allen Mietern vor.

In dem Verfahren **haben alle Mieter Parteistellung**. Die Mieter werden – zumeist durch Anschlag am „schwarzen Brett“ im Haus – zur Verhandlung geladen. Im Aushang im Haus werden die Nutzflächen der Wohnungen so angegeben, wie sie die GBV bekannt gegeben hat. Stimmen diese Angaben nicht, muss man sofort Einwendungen erheben. In der Verhandlung selbst kann dann jeder Mieter Einwendungen gegen die Arbeiten (zB die komplette Dacherneuerung ist nicht erforderlich, eine kostengünstigere Reparatur reicht aus), die Höhe der Kostenvoranschläge und gegen die von der GBV bekannt gegebene Summe der noch nicht verbrauchten EVB (sie ist höher, als von der GBV angegeben) vorbringen.

Die Schlichtungsstelle bzw das Gericht prüft

- die Summe der noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge,
- die Notwendigkeit der von der GBV behaupteten Arbeiten,

- die Angemessenheit der Kosten anhand der Kostenvoranschläge und
- inwieweit die beabsichtigten Erhaltungsarbeiten durch die vorhandenen und die in den nächsten 20 Jahren zu erwartenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckt sind.

Die Erhöhung kann von der GBV vor oder nach Durchführung der Arbeiten beantragt werden. Aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit des Bedarfs der Erhaltungsarbeiten ist es üblich, dass der Antrag vorher gestellt wird. Da aber zu diesem Zeitpunkt keine endgültigen Kosten bekannt sind, sondern nur Kostenvoranschläge vorliegen, wird über die Erhöhung in der Regel nur vorläufig entschieden, also für einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren. Nach Durchführung der Arbeiten und Vorlage der Rechnungen wird anschließend eine endgültige Entscheidung über die Erhöhung des EVB getroffen.

Die Erhöhung erfolgt grundsätzlich **auf 20 Jahre**, ausgenommen die beantragten Arbeiten weisen in einer Gesamtschau eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer auf.

An eine schriftliche Vereinbarung eine angemessene Erhöhung des EVB zur anteiligen Deckung der öffentlich geförderten Kosten von

- Thermisch/energetischer Sanierungsmaßnahmen und
- Behinderten-, Kinder- oder altengerechten Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit

sind alle Mieter gebunden, wenn mindestens 3/4 der Mieter zustimmen. Eine entsprechende Stellungnahme eines Sachverständigen, wie zB die Förderstelle, über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahme muss vorliegen.

Die Erhöhung des EVB kann nicht nur für Erhaltungsarbeiten, sondern auch für nützliche Verbesserungsarbeiten beantragt werden. Zusätzliche Voraussetzung ist dabei aber, dass für diese Sanierungsarbeiten eine öffentliche Förderung (Wohnhaussanierungsförderung) gewährt wird. Diese muss zumindest so hoch sein, dass die Erhöhung des EVB trotz Vornahme von Verbesserungsarbeiten nicht höher ist, wie wenn nur Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden würden. Erhaltung plus Verbesserung minus Förderung darf also nicht teurer sein als bloße Erhaltung.

AUFTEILUNG DER KOSTEN

Bei der Vermietung von Wohnungen durch Gemeinnützige Bauvereinigungen ist das tragende Prinzip die „**Kostendeckung**“ auch wenn dieses Prinzip in der jüngeren Vergangenheit durch den Gesetzgeber immer weiter aufgeweicht wurde. Kostendeckung bedeutet, dass das gesamte Entgelt, das Mieter bezahlen, im Wesentlichen nicht höher sein darf, als die dem Vermieter für die Wohnhausanlage entstehenden (Herstellungs-, Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungs-) Kosten.

Da sowohl die Herstellungskosten als auch die laufenden Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten nur für die Wohnhausanlage in ihrer Gesamtheit feststellbar sind, bedarf es Regelungen, wie die Kosten des Hauses/der Wohnhausanlage auf die einzelnen Mietobjekte bzw Mieter aufgeteilt werden.

Der Schlüssel für die Aufteilung der Kosten des Hauses auf die einzelnen Mieter ist auch davon abhängig, ob es sich um eine sogenannte „alte Baulichkeit“ handelt oder nicht.

Eine „alte Baulichkeit“ liegt vor, wenn das Gebäude vor dem 01.01.1980 erstmalig bezogen wurde oder die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Stichtag erteilt wurde. Dann gilt nämlich die Aufteilungsregel des WGG 1940 und nicht das WGG 1979. In diesem Fall werden die Kosten nach dem **Verhältnis der Wohnflächen** aufgeteilt. Im Unterschied zur Nutzfläche sind dabei Mauerdurchbrechungen und -nischen zu berücksichtigen. Außerdem kann vom Verhältnis der Wohnflächen geringfügig abgewichen werden, entsprechend der unterschiedlichen Qualitäten der Wohnungen und Geschäftslokale. Das bedeutet, dass bei der Kostenaufteilung das Stockwerk, die Lage und die Ausstattung (etwa mit Balkon, Terrasse, Garten) berücksichtigt werden kann.

Von dieser Aufteilung kann aber abgewichen werden, wenn sich alle Mieter mit der Gemeinnützigen Bauvereinigung auf einen anderen Aufteilungsschlüssel schriftlich einigen. Die Mehrheit der Mieter reicht nicht aus; ebenfalls nicht eine Einigung aller Mieter ohne Zustimmung der Gemeinnützigen Bauvereinigung.

Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel

Liegt eine „neue Baulichkeit“ vor, wurde also das Gebäude erstmals ab dem 01.01.1980 bezogen oder die Benützungsbewilligung durch die Baubehörde nach diesem Datum erteilt, werden die Gesamtkosten grundsätzlich nach dem **Verhältnis der Nutzflächen** aufgeteilt. Der Anteil eines Mietobjektes (Wohnung oder Geschäft) ergibt sich daher aus der Gegenüberstellung der Nutzfläche dieses Objektes zur Summe der Nutzflächen aller Objekte des Gebäudes (bzw der sogenannten wirtschaftlichen Einheit, Abrechnungseinheit).

Hat eine Wohnung zB 70 m² und beträgt die gesamte Nutzfläche aller Objekte 1300 m², beträgt der vom Mieter dieser Wohnung zu tragende Kostenanteil 5,38 % ($70 : 1300 \times 100 = 5,38$).

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Miet- oder Nutzungsgegenstandes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (zB Türdurchgänge) und Nischen (zB Fens-ternischen). Keller und Dachbodenräume sind bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, außer wenn sie für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Gleichfalls hat die Fläche von Treppen, Balkonen und Terrassen außer Acht zu bleiben. Die Fläche einer Loggia ist aber zu berücksichtigen. Die Raumhöhe ist bei der Ermittlung der Nutzfläche unbeachtlich, da auf die Bodenfläche abgestellt wird. Das bedeutet, dass auch bei Dachschrägen, etwa bei Mansarden, die gesamte Bodenfläche gerechnet wird und nicht etwa die Flächen unberücksichtigt bleiben, über denen eine bestimmte Raumhöhe nicht erreicht wird.

Die Nutzfläche ist grundsätzlich aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne festzustellen. Weicht die tatsächliche Nutzfläche aber um mehr als 3 % von diesen Planmaßen ab, gilt das Naturmaß, also die tatsächlich vorhandene Nutzfläche.

Nutzflächenänderungen: Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses unberücksichtigt.

Früher war es möglich, dass selbst geringe bauliche Maßnahmen des Mieters im Inneren seines Mietobjektes eine Änderung der Nutzfläche und damit des gesamten Verteilungsschlüssels mit sich brachten. Bereits die Verfliesung eines Badezimmers konnte zu einer Änderung der Nutzfläche der Wohnung und damit zur Unrichtigkeit des Aufteilungsschlüssels führen. Zur Vermeidung solcher Fehlerquellen ist bestimmt, dass Nutzflächenveränderungen aufgrund baulicher Maßnahmen eines Mieters im Inneren des Mietobjektes bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche und damit für den Verteilungsschlüssel im Haus außer Betracht zu bleiben haben. Veränderungen des Vermieters an den leerstehenden Objekten fallen aber nicht unter diese Regelung. Voraussetzung ist aber jedenfalls, dass sich die Baumaßnahme ausschließlich auf das Innere des Mietgegenstandes beschränkt, dass also die Grenzen des Objektes nicht verändert werden. So wäre etwa ein Zubau an einem im Erdgeschoss gelegenen Mietgegenstand (zB Anbau eines Wintergartens) von dieser Anordnung nicht umfasst und bei der Berechnung der Nutzfläche (des Aufteilungsschlüssels) sehr wohl zu berücksichtigen.

Abweichen vom Nutzflächenschlüssel

Von der Aufteilung nach Nutzfläche oder Wohnfläche kann mehrfach abgegangen werden:

a) Es besteht auch die Möglichkeit der Kostenaufteilung nach dem Verhältnis der **Nutzwerte** der Mietgegenstände, so wie es bei Eigentumswohnungen der Regelfall ist. Bei der Ermittlung des Nutzwertes wird zwar auch von der Nutzfläche ausgegangen, aber je nach Qualität des Mietgegenstandes werden Zu- bzw. Abschläge vorgenommen. Berücksichtigt werden dabei die Zweckbestimmung (Wohnung oder Geschäft), die Stockwerkslage, die Lage innerhalb des Stockwerks, die Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (Balkon, Terrasse, Keller, Dachbodenraum, Garten, Kfz-Abstellplatz) und eine bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung.

BEISPIEL:

für eine Nutzwertfestsetzung bei einem Haus mit 4 Wohnungen:

Wohnung Top 1, Erdgeschoss, Garten (46,12 m²) als Zubehör:

Nutzfläche	86,86
Abzug für Erdgeschosslage 3 %	2,61
Zuschlag für Zubehör (Gartenfläche x 0,3).....	13,84
Summe	98,09
Nutzwert:.....	98

Wohnung Top 2, Erdgeschoss, Straßenlage:

Nutzfläche	102,35
Abzug für Erdgeschoss- und Straßenlage 5 %.....	5,12
Summe	7,23
Nutzwert:.....	97

Wohnung Top 3, 1. Stock, Einzelraumwohnung:

Nutzfläche	38,54
Abzug für Kochnische im Wohnschlafraum, 5 %.....	1,93
Summe	36,61
Nutzwert:	37

Wohnung Top 4, 1. Stock:

Nutzfläche	148,98
Summe	148,98
Nutzwert:.....	149

Gesamtnutzwert: 9 8+97+37+149 = 381

Somit hat zB der Mieter der Wohnung Top 3 zu 37/381 Anteilen
= 9,71 % der Kosten zu tragen.

b) Es besteht die Möglichkeit, **den gesetzlichen Aufteilungsschlüssel** (nach Nutzfläche bzw. Nutzwert) **durch schriftliche Vereinbarung aller Mieter mit der GBV abzuändern**. Das kann für alle Kosten oder auch nur für einzelne Betriebskostenarten oder Kosten von Gemeinschaftsanlagen (zB für die Waschküche oder Sauna) erfolgen.

c) Eine abweichende Aufteilungsmöglichkeit für einzelne Betriebskostenarten, die nicht durch das Gesetz geregelt ist, aber durch die Rechtsprechung der Gerichte geschaffen wurde, besteht in jenen Fällen, wo ein Mieter eines Geschäftslokals **unverhältnismäßig hohe Betriebskosten** verursacht. Als Beispiele seien ein überhöhter Wassermehrverbrauch oder erhöhte Müllkosten durch einen Gewerbebetrieb (zB Gasthaus, Wäscherei,) genannt. In diesen Fällen kann jeder einzelne Mieter die Mehrbelastung durch den anderen Mieter zurückfordern. Eine Vereinbarung aller Mieter und der GBV ist dazu nicht erforderlich, aber trotzdem für zukünftige Abrechnungsperioden zweckmäßig (zB mit dem Inhalt, dass der Wasserverbrauch des Gewerbebetriebes durch einen Subzähler genau festgestellt wird). Bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) kann nämlich nur eine Mehrbelastung einer zurückliegenden Abrechnung zurückgefordert werden.

d) Die **verbrauchsabhängige Aufteilung** messbarer Bewirtschaftungskosten: Die vom Verbrauch abhängigen Betriebskosten können unter gewissen Voraussetzungen entsprechend dem Verbrauch (also abweichend vom Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel) aufgeteilt werden.

Diese abweichende Aufteilung (entsprechend dem gemessenen Verbrauch) bedarf einer schriftlichen **Vereinbarung zwischen dem Vermieter und mindestens zwei Drittel der Mieter**. Das Quotenerfordernis auf Mieterseite (zwei Drittel) muss zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung erfüllt sein. Wenn eine derartige Vereinbarung vorliegt, hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Eine spätere Veränderung des Quorums – zB aufgrund nachträglichen Hinzukommens weiterer Mieter – berührt die Gültigkeit einer einmal wirksam zustande gekommenen Aufteilungsvereinbarung nicht. Beim Mieterwechsel bindet die Vereinbarung auch den Nachmieter.

Messvorrichtungen müssen nicht bereits vorhanden sein; erforderlich ist nur, dass die einzelnen Verbrauchsanteile aus technischer Sicht durch Messinstrumente ausreichend verlässlich erfasst werden können. Weiters muss die Erfassung der Verbrauchsanteile mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand bewerkstelligt werden können. Konkrete Hinweise zu diesem Wirtschaftlichkeitskriterium fehlen im Gesetz. Die Wirtschaftlichkeit ist im allgemeinen wohl dann erfüllt, wenn es für die Verbrauchsermittlung ausreicht, für jede Wohnung nur ein Messgerät anzubringen. Wenn

aber beispielsweise Wohnungen jeweils durch mehrere Steigstränge mit Wasser versorgt werden und deshalb für jede dieser Wohnungen mehrere Messvorrichtungen notwendig wären, würde die Durchführbarkeit der Verbrauchsermittlung mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand in der Regel zu verneinen sein.

Die Installation als auch die Miete der für die Verbrauchsermittlung erforderlichen Messvorrichtungen sind als Maßnahmen der Erhaltung definiert. Die Kosten im Zusammenhang mit der Installation dürfen also nicht als Betriebskosten verrechnet werden; die Bauvereinigung muss diese Kosten aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen decken. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Eichung, Wartung und Ablesung der Messvorrichtungen gelten aber als Betriebskosten.

Obwohl der Gesetzgeber in erster Linie die für den Bezug von **Kaltwasser** anfallenden Kosten im Auge hatte, wurde die Bestimmung allgemein formuliert. Mit dieser Regelung können nicht nur die Kosten für Wasser und Abwasser verbrauchsabhängig verteilt werden; wenn andere Bewirtschaftungskosten messbar sind und eine verbrauchsabhängige Aufteilung möglich ist, kann diese Regelung auch dort angewandt werden. Es muss sich um Aufwendungen handeln, deren Höhe zumindest mittelbar vom Verbrauch abhängig ist und es muss möglich sein, die Anteile der einzelnen Mietobjekte am Gesamtverbrauch durch Messvorrichtungen zu ermitteln.

Die verbrauchsabhängige Aufteilung: Liegt eine entsprechende Vereinbarung vor und sind Messgeräte installiert, können der Gesamtverbrauch und die daraus resultierenden Gesamtkosten aufgrund der Messergebnisse verteilt werden.

Wenn die Verbrauchsanteile bei einzelnen Wohnungen nicht ermittelt werden können, weil zB der Mieter den Zutritt verweigert und daher nicht abgelesen werden kann, so können diesen Objekten durch rechnerische Verfahren Verbrauchsanteile zugeordnet werden. Die verbrauchsabhängige Abrechnung und Aufteilung darf aber nur dann erfolgen, wenn bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses von den tatsächlich gemessenen Verbrauchsanteilen ausgegangen werden kann und bei nicht mehr als 20 Prozent der Gesamtnutzfläche von einem derartig mit einem rechnerischen Verfahren ermittelten Verbrauchsanteil ausgegangen wird.

Die Verbrauchsanteile der allgemeinen Teile des Hauses, zB Hausbesorgerdienstwohnung, Hobbyraum, etc. sind nach dem Verhältnis der Nutzfläche auf alle Wohnungen aufzuteilen.

Zum **Wasserrohrbruch** in einem Objekt sei angemerkt, dass auch hier der Verbrauch nicht gemessen werden kann und somit ebenfalls eine rechnerische Ermittlung in einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren stattzufinden hat. Der „Mehrverbrauch“ aus dem Wasserrohrbruch ist genauso wie die Kosten der Wasserversorgung der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach dem allgemeinen Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel allen Mietern zu verrechnen.

Wie kann eine rechtswirksam zustande gekommene Vereinbarung außer Kraft gesetzt werden? Zum einen können Vermieter und Mieter natürlich eine entgegengesetzte Vereinbarung schließen und gemeinsam das Abgehen von der früher getroffenen Übereinkunft vorsehen. Zum anderen kann der Vermieter wie auch jeder einzelne Mieter in einem Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit der Abrechnung und Aufteilung der Bewirtschaftungskosten gerichtlich geltend machen, dass eine der Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Aufteilung entweder schon ursprünglich nicht vorgelegen hat oder im nachhinein weggefallen ist.

Abrechnungsperiode: Im Fall einer Vereinbarung wird für die Abrechnung dieser verbrauchsabhängigen Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode vorzusehen sein, da die Regel – Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr – aus praktischen Gründen nicht vollzogen werden kann. Man stelle sich nur vor, dass Mitarbeiter des Vermieters am Silvesterabend ausschwärmen um möglichst exakt zum Jahreswechsel die Messgeräte für jeden einzelnen Mietgegenstand ablesen zu können.

e) Spezielle Aufteilungsregeln gibt es für die Heiz- und Warmwasserkosten bei einer zentralen Wärmeversorgung (Zentralheizung, Fernwärme):

Verteilung der Heizkosten

Wer mehr verbraucht, soll auch mehr zahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem **Heizkostenabrechnungsgesetz** (HeizKG). Die Kosten, die durch den Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (Zentralheizung) anfallen, sollen vom Wärmeabgeber zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig auf die einzelnen Wärmeabnehmer (Mieter, Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentümer, ...) aufgeteilt werden. Ziel des Gesetzes ist es, mit dieser Aufteilung einen Anreiz zur sparsameren Energieverwendung zu schaffen.

Alles Nähere dazu in der Broschüre “Heizkostenabrechnung” der AK Tirol.

ÜBERPRÜFUNG DES ENTGELTS (MIETZINSES)

Beim kostendeckenden Entgelt sind Gesetzwidrigkeiten und Fehler sowohl bei der Berechnung der Grundlage des Entgelts als auch beim laufenden Entgelt denkbar.

Das Prinzip bei der Miete einer Wohnung von einer GBV lautet, dass sich **der Mietzins** (genauer gesagt: nur gewisse Bestandteile des Entgelts) **vorwiegend an den Kosten orientiert, die der GBV bei der Errichtung des Gebäudes entstanden sind** bzw durch die Finanzierung dieser Herstellungskosten entstehen.

Die Grundlage des kostendeckenden Entgelts (einzelner Entgeltsbestandteile) sind also die **Herstellungskosten** – Grundkosten, Baukosten und sonstigen Kosten (zB Baufinanzierungskosten) – **des Gebäudes**. Je höher diese Kosten sind, desto höher ist der Finanzierungsbedarf (zB durch Bankdarlehen und Eigenmittel) und desto höher sind auch die darauf basierenden Mietzinsbestandteile (und/oder eventuell auch der Finanzierungsbeitrag).

Die Endabrechnung und ihre Überprüfung

Die tatsächlichen Herstellungskosten sind den Mietern in der Endabrechnung bekanntzugeben. Ein Hausanschlag reicht nicht aus; **jedem Mieter ist eine Endabrechnung zuzustellen**. Die Legung der Endabrechnung vor dem oder beim Einzug ist aber praktisch unmöglich, weil ja verschiedenste Firmen ihre Leistungen erst unmittelbar vor dem Bezug erbringen und die Rechnungen an die Bauvereinigung erst viel später legen. Auch sind die Arbeiten zur Fertigstellung der Außenanlagen bei Bezug der Wohnungen regelmäßig noch nicht beendet und daher auch noch nicht bezahlt.

Das WGG sieht nun vor, dass die GBV verpflichtet ist, **binnen 5 Jahren** nach erstmaligem Bezug des Gebäudes die Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten zu legen. Bei Bauvorhaben, die gefördert wurden, verlängert sich diese Frist jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Förderstelle die förderungsrechtliche Endabrechnung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf genehmigt und bekanntgegeben hat.

Innerhalb von **3 Jahren** nach Legung der Endabrechnung hat die GBV in geeigneter Weise Einsicht in die dazugehörigen Belege zu gewähren.

Kommt die GBV der Pflicht zur Legung der Endabrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist diese auf Antrag des Mieters dazu zu verhalten. Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt zugrundeliegenden Herstellungskosten sind **binnen 3 Jahren** ab Legung der Abrechnung gerichtlich (oder bei der Gemeinde) geltend zu machen.

Die Frist zur Legung der Endabrechnung kann aber nur dann ablaufen, wenn eine ordnungsgemäße und überprüfbare Endabrechnung vorliegt [„vielmehr muss zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu diesbezüglichen Einwendungen oder deren Verfristung kommen kann“ und **„die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages kann eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten nicht ersetzen“** (OGH, 26.05.1999, 5 Ob 150/99s)].

„Die Rechnungslegung, die allein schon wegen der besonderen Preisgestaltung notwendig gewesen wäre, hatte in jedem Fall eine Überprüfung des begehrten Entgelts (oder Preises) zu ermöglichen. **Dazu muss die Abrechnung der Grund- und Baukosten vollständig, ausreichend belegt und für den Entgeltspflichtigen ohne besondere Kenntnisse im Bau- und Rechnungswesen auch verständlich sein.**“ (OGH, 05.05.1992, 5 Ob 43/92)

In der Praxis wurden und werden den Mietern oft „Endabrechnungen“ gelegt, die bloß aus einer halben Seite bestehen; dabei werden meist nur Endbeträge bekanntgegeben, mit dem Hinweis, dass die Förderungsstelle die Endabrechnung genehmigt habe. In diesen Fällen kann die Frist zur Erhebung von Einwendungen gar nicht ablaufen. Eine derartige „Abrechnung“ der Grund- und Baukosten ist nicht vollständig, ausreichend belegt und auch nicht verständlich; die im Gesetz geforderte Abrechnung ist vielmehr noch gar nicht gelegt. Im Übrigen ist es unerheblich, ob eine Förderungsstelle die Endabrechnung genehmigt hat.

Die Einwendungen gegen die Endabrechnung

Einige der möglichen Einwendungen:

- Rechenfehler
- Es wurde weniger Leistung erbracht, als in der Endabrechnung ausgewiesen (zB es wurden 286 Fenster verrechnet, das Gebäude hat jedoch nur 210 Fenster).
- Die Bauvereinigung hat tatsächlich weniger bezahlt als in der Baukostenendabrechnung verrechnet (sie hat zB die Skonti, Preisnachlässe nicht weitergegeben).

Eine weitere mögliche – mangels Rechtsprechung jedoch nicht „sichere“ – Argumentation gegen verrechnete Kosten:

- Die in der Baukostenendabrechnung verrechneten Kosten wurden zwar tatsächlich bezahlt, die Kosten sind aber unwirtschaftlich hoch, etc. ...

Der Hintergrund dazu: Gemäß einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH am 27.06.1989, 5 Ob 74/88) darf der Vermieter als Betriebskosten nicht solche Kosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden. „Der Vermieter muss sich in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung Erforderlichen halten und nur solche Verwaltungshandlungen vornehmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die vorgeschriebenen Betriebskosten nicht nur dahingehend geprüft werden, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind.“ Im konkreten Fall hatten Mieter die ihnen überaus hoch vorkommenden Kosten der Gartenbetreuung bestritten. Die in dieser Sache befassten Gerichte führten aus, dass (nur) die Kosten verrechnet werden dürfen, die im Rahmen der Durchschnittspreise (übliches Preisniveau) liegen und nur dann, wenn die verrechnete Leistung bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt überhaupt notwendig war.

Diese Argumentation könnte man nun auch bei unwirtschaftlich hohen Baukosten versuchen. **§ 23 Abs 1 WGG** besagt nämlich: „Geschäftsführung und Verwaltung einer Gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.“

BEISPIEL:

Ein Handwerker verrechnet der Bauvereinigung nicht nur die Kosten seiner Leistung (zB € 28.000,-) sondern zusätzlich auch noch € 7.000,- für eine Mängelbehebung an der von ihm schlecht erbrachten Leistung. Die Behebung der Mängel hat aber er zu vertreten; er hätte ja von vornherein ein ordentliches Werk liefern können, die zusätzlichen Kosten wären dann nicht angefallen. Die Bauvereinigung bezahlt die gesamte Summe von € 35.000,- und lässt die gesamte Summe in die Endabrechnung einfließen. Nun kann man argumentieren, dass die GBV die obigen Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet hat. Die Kosten von € 7.000,- dürften nicht in die Endabrechnung einfließen. Die Bauvereinigung muss sich eben beim Handwerker selbst oder beim Bauaufsichtsorgan (zB beim Architekten) schadlos halten.

Der Verfahrensablauf

Ein Antrag muss sich auf Überprüfung der Angemessenheit des Entgelts (Mietzinses) richten; dabei muss behauptet werden, die Endabrechnung sei nicht richtig oder enthalte Leistungen, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Für dieses Verfahren gilt Folgendes:

1. Der belangten Bauvereinigung ist die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen; der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner (alle übrigen Mieter) der Bauvereinigung anzuschließen;
2. danach ist dem Antragsteller aufzutragen, binnen 6 Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben; gleichzeitig ist den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekannt gewordenen übrigen Vertragspartnern (allen anderen Mietern in der Baulichkeit) mitzuteilen, dass sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen 6 Monaten anzugeben;

3. sodann hat das Gericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluss die Tatsachen, über welche aufgrund der Einwendungen Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen;
4. nach Rechtskraft dieses Beschlusses ist ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises (hinsichtlich der „Skonti-Frage“ und zB klarer Rechenfehler ist kein Sachverständigenbeweis notwendig!) erforderlicher Kostenvorschuss zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen erhoben haben.

HINWEIS:

Bei der Schlichtungsstelle wird meist ein (kostenloser) Amtssachverständiger beigezogen. Erst bei Gericht hat man ein echtes Kostenrisiko. Bestreitet man die Endabrechnung völlig zu Unrecht, muss man die gesamten Kosten des gerichtlichen Sachverständigen bezahlen.

Eingeschränkte Möglichkeiten von Einwendungen gegen die Endabrechnung

Für den Fall, dass eine GBV nicht mehrere Firmen und Professionisten (Baumeister, Dachdecker, Spengler, Installateur, Fliesenleger, ...) sondern einen **Generalunternehmer** (eine einzige Firma) mit der Errichtung der Baulichkeit beauftragt hat, sind die rechtlichen **Möglichkeiten der Mieter beschränkt, Einwendungen gegen die** dem Entgelt zugrunde gelegten **Baukosten** (also gegen die Endabrechnung der Baukosten) **zu erheben**. Das Gesetz sieht vor, dass man dann nur Einwendungen wegen **Minderleistungen** erheben kann; also wenn weniger geliefert/errichtet wurde, als im Leistungsverzeichnis aufscheint.

Damit können aber die Mieter **keine Einwendungen gegen die Unangemessenheit des zwischen der GBV und dem Generalunternehmer vereinbarten Gesamtpreises** erheben.

Konsequenzen von erfolgreichen Einwendungen

Wenn die Einwendungen erfolgreich sind, werden von der Schlichtungsstelle die richtigen (= gesetzmäßigen) Herstellungskosten und daraus resultierend ein Entgelt in der gesetzmäßigen Höhe (nur) festgestellt. Eine Rückzahlung der in der Vergangenheit zuviel bezahlten Miete muss nicht zwingend ausgesprochen werden.

Wenn der Bauvereinbarung eine Rückzahlung nicht aufgetragen wird, muss man erst die Differenz zwischen dem tatsächlich bezahlten überhöhten Entgelt und dem mit der Entscheidung festgestellten zulässigen Entgelt ausrechnen und die Differenz zurückfordern.

Sonstige Gründe für Einwendungen gegen das vereinbarte oder vorgeschriebene Entgelt

Wird die Höhe des Entgelts oder einzelner Entgeltsbestandteile aus Gründen bestritten, die nichts mit den Herstellungskosten zu tun haben, gilt die oben angeführte Präklusivfrist natürlich nicht. Man kann also zB auch im 22. Jahr nach Bezug die von der GBV vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile Bauzins, Annuität, EVB oder Betriebskosten auf ihre Gesetzmäßigkeit hin überprüfen lassen.

Die zwingenden Bestimmungen des WGG besagen, dass jede Mietzinsvereinbarung oder Mietzinsvorschrift, die zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Entgeltsbestimmungen abweicht, rechtsunwirksam ist und als solche bekämpft werden kann.

Gründe für Einwendungen gegen das laufende Entgelt wären zB:

- die GBV gibt die ihr von der Bank gewährten „Kreditverbilligungen“ aufgrund von Zinssatzsenkungen im Rahmen des Mietzinsbestandteils „Annuität“ nicht an die Mieter weiter,
- die dem Entgelt zugrundeliegende Zinssatzvereinbarung, welche die Bauvereinbarung und Bank geschlossen haben, ist unangemessen hoch,

- bei der Vorschreibung des EVB wurde eine gesetzliche Obergrenze überschritten,
- die GBV verrechnet den Mietern mehr Bauzins weiter, als sie selbst an den Grundeigentümer bezahlt,
- die (Betriebs-) Kosten werden falsch verteilt, der Aufteilungsschlüssel ist unrichtig,
- die Korrektheit der verrechneten Betriebskosten wird bezweifelt.

Der Antrag des Mieters muss sich prinzipiell auch darauf richten, dass von der Schlichtungsstelle/vom Gericht die Unwirksamkeit der Entgeltsvereinbarung oder Entgeltsvorschreibung festgestellt wird. Man sollte noch dazu nicht nur einen Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Entgelts stellen, sondern auch einen Antrag dahingehend, dass der GBV aufgetragen wird, das in der Vergangenheit zuviel vereinnahmte Entgelt inklusive 10 % Umsatzsteuer und 4 % Zinsen zurückzuzahlen.

Das in der Vergangenheit zuviel bezahlte (gesetzwidrige) Entgelt bekommt man für maximal die vergangenen drei Jahre ab Antragstellung zurück.

Einwendungen gegen unangemessene Zinssatzvereinbarungen

Das WGG erwähnt besonders, dass man sich als Mieter dagegen wehren kann, wenn die GBV mit dem Kreditinstitut bzw mit der Bank einen zu teuren Kredit vereinbart. Eine offenkundig unangemessene Zinssatzvereinbarung ist rechtsunwirksam.

Beim kostendeckenden Entgelt wird ja so vorgegangen, dass die GBV zur Finanzierung der ihr entstandenen Herstellungskosten einen oder mehrere Kredite aufnimmt. Die GBV darf dann ihre Kreditrückzahlungen im Rahmen des Mietzinses an die Mieter weiterverrechnen.

Es wirkt sich daher auch im Mietzins aus, welche Kreditbedingungen (insbesondere welche Kreditzinsen) die GBV mit der Bank vereinbart. In der Regel bedeuten ja höhere Zinsen auch höhere Rückzahlungsraten; höhere Rückzahlungsraten bedeuten wiederum einen höheren Mietzins.

BEISPIEL:

In einem konkreten Fall (Aktenzahl 5 Ob 6/03y) hat der Oberste Gerichtshof (OGH) den Mietern, die sich gegen überhöht verrechnete Zinsen zur Wehr setzten, auch Recht gegeben. Eine GBV vereinbarte mit einer Bank im Jahr 1993 einen Kredit zu 8,25 % Zinsen fix auf die nächsten 14 Jahre, obwohl der Zinssatz für Bundesanleihen (und auch das allgemein übliche Kreditzinsniveau) schon damals nur ca 7 % betrug. Zwar vereinbarten GBV und Kreditgeber im Jahr 1999 eine Senkung des Fixzinssatzes auf 7,06 %, zu diesem Zeitpunkt bewegten sich der Zinssatz für Bundesanleihen und auch das allgemein übliche Niveau für Kreditzinsen aber in der Höhe von 4 bis 5 %. Die GBV überwältzte jedoch die mit der Kreditgeberin vereinbarten Zinsen als Teil des Mietzinses voll auf die Mieter.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Mieter daher festzustellen, dass die GBV ihnen gegenüber das gesetzlich zulässige Ausmaß an Nutzungsentgelt durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das Hypothekendarlehen überschritten habe. Weiters begehrten die Mieter, der GBV aufzutragen, die überhöht eingehobenen Nutzungsentgelte zurückzubezahlen. Weil der Zinssatz der Bundesanleihen wiederholt gesunken sei, hätte die GBV die Zinsenbelastung enthalten im Nutzungsentgelt erheblich mindern müssen. Tatsächlich habe die GBV dies aber unterlassen. Die GBV sei nicht berechtigt, die mit der Darlehensgeberin vereinbarten Zinssätze voll auf die Antragsteller zu überwältzen, und habe offenkundig überhöhte Zinsen verrechnet und eingehoben.

Der OGH gab den Mietern recht und beurteilte die Weiterverrechnung der im konkreten Fall getroffenen Fixzinsvereinbarungen als gesetzwidrig, weil sie ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der Bundesanleihen lagen. Entsprechend dem Antrag der Mieter wurde vom Gericht festgestellt, dass die GBV gegenüber den Mietern das gesetzlich zulässige Ausmaß an Nutzungsentgelt (Mietzins) durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das Hypothekendarlehen überschritten hat.

Konsequenzen einer unangemessenen (überhöhten) Zinssatzvereinbarung: Die GBV darf den Mietern als Teil des Mietzinses nur eine (maximal) angemessene Verzinsung der von ihr aufgenommenen Darlehen verrechnen. Dies auch dann, wenn die GBV selber aufgrund eines (ungünstigen)

Kreditvertrages unter Umständen mehr Zinsen an den Kreditgeber bezahlen muss, als sie auf die Mieter überwälzen darf. Ob eine GBV im Vertragsverhältnis zu ihrem Kreditgeber eine Ermäßigung eines überhöhten Zinssatzes auf einen angemessenen Zinssatz erfolgreich durchsetzen kann, ist für die Mietverhältnisse unerheblich.

Beschränkungen von Einwendungen der Mieter gegen die Höhe des Entgelts

Wenn die GBV während des Mietverhältnisses Anpassungen des Entgelts vornimmt (bei der ja dem Mieter die für die Entgeltsänderung maßgeblichen Grundlagen schriftlich bekannt zu geben sind), müssen Einwendungen gegen die neue Höhe des Entgelts (zB auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen) längstens binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der Entgeltsanpassung geltend gemacht werden.

Zuständigkeit für Verfahren zur Überprüfung des Entgelts

Ein Antrag auf **Überprüfung des Entgelts** – egal, ob man die Endabrechnung und die sich daraus ergebenden Mietzinsbestandteile oder die Mietzinsbestandteile selbst (zB Tilgung und/oder Verzinsung der Darlehen, Betriebskosten, EVB) bestreitet – ist bei **in Innsbruck** gelegenen Baulichkeiten bei der **Schlichtungs- und Parifizierungsstelle der Stadt Innsbruck** einzubringen.

Wird das Verfahren binnen 3 Monaten ab Antragstellung nicht erledigt, kann man das Bezirksgericht anrufen (den Antrag beim Bezirksgericht einbringen) oder doch die Entscheidung der Schlichtungsstelle abwarten.

Gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle, mit der man nicht einverstanden ist, kann man binnen 4 Wochen ab Zustellung der Schlichtungsstellenentscheidung das Gericht zur neuerlichen Entscheidung anrufen. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Wohnung liegt. Das Verfahren kann bis zum Obersten Gerichtshof gehen. Eine Rechtsvertretung (Adressen der Mieterorganisationen im Anhang) ist in der Praxis aufgrund der schwierigen Gesetzeslage jedenfalls empfehlenswert.

RECHTE DES MIETERS

Einige Rechte des Mieters, zB die gesetzlichen Obergrenzen für das Entgelt/den Mietzins wurden in dieser Broschüre bereits behandelt. Das WGG, MRG und auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) beinhalten aber noch weitere Mieterrechte. Manchmal ergeben sich Mieterrechte auch aus gesetzlichen Pflichten des Vermieters (der GBV).

Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß § 1096 ABGB

- Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten.
- Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter im vereinbarten Gebrauch des Mietgegenstandes nicht zu stören. Der Vermieter muss den Mieter auch vor Störungen durch Dritte (zB andere Mieter) schützen.
- Der Mieter ist unter bestimmten Voraussetzungen zur Mietzinsminderung berechtigt.

a) Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB seit 01.01.2016

Durch die aktuelle WGG-Novelle 2015 haben die Erhaltungsregelungen eine umfassende Umgestaltung erfahren. Demnach ist von einer generellen Geltung der Verpflichtungen des Vermieters zur Erhaltung gemäß § 1096 ABGB auch im WGG auszugehen. Die entsprechenden Bestimmungen in § 14 a WGG wurden angepasst. Diese neuen und für die Mieter verbesserten Regelungen sind **seit 01.01.2016** in Geltung und gelten grundsätzlich auch für Mietverträge, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden (Details dazu siehe im Kapitel „Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß WGG und MRG“).

Bis 31.12.2015 galt im Bereich des WGG Anderes. Auch wenn praktisch in allen Mietverträgen die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB auf den Mieter überwältigt wurde, so waren diese Vereinbarungen unwirksam. Dies hat der Oberste Gerichtshof in zwei Urteilen ausgesprochen. Andere Urteile besagten allerdings wiederum, dass § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters gar nicht anwendbar war. Somit lag ein unbefriedigender „Graubereich“ vor, der lediglich mit 01.01.2015 eine gewisse Verbesserung für die Mieter dahingehend

brachte, als ab diesem Zeitpunkt zumindest die Erhaltungspflicht für **mitvermietete** Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte definitiv beim Vermieter lag. Diese Regelung ist nun mit der WGG-Novelle 2015 obsolet geworden, da diese ab 01.01.2016 die oben angeführte Neuregelung bzw. Verbesserung brachte.

b) Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor Störungen durch Dritte zu schützen

Jeder Mieter möchte natürlich möglichst ungestört wohnen. In der Praxis kommt es nicht nur vor, dass Mieter durch Baugebrechen im Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt sind. Auch mit verschiedensten, von außen einwirkenden Beeinträchtigungen (meist ausgehend von Nachbarn) kann man konfrontiert werden.

Zwar gibt es Geschehnisse, die manchmal als störend empfunden werden, aber beim Zusammenwohnen in einer größeren Wohnhausanlage und/oder beim Wohnen in einer größeren Stadt durchaus „üblich“ sind [zB das Üben des Nachbarn am Klavier (maximal 1-2 Stunden täglich), der Lärm der spielenden Kinder im Hof, Verkehrslärm]. Solche Einwirkungen (zB Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch, Licht, etc., mit dem Fachausdruck „**Immissionen**“ genannt) muss man aber nicht dulden, wenn sie das „nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Ausmaß“ überschreiten.

Wenn ein Mieter zB einer unzumutbaren Lärmbelästigung durch den Nachbarmieter ausgesetzt ist, hat er zwei Möglichkeiten. Er kann selbst gegen den Störer vorgehen und/oder er kann die GBV auffordern, ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen, den Mieter gegen Störungen durch Dritte zu schützen.

- Der beeinträchtigte Mieter kann direkt gegen den störenden Nachbarn vorgehen und gegen ihn eine **Unterlassungsklage** (gemäß § 364 ABGB, Schutz gegen Immissionen des Nachbarn) einbringen, womit dem Störer die Pflicht auferlegt werden soll, die Störungen in Hinkunft zu unterlassen. Die Abgrenzung zwischen den zu duldenden Einwirkungen und den darüber hinausgehenden Störungen kann im Einzelfall schwierig sein; schließlich kann ja die-

selbe Handlung einmal als zu dulddende Einwirkung (zB eine Stunde Klavierspielen am Nachmittag), ein anderes Mal als bekämpfbare Störung (Klavierspielen in der Nacht) zu qualifizieren sein.

- Der Mieter kann sich aber auch an seinen Vermieter wenden und von diesem Abhilfe verlangen. Der Vermieter ist ja gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes zu gewährleisten. Dies bedeutet aber auch, dass der Vermieter in bestimmten Fällen auch gegen Dritte vorgehen muss, die den Mieter im Gebrauch seines Objektes beeinträchtigen. Der Schutzanspruch besteht aber nur bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gebrauches des Mietobjektes. Die Wahl der Mittel, um dem Mieter den ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandobjektes zu erhalten, ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen. Er muss jedoch alle ihm zu Gebote stehenden Mittel ausschöpfen, um seiner Verpflichtung, dem Mieter den ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu verschaffen und zu sichern, nachzukommen.

Ein **Beispiel** aus der Rechtsprechung: Ein Mieter hatte über seiner Terrasse eine Markise montiert. Diese wurde wiederholt durch brennende Zigarettenstummel beschädigt, die von darüber liegenden Wohnungen herabgeworfen wurden. Der Mieter klagte den Vermieter, dass dieser „durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen habe, dass die Markise durch von darüber liegenden Wohnungen herabgeworfene brennende Zigarettenstummel nicht beschädigt wird und solcher Art der ordnungsgemäße Gebrauch des Mietobjektes gewährleistet ist“. Der Mieter hat diese Klage auch gewonnen.

c) Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern

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

Diese Zinsbefreiung gilt unabhängig davon, ob die Sache selbst mangelhaft ist oder der Gebrauch auf andere Weise verhindert oder gestört ist. Die Zinsbefreiung tritt selbst dann ein, wenn der Mangel auf kein Verschulden des Vermieters zurückzuführen ist.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung nur dann,

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

Das Mietzinsminderungsrecht ist ein **zwingendes Recht des Mieters**. Es steht ihm auch dann zu, wenn im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde.

Das Ausmaß der Mietzinsminderung

Das Gesetz verwendet die relativ unklaren Worte, dass „der Mieter für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Errichtung des Zinses befreit ist“.

Wenn etwa infolge eines schadhaften Kamins die Wohnung nicht beheizbar ist, ergibt sich in der kalten Jahreszeit eine Mietzinsminderung auf Null. In den Sommermonaten muss natürlich der volle Mietzins bezahlt werden, da der schadhafte Kamin in dieser Zeit die Brauchbarkeit der Wohnung überhaupt nicht beeinflusst.

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit – und damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist nicht ohne weiters in jedem Fall eindeutig abschätzbar. Natürlich kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran bemessen, welche Teile der Wohnung unbenützt sind. Ist etwa durch einen nicht sachgerecht ausgeführten Dachbodenausbau oder auch durch einen „normalen“ Wasserrohrbruch Wasser in eine Wohnung gedrungen, und wurden zwei Zimmer (Nutzfläche 60 m²) einer 120 m² Wohnung überflutet und unbrauchbar, so wird eine Mietzinsminderung von 50 % gerechtfertigt sein.

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

Prinzipiell tritt die (teilweise) Mietzinsminderung sofort ein, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt. Wenn man als Mieter das Recht auf Mietzinsminderung in Anspruch nimmt, empfiehlt es sich aber, dies dem Vermieter – unter Anführung der Begründung und des Ausmaßes der Mietzinsminderung – schriftlich mitzuteilen, zB in folgender Form:

<p>An die GBV</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>..... Innsbruck Innsbruck, am</p> <p>Betrifft: (genaue Adresse der Wohnung)</p> <p style="text-align: center;">Mietzinsbefreiung gemäß § 1096 ABGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Aufgrund des Wasserrohrgebrechens im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich bin im Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung dadurch insofern eingeschränkt, als ich die sanitären Einrichtungen derzeit nicht benützen und kein Kaltwasser beziehen kann. Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 50 % mindere und nur mehr €, monatlich überweisen werde.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>

Wenn die geltend gemachte Mietzinsminderung von der GBV nicht anerkannt wird, ist es für den Mieter praktisch schwierig, wie er weiter vorgehen soll.

Noch dazu ist es oft nicht leicht, das zulässige Ausmaß der Zinsbefreiung abzuschätzen. Wenn ein Mieter dem Vermieter einfach einen nach eigenem Gutdünken verminderten Mietzins bezahlt, riskiert er, vom Vermieter auf den (vollen) Mietzins und sogar auf Räumung geklagt zu werden. In diesem Verfahren wird dann darüber gestritten, ob der Mieter überhaupt und/oder in dem von ihm veranschlagten Ausmaß zur Mietzinsminderung berechtigt war.

Will sich ein Mieter dem Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage nicht aussetzen, so sollte er den **unveränderten Mietzins ausdrücklich unter Vorbehalt weiter bezahlen** und seinerseits eine Klage gegen die GBV auf Rückzahlung (eines Teils) des Mietzinses einbringen.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Wird dem Mieter seit längerer Zeit das Betreten der verschmutzten und verwahrlosten allgemein zugänglichen Teile des Hauses zugemutet, erscheint ein Zinsminderungsanspruch von 5 % als angemessen. Ermöglicht eine Heizung im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von 18° C, rechtfertigt dies eine Zinsminderung von 10 % (LGZ Wien, 39 R 203/00 t).
- 3 Jahre nach Anmietung einer Wohnung (mit Garten) wurde am Nachbargrundstück ein neues Wohnhaus errichtet. Die Lärmbelästigungen durch die Bauarbeiten am Nachbargrundstück rechtfertigen während der Dauer der Beeinträchtigungen eine Mietzinsminderung um 5 %; Geruchs- und Lärmbelästigungen (in Wohnung und Garten) durch die zum neuen Wohnhaus gehörende Garage rechtfertigen eine (wohl dauerhafte!) Mietzinsminderung um 15 % (OGH, 1 Ob 177/05 v).
- Für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung gebührt für die Zeit der Gebrauchseinschränkung eine Mietzinsminderung von 50 %. War der Gebrauch an etwa sechs Tagen im Monat beeinträchtigt, bedeutet dies eine Zinsminderung von 10 %, bezogen auf einen Monat (LGZ Graz, 3 R 307/94).

Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß dem WGG und MRG

Erhaltungspflicht der GBV nach § 14a WGG seit 01.01.2016

Die GBV ist verpflichtet, das Haus, die überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen im ortsüblichem Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Die weitergehende Verpflichtung des Vermieters gemäß § 1096 ABGB (siehe dazu Kapitel "Pflichten des Vermieters / Recht des Mieters gem. § 1096 ABGB") bleibt unverändert. Diese Verpflichtung kann im Vorhinein nicht zum Nachteil

des Mieters anders vereinbart werden. Jedenfalls trifft den Mieter seit der WGG-Novelle 2015 eine Erhaltungspflicht gemäß § 8 Abs 1 MRG (siehe dazu "Erhaltungspflicht des Mieters"). Dies bedeutet zusammengefasst, dass die Erhaltungspflicht der GBV nur hinsichtlich sog. Bagatellreparaturen beschränkt ist, die die Mieter selbst durchführen müssen.

Die Erhaltungspflicht der GBV ist in § 14a Abs 2 WGG näher definiert, sie umfasst:

- die **allgemeinen Teile des Hauses**: dazu gehören zB Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge, Hausbesorgerdienstwohnung;
- Arbeiten, die notwendig sind, um eine Wohnung in **brauchbarem Zustand** zu übergeben. Dazu zählen auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder eben solchen Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens **25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage** oder sanitären Anlage eine Modernisierung erfordern, und zwar gemäß der normalen bzw. dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden. Wichtig ist hierbei, dass es sich bei diesen "fiktiven Erhaltungsarbeiten" betreffend ein zu vermietendes Objekt weniger um eine Pflicht, sondern vielmehr um ein Recht der GBV handelt, die für diese Maßnahmen entstandenen Kosten als Ausgabe in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnen kann.
- Arbeiten in der Mietwohnung, die zur Behebung von **ersten Schäden der Baulichkeit** oder zur Beseitigung einer von der Wohnung ausgehenden **erheblichen Gesundheitsgefahr** erforderlich sind. (zB Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung, feuergefährliche Elektroleitungen, Blei im Trinkwasser). Der GBV können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung von der Schlichtungsstelle (vom Gericht) aber nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt. Die Regelung selbst ist relativ schwammig. Bei lebensgefährlichen elektrischen Anlagen ist zwar schwer vorstellbar, dass die Gefährdung durch andere zumutbare Maßnahmen abzuwenden ist, also Herstellung geeigneter Sicherheitstechnischer Einrichtungen (Austausch aller E-Leitungen) durch die GBV. Im Fall

einer (möglichen) Gesundheitsgefährdung durch Blei im Trinkwasser wird der Vermieter in der Praxis aber nicht immer verpflichtet sein, die Bleileitungen auszutauschen. Der Oberste Gerichtshof hat etwa in einer Entscheidung festgestellt, dass seine zumutbare Maßnahme zur Abwehr der Gefährdung durch bleihaltiges Trinkwasser darin bestehen kann, dass der Mieter das Wasser eine zeitlang rinnen lässt, bevor er Wasser zum Trinken oder zum Kochen entnimmt.

- Arbeiten in Wohnungen, die **während der Dauer des Mietverhältnisses** erforderlich sind, um **die Wohnung, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten**, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – **zu erneuern**. Davon ausgenommen sind jedoch jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs 1 MRG dem Mieter obliegen. (siehe dazu Kapitel “Erhaltungspflicht des Mieters”). Ausgenommen von der Erhaltungspflicht der GBV sind auch Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von **Bagatellreparaturen** sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten. Somit stellt der Gesetzgeber **seit 01.01.2016** klar, dass “Klein- bzw. Bagatellreparaturen” vom Mieter selbst durchzuführen sind. Darunter sind solche Reparaturen zu verstehen, die ein durchschnittlicher Mieter typischerweise selbst – ohne Beiziehung von Fachleuten / Professionisten – durchführen kann, wie zB Brause- und Waschmaschinenschläuche, Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn, das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters, das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung oder das Ausbessern einer Dichtung am inneren Fensterflügel von Holzkastenfenstern. Es handelt sich um Reparaturen und Ausbesserungen, die typischerweise vom Mieter leichter und kostengünstiger durchgeführt werden können als von der GBV. Die Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen der Wohnung (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der GBV nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.
- **Gemeinschaftsanlagen**, zB Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche, -sauna; ist es unwirtschaftlich, eine bestehende Gemeinschaftsanlage zu reparieren, ist eine neue zu errichten; die Erhaltungspflicht erlischt, wenn alle Mieter für die Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung verzichten;
- Neuerrichtungen oder Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden, zB der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz.

- **Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs** – zB Installation von Wärmezählern oder Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude (Wärmeschutzfenster, wärmedämmende Fassade) – wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse positiv ist.
- **Behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen** nach dem jeweiligen Stand der Technik und Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Wohnungen herbeiführen. Dies jedoch nur unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie insbesondere bei Gewährung einer öffentlichen Förderung.
- Die Installation und die Miete von technisch geeigneten **Messvorrichtungen** zur Verbrauchsermittlung bei Vorliegen einer zulässigen Vereinbarung. Durch diese Definition im Gesetz wird die Abgrenzung zwischen Erhaltung und nützlicher Verbesserung (siehe weiter unten) erschwert. Praktisch wichtig ist diese Abgrenzung vor allem insofern, als eine gerichtliche Erhöhung des EVB prinzipiell nur für Erhaltungsmaßnahmen begehrt werden kann. Einerseits ist im Gesetz die Neuerrichtung eines Personenaufzuges ausdrücklich als Verbesserungsmaßnahme genannt, sie kann aber auch als alten- oder behindertengerechte Maßnahme oder als Maßnahme, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit herbeiführt, und somit als Maßnahme der Erhaltung angesehen werden. Ebenso können der Einbau von Schallschutzfenstern oder die Neuerrichtung einer Gasetagenheizung weiterhin der nützlichen Verbesserungen oder der Erhaltung unterstellt werden.

Die beschriebenen Erhaltungspflichten der GBV können von vornherein nicht auf die Mieter überwältigt werden, eine derartige Vereinbarung in einem Mietvertrag ist nichtig.

Kommt die GBV der Erhaltungspflicht nicht nach, kann **jeder einzelne Mieter** (oder auch die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist) dies durchsetzen:

- Einerseits kann ein vorhandener Mangel bei der Baupolizei angezeigt werden, die einen Bauauftrag erteilen muss, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht.
- Andererseits kann in einem Verfahren gemäß § 14c WGG die Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeit über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

Vom Grundsatz, dass schon ein einzelner Mieter des Hauses eine Erhaltungsarbeit durchsetzen kann, gibt es Ausnahmen: Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen können nur von der Mehrheit der Mieter durchgesetzt werden.

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

Beispiele aus der Rechtsprechung zur Erhaltungspflicht des Vermieters (§ 14a WGG)

- Die Verstärkung einer Trennwand zwischen zwei Wohnungen zur Herstellung des den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustandes ist unzweifelhaft die Durchführung einer Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses.
- Bei einem Balkon handelt es sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft, der in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt (dies gilt aber nicht bei Schäden etwa nur am Bodenbelag des Balkons).
- Die Ersetzung von Holzrahmenfenstern durch Kunststofffenster ist als Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses anzusehen.
- Der Austausch alter, stark verwitterter Holzkastenfenster ist als Erhaltungsarbeit zu qualifizieren, die dem Vermieter obliegt.
- Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen auch die zu mehreren Bestandgegenständen führenden (Gas-, Wasser-, Elektro-) Leitungen.
- Ist die Erhaltung der bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist vom Vermieter an Stelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.

- Schäden an einer Gas- oder Wasserleitung, wenn dadurch eine Feuer-, Explosions- und Wasserschadensgefahr droht, gelten als ernste Schäden des Hauses, sie sind vom Vermieter zu beheben.
- Ein schadhafter Estrich, der auch eine Dämmfunktion hat, stellt einen ernsten Schaden des Hauses dar, da er auch die Inhaber der darunter liegenden Wohnungen beeinträchtigt.
- Schimmelschäden in einer Wohnung stellen dann einen ernsten Schaden des Hauses dar und sind vom Vermieter zu beheben, wenn es sich nicht bloß um Oberflächenschimmel handelt, sondern der Schimmel bereits den Verputz angegriffen hat.
- Oberflächliche Schimmelbildung in der Wohnung, die durch bloße Desinfektionsmaßnahmen beseitigt werden kann, stellt keinen ernsten Schaden des Hauses dar.
- Ein ernster Schaden des Hauses wird von der Rechtsprechung dann angenommen, wenn im Fall der Unterlassung der Reparatur die Gefahr von Feuer-, Explosions- und Wasserschäden besteht.
- Ein bloß sicherheitsgefährdender Mangel der Wohnungselektrik (lebensgefährliche elektrische Leitungen), selbst wenn dessen Behebung einen größeren Aufwand fordert, fällt dann nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 14a WGG, wenn dadurch keine Brandgefahr besteht.
- § 14a Abs 1 WGG verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard. Dieser Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Muss der Vermieter Fenster gänzlich erneuern, gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes einzuhalten.
- Die den Vermieter gemäß § 14a WGG treffende Verpflichtung, die Mietgegenstände des Hauses zu erhalten, hängt grundsätzlich nicht davon ab, ob die zu behebenden Schäden vom Mieter verursacht oder gar schuldhaft herbeigeführt wurden. Bei ernsten Schäden des Hauses besteht die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Mietgegenstände absolut, nicht nur dem Mieter des betroffenen Objektes, sondern allen Mietern des Hauses gegenüber. Der Vermieter, der die Arbeiten durchzuführen hat, kann vom Mieter, der die Schäden schuldhaft herbeigeführt hat, Ausgleich über das Schadenersatzrecht erhalten.

- Bei der Frage der Erhaltungspflicht kommt es ausschließlich auf den Zustand des Hauses, nicht aber auf die Ursachen an, die zu diesem Zustand geführt haben. Liegen ernste Schäden des Hauses (hier: nicht bloß oberflächliche Schimmelbildung in einer Wohnung) vor, sind die entsprechenden Erhaltungsarbeiten baulicher Natur dem Vermieter aufzutragen. Worin die Ursachen für die Schäden liegen, ist für die Frage der Erhaltungspflicht unerheblich.

Antrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14c WGG)

Kommt die GBV ihrer Erhaltungspflicht im Sinn des § 14a WGG nicht nach, kann **jeder einzelne Mieter** (und auch die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist) dies durchsetzen. Die Durchführung von Erhaltungsarbeiten kann über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

In diesem Antrag müssen die notwendigen Arbeiten möglichst genau angeführt werden. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht hat dann zu prüfen, ob die beantragten Arbeiten tatsächlich notwendig sind (durch Einholung eines Amts- oder Sachverständigengutachtens), und gegebenenfalls der GBV die Durchführung der Arbeiten binnen einer festgelegten Frist auftragen.

Werden die Arbeiten dann trotz rechtskräftiger Entscheidung nicht durchgeführt, kann – wiederum durch einen einzelnen Mieter oder durch die Gemeinde – die Zwangsverwaltung des Hauses zwecks Durchführung dieser Erhaltungsarbeit beantragt werden.

Die Erhaltungsarbeiten werden aus dem vorhandenen und dem zukünftigen EVB finanziert. Reichen diese Mittel nicht aus, ist der Antrag dann abzuweisen und sind die Arbeiten nicht durchzuführen, wenn sich die Mehrheit der Mieter (gerechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände) und die GBV gegen die Vornahme der beantragten Arbeiten aussprechen. Sind die Mittel zu gering, ist aber die Mehrheit nicht gegen die Reparaturen, dann sind die Arbeiten vorzunehmen. Zur Finanzierung der Differenz zwischen den vorhandenen Mitteln und den benötigten Mitteln kann die GBV in einem Verfahren gemäß § 14 Abs 2 WGG die Erhöhung des EVB beantragen.

Wenn aber **dringend notwendige Erhaltungsarbeiten** (zB Arbeiten zur Aufrechterhaltung bestehender Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- und Beheizungsanlagen, Arbeiten zur Behebung von Baugebrechen, welche die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden, etc.) beantragt werden, sind diese jedenfalls vorweg aufzutragen und durchzuführen, unabhängig von der Höhe des vorhandenen EVB, unabhängig von der Zustimmung der Mehrheit der Mieter bzw des Vermieters und unabhängig von einem Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG.

Einstweilige Verfügung

Bei besonders dringend erforderlichen Arbeiten (zB bei Gefahr für Personen oder Sachen durch herabstürzende Dachziegel oder Fassadenteile, oder wenn auf Grund einer defekten Gasleitung Arbeiten erforderlich sind, um den Betrieb der Heizungsanlage aufrecht zu erhalten) kann außerdem eine sehr schnelle Entscheidung **bei Gericht** erwirkt werden. Man nennt dieses Instrument „Einstweilige Verfügung“ (EV). Auch die EV kann von jedem einzelnen Mieter beantragt werden. Aufgrund der komplizierten Gesetzeslage und der Verfahrensbesonderheiten ist es jedoch in allen Fällen empfehlenswert, sich durch kompetente Personen bzw. Organisationen vertreten zu lassen.

Verbesserung des Hauses (§ 14b WGG)

Die GBV ist nicht nur zur Erhaltung, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch zur Verbesserung des Hauses verpflichtet. Die Kosten dafür werden in der Abrechnung über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnet. Die Aufzählung der einzelnen Arbeiten entfällt. Eine **nützliche Verbesserung** ist nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist. Die Maßnahme muss den bestehenden Zustand verbessern und einen vorteilhafteren und positiveren Zustand herstellen. Grenze ist aber immer die Herstellung eines “normalen Ausstattungszustandes”. Nützlich ist eine Maßnahme dann, wenn sie sich durch einen klaren und überwiegenden Vorteil für die Bewohner auszeichnet.

zB:

- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Licht- und Gasleitungen, Kanal, Zentralheizung
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Waschküche, Sicherheitstüren, Überdachungen von Eingängen
- Errichtung von Balkonen
- schalldämmende Maßnahmen (Fenster, Türen, Kellerdecken)
- Errichtung eines Fernwärmeanschlusses

Sind alle Voraussetzungen erfüllt (rechtliche, technische, wirtschaftliche Gegebenheiten und Möglichkeiten, Finanzierung, Zweckmäßigkeit im Hinblick auf den Hauszustand, keine übermäßige Beeinträchtigung der anderen Mieter) ist die GBV zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen verpflichtet.

Dies kann durch die **Mehrheit der Mieter** auch durchgesetzt werden, indem die Durchführung bestimmt bezeichneter nützlicher Verbesserungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht beantragt wird. Im Unterschied zur Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten kann ein solcher Antrag also nicht von jedem einzelnen Mieter, sondern eben nur von der Mehrheit der Mieter (gerechnet nach Mietgegenständen) eingebracht werden.

Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung (§ 9 MRG)

Der Mieter ist berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern und zu verbessern. Bei unwesentlichen Veränderungen (zB Ausmalen, Tapezieren) muss die GBV nicht verständigt werden. **Bei beabsichtigten wesentlichen Veränderungen der Wohnung muss der Mieter die GBV verständigen**, ansonsten riskiert er eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage. Erst recht gilt diese Verständigungspflicht, wenn der Mieter für die Veränderung auch allgemeine Teile des Hauses in Anspruch nehmen will (zB die Fassade zur Installation einer Satellitenantenne).

Die Verständigung über die beabsichtigten wesentlichen Änderungen im Mietgegenstand sollte am besten schriftlich erfolgen und man sollte die GBV um ausdrückliche schriftliche Zustimmung ersuchen. Wenn die GBV die beabsichtigte Veränderung innerhalb von zwei Monaten ab Einlangen der Verständigung nicht ablehnt, gilt die Zustimmung als erteilt. Der Mieter wird also in seinem Änderungswunsch nicht dadurch blockiert, dass der Vermieter das Schreiben einfach unbeantwortet lässt. Die GBV muss dann auch den Bauplan (Einreichplan) unterschreiben, wenn die Veränderung baubehördlich bewilligt werden muss.

Wenn die GBV die Zustimmung innerhalb der zwei Monate aber ausdrücklich verweigert, ist zu prüfen, ob sie dazu überhaupt berechtigt ist. Gemäß § 9 MRG darf die Zustimmung nämlich nicht verweigert werden, wenn bei der geplanten Veränderung alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen (es darf also nicht etwa eine veraltete Heizung geplant sein);
- die Veränderung muss üblich sein und einem wichtigen Interesse des Mieters dienen: das ist etwa bei der Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasser-, Gas-, Lichtleitungen, Heizung oder Sanitäranlagen (Bad, Dusche, WC) der Fall, aber auch bei Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster), bei einem Telefonanschluss, sowie bei Radio- und Fernsehantennen, wenn ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sowie bei Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden;
- die einwandfreie Ausführung muss gewährleistet sein (davon ist bei der Beauftragung eines befugten Gewerbetriebes jedenfalls auszugehen);
- die Veränderung darf zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der GBV oder anderer Mieter bzw zu keiner Schädigung des Hauses (etwa Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes) und auch zu keiner Gefahr für Personen oder Sachen führen und
- der Mieter muss die Kosten der Veränderung tragen.

Sind diese Voraussetzungen gleichzeitig gegeben, darf die GBV ihre Zustimmung nicht verweigern. Tut sie es trotzdem, kann die Zustimmung (aber auch eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplans) durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

Sind zwar alle Voraussetzungen erfüllt und handelt es sich aber bei den geplanten Änderungen nicht um die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Gas-, Lichtleitungen, Heizung, Sanitäranlagen, energiesenkende Maßnahmen, öffentlich förderbare Verbesserungen, Telefon-, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen, kann die GBV ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

Das bedeutet aber auch, dass die Wiederherstellung bei den oben aufgezählten Veränderungen (zB Einbau eines Bades, Einbau von Wärmeschutzfenstern, etc) nicht verlangt und auch nicht wirksam vereinbart werden kann. Ebenso wenig kann die GBV bei nicht wesentlichen Veränderungen (die ihr ja gar nicht anzuzeigen sind) vom Mieter die Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

Veränderungen, die fix mit dem Gebäude verbunden werden, gehen damit ins Eigentum der GBV über. Der Mieter hat aber unter bestimmten Voraussetzungen bei Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses einen Investitionersatzanspruch (siehe unter dem Kapitel „Investitionersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses“).

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Die Errichtung eines Estrichs in Verbindung mit der Verfließung des Küchenbodens stellen keinen Eingriff in die Rechte des Vermieters dar. Vielmehr sind das unwesentliche Veränderungen im Sinn des § 9 MRG, inklusive auch der dafür erforderlichen Vor- und Nacharbeiten.
- Das Äußere eines Bestandobjektes, etwa die Eingangstür oder die Außenfenster, ist zwar vom Sachbesitz des Vermieters umfasst. Dem Gebrauch einer Wohnung entspricht es aber, dass der Mieter an der Außenseite der Türe ein Namensschild sowie einen Briefkasten oder Zeitungshalter im üblichen Ausmaß anbringen darf.

- Die Errichtung einer Satellitenempfangsanlage kann nicht allein mit dem Argument verwehrt werden, dass dem Mieter ohnehin die Möglichkeit eines Anschlusses an ein im Haus bereits vorhandenes Telekabel offen ist. Das heißt jedoch nicht, dass jedem Verlangen eines Mieters nach einer eigenen Parabolantenne nachzugeben ist. Beispielsweise können Gründe des Denkmalschutzes dagegen sprechen.

Recht des Hauptmieters zur Untervermietung der Wohnung

Schon nach den gesetzlichen Regeln ist das Recht des Mieters, seine Wohnung unterzuvermieten, eingeschränkt.

Eine

- gänzliche Untervermietung oder
- teilweise Untervermietung gegen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins

stellt einen gesetzlichen Kündigungsgrund dar. In einem derartigen Fall ist die GBV also zur Aufkündigung des Hauptmietvertrages berechtigt.

Bei einer Mietwohnung einer GBV ist für beide beschriebenen Fälle eine Untervermietung also auch dann verboten, wenn im Mietvertrag zu dieser Frage gar nichts vereinbart ist.

In den meisten Mietverträgen ist die Untervermietung der Wohnung aber vertraglich gänzlich ausgeschlossen. Ein solches vertragliches generelles Untervermietungsverbot ist aber nur wirksam, wenn der Vermieter eine GBV ist, die ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe beschränkt hat.

Ist der Vermieter aber eine GBV ohne beschränkten Tätigkeitsbereich, ist ein vertragliches Untermietverbot nur soweit wirksam, als ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Auf dieses Verbot kann sich der Vermieter also nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berufen (§ 11 MRG). Derart wichtige Gründe sind:

- Die gänzliche Untervermietung der Wohnung, wenn also der Hauptmieter auch nicht einen Teil der Wohnung selbst benützt; das ist ja auch gleichzeitig ein Kündigungsgrund.

- Im Vergleich zu seinem Mietzins und den von ihm erbrachten sonstigen Leistungen verlangt der Hauptmieter vom Untermieter einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins (ebenfalls ein Kündigungsgrund).
- Die Anzahl der Bewohner übersteigt die Anzahl der Wohnräume bzw wenn dies bei Aufnahme eines Untermieters eintreten würde („Überbelag“).
- Wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Wird bei der Untervermietung gegen diese Gründe verstoßen, kann der Vermieter in den beiden ersten Fällen den Mietvertrag aufkündigen oder/ und in allen vier Fällen, wenn die Untervermietung vertraglich abgeschlossen wurde, auch auf Unterlassung der Untervermietung klagen.

Eine teilweise Untervermietung – solange der Hauptmieter noch in der Wohnung wohnt und keiner der oben angeführten Gründe vorliegt – kann eine GBV ohne beschränkten Tätigkeitsbereich nicht rechtswirksam verbieten!

Stellung des Untermieters

Das WGG sieht für Untermietverträge keine Regelungen vor und im MRG finden sich dazu nur sehr wenige ausdrückliche Bestimmungen. Diese betreffen vor allem die Auflösung des Mietverhältnisses und den zulässigen Untermietzins.

Für den Hauptmieter (Untervermieter) gelten gegenüber seinem Untermieter prinzipiell die gleichen Kündigungsbeschränkungen wie für den Eigentümer (Vermieter) gegenüber dem Hauptmieter. Das heißt, dass ein Hauptmieter seinen Untermieter bei einem unbefristeten Untermietvertrag auch nur dann kündigen kann, wenn ein im MRG genannter Kündigungsgrund vorliegt. Ein besonderer, zusätzlicher **Kündigungsgrund** für den Hauptmieter gegen seinen Untermieter ist laut MRG: „wenn durch die Fortsetzung des Untermietverhältnisses wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden“, zB Eigenbedarf, oder **wenn dem Hauptmieter nach den jeweiligen Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht mehr zugemutet werden kann.**

Wenn das Mietverhältnis des Hauptmieters (Untervermieters) beendet wird, endet auch das Untermietverhältnis. Der Untervermieter hat den Untermieter aber von jeglicher Form der Auflösung des Hauptmietverhältnisses (Kündigung, einvernehmliche Auflösung, Räumungsvergleich, ...) unverzüglich zu informieren. Der Untermieter kann aber nicht darauf bestehen, weiter in der Wohnung zu bleiben. Der Untervermieter, der selbst vorzeitig seine Hauptmietrechte an der Wohnung aufgibt und dadurch die Fortsetzung des Untermietvertrages verhindert, wird dem Untermieter gegenüber aber schadenersatzpflichtig, wenn das Untermietverhältnis auf längere Zeit abgeschlossen worden ist.

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

- höchstens 150 % des zulässigen Hauptmietzinses [hier ist bei Genossenschaftswohnungen statt Hauptmietzins wohl das Nettoentgelt – Annuität für Darlehen, Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV, (eventuell) Bauzins, EVB und Rücklage – gemeint]
- anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben
- (allfällig) anteilige besondere Aufwendungen bzw Kosten von Gemeinschaftsanlagen
- (allfälliges) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- (allfällig) einen Betrag, durch den Verbesserungen, die der Hauptmieter durchgeführt hat und die für den Untermieter von objektivem Nutzen sind, angemessen berücksichtigt werden
- Umsatzsteuer

Bei nur teilweiser Untervermietung muss der Untermietzins anteilig verringert werden. Zusätzlich muss die Qualität des genutzten Teiles unter Berücksichtigung der gemeinsam genutzten Teile angemessen bewertet werden.

Die im MRG bzw WGG vorgesehene Rechte des Mieters, zum Beispiel hinsichtlich der Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, der Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen usw. gelten nur bei Hauptmietverträgen. Als Untermieter ist man diesbezüglich also immer auf die Kooperation mit dem Untervermieter angewiesen.

Genossenschaftliche Mitbestimmung

Nur bei „echten“ Genossenschaften – nicht also bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder Aktiengesellschaft (AG) organisiert sind – gibt es für die Nutzungsberechtigten als Genossenschafter noch besondere Mitbestimmungsrechte. Bei einer Genossenschaft muss man ja, bevor man einen Nutzungsvertrag über eine Wohnung bekommt, Mitglied der Genossenschaft („Genossenschafter“) werden und einen Genossenschaftsanteil bezahlen.

Die genossenschaftliche Mitbestimmung gründet sich auf das Gesetz über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (**Genossenschaftsgesetz**) und auf die „Verfassung“ der Genossenschaft. Als „Verfassung“ ist das individuelle **Statut** (oder die **Satzung**) der jeweiligen Genossenschaft gemeint. Darin werden auch Grundsätze festgelegt, nach denen die Rechtsverhältnisse der Genossenschaft ausgestaltet sind.

Im Genossenschaftsgesetz sind auch die Mitwirkungsrechte des einzelnen Genossenschaftsmitgliedes geregelt. Diese Rechte umfassen vor allem die Teilnahme und das Stimmrecht in der jährlichen Generalversammlung. Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Willensbildung. Die Generalversammlung hat im Wesentlichen über folgende Aufgabenkreise zu entscheiden:

- Grundfragen der Genossenschaft wie Statutenänderungen, Auflösung oder Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft
- Wahl des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- Feststellung des Rechnungsabschlusses

Die Beschlüsse der Generalversammlung sind in ein Protokollbuch einzutragen, in das jeder Genossenschafter einsehen darf.

Die Mitbestimmung des einzelnen Genossenschaftsmitgliedes bezieht sich also nicht auf die laufende Geschäftsführung der Genossenschaft. Für die laufende Geschäftsführung muss die Generalversammlung einen Vorstand wählen und als dessen Kontrollorgan einen Aufsichtsrat. Diese haben die Geschäfte nach den Statuten und den gesetzlichen Vorschriften – bei Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften vor allem nach dem Genossenschaftsgesetz und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – zu führen.

WOHNUNGSWEITERGABE

Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte (§ 12 MRG)

Zieht der bisherige Mieter aus der Wohnung aus, kann er seine Mietrechte an nahe Angehörige abtreten – und zwar ohne Zustimmung des Vermieters und sogar gegen dessen Willen – wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

1. Eine Abtretung ist nur **an Ehegatten (nicht an Lebensgefährten!) und Verwandte in gerader Linie** (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern, usw.), **Adoptivkinder und Geschwister** möglich, **nicht** aber an andere Verwandte (zB nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante).
2. Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten **zwei Jahre** (Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre) vor dem Auszug des bisherigen Mieters **im gemeinsamen Haushalt** mit ihm gewohnt haben. Eine kürzere Frist des gemeinsamen Haushalts reicht aber auch, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde und seither dort ein gemeinsamer Haushalt bestand. Bei Ehegatten würde eine kürzere Frist aber auch genügen, wenn sie zumindest seit der Heirat gemeinsam in der betreffenden Wohnung wohnen.

Ein gemeinsamer Haushalt liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn zwei oder mehrere Personen an der gleichen Adresse gemeldet sind, sondern wenn diese in derselben Wohnung tatsächlich gemeinsam den Haushalt führen. Die polizeiliche Meldung und damit auch der Meldezettel ist nur ein Indiz für einen gemeinsamen Haushalt.

3. Der bisherige Mieter muss die Wohnung tatsächlich verlassen. Der **Mietrechtsübergang erfolgt** bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, **sobald sich der bisherige Mieter und der Eintretende darauf einigen**. Die Mitteilung an den Vermieter, dass die Mietrechte abgetreten wurden, ist nicht Voraussetzung dafür, dass die Mietrechte übergehen. Dennoch ist die Mitteilung im Sinne einer Klarheit zweckmäßig und ist auch im Gesetz vorgeschrieben.

Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der in den Mietvertrag eintretende Angehörige sind verpflichtet, dem Vermieter die Abtretung der Hauptmietrechte sofort anzuzeigen. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das vom bisherigen und vom eintretenden Mieter unterschrieben wird. Zum Beispiel mit folgendem Inhalt:

An die Gemeinnützige Bauvereinigung

.....

.....

..... Innsbruck Innsbruck,
Betrifft:..... (genaue Adresse der Wohnung)

Mietrechtsabtretung gemäß § 12 MRG

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

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

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung, in der ich bisher mit meinem Vater****) , dem bisherigen Mieter*) im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, gem. § 12 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete.
Ich ersuche Sie, in Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen
*****)

Anmerkungen:

- *) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieter“ „Nutzungsberechtigter“ zu schreiben.
- **) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer eintrittsberechtigt ist.
- ***) Hier hat der bisherige Mieter oder Nutzungsberechtigte zu unterschreiben.
- ****) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer der bisherige Mieter oder Nutzungsberechtigte war.
- *****) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

ACHTUNG

Die **Möglichkeit der Mietrechtsabtretung nach § 12 MRG gilt aber nicht** bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen, welche die Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten und **bei „echten“ Genossenschaften**, die ihre Wohnungen nur an ihre Mitglieder vergeben.

Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen nehmen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietrechtsabtretung aber nicht so streng und erlauben (freiwillig!), dass man seine Mietrechte zB auch an ein Kind abtreten kann, das nicht im gemeinsamen Haushalt gelebt hat. Meist handelt es sich dabei aber um keine Abtretung der Mietrechte im engeren (gesetzlichen) Sinn. In der Regel wird nämlich über Vorschlag des bisherigen Mieters und aufgrund seiner Verzichtserklärung auf seine Mietrechte mit dem neuen Mieter (dem vorgeschlagenen Verwandten des bisherigen Mieters) ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod des Mieters (§ 14 MRG)

Der **Mietvertrag wird durch den Tod des Mieters nicht aufgelöst**. Der Erbe (Die Erben) des Mieters tritt (treten) automatisch in den Mietvertrag ein. Der Mietvertrag kann jedoch von dem(n) Erben des Mieters, wie auch vom Vermieter aufgelöst werden (§1116a ABGB). Dieses Auflösungsrecht

gilt jedoch nicht, wenn **eintrittsberechtigte Personen** (Mitbewohner des verstorbenen Mieters) gemäß § 14 MRG vorhanden sind. Dann gehen die Mietrechte an der Wohnung – ohne Kündigungsmöglichkeit des Vermieters – an den (die) Mitbewohner über, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Eintrittsberechtigt sind der **Ehegatte, der Lebensgefährte, die Verwandten in gerader Linie** (Kinder, Enkelkinder, Eltern,...), **Adoptivkinder und Geschwister**, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem bisherigen Mieter **im gemeinsamen Haushalt** gelebt haben. Eine bestimmte Mindestfrist – wie bei der Mietrechtsabtretung – ist hier nicht vorgesehen.

Ausnahme: Für den Lebensgefährten ist eine eheähnliche Haushaltsgemeinschaft durch mindestens die letzten drei Jahre vor dem Tod des Mieters gefordert (ein kürzerer gemeinsamer Haushalt reicht aber auch, wenn die Lebensgefährten die Wohnung gemeinsam bezogen haben).

ACHTUNG:

Bis September 2003 ist diese Gesetzesbestimmung (Eintrittsrecht von Lebensgefährten) von den österreichischen Gerichten nur für verschiedengeschlechtliche Lebensgemeinschaften angewendet worden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte ist eine derartige Auslegung/Anwendung des § 14 MRG aber als Verletzung der Menschenrechtskonvention zu werten. Daraus folgt nun aber, dass § 14 MRG auch auf **gleichgeschlechtliche Lebensgefährten** anzuwenden ist!

2. Damit ein Mitbewohner des verstorbenen Mieters in den Mietvertrag eintreten kann, muss auch ein **dringendes Wohnbedürfnis des Eintretenden** vorliegen. Das heißt, dass keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn vorhanden sein darf. Treffen obige Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner des Verstorbenen zu, treten alle in den Mietvertrag ein, außer die Berechtigten teilen dem Vermieter binnen 14 Tagen mit, dass sie die Mietrechte nicht fortsetzen wollen.

BEISPIEL:

Verstirbt der Vater, der den Mietvertrag abgeschlossen hat, treten sowohl die Frau als auch die drei Kinder in den Mietvertrag ein, wenn alle die angeführten Voraussetzungen (gemeinsamer Haushalt, dringendes Wohnbedürfnis) erfüllen und keiner der Eintrittsberechtigten dem Vermieter binnen 14 Tagen bekannt gibt, dass er nicht eintreten will.

Auch beim Eintritt in die Mietrechte nach § 14 MRG gibt es eine Ausnahme. Eine Gemeinnützige Genossenschaft – nicht aber eine GesmbH oder Aktiengesellschaft – kann verlangen, dass von mehreren Eintrittsberechtigten nur eine Person eintritt und die Mietrechte fortsetzt (und zwar die Person, die als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wird).

Eine Mitteilung an den Vermieter, dass der Hauptmieter gestorben ist und man gemäß § 14 MRG in die Mietrechte eingetreten ist, ist nicht Voraussetzung dafür, dass die Mietrechte übergehen. Dennoch ist eine Mitteilung darüber im Sinne der Klarheit zweckmäßig, zum Beispiel in folgender Form:

An die Gemeinnützige Bauvereinigung

.....
.....
..... Innsbruck Innsbruck,

Betrifft: (genaue Adresse der Wohnung)

Eintritt ins Mietrecht gemäß § 14 MRG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass meine Mutter*)
....., die bisherige Mieterin**) am..... verstorben ist. Da ich mit meiner Mutter*) im Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 MRG in die Mietrechte**) ein.
Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

***)

Anmerkungen:

- *) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer bisher Mieter oder Nutzungsberechtigter war.
- ***) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieterin“ „Nutzungsberechtigte/r“ bzw. statt „Mietrechte“ „Nutzungsrechte“ zu schreiben.
- ***) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

Die eintretende(n) Person(en) haftet(haften) nicht nur für den Mietzins ab dem Eintritt in den Mietvertrag. Sie muss (müssen) auch für Verbindlichkeiten (Mietzinsrückstände) aufkommen, die während der Mietzeit des verstorbenen Mieters entstanden sind.

HINWEIS:

Sowohl bei der Mietrechtsabtretung als auch bei Mietrechtseintritt gehen – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – die Mietrechte automatisch über. Der eintretende Mieter wird damit Vertragspartner des Vermieters, auch ohne Zustimmung und sogar gegen den Willen des Vermieters. Der Eintretende übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters. Der **Abschluss eines neuen Mietvertrages** ist daher **nicht notwendig** und in den meisten Fällen auch nicht empfehlenswert, weil neue, benachteiligende Bestimmungen enthalten sein könnten. Dadurch können auch Kosten der Vergebührung des Mietvertrages gespart werden.

Mietzins/Entgelt bei Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) oder Mietrechtseintritt (§ 14 MRG)

In beiden Fällen – Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt – übernimmt der Eintretende sämtliche Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters. Unter bestimmten Voraussetzungen hat die GBV jedoch die Möglichkeit, den Mietzins anzuheben.

a) Unveränderter Mietzins

Ist ein nachfolgender Mieter der Ehegatte, Lebensgefährte oder ein minderjähriges Kind bzw Enkel (dieser Personenkreis wird als „privilegierte Angehörige“ bezeichnet) des bisherigen Mieters, bleibt der Mietzins unverändert.

b) Erhöhter Mietzins

Erfolgte der Eintritt durch volljährige Kinder, Enkelkinder, Adoptivkinder oder durch Geschwister in einen vor dem 01.03.1994 geschlossenen Mietvertrag, kann von der GBV statt des kostendeckenden Entgelts und des EVB das sogenannte „**Wiedervermietungsentgelt**“ verlangt werden, wenn dieses höher als das kostendeckende Entgelt ist.

Dasselbe gilt, wenn die zu unverändertem Mietzins in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel großjährig werden. Die GBV kann dann die Mietzinserhöhung ab dem Zeitpunkt der Volljährigkeit geltend machen, wenn keine anderen privilegierten Angehörigen vorhanden sind.

BEISPIEL:

Herr Müller, der den Mietvertrag 1962 abgeschlossen hat, stirbt Anfang April 2016. Zu diesem Zeitpunkt lebten seine Ehegattin, seine 36-jährige Tochter und seine 16-jährige Enkelin mit ihm im gemeinsamen Haushalt. Alle drei Personen treten gemäß § 14 MRG in den Mietvertrag ein und teilen dies der GBV mit. Diese hat kein Recht den Mietzins zu erhöhen. Auch wenn die minderjährige Enkelin 2014 das 18. Lebensjahr vollendet, kann der Mietzins nicht angehoben werden, solange die Gattin des Verstorbenen (privilegierte Angehörige) noch in der Wohnung wohnt.

Bei der Berechnung der Mietzinserhöhung ist vom Zustand der Wohnung bei Eintritt durch den neuen Mieter auszugehen, wobei aber der Vermieter Investitionen des Vormieters entsprechend abgelten muss.

Näheres zu den jeweiligen Begriffen (insbesondere zum „Wiedervermietungsentgelt“) im Kapitel „Das laufende Entgelt – der Mietzins“ und beim Abschnitt „Das Wiedervermietungsentgelt statt dem kostendeckenden Mietzins“.

Auch an dieser Stelle wird auf eine Entscheidung des OGH (Aktenzahl 5 Ob 252/09h) hingewiesen, wonach die **Mietzinserhöhung begrenzt ist, und zwar darf der Hauptmietzins nicht höher werden, als der Kategorie-A-Betrag (derzeit 3,43 €/m²/Monat).**

Vertraglich vereinbartes Weitergaberecht

Ein **gesetzliches Weitergaberecht** gewährt das Gesetz ja **nur unter bestimmten Voraussetzungen** (Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG). Dabei kann man seine Mietrechte auch **nur an nahe Verwandte oder an den Ehegatten** abtreten. An andere Personen kann der Mieter seine Mietrechte nur dann weitergeben, wenn ihm vertraglich – meist gleich im Mietvertrag – von der GBV ein Weitergaberecht ausdrücklich eingeräumt wurde.

Das Weitergaberecht **an einen beliebigen Nachmieter steht** dem Mieter also nicht Kraft des Gesetzes zu, sondern muss mit der GBV eigens vereinbart werden.

Dieses (einem Mieter sehr selten gewährte) Recht bedeutet, dass die vermietende GBV dem Mieter vertraglich das Recht einräumt, seine Mietrechte an einen beliebigen, selbst gewählten Nachfolger ohne Einschaltung des Vermieters oder der Hausverwaltung abtreten zu können. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte ein Weitergaberecht unbedingt schriftlich vereinbart werden.

Macht ein Mieter von einem ihm vertraglich eingeräumten Weitergaberecht Gebrauch, übernimmt sein Nachfolger den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen. Die Mietrechte gehen auf den Nachfolger schon dann über, wenn er sich mit dem bisherigen Mieter darauf einigt. Der **Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht erforderlich**. Für den neuen Mieter gelten alle bisherigen Vertragsbestimmungen; er zahlt also auch genau jenes Entgelt (jenen Mietzins), das sein Vorgänger zu bezahlen hatte. Dem neuen Mieter steht aber seinerseits kein Weitergaberecht mehr zu, es wird durch einmalige Ausübung „konsumiert“.

Im Fall der Weitergabe der Mietrechte aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes empfiehlt es sich, den Vermieter ähnlich dem folgenden Beispiel zu verständigen:

An die Gemeinnützige Bauvereinigung

.....

.....

..... Innsbruck Innsbruck,
Betrifft: (genaue Adresse der Wohnung)

Mietrechtsabtretung – Vertragliches Weitergaberecht

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und in Ausübung des mir zugestandenen Weitergaberechtes meine Mietrechte an Herrn/Frau ..
..... per (Datum) abtrete.

Herr/Frau ist in Hinkunft für die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen

*)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung übernehme und in die Mietrechte eintrete. Ich ersuche Sie, in Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

**)

Anmerkungen:

*) Hier hat der bisherige Mieter zu unterschreiben.

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

Viele Mieter glauben und behaupten zwar, sie hätten ein Weitergaberecht, in Wirklichkeit haben sie nur ein Vorschlagsrecht (siehe sogleich).

TIPP FÜR WOHNUNGSSUCHENDE:

Wenn der Mieter einer Wohnung einem Wohnungssuchenden gegenüber behauptet, die Mietrechte aufgrund eines Weitergaberechtes abtreten zu können, sollte der Wohnungssuchende das behauptete Vorliegen des Weitergaberechtes (schriftliche Vereinbarung zwischen GBV und bisherigem Mieter) genau überprüfen. Zieht nämlich der Wohnungssuchende in die Wohnung ein und hatte der bisherige Mieter gar kein Recht zur Weitergabe der Mietrechte, so kann die GBV gegen den neuen Bewohner erfolgreich mittels Räumungsklage vorgehen!

Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht)

In der Vergangenheit wurde Mietern von Gemeinnützigen Bauvereinigungen zwar kein Weitergaberecht, oft aber ein Vorschlagsrecht **vertraglich eingeräumt**. In einem solchen Fall kann das Mietrecht nicht direkt an einen selbst gewählten Nachfolger abgetreten werden, sondern der Mieter kann dem Vermieter einen Nachfolger nur vorschlagen.

Hat der bisherige Mieter ein Vorschlagsrecht, muss der Vermieter die Wohnung aber an den vorgeschlagenen Nachfolger vermieten, sofern keine wichtigen Gründe gegen diesen sprechen. **Mit dem vorgeschlagenen Nachfolger wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen**. Der neue Mieter wird, je nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen, **möglicherweise auch einen höheren Mietzins** zu zahlen haben, als der bisherige Mieter.

Wichtig bei der Formulierung des Vorschlagsrechts ist, dass an den Nachfolger keine oder aber genau definierte Voraussetzungen (zB der vorgeschlagene Nachfolger muss den Wohnbauförderungsbestimmungen – Einkommensgrenzen! – entsprechen) geknüpft sind, um Streitigkeiten zu vermeiden.

Wohnungstausch (§ 13 MRG)

Eine weitere Ausnahme von der Regel, dass ausschließlich die vermietende GBV über die Person des Mieters entscheidet, ist der Wohnungstausch. Dabei können Hauptmieter von Wohnungen innerhalb derselben Gemeinde unter den folgenden Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters ihre Wohnungen tauschen:

- die Mietverträge bestehen seit mehr als 5 Jahren,
- es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch,
- die (getauschten) Wohnungen dienen der angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter,
- dem Vermieter kann der Tausch nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden und
- gerichtliche Kündigungen oder Räumungsklagen sind nicht anhängig.

Der beabsichtigte Wohnungstausch muss, am besten mit eingeschriebenem Brief, an beide Vermieter bekanntgegeben werden und es muss um Zustimmung ersucht werden. Wenn der Vermieter die Zustimmung zum Wohnungstausch nicht erteilt, obwohl die obigen Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet auf Antrag des Mieters die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht und ersetzt gegebenenfalls die Zustimmung des Vermieters.

Wird der Wohnungstausch – mit oder ohne behördlicher Hilfe – durchgeführt, haften die tauschenden Mieter zur ungeteilten Hand für die vor dem Wohnungstausch allenfalls aufgelaufenen Mietzinsrückstände.

Der neue Mieter tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Mieters voll ein und übernimmt auch den Mietzins in derselben Höhe.

ACHTUNG:

Die Möglichkeit des Wohnungstausches gilt nur eingeschränkt bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die ihre Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten, und bei „echten“ Genossenschaften. Die jeweiligen Tauschpartner müssen demselben Personenkreis angehören (also zB im selben Betrieb arbeiten oder bei derselben Genossenschaft Mitglied sein).

Mietrecht im Scheidungsfall

Gerade im Falle einer Ehescheidung kann es bei der Wohnversorgung der Ex-Partner zu Schwierigkeiten kommen.

a) einvernehmliche Scheidung:

Im Fall einer einvernehmlichen Scheidung müssen sich die Ehepartner **über die Aufteilung der Ehewohnung**, des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse **vertraglich einigen** („Scheidungsvergleich“). In der Regel wird dabei vereinbart, dass einer der beiden Partner in der ehelichen Wohnung verbleibt und sich der andere (oft gegen eine Ausgleichszahlung) zur Räumung der Wohnung verpflichtet.

Ist die gemeinsame Ehewohnung eine Mietwohnung und lautet der Mietvertrag ohnehin nur auf den Ehepartner, der laut Scheidungsvereinbarung allein in der Wohnung bleiben soll, sind gegenüber dem Vermieter keine weiteren Schritte erforderlich.

Lautet der Mietvertrag aber auf beide Ehegatten oder nur auf den Ehepartner, der laut Scheidungsvereinbarung nicht in der Wohnung bleiben soll, ist – noch vor Rechtskraft der Scheidung – eine **Abtretung der Mietrechte im Sinn des § 12 MRG** erforderlich (siehe dazu das entsprechende Kapitel).

b) strittige Scheidung (wegen Verschuldens):

Hat man sich auseinandergeliebt, wird manchmal eine vielleicht noch mögliche vertragliche Lösung (Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG an den – gerade noch – Ehegatten) durch einen Partner verhindert. Vielleicht will ja auch jeder der beiden Partner die ehemals gemeinsame Mietwohnung für sich alleine haben.

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

Ist in einer strittigen Scheidung die Hauptsache erledigt, wenn also die Ehe durch ein Scheidungsurteil geschieden wird, ist die Sache noch lange nicht erledigt. Nun folgt noch das **Verfahren zur Aufteilung** des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse in dem auch über das Schicksal der Ehewohnung zu entscheiden ist (§ 87 und § 88 Ehegesetz). Ein Antrag auf eine entsprechende gerichtliche Entscheidung über diese Aufteilung muss spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Scheidung eingebracht werden. Hier soll aber – unabhängig von den oft sehr strittigen sonstigen Verteilungsfragen – nur die wohnrechtliche Seite kurz dargelegt werden.

Kommt das Gericht zur Ansicht, dass eine billige Aufteilung des gemeinsamen Vermögens unter anderem auch erfordert, dass eine Wohnung, die bisher nur von einem Ehepartner gemietet war, in Hinkunft nur vom anderen (Ex-) Ehegatten benützt werden soll, kann es mit Beschluss anordnen, dass dieser in das Mietrechtsverhältnis eintritt. Waren bisher beide Ehepartner gemeinsam Mieter, so kann auch die Übertragung an nunmehr nur einen (Ex-) Ehegatten ausgesprochen werden.

Für diese gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das WGG oder das MRG fällt oder nicht – es werden alle Mietverhältnisse (und auch vergleichbare Rechtsformen) erfasst. Eine Einschränkung gibt es nur bei Dienstwohnungen: hier darf eine Übertragung nur mit Zustimmung des Dienstgebers erfolgen, wenn wesentliche Interessen des Dienstgebers dadurch verletzt werden können oder die Wohnung unentgeltlich (bzw. nur gegen ein geringfügiges Entgelt) oder aber als Teil des Arbeitslohns zur Verfügung gestellt wird.

Mietrecht und Trennung von Lebensgefährten

Im Zusammenhang mit der Auflösung einer Lebensgemeinschaft entstehen – nicht nur hinsichtlich der ehemals gemeinsamen Wohnung – meist sehr schwer zu lösende Probleme. Im Rahmen dieser Broschüre soll nur die wohnrechtliche Seite und zwar nur der Fall, dass der gemeinsame Haushalt in einer Mietwohnung liegt, betrachtet werden.

Im Gegensatz zur Ehescheidung gibt es bei der Trennung eines Paares, das „nur“ als Lebensgefährten zusammengelebt hat, keine darauf zugeschnittenen Rechtsvorschriften. Es gibt daher auch kein spezielles Verfahren, wenn sich die ehemaligen Lebensgefährten anlässlich der Trennung über die vermögensrechtliche Aufteilung nicht einigen können.

Wenn Lebensgefährten bleibende Anschaffungen (zB Wohnung) gemeinsam tätigen, empfiehlt sich daher, **bereits zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung eine schriftliche Vereinbarung** über diesen Sachverhalt abzuschließen. Darin sollte auch vereinbart werden, was im Fall einer Trennung zu geschehen hat (zB wer bleibt in der Wohnung, wer erhält welche gemeinsam angeschafften Möbel, was erhält der ausziehende Partner an Ausgleichszahlung, wie lange hat der dann ausziehende Partner Zeit, die Wohnung zu räumen, etc.).

Wenn die von den Lebensgefährten gemeinsam bewohnte Wohnung eine Hauptmietwohnung/Genossenschaftswohnung ist, sind verschiedene Sachverhalte anhand nachstehender Beispiele zu unterscheiden:

BEISPIEL 1:

Der Mietvertrag lautet nur auf einen der beiden Lebensgefährten, zB ist alleinige Vertragspartnerin der GBV die Frau. Sie ist Hauptmieterin, ihr Lebensgefährte ist bloß Mitbewohner:

a) Wenn die Lebensgemeinschaft (auch nur von einem der beiden Partner) für aufgelöst erklärt wird, fällt für den Mann der Rechtsgrund weg, die Wohnung benützen zu dürfen; er ist ja nicht Vertragspartner der GBV. Wenn zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten nichts anderes vereinbart wird, muss der Mann ausziehen und kann von seiner ehemaligen Partnerin sogar auf Räumung der Wohnung geklagt werden. Dies unabhängig davon, ob dem Mann eventuelle vermögensrechtliche Ansprüche gegen seine ehemalige Partnerin zustehen, etwa weil er die in der Wohnung zurückbleibenden Investitionen und/oder Möbel (mit)finanziert hat. Auch wenn der Mann den Finanzierungsbeitrag für die Genossenschaftswohnung teilweise oder ganz bezahlt hat, so muss er sich bezüglich der Rückzahlung dieses Betrages an seine ehemalige Lebenspartnerin und kann sich nicht (!) an die GBV wenden. Einen Rückzahlungsanspruch gegen die GBV kann nur die Mieterin und nur bei Auflösung des Mietverhältnisses geltend machen.

b) Wenn aber zwischen den Lebensgefährten Einigung darüber besteht, dass der Mann, der nicht Mietvertragspartner ist, in der Wohnung bleiben und die Mietrechte allein ausüben soll, muss unbedingt das Einvernehmen mit der GBV gesucht werden, um den angestrebten Zustand herzustellen. Ohne Zustimmung des Vermieters ist eine Übertragung der Mietrechte nicht möglich! Die gesetzliche Möglichkeit der Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) ohne Zustimmung des Vermieters besteht für Lebensgefährten nicht. Bei dieser „Drei-Parteien-Einigung“ zwischen der Mieterin, ihrem Lebensgefährten und der GBV kann die Übertragung der Mietrechte von der Frau auf den Mann vereinbart werden. In einem solchen Fall ist eine sachgerechte Vereinbarung bezüglich der Rückzahlung des von der ausziehenden Partnerin aufgebrauchten Finanzierungsbeitrages zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten zu treffen. Der bestehende Mietvertrag wird ja nicht aufgelöst, sondern nur im Vertragspunkt „Vertragspartner“ geändert. Man könnte aber auch vereinbaren, dass der bisherige Mietvertrag mit der Frau einvernehmlich aufgelöst (sie erhält den Finanzierungsbeitrag von der GBV zurück) und ein neuer Mietvertrag mit dem Mann abgeschlossen wird (er muss einen Finanzierungsbeitrag an die GBV bezahlen).

BEISPIEL 2:

Der Mietvertrag lautet auf beide Lebensgefährten; beide gemeinsam sind Mieter der Wohnung und Vertragspartner der GBV, sowohl die Frau als auch der Mann sind jeweils „Mitmieter“:

Wenn die Lebensgemeinschaft (auch nur von einem der beiden Partner) für aufgelöst erklärt wird, so befindet man sich – wenn man sich nicht einigen kann, wer auszieht und dem anderen die Wohnung überlässt – gleichsam in einer Pattstellung. Der eine Partner hat nicht mehr Rechte an der Wohnung als der andere Partner. Zwar könnte man unter Umständen eine gerichtliche Benützungsregelung erreichen, was aber überhaupt nur bei einer genügend großen Wohnung Sinn macht und bei in Trennungsfällen typischen emotionalen Stresssituationen eigentlich von keinem der beiden ehemaligen Lebensgefährten gewünscht wird.

Daher ist eine einvernehmliche Lösung eigentlich unumgänglich; die gemeinsame Inanspruchnahme der Hilfe von Beratungsstellen ist sicher empfehlenswert. Auch wenn man sich einigt, wer in der Woh-

nung verbleibt und wer auszieht, muss man noch Folgendes beachten: **Durch einen Auszug aus der Wohnung wird nicht bewirkt, dass der Ausziehende nunmehr nicht mehr (Mit-)Mieter ist.** Er kann vom Vermieter weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt trotz des Auszuges weiter wie ursprünglich abgeschlossen mit beiden Personen als gemeinsame Mieter bestehen!

Die beiden ehemaligen Lebensgefährten sollten daher unbedingt mit der GBV eine entsprechende „Drei-Parteien-Einigung“ darüber erzielen, dass der Mietvertrag so abgeändert wird, dass Mietvertragspartner der GBV nunmehr nur mehr die Frau (oder der Mann) allein ist. Je nachdem, ob und wieviel der ausziehende und aus dem Mietvertrag ausscheidende ehemalige Lebensgefährtin bezüglich des Finanzierungsbeitrages und der in der Wohnung verbleibenden, gemeinsam angeschafften Investitionen und Möbel mitbezahlt hat, ist zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten eine sachgerechte Vereinbarung zu treffen.

Ist eine Einigung zwischen dem Vermieter und den beiden Mitmietern zur Änderung des Mietvertrages nicht möglich, so sollten die beiden Ex-Lebensgefährten, die dann ja weiterhin „offiziell“ gemeinsam Mieter der Wohnung sind, zumindest Folgendes vereinbaren: Der/Die Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der beiden Mieter für die Zukunft auf die Ausübung seiner/ihrer (Mit-)Mietrechte und gibt der/dem in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Der/Die in der Wohnung Verbleibende erklärt, die/den Ausziehende/n hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Die oben dargestellten Problematiken sind im übrigen nicht nur bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften sondern auch bei Wohngemeinschaften zu beachten.

PFLICHTEN DES MIETERS

Einige im MRG und WGG geregelten Pflichten des Mieters ergeben sich aus den Gründen, die den Vermieter zur Kündigung berechtigen. So ist der Mieter natürlich verpflichtet, den Mietzins bei Fälligkeit zu bezahlen. Weiters darf der Mieter keinen erheblichen nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand machen; er darf ihn nicht vernachlässigen und beispielsweise auch keine Umbauarbeiten, die den Bauvorschriften widersprechen, vornehmen. Gegenüber seinen Mitbewohnern darf er kein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten an den Tag legen und ihnen damit das Zusammenleben im Haus verleiden. Dies gilt auch für die mit dem Mieter zusammenwohnenden Personen; diesen gegenüber hat der Mieter darauf hinzuwirken, dass sie ein derartiges Verhalten nicht setzen.

Erhaltungspflichten des Mieters

Der Mieter ist gemäß § 8 MRG verpflichtet, die Wohnung samt Wasser-, Gas- und Elektroleitungen, Heizung und Sanitäranlagen **so zu warten und so instandzuhalten** (ausgenommen es handelt sich um die Beseitigung ernster Schäden, die aber umgehend dem Vermieter angezeigt werden müssen), **dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst**. Dies bedeutet, dass der Mieter zB darauf zu achten hat, dass die Wasserleitung im Winter nicht einfriert. Wenn die Behebung von ernsten Schäden des Hauses im Mietgegenstand nötig ist, hat der Hauptmieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige davon zu erstatten.

Wie weit die gesetzliche Erhaltungspflicht des Mieters geht, darüber besteht rechtlich keine Klarheit. Auch ist die gesetzliche Formulierung (der Mieter hat die Einrichtungen so instandzuhalten, dass dem Vermieter bzw den anderen Mietern „kein Nachteil“ erwächst) unklar, weil nicht definiert ist, welchen Nachteil der Mieter abwenden muss. Immer wieder stellt sich die Frage, ob der Mieter zu Erhaltungsarbeiten und sogar zur Erneuerung einer Einrichtung verpflichtet ist, wenn eine Einrichtung des Mietgegenstandes durch die bloß normale Abnutzung, also etwa in Folge „von Altersschwäche“, schadhaft wird.

Dies ist zu verneinen, da es der Oberste Gerichtshof Unternehmern (auch gemeinnützigen Bauvereinigungen) in zwei Urteilen verboten hat, im Mietvertrag Erhaltungspflichten auf die Mieter zu überwälzen.

Rechtsprechung:

- § 8 MRG enthält keine Erhaltungspflicht des Mieters hinsichtlich Tapeten, Malerei oder sonstiger Oberflächenschäden am Mauerwerk (LGZ Wien, 40 R 293/00k).
- Zur üblichen Pflege der Einrichtungen des Bestandgegenstandes ist der Bestandnehmer verpflichtet. Zur Wartung und Pflege zählt auch die Entfernung von Staub und Lurch (6 Ob 42/02 y).

Durch die letzte WGG-Novelle hat sich diese Problematik noch verschärft, da nun in § 14a Abs 2 WGG (= Erhaltungspflicht des Vermieters) zusätzlich der Begriff der “Bagatellreparatur” geschaffen wurde. Die Abgrenzung zwischen “Bagatellreparatur” und “Wartungs- und Instandhaltungspflicht” des Mieters nach § 8 MRG bleibt offen und ist somit nicht zufriedenstellend gelöst.

Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG)

Die Duldungspflichten regeln die Bereiche, in denen Eingriffe in die Mietrechte seitens des Vermieters oder sogar eines anderen Mieters rechtlich zulässig sind.

Der Mieter hat die **Neuschaffung von Mietgegenständen** zB durch Aufstockung und Dachbodenausbau zu dulden. Wenn dadurch in bestehende Rechte eingegriffen wird, zB wenn durch den Dachbodenausbau die Möglichkeit des Wäschetrocknens wegfallen würde, besteht die Duldungspflicht nur, wenn der Vermieter entweder eine entsprechende Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen schafft oder einen entsprechenden Geldersatz leistet.

Der Mieter hat das **Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter** oder von diesem beauftragte Personen zu dulden, wenn **wichtige Gründe** vorliegen (zB wenn ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand

vorliegen oder um Wärmemesser abzulesen). Die Begehung ist, außer bei Gefahr im Verzug, entsprechend anzukündigen (ein bis zwei Wochen vorher) und mit dem Mieter abzustimmen.

Der Mieter hat aber auch die vorübergehende **Benützung oder sogar Veränderung des eigenen Mietgegenstandes** zuzulassen, wenn dies notwendig oder erforderlich ist, um **Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus** (zB Reparatur einer undichten Gasleitung, Einbau eines Aufzuges) oder die **Behebung ernster Schäden im eigenen oder einem anderen Mietgegenstand** durchzuführen.

Die vorübergehende Benützung bzw Veränderung ist aber auch zu dulden, wenn dies zur **Verbesserung eines anderen Mietgegenstandes** notwendig ist und dies auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit in diesem Zusammenhang ist anzunehmen, wenn die Beeinträchtigung unwesentlich oder nicht dauerhaft ist. Alle zu duldbaren Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten sind möglichst schonungsvoll durchzuführen.

Entschädigungsrecht des Mieters (§ 8 Abs 3 MRG)

Entstehen einem Mieter durch Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten, die er zu dulden hat, wesentliche Beeinträchtigungen, hat er **Anspruch auf angemessene Entschädigung**. Der Entschädigungsanspruch für entstandene Vermögensschäden (zB Reinigungskosten, Hotelkosten etc.) ist unabhängig davon, ob den Vermieter/Nachbarmieter an der Beeinträchtigung ein Verschulden trifft. Lediglich bei ideellen Schäden (für „erlittenes Ungemach“) ist grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz des Vermieters/Nachbarmieteters Voraussetzung für den Ersatzanspruch.

Den Ersatz hat der zu leisten, der die Arbeiten durchführen lässt; also der Vermieter bzw der Nachbarmieter.

Sowohl der Duldungsanspruch des Vermieters/Nachbarmieteters, als auch der Anspruch des beeinträchtigten Mieters auf angemessene Entschädigung können im Streitfall mittels Antrag an die Schlichtungsstelle bzw an das Bezirksgericht durchgesetzt werden.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Wenn der Vermieter im Mietobjekt Umbauarbeiten (Fenstertausch) vornehmen lässt und seine Arbeiter die Wohnung verschmutzt zurücklassen, hat der Mieter einen Ersatzanspruch für die Reinigungskosten; auch dann, wenn er die Reinigung selbst durchgeführt hat.
- Fenster und die davor mit Zustimmung des Vermieters angebrachten Außenjalousien sind sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch wesentliche Bestandteile des Mietgegenstandes selbst. Lässt daher der Vermieter die Fenster tauschen, entfernt er dabei die Außenjalousie und montiert er sie nicht wieder, so stellt diese Veränderung einen Eingriff in die Mietrechte dar. Sind die entfernten Jalousien noch in gebrauchsfähigem Zustand, muss der Vermieter diese wieder anbringen. Verweigert er dies, hat der Mieter einen Ersatzanspruch im Sinn des § 8 Abs 3 MRG und zwar in der Höhe der Montagekosten. Sind die alten Außenjalousien wegen der Demontage aber gar nicht mehr brauchbar, so besteht die Entschädigung, die der Vermieter dem Mieter leisten muss, in den Anschaffungs- und Montagekosten von neuen Jalousien. Bei diesen Kosten ist aber ein Abzug vorzunehmen, weil die neuen Jalousien eine längere Lebensdauer haben.

DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES

Ein Miet- oder Nutzungsverhältnis kann auf mehrere Arten enden, und zwar durch

- Zeitablauf bei befristeten Verträgen,
- einvernehmliche Vertragsbeendigung,
- Kündigung des Mieters oder des Vermieters oder
- sofortige (vorzeitige) Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter oder Vermieter.

Zeitablauf

Befristete Mietverhältnisse (sie kommen aber in der Praxis bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen kaum vor) enden nach dem Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter kann zum Endigungszeitpunkt die Übergabe der Wohnung verlangen und sie notfalls gerichtlich mittels Räumungsklage durchsetzen. Voraussetzung für seinen Erfolg in einem solchen Verfahren ist, dass der Mietvertrag rechtsgültig befristet war.

Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses

Hinsichtlich der einvernehmlichen Vertragsauflösung braucht nicht viel erläutert werden: sie ist jederzeit möglich und bedeutet, dass Mieter und GBV frei vereinbaren, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet. Es müssen dabei auch keinerlei Fristen oder Termine eingehalten werden. Die Vereinbarung kann schriftlich (aus Beweisgründen zweckmäßig), mündlich oder schlüssig (der Mieter zieht aus und gibt die Schlüssel zurück, die GBV akzeptiert dies und nimmt die Wohnung zurück) erfolgen.

Kündigung durch den Mieter oder die GBV

Unbefristete Mietverhältnisse können durch Kündigung, also durch eine einseitige Erklärung des Mieters oder Vermieters, beendet werden. Zwischen einer Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter besteht aber ein großer Unterschied.

Beide Vertragspartner müssen die **Kündigungsfrist** (wenn nichts anderes vereinbart ist: **ein Monat**) und den **Kündigungstermin** (wenn nichts anderes vereinbart ist: **der Monatsletzte**) einhalten. Der Mieter kann schriftlich oder über das örtlich zuständige Bezirksgericht kündigen, der Vermieter muss gerichtlich kündigen. Der wesentliche Unterschied besteht aber darin, dass der Mieter ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Hingegen kann der Vermieter nur dann kündigen, wenn ein vom Gesetz als wichtig anerkannter Kündigungsgrund vorliegt (**Kündigungsschutz**).

Die Einhaltung der Kündigungsfrist erfordert, dass die Kündigung dem anderen Vertragspartner noch vor Beginn der Frist zugegangen sein muss. Bei einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Kündigung zum Monatsletzten muss das Schreiben noch vor dem Monatsersten des Monats zugegangen sein, in dem das Mietverhältnis enden soll. So muss zB bei einer Kündigung zum 31.08. das Kündigungsschreiben spätestens am 31.07. beim anderen Vertragspartner eingelangt sein.

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

BEISPIEL:

Vermieter und Mieter haben im Mietvertrag vereinbart, dass die Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten erfolgen muss. Der Mieter sendet seine Kündigung am 28.08. an den Vermieter und teilt ihm dabei mit, dass er das Mietverhältnis zum 30.11. aufkündigt. Die Kündigung langt beim Vermieter jedoch erst am 04.09. ein. Damit ist aber die vereinbarte Kündigungsfrist von 3 Monaten nicht eingehalten. Die Kündigung ist zwar wirksam, aber erst am 31.12.

Die Form der Kündigung

Das Mietrechtsgesetz verlangt, dass der **Vermieter gerichtlich kündigen muss**. Auch der Mieter kann sein Mietverhältnis über das Gericht kündigen, aber es besteht nun im Gesetz kein zwingendes Erfordernis mehr dazu. Die Form der Kündigung wurde für den Mieter erleichtert. **Es reicht auch aus, dass der Mieter den Mietvertrag schriftlich kündigt**. Dabei ist es jedenfalls zu empfehlen, die Kündigung des Mietvertrages an die GBV mit eingeschriebenem Brief zu senden.

Die wichtigsten gesetzlichen Kündigungsgründe, die eine GBV geltend machen kann

- **Nichtbezahlung der Miete:** Voraussetzung ist, dass der Mieter trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist; bezahlt aber der Mieter bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, ist die Kündigung abzuweisen. Der Mieter hat in diesem Fall aber die Verfahrenskosten zu ersetzen.
- **Erheblich nachteiliger Gebrauch** des Mietgegenstands: Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter
 - die Wohnung besonders arg vernachlässigt,
 - durch grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben verunmöglicht oder sehr erschwert, oder
 - gröbere strafbare Handlungen gegen Hausbewohner oder den Vermieter begeht.
- **Gänzliche Untervermietung** des Mietgegenstandes
- Gänzliche oder teilweise Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt
- **Tod des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen**
- **Nichtbenützung der Wohnung (Leerstehung):** Das ist dann gegeben, wenn weder der Mieter noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfs regelmäßig verwenden und auch in absehbarer Zeit nicht verwenden werden. Nach der Rechtsprechung ist der Kündigungsgrund nicht gegeben, wenn die Wohnung zumindest drei bis vier Tage pro Woche oder mehr als die Hälfte des Jahres **tatsächlich bewohnt** wird (die polizeiliche Meldung reicht nicht aus). Der Kündigungsgrund ist aber auch dann nicht gegeben, wenn eine vorübergehende Abwesenheit aus beruflichen Gründen oder aus Kur-, Unterrichts- oder Bildungszwecken erfolgt. Vorübergehende Abwesenheit in diesem Zusammenhang bedeutet, dass in absehbarer Zeit mit der Rückkehr des Mieters zu rechnen sein muss. Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes schadet auch eine zweijährige berufsbedingte Abwesenheit nicht, solange nur ein konkreter Rückkehrtermin feststeht und die ernstliche Absicht des Mieters vorliegt, in die Wohnung zurückzukehren.
- **Abbruchsfälle:** Wenn eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Hauses vorliegt, kann dem Mieter gekündigt werden. Es muss ihm jedoch eine entsprechende Ersatzwohnung beschafft werden.

- **Schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund:** Im Mietvertrag werden manchmal weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese müssen aber wichtig und bedeutsam und mit den obigen im Gesetz konkret angeführten Kündigungsgründen vergleichbar sein.

Im **Wohnbauförderungsrecht** gibt es bei Wohnungen, die nach bundesgesetzlichen oder landesgesetzlichen Vorschriften gefördert wurden, außerdem noch folgende gesetzliche Kündigungsgründe: Die GBV kann kündigen, wenn der Mieter

- seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete andere Wohnung nicht aufgegeben hat, oder
- entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

Einer Kündigung aus dem ersten Grund ist vom Gericht aber dann nicht stattzugeben, wenn der Mieter bis zur letzten Verhandlung vor dem Gericht der 1. Instanz seine Rechte an der bisherigen Wohnung doch noch aufgibt.

Kündigungsverfahren

Bringt eine GBV beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen einen Mieter ein, muss sie einen oder mehrere Kündigungsgründe angeben. Das Gericht prüft aber vorerst nur, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind (Parteienbezeichnung, Angabe des Mietgegenstandes, Kündigungsfrist und -termin). Wenn eine Kündigung eingebracht wird, prüft das Gericht aber nicht sofort und von sich aus, ob der von der GBV geltend gemachte Kündigungsgrund tatsächlich vorliegt.

Die Kündigung wird dann dem Mieter mittels RSa – Brief und einer Belehrung zugestellt. Nur wenn der Mieter **innerhalb von 4 Wochen Einwendungen** (die nicht begründet werden müssen) erhebt, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher der Vermieter beweisen muss, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist. Erhebt der Mieter aber keine oder nicht fristgerecht Einwendungen, wird die Kündigung rechts-

wirksam und kann mittels Antrag auf Räumungsexekution („Delogierung“) vollstreckt werden. Und zwar selbst dann, wenn der Kündigungsgrund gar nicht besteht.

TIPP:

Damit es also überhaupt zu einer inhaltlichen Überprüfung der Kündigung und der angeführten Kündigungsgründe kommt, müssen vom Mieter unbedingt fristgerecht Einwendungen bei Gericht erhoben werden!

Die Frist beginnt nicht erst zu laufen, wenn man den RSA – Brief mit der Kündigung in Händen hält, sondern schon mit der Hinterlegung beim Postamt (falls man vom Briefträger etwa wegen Berufstätigkeit nicht angetroffen wird). Wird die Frist wegen unvorhersehbarer oder unabwendbarer Ereignisse versäumt, kann man eine sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Bei längerer berufs- oder urlaubsbedingter Abwesenheit empfiehlt es sich jedenfalls, das Zustellpostamt zu verständigen und eine Vereinbarung zu treffen, dass keine behördlichen Schriftstücke (also auch keine Hinterlegungsanzeigen) zugestellt werden sollen.

Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter

Der Mieter kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1117 ABGB erklären, wenn der Mietgegenstand (ohne seine Schuld) in einem Zustand ist (zB Gesundheitsschädlichkeit), dass er zum vereinbarten Gebrauch nicht taugt.

Bei unbedeutenden Mängeln ist die sofortige Vertragsauflösung ausgeschlossen. Bei leicht behebbaren Mängeln muss der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel setzen und kann erst dann, wenn der Vermieter trotz Aufforderung zur Beseitigung der Mängel untätig bleibt, die sofortige Vertragsauflösung erklären.

Die vorzeitige Vertragsauflösung kann schriftlich (zu Beweis Zwecken ist dies jedenfalls zu empfehlen) oder mündlich erklärt werden.

Sofortige Vertragsauflösung durch die GBV

Ein Vermieter kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1118 ABGB erklären, wenn der Mieter

- den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht, oder
- länger als ein Monat mit der Mietzinszahlung im Rückstand ist.

Der Vermieter kann die Vertragsauflösung gegenüber dem Mieter außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens schriftlich oder mündlich erklären. Wenn der Mieter dies nicht akzeptiert und weiter in der Wohnung bleibt, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen und den Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilen lassen. Oft wird von Vermietern die vorzeitige Vertragsauflösung gegenüber Mietern nicht eigens erklärt, sondern sofort die Räumungsklage eingebracht.

Räumungsklage

Die Räumungsklage ist ein Instrument, das die GBV bei verschiedenen Sachverhalten einsetzen kann. Auch ein Mieter kann sie gegen seinen Untermieter, seinen ehemaligen Lebensgefährten oder gegen jemanden, dem er das Wohnen gegen jederzeitigen Widerruf (Prekarium) gestattet hatte, einsetzen.

Die Klage läuft darauf hinaus, dass der Nutzer der Wohnung dazu verurteilt wird, die Wohnung geräumt zu übergeben.

- Ein Vermieter kann die Räumungsklage dann einbringen, wenn er ein Mietverhältnis durch außergerichtliche Erklärung der sofortigen Vertragsauflösung (§ 1118 ABGB) beendet hat und der Mieter dies nicht akzeptiert und nicht auszieht.

- Der Vermieter kann die Räumungsklage aber auch dann einbringen, wenn Gründe für eine sofortige Vertragsauflösung gemäß § 1118 ABGB zwar vorliegen, er aber die Vertragsauflösung gegenüber dem Mieter noch gar nicht ausgesprochen hat. In einem solchen Fall – wenn sich der Vermieter die vorherige schriftliche oder mündliche Erklärung der vorzeitigen Vertragsauflösung „erspart“ hat – gilt das Einbringen der Räumungsklage gleichzeitig als Abgabe dieser Erklärung zur Vertragsauflösung.
- Weiters kann ein Haus- oder Wohnungseigentümer oder auch ein Mieter die Räumungsklage gegen jemanden einsetzen, der seine Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein.

Der letzte Fall wird auch als „titellose Benützung“ bezeichnet. Damit ist gemeint, dass jemand eine Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein, weil ihm der „Titel“ (ein Rechtsgrund) fehlt. Dies etwa dann, wenn ein befristeter Mietvertrag durch Zeitablauf schon beendet ist und der ehemalige Mieter nicht auszieht. Er hat aber eben keinen „Titel“ mehr, diese Wohnung nutzen zu dürfen. Auch wenn ein Prekarium widerrufen wird oder die Lebensgemeinschaft, aufgrund derer eine Person in der Wohnung des ehemaligen Lebenspartners wohnt, aufgelöst wird, besteht kein Titel mehr, die Wohnung weiter zu nutzen.

Bei einer Räumungsklage findet im Unterschied zur Kündigung jedenfalls ein Gerichtsverfahren statt, in dem der Vermieter das Vorliegen der Klagegründe beweisen muss. Den angesetzten Verhandlungstermin sollte der Beklagte aber auf jeden Fall wahrnehmen, da ansonsten ein „Versäumnungsurteil“ ergeht und der Räumungsklage damit stattgegeben wird.

Räumungsexekution

Verliert der Mieter ein vom Vermieter angestrebtes Kündigungsverfahren, wird er dazu verurteilt, die Wohnung innerhalb einer im Urteil bestimmten Frist an den Vermieter zurückzustellen. Ebenso, wenn der Nutzer einer Wohnung eine Räumungsklage verliert.

Ein Mieter/Nutzer, der eine gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage verliert und zur Rückgabe/Räumung der Wohnung verurteilt wird, kann beim Gericht, welches das Urteil fällt, beantragen, dass ihm im Urteil die Räumungsfrist verlängert wird. Er muss dazu aber wichtige Gründe geltend machen (zB drohende Obdachlosigkeit) und dem Vermieter darf daraus kein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen.

Wird die Wohnung auch nicht innerhalb der im Urteil bestimmten Frist zurückgestellt, wird gegen den Mieter/Nutzer die Räumungsexekution („Delogierung“) mit Hilfe des Gerichts durchgeführt werden, wenn der Berechtigte dies bei Gericht beantragt. Eine eigenmächtige Räumung („Selbsthilfe“) durch den Berechtigten ist nicht gestattet.

DIE RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

Mangels anderer Vereinbarung ist die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses „geräumt“ an den Vermieter zurückzustellen. Die Verpflichtung zur Räumung heißt Entfernung aller nicht mitvermieteten Sachen. Der Mieter hat also nicht nur seine eigenen Gebrauchsgegenstände und Möbel zu entfernen, sondern auch die jener Personen, die ihre Benützungsrechte von ihm abgeleitet haben (Angehörige, Mitbewohner, Untermieter).

Vermeehrt sind Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter zu beobachten, wenn es darum geht, **in welchem Zustand die Wohnung zurückgestellt werden muss.**

Gesetzliche Regelung

Nach der prinzipiellen Regelung des § 1109 ABGB hat der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, wie er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung.

Der Mieter hat also für die normale (übliche) Abnutzung des Bestandsgegenstandes durch seinen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Für die Nutzung der ihm überlassenen Wohnung zahlt der Mieter ja auch den Mietzins; damit sind alle üblichen Abnutzungsspuren, die durch einen Wohnungsgebrauch entstehen, abgegolten. Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung, die Wohnung neu ausgemalt zurückzustellen.

Nach der gesetzlichen Regelung haftet der Mieter also grundsätzlich nur für übermäßige Abnutzung und Missbrauch. Wird die Wohnung vom Mieter übermäßig abgenutzt zurückgegeben, haftet der Mieter für die Kosten der Beseitigung dieses Zustandes. Der Vermieter hat dann einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Mieter. Der Vermieter muss den Schaden beweisen sowie den Zusammenhang zwischen dem Schaden und der Nutzung durch den Mieter. Dieser Zusammenhang wird aber bereits dann angenommen, wenn die Entstehung des Schadens mit überwiegender Wahrscheinlichkeit auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen ist. Der Mieter muss sein mangelndes Verschulden am eingetretenen Schaden

beweisen. Prinzipiell handelt es sich bei diesem Schadenersatzanspruch des Vermieters nach § 1111 ABGB um einen Anspruch auf „Naturalrestitution“, der Mieter muss also den Schaden real beseitigen. Der Vermieter kann jedoch einen Geldersatz verlangen, wenn sich der Mieter zur Naturalrestitution nicht bereit erklärt, oder diese nicht möglich ist. Wichtig in dieser Frage ist auch, dass die allgemeinen Grundsätze des österreichischen Schadenersatzrechtes zur Anwendung kommen. Dies bedeutet etwa, dass sich die zum Schadenersatz berechnete Person durch den Schadenersatz nicht bereichern darf. Prinzipiell können die Reparaturkosten verlangt werden, jedoch nur bis zur Höhe des „gemeinen Wertes“ (Zeitwert) der Sache. Ist eine Reparatur nicht möglich, sondern muss beispielsweise ein neues Gerät angeschafft werden, darf der Vermieter dem Mieter nicht die vollen Neuanschaffungskosten weiterverrechnen.

BEISPIEL:

Ein Mieter hat bei Mietbeginn vor 5 Jahren einen neuen E-Herd übernommen. Nun beendet er das Mietverhältnis und stellt die Wohnung mit einem – wegen eines vom Mieter verschuldeten Schadens – defekten E-Herd an die GBV zurück.

Wegen dieses Schadens zieht die GBV die Kosten eines neuen E-Herdes (€ 400,-) vom zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag ab, den sie so vermindert an den Mieter zurückzahlt. Dies ist unzulässig.

Wenn sich der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verhalten hätte, hätte die GBV ja einen funktionierenden, aber 5 Jahre alten E-Herd zurückgestellt bekommen. Der Mieter hätte seiner Verpflichtung zur Rückstellung des E-Herdes im funktionstüchtigen Zustand auch dadurch nachkommen können, indem er einen gebrauchten, funktionstüchtigen E-Herd kauft und diesen der GBV übergibt. Die GBV hat aber – auf Kosten des Mieters – einen neuen E-Herd angeschafft und die vollen Kosten der Neuanschaffung dem Mieter weiterverrechnet. Damit ist sie aber bereichert. Hat ein 5 Jahre alter, funktionstüchtiger E-Herd nur einen Zeitwert von zB € 220,-, darf der Vermieter dem Mieter auch nur den Betrag von € 220,- (nur so hoch ist der Schaden der GBV) weiterverrechnen und vom Finanzierungsbeitrag (oder von der Kautio) abziehen.

Rechtsprechung zur gewöhnlichen Abnutzung:

- Das Anbringen von Seifenhaltern und Handtuchhaltern im Bad, auch wenn deswegen die Fliesen angebohrt worden sind, geht nicht über die gewöhnliche Abnutzung hinaus. Der Vermieter konnte wegen der Löcher in den Fliesen vom Mieter keinen Rückbau dieser Veränderungen und keinen Schadenersatz wegen übermäßiger Abnutzung verlangen.
- Das Verkleben eines Teppichbodens auf den bei der Anmietung neuen Parkettboden durch den Mieter stellt kein übliches Maß der Abnutzung dar. Der Mieter hat daher bei Beendigung des Vertrages für die Kosten der Bodensanierung aufzukommen.
- Ein Kratzer in der Badewanne ist noch als gewöhnliche Abnutzung zu qualifizieren. Ein Ersatz ist dafür nicht zu leisten. Schäden an Tapeten, die bei der Entfernung von handelsüblichen Stellagen zurückbleiben, dürfen der Mieterin ebenfalls nicht angelastet werden.
- Dem Vermieter steht auch bei einem durch ein schuldhaftes Verhalten des Mieters verursachten Schaden meist nur ein Teil der aufgewendeten Reparaturkosten (oder in manchen Fällen sogar nichts mehr) als Schadenersatzbetrag zu, weil **der dem österreichischen Schadenersatzrecht immanente Grundsatz „Abzug neu für alt“ zu beachten ist**. Dazu wurde etwa in einer Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (41 R 275/04a) ausgesprochen: Der geschädigte Vermieter soll nicht weniger an Ersatz bekommen, als seinem Schaden entspricht, er soll aber durch die Ersatzleistung des Mieters nicht besser gestellt werden. **Wird eine gebrauchte Sache zerstört oder beschädigt und hat die neu hergestellte oder reparierte Sache eine längere Lebensdauer als die alte Sache zum Zeitpunkt der Beschädigung an Restlebensdauer gehabt hätte, ist nur ein aliquoter Ersatz zu leisten. Dieser Ersatz richtet sich nach dem Verhältnis der Restlebensdauer der alten Sache zur Lebensdauer der neu hergestellten Sache.** Bemessungsgrundlage sind die Neuherstellungs- bzw. Reparaturkosten, weil der Schaden im Erfordernis der Neuanschaffung bzw. Reparatur besteht. Dem Umstand, dass die beschädigte Sache nicht mehr neu war, wird durch die Aliquotierung Rechnung getragen. Im konkreten Fall (die Mieterin hatte im Jahr 1991 eine im Jahr 1980 errichtete Genossenschaftswohnung angemietet, im Jahr 2002 gab sie die Wohnung zurück; bei der Rückgabe wurden an diversen Bestandteilen der Wohnung Schäden bzw. Mängel festgestellt; diese wurden

von der Genossenschaft behoben und sie verrechnete der Mieterin die vollen Reparatur- bzw. Neuherstellungskosten in der Höhe von ca € 4.000,-) sprach das Gericht aus, dass die Mieterin zwar für eine übermäßige Abnutzung einzustehen hat, aber die Berechnung des Schadenersatzanspruches durch die Genossenschaft unrichtig ist. Es müsse beachtet werden, dass die beschädigten bzw. übermäßig abgenutzten Wohnungsbestandteile (Malerei, Bodenbeläge, Waschbecken, Türen) allesamt bereits mehr als 20 Jahre alt waren, der Anspruch der Genossenschaft war insgesamt nur mit ca € 1.300,- berechtigt. Zu den einzelnen Schäden führte das Gericht aus:

- Die Erneuerung der Malerei im Vorzimmer wegen unterschiedlich gefärbter Wände ist nicht zu ersetzen, da die Malerei nach einer 22-jährigen Nutzungsdauer ohnedies zu erneuern wäre.
- Bei einem beschädigten Kunststoffbodenbelag kann höchstens eine 15-jährige Nutzungsdauer angenommen werden, sodass auch dessen Erneuerung nicht von der Mieterin zu tragen ist.
- Kosten für das Ersetzen fehlender Parkettteile sind von der Mieterin mit dem vollen Betrag zu ersetzen. Da der Boden auch sehr tiefe Kratzer aufwies, musste er dreimal geschliffen werden. Diese Kosten sind von der Mieterin allerdings nur zu einem Drittel zu ersetzen, da in Abständen von 20 Jahren sowieso ein zweimaliges Schleifen und Versiegeln erfolgen muss.
- Bei Steckdosen, Waschbecken und Innentüren ist eine Nutzungsdauer von 30 Jahren anzunehmen, die Mieterin hatte daher nur ein Drittel der Kosten für die jeweilige Erneuerung zu ersetzen.

■ **Zum Ausmalen** in anderen Farben gibt es eine Entscheidung des Landesgerichts Wien (LGZ Wien, 39 R 280/08b), wonach die Wandfarben grün und ocker durchaus dem Ortsgebrauch und der Verkehrsüblichkeit entsprechen. Der Mieter hatte bei Mietbeginn einige der Räume der ihm weiß ausgemalt übergebenen Wohnung mit den erwähnten Farben ausgemalt und die Wohnung dann so zurückgestellt. Der Vermieter behielt die Kautions mit der Begründung ein, dass die geänderten Wandfarben eine Beschädigung bzw. übermäßige Abnutzung darstellen würden. Das Gericht sah dies nicht so: „Entgegen der Meinung des Vermieters kann durch diese Farbwahl (grün und

ocker) nicht eine ungewöhnliche Abnützung der Wände bewirkt sein. Die Wände waren nach Rückstellung der Wohnung im Vergleich zur Übergabe in einem gleichwertigen Zustand.“ Der Vermieter musste dem Mieter die komplette Kautionszahlung zurückzahlen.

- Je typischer bestimmte Veränderungen nach der Verkehrsauffassung mit dem Gebrauch eines Mietgegenstands verbunden sind, desto eher sind sie vom Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Schadenersatzanspruch hinzunehmen. So ist etwa die Montage von Küchenkästchen, Karniesen und Regalen als verkehrsüblich zu bezeichnen. Die zurückgelassenen Bohrlöcher nach pflichtgemäßer Entfernung der Einrichtungsgegenstände sind als normale Abnützung zu werten. Die Montage solcher Einrichtungsgegenstände und ihre Demontage sind typisch für jede Anmietung einer Wohnung; daraus ergibt sich eine Einschränkung der Wiederherstellungspflicht des Mieters, weshalb der Vermieter wegen des Vorhandenseins solcher Bohrlöcher keinen Schadenersatz verlangen kann.

Vertragliche Vereinbarung

Eine vertragliche Vereinbarung in einem Mietvertragsformular, wonach der Mieter den Mietgegenstand in genau demselben Zustand zurückzustellen hat, wie er ihn angemietet hat, ist – so der Oberste Gerichtshof – unwirksam. Dies würde nämlich bedeuten, dass der Mieter den Mietgegenstand praktisch gar nicht bewohnen hätte dürfen bzw alle Spuren, die mit dem üblichen Gebrauch der Wohnung zusammenhängen, beseitigen müsste.

Es besteht – wie bereits erwähnt - auch **keine gesetzliche Verpflichtung** des Mieters, **die Wohnung neu ausgemalt zurückzustellen**.

Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes (2 Ob 215/10x) ist eine solche Vereinbarung, dass der Mieter die Wohnung beim Auszug ausmalen muss, tatsächlich unwirksam, wenn sie in einem vom Vermieter stammenden Vertragsformular getroffen wurde und es keine sachliche Rechtfertigung dafür gibt.

„Formular“ ist dabei nicht streng zu verstehen, es geht dabei um „vorformulierte Vertragsbedingungen“, die vom Vermieter stammen. Also auch dann, wenn ein Mietvertrag aus - von Seite des Vermieters stammenden - Textbausteinen zusammengestellt wird, ist eine darin enthaltene Ausmalverpflichtung des Mieters rechtsunwirksam. Das ist damit zu begründen, dass einem Vertragspartner (dem Mieter) Vertragsbestimmungen, die ihn benachteiligen, nicht einfach so aufgedrängt werden dürfen. In der Praxis findet beim Abschluss von Mietverträgen ein solches „Aufdrängen“ aber ständig statt; in der Regel hat der Mieter keine Wahl, er muss die vom Vermieter diktierten (vorformulierten) Vertragsbedingungen akzeptieren, oder er bekommt die Wohnung nicht vermietet.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass **nach der neuesten Rechtsprechung eine vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Rückstellung der Mietwohnung in neu ausgemaltem Zustand in der Regel unwirksam ist.** Sachlich gerechtfertigt und wirksam wäre eine solche Verpflichtung aber etwa dann, wenn der Vermieter dazu auch gleich erklärt, dem Mieter die Kosten des Neuausmalens zu ersetzen.

INVESTITIONSERSATZ FÜR DEN MIETER BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Wenn ein Mieter einer Genossenschaftswohnung während seines Mietverhältnisses die Wohnung wesentlich verbessert, hat er dafür gemäß § 20 Abs 5 WGG am Ende seines Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch gegenüber der GBV, wenn die Investitionen

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

Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend aber nur folgende Aufwendungen:

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

Kein Ersatzanspruch des Mieters gegenüber der GBV besteht für andere Investitionen in die Wohnung, also zB für Einbauschränke oder eine Einbauküche.

Deshalb ermöglichen manche Gemeinnützigen Bauvereinigungen, dass sich der ausziehende Mieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt. Mit ihm kann dann abgeklärt werden, ob dieser bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen einen Ersatz zu leisten. Wesentlich ist aber, dass der neue Mieter dazu nicht verpflichtet ist. Umgekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wohnung verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

Ein Investitionersatzanspruch des Mieters gegenüber der GBV muss **rechtzeitig geltend gemacht** werden:

- bei der einvernehmlichen Beendigung des Mietvertrages spätestens 14 Tage nach Abschluss der Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung;
- bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Gemeinnützige Bauvereinigung;
- bei der Kündigung oder Räumungsklage durch die GBV binnen 2 Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung oder des Räumungsurteils. Wird die Wohnung aber früher zurückgegeben, muss der Anspruch spätestens bei der Zurückstellung (Räumung) der Wohnung geltend gemacht werden.

TIPP:

Die Einhaltung dieser Fristen ist besonders wichtig; wird dagegen verstoßen, verfällt der Ersatzanspruch! Um die Fristen einzuhalten, muss die Anzeige des Ersatzanspruches binnen der genannten Fristen beim Vermieter einlangen! Ein Absenden innerhalb der Frist (etwa am letzten Tag) reicht daher nicht immer aus! Der Ersatzanspruch muss außerdem unbedingt schriftlich geltend gemacht werden, die Höhe des begehrten Betrages ist unbedingt anzugeben!

Bei Investitionen, die ab dem 01.03.1991 vorgenommen wurden, müssen außerdem **gleichzeitig Rechnungen vorgelegt** werden. Für Investitionen, die vor dem 01.03.1991 durchgeführt wurden, ist die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung (ausgenommen bei geförderten Investitionen: da müssen auch dann Rechnungen vorgelegt werden, wenn die Arbeiten vor dem 01.03.1991 erfolgten).

Hat der Vermieter berechtigterweise die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten verweigert oder die Zustimmung zulässigerweise an die Bedingung geknüpft, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird (vergleiche dazu die Ausführungen im Kapitel „Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung“), besteht der Ersatzanspruch grundsätzlich nicht.

Wurde dem Vermieter eine wesentliche Veränderung der Wohnung zwar nicht angezeigt, aber hätte der Vermieter bei korrekter Anzeige sowieso der Veränderung der Wohnung zustimmen müssen und diese Zustimmung auch nicht an die Bedingung knüpfen dürfen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, kann der Ersatzanspruch trotzdem geltend gemacht und durchgesetzt werden.

Wenn der Mieter seinen **Investitionersatzanspruch zwar rechtzeitig, aber formal oder inhaltlich mangelhaft** anzeigt, ist sein Anspruch nicht verloren. Ein solcher Mangel liegt zB dann vor, wenn der Mieter die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder seine Ansprüche nicht ausdrücklich beziffert oder etwa den Anspruch nur mündlich geltend gemacht hat.

Die GBV ist in solchen Fällen verpflichtet, den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Die GBV ist dabei verpflichtet, dem Mieter den Mangel zu benennen, um ihm Gelegenheit zu geben, eine ordnungsgemäße vollständige Anzeige des Investitionersatzanspruches nachzuholen. Der Verlust des Investitionersatzanspruches tritt nur dann ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

Die Höhe des Ersatzanspruches errechnet sich folgendermaßen:

Auszugehen ist immer vom tatsächlich aufgewendeten Betrag. Dieser Betrag vermindert sich um eine jährliche Abschreibung (jeweils pro vollendetem Jahr) ab Durchführung der Arbeiten.

a) Bei Investitionen, die vor dem 01.03.1991 ohne Förderungsmittel durchgeführt wurden, beträgt die jährliche Abschreibung grundsätzlich 5 % (1/20 der aufgewendeten Kosten pro Jahr). Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung aber jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. (Bei einer Investition, die zB mit einem Wohnungsverbesserungskredit – Laufzeit 10 Jahre – finanziert wurde, beträgt die jährliche Abschreibung 10 % pro Jahr.)

b) Bei Arbeiten, die ab dem 01.03.1991 durchgeführt wurden: Für Aufwendungen zur Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, Heizung oder Sanitärinstallationen bzw zur gänzlichen Fußbodenerneuerung beträgt die jährliche Abschreibung 10 %.

BEISPIEL:

Anfang Mai 2013 wird eine Etagenheizung ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln installiert. Die Kosten betragen € 6.000,- zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer, also gesamt € 7.200,-. Das Mietverhältnis wird vom Mieter mit Kündigung vom 15.06.2017 unter Einhaltung der einmonatigen Kündigungsfrist per 31.07.2017 gerichtlich aufgekündigt. Noch vor der Kündigung, nämlich am 10.06.2017 schickt der Mieter an die Vermieter einen eingeschriebenen Brief, in dem er mitteilt, dass er für die Gasetagenheizung einen Investitionersatzanspruch von € 4.320,- geltend macht. Der Mieter hat richtig gerechnet, nämlich: € 7.200,- minus € 2.880,- (€ 7.200,- mal 1/10 mal 4 Jahre) ergibt € 4.320,-.

- Für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen oder bei sonstigen wesentlichen Verbesserungen, zB Einbau von Schall- oder Wärmeschutzfenstern, beträgt die Abschreibung 5 % pro Jahr.
- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. Die **Abschreibung ist aber nie höher als 10 % pro Jahr**. Bei einer Investition, die zB mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von nur 5 Jahren finanziert wurde, beträgt die Abschreibung nicht 20 % sondern jedenfalls nur 10 % pro Jahr.

Auszahlung des Investitionersatzes

Wird der Ersatzanspruch korrekt geltend gemacht und besteht er auch zu Recht, ist die GBV verpflichtet, den Investitionersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses und Zurückstellung der Wohnung zu bezahlen.

Investitionersatz für Investitionen des Vermieters, die man selbst abgelöst hat?

Prinzipiell stand bis 01.03.1997 einem Mieter gegenüber dem Vermieter der Investitionersatzanspruch nur für eigene Investitionen zu.

Es kommt aber öfter vor, dass eine GBV einem ausziehenden Mieter, der ersatzfähige Investitionen getätigt hat, die Investitionen nicht bezahlt, sondern dass der ausziehende Mieter den Investitionsersatz gleich direkt mit dem neuen Mieter verrechnet.

In diesen Fällen konnte nach früherer Rechtslage der neue Mieter, wenn er auszog, keinen Investitionsersatz geltend machen; er hatte ja die Investitionen nicht selbst durchgeführt sondern „nur“ seinem Vormieter abgelöst.

Seit 01.03.1997 hat aber auch ein Mieter, der seinerseits einen Investitionskostenersatz an den Vormieter geleistet hat, Anspruch auf einen Investitionskostenersatz in der Höhe der bei seinem Auszug noch verbleibenden Abschreibung. Besonders wichtig ist es, sich in solchen Fällen die Originalrechnungen vom Vormieter übergeben zu lassen. Die Vorlage der Rechnungen ist ja schließlich Voraussetzung für den eigenen Ersatzanspruch.

In solchen Fällen muss man auch zwischen Investitionsersatz nach § 20 Abs 5 WGG und einer sonstigen Ablöse unterscheiden.

BEISPIEL:

Der Mieter A hat per 01.11.2009 eine Genossenschaftswohnung angemietet. Im Juni 2010 lässt er eine neue Gasetagenheizung einbauen (Kosten € 8.000,-). Mit 01.05.2014 zieht er aus, ihm wird von der GBV ein Vorschlagsrecht für den nachfolgenden Mieter eingeräumt. Der Mieter A verrechnet dem nachfolgenden Mieter B insgesamt € 20.000,- „Ablöse“ für die Gasetagenheizung, aber auch für die Einbauküche und diverse Möbel und übergibt ihm diesbezügliche Rechnungen. Wenn der Mieter B zum Beispiel im September 2017 auszieht, kann er von der GBV nur € 2.400,- (30 % Investitionskostenersatz, berechnet ausgehend von € 8.000,-, den im Jahr 2010 aufgewendeten Kosten der Gasetagenheizung) verlangen.

Aus der Rechtsprechung:

- Die Erneuerung eines Gasherdes bzw die Ersetzung des infolge gewöhnlicher Abnutzung unbrauchbar gewordenen Inventars begründet keinen Ersatzanspruch gemäß § 20 Abs 5 WGG.
- Ebenso begründet das Aufbringen einer besonderen Art eines Bodenbelages keinen Ersatzanspruch; insofern würde etwa das

Verlegen eines Parkettbodens durch den Mieter von der GBV nicht nach § 20 Abs 5 WGG abzugelten sein.

- Wenn aber der Austausch eines defekten Gerätes zusätzliche Verbesserungen mit sich bringt, besteht bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Investitionersatzanspruch.

Wenn die komplizierten Bedingungen im Sinn des § 20 Abs 5 WGG nicht erfüllt sind kann der Mieter auch versuchen, Investitionersatzansprüche nach dem ABGB geltend zu machen.

Investitionersatzanspruch nach § 1097 ABGB

Der Mieter kann die von ihm getätigten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen binnen sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes gemäß § 1097 ABGB geltend machen.

Die Durchsetzung von Ansprüchen nach § 1097 ABGB ist allerdings nicht im Schlichtungsstellen- bzw außerstreitigen Gerichtsverfahren möglich, sondern muss bei Gericht im streitigen Verfahren mittels Klage geltend gemacht werden.

a) **Notwendige Aufwendungen** kann man als Mieter auch schon während der Mietzeit geltend machen. Trifft die GBV etwa die Erhaltungspflicht – zB hinsichtlich eines Wasserrohrbruches oder der schadhafte Fenster – und weigert sie sich die entsprechenden Reparaturmaßnahmen durchzuführen, wird in der Regel der Mieter, der unter diesem Schaden leidet, die Reparatur selbst beauftragen und bezahlen.

Der volle(!) so aufgewendete Betrag (notwendiger Aufwand) kann vom Mieter gegen die GBV sofort nach Bezahlung geltend gemacht werden, spätestens aber sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes.

b) Für **nützliche Aufwendungen** (Verbesserungsarbeiten) kann der Mieter von der GBV erst bei Beendigung des Mietverhältnisses (spätestens sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes) ohne die strengen Voraussetzungen, die in § 20 Abs 5 WGG genannt sind, **Ersatz** begehren. Dies aber **nur dann, wenn die nützlichen Aufwendungen** nicht nur objektiv von Nutzen sind, sondern **dem Vermieter auch subjektiv nützen**.

Wenn etwa der ausziehende Mieter statt des Standardteppichbodens einen Parkettboden verlegt oder im mitvermieteten Garten ein Biotop angelegt hat, würde dies der vermietenden GBV nur dann subjektiv nützen, wenn sie dafür einen höheren Mietzins verlangen kann. Dies ist ihr aber verboten, da sie bei der Mietzinsberechnung in der Regel nur die Herstellungskosten (Bau- und Grundkosten) des Hauses zu Grunde legen darf. Für eine Wohnung mit einer vom früheren Mieter hergestellten Sonderausstattung darf sie keinen höheren Mietzins verlangen, als für die gleiche Wohnung ohne diese Merkmale. Daher wird ein Mieter für derartige nützliche Investitionen auch nach § 1097 ABGB keinen Investitionsersatz erhalten können.

Vertraglicher Ausschluss des § 1097 ABGB

Ein Verzicht des Mieters auf den Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB ist allerdings in einem individuellen Mietvertrag grundsätzlich schon im Vorhinein zulässig. In der Praxis wird in Mietverträgen sogar sehr häufig vereinbart, dass der Mieter auf jeglichen ihm nach dem Gesetz zustehenden Aufwendersatz verzichtet.

Solche Vereinbarungen schließen den Anspruch des Mieters auf Aufwendersatz gemäß § 20 Abs 5 WGG nicht aus, wohl aber die darüber hinausgehenden Ansprüche für seine nützlichen Aufwendungen.

Hinsichtlich des Ersatzes von notwendigen Aufwendungen ist ein vertraglicher Verzicht allerdings nur insoweit zulässig, als auch die Erhaltungsverpflichtung des Vermieters vertraglich abbedungen werden kann.

BEISPIEL:

Im Mietvertrag über eine Genossenschaftswohnung ist vereinbart, dass der Mieter auf alle Ansprüche im Sinn des § 1097 ABGB verzichtet. Während der Mietdauer kommt es zu einem Schaden an den Fenstern, deren Erhaltung gemäß § 14a WGG zwingend dem Vermieter obliegt. Der Mieter zeigt die Schäden dem Vermieter an, dieser weigert sich jedoch eine Reparatur durchzuführen. Daraufhin lässt der Mieter die Fenster aus eigenem reparieren und wendet dafür einen Betrag von € 1.780,- auf. Trotz des vertraglichen Ausschlusses eines Anspruches nach § 1097 ABGB kann der Mieter nun diesen Betrag vom Vermieter einklagen. Der Mieter hat ja notwendige Aufwendungen gemacht und eine Arbeit erledigen lassen, zu der zwingend der Vermieter verpflichtet gewesen wäre. Der im Mietvertrag enthaltene Verzicht auf den Aufwandsersatzanspruch nach § 1097 ABGB ist in diesem Fall nicht wirksam.

RÜCKZAHLUNG DES FINANZIERUNGSBEITRAGS

Im Kapitel über die Kosten bei Beginn des Mietverhältnisses wurde beschrieben, dass Mieter oder Nutzungsberechtigte vor oder bei der Anmietung von Genossenschaftswohnungen oft einen Finanzierungsbeitrag (einen Beitrag zur Finanzierung der Baukosten des Gebäudes und oft auch der Grundkosten) zu leisten haben.

Der Finanzierungsbeitrag ist aber nicht für immer aus dem Vermögen des Mieters verschwunden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Finanzierungsbeitrag von der GBV unter Berücksichtigung der „**Verwoh-
nung**“ wieder zurückzuzahlen.

Davon gibt es zwei Ausnahmen: Bei Gebäuden, bei denen die baubehördliche Benützungsbewilligung vor dem 01.01.1955 erteilt wurde, müssen geleistete Finanzierungsbeiträge von der GBV nicht zurückgezahlt werden. Die zweite Ausnahme ergibt sich aufgrund der für den Bereich der Finanzierungsbeiträge festgelegten Abschreibungsdauer von 100 Jahren: Sind seit der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder dem erstmaligen Bezug des Gebäudes mehr als 100 Jahre vergangen, gelten die Finanzierungsbeiträge als abgeschrieben („verwohnt“). Dann muss die GBV ebenfalls nichts mehr zurückzahlen.

Höhe der Rückzahlung

Die GBV muss nicht den gleichen Betrag zurückzahlen, den der Mieter geleistet hat. Wie der zurückzuzahlende Betrag errechnet wird und wann welche Teilbeträge zurückzuzahlen sind, ist im WGG genau geregelt:

Bis zum Jahr 2000 sah das Gesetz vor, dass der Finanzierungsbeitrag um 2 % abzuwerten war und danach (unter gewissen Bedingungen) mit dem Verbraucherpreisindex (Inflationsrate) aufgewertet wurde.

Das nun geltende Recht sieht vor, dass der **Finanzierungsbeitrag um 1 Prozent pro Jahr abgewertet** wird, ohne weitere Aufwertung. Diese Abschreibung wird ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung gerechnet, bei allfällig früherem erstmaligen Beziehen der Baulichkeit ab dem Datum des Erstbezuges.

Der Rückzahlungsbetrag ist binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen, soweit er nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Von einem Nachfolgemmieter darf dann der Betrag verlangt werden, den der Ausziehende zurückbezahlt erhalten hat.

BEISPIEL:

Erstbezug am 01.01.2006 durch den Mieter A; dieser leistet einen Finanzierungsbeitrag von € 23.822,-; er zieht am 31.08.2009 aus. Der ursprünglich geleistete Finanzierungsbeitrag wird über 44 Monate (Nutzungsdauer) abgeschrieben: $1 \% \times 44 : 12 = 3,67 \%$. Mieter A erhält € 23.822,- minus 3,67 % dieses Betrages, also € 22.947,73 zurück.

Mieter B zieht am 01.09.2009 in diese Wohnung ein, er leistet einen Finanzierungsbeitrag von € 22.947,73. Mieter B zieht am 31.12.2017 aus. Der ursprünglich geleistete Finanzierungsbeitrag wird nun über 144 Monate (gesamte Nutzungsdauer seit Erstbezug) abgeschrieben: $1 \% \times 144 : 12 = 12 \%$. Mieter B erhält € 23.822,- minus 12 % dieses Betrages, also € 20.963,36 zurück.

Diese neue Regelung gilt jedenfalls für alle ab dem 01.07.2000 erstmalig bezogenen Baulichkeiten.

Für die vor dem 01.07.2000 erstmalig bezogenen Baulichkeiten gilt eine Sonderregelung, es sind zwei Rechenschritte erforderlich:

a) Per 31.12.2000 ist eine Art „Zwischenbilanz“ gemäß der alten Rechtslage zu erstellen. Dabei wird unabhängig vom Weiterbestehen des Mietverhältnisses seine Auflösung zum 31.12.2000 angenommen und ein fiktiver Rückzahlungsanspruch nach der alten Rechtslage ermittelt: Der ursprüngliche, beim Erstbezug zu leistende Finanzierungsbeitrag ist um 2 % pro Jahr abzuschreiben und dann mit dem Verbraucherpreisindex (um die Inflationsrate) aufzuwerten.

b) Der so zum Stichtag 31.12.2000 errechnete Betrag wird ab dem 01.01.2001 entsprechend der nun geltenden Abschreibungsregel um 1 % pro Jahr bis zur tatsächlichen Auflösung des Mietverhältnisses vermindert.

BEISPIEL:

Erstbezugsdatum 01.05.1983 (Verbraucherpreisindex: 138,7), tatsächliche Auflösung des Mietverhältnisses zum 30.06.2017

a) Berechnung zum 31.12.2000 nach alter Rechtslage:

Zweitletzter Monat vor (fiktiver) Auflösung des Mietverhältnisses ist Oktober 2000 (Verbraucherpreisindex: 215,5)

geleisteter Finanzierungsbeitrag (1983),

umgerechnet € 18.330,-

Abschreibung mit 2 % für 212 Monate (bis Dez 2000)

$(212:12) \times 0,02 \times € 18.330,-$ - € 6.476,60

fiktiver Rückzahlungsbetrag (Dez 2000)

ohne Aufwertung € 11.853,40

Aufwertung mit dem Verbraucherpreisindex:

$215,5 : 138,7 = 1,5537$ (gerundet) $\times 100 = 155,37$

$- 100 = 55,37 \%$;

Aufwertung: $11.853,40 \times 55,37 \%$ +€ 6.563,22

fiktiver Rückzahlungsbetrag (Dez 2000)

inkl. Aufwertung € 18.416,62

b) Abschreibung (jährlich 1 %)**des so errechneten Betrages ab 1/2001:**

zum 30.06.2017 (198 Monate nach dem 31.12.2000):

minus $18.416,62 \times 1 \% \times 198 : 12 =$ - € 3.038,74

Rückzahlungsanspruch (Juni 2017) € 15.377,88

Vom so errechneten Finanzierungsbeitrag können noch verschiedene Beträge abgerechnet werden, zB Schadenersatzforderungen der GBV gegenüber dem Mieter oder Mietzinsrückstände.

HINWEIS:

Der Rechtsanspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages umfasst nur den am Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Grund- und Baukostenbeitrag, nicht aber auch die von der GBV an den Kreditgeber bezahlten Annuitäten. Diese sind ja Bestandteile des laufenden Mietzinses.

Es besteht jedenfalls die Möglichkeit, die Höhe des rückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht überprüfen und die korrekte Höhe feststellen zu lassen. Die dargelegten Berechnungsregeln zur Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gelten nicht, wenn ein bereits abgeschlossener Miet- oder Vorvertrag noch vor Baubeginn wieder aufgelöst wird. In diesem Fall muss die GBV den gesamten bezahlten Betrag zurückzahlen, verzinst mit dem Zinssatz, den sie selber für ihre Eigenmittel verlangen darf, das sind derzeit 3,5 %.

Für den Fall, dass der bereits abgeschlossene Miet- oder Vorvertrag nach Baubeginn aber vor dem Bezug der Wohnung wieder aufgelöst wird, gibt es keine ausdrückliche Regel für die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages. Am naheliegendsten ist daher, dass genau der Betrag (ohne Abwertung oder Verzinsung) zurückgezahlt wird, der bezahlt wurde.

RECHTSDURCHSETZUNG IN MIETRECHTLICHEN ANGELEGENHEITEN

Das Außerstreitverfahren

Das Mietrecht – sowohl das MRG als auch das WGG – ist Teil des Zivilrechts. Grundsätzlich ist es daher Sache der Zivilgerichte, über mietrechtliche Streitigkeiten zu entscheiden. Allerdings gelten für einige Verfahren über mietrechtliche Ansprüche nach dem MRG und WGG Besonderheiten.

Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (zB wegen Schadenersatz wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei den meisten mietrechtlichen Streitigkeiten nämlich nicht um einen „normalen“ Zivilprozess („streitiges Verfahren“) sondern um ein sogenanntes **Außerstreitverfahren**.

Die Rechtssache ist mit „Antrag“ (nicht mit „Klage“) beim Bezirksgericht (1. Instanz) anhängig zu machen. Die Prozessparteien werden „Antragsteller“ und „Antragsgegner“ genannt, nicht „Kläger“ und „Beklagter“. Die Gerichtsentscheidungen sind keine Urteile sondern „Sachbeschlüsse“; die unterlegene Verfahrenspartei kann gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel „Rekurs“ an das zuständige Landesgericht (2. Instanz) ergreifen. Gegen einen Sachbeschluss der 2. Instanz ist in manchen Fällen auch noch der „Revisionsrekurs“ an den Obersten Gerichtshof (3. Instanz) möglich.

Jeder Mieter kann einen Antrag beim Bezirksgericht selbst stellen (einbringen).

TIPP:

Auch wenn kein formales Hindernis besteht, Anträge selbst zu formulieren und einzubringen, sollte man sich auf keine „Experimente“ einlassen. Bevor Sie sich Hals über Kopf in ein Verfahren stürzen, sollten Sie sich jedenfalls beraten lassen.

Der Mieter kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (zB einen anderen Mieter oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es herrscht kein Anwaltszwang.

Es ist aber zu empfehlen, sich in mietrechtlichen Verfahren eines rechtlich geschulten Vertreters zu bedienen. Man kann sich dabei aber nicht nur von Rechtsanwälten oder Notaren, sondern auch von bestimmten **Mieterorganisationen** (Adressen siehe Anhang), die nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag verlangen und dann eventuell Rechtsvertretung gewähren, vertreten lassen.

Seit dem 01.01.2005 ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren in der dritten Instanz (beim Obersten Gerichtshof) ein Vertretungszwang gesetzlich vorgesehen.

Kosten des Verfahrens

Die **Verfahrenskosten** einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien „nach Billigkeit zu tragen“ (so der Gesetzestext). Das Gericht muss also zum Abschluss eines Verfahrens auch aussprechen, wer die Gerichtskosten (Kosten der Antragstellung; Kosten eines eventuell im Verfahren beigezogenen Sachverständigen) endgültig zu bezahlen hat. Weiters kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten, welche die andere Verfahrenspartei hatte, ganz oder teilweise zu übernehmen hat.

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“, welche Verfahrenspartei welche Kosten zu tragen hat, muss das Gericht entsprechend dem Gesetzestext mehrere Maßstäbe heranziehen. Es ist zu berücksichtigen,

- in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind,
- in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde,
- welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und
- ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

Das Gericht trägt die Gerichtskosten und die Vertretungskosten primär derjenigen Verfahrenspartei zur Zahlung auf, die das Verfahren verliert. Wenn man also ein mietrechtliches Außerstreitverfahren verliert, wird man in der Regel nicht nur die Kosten des eigenen Rechtsvertreters zu bezahlen haben, sondern auch die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes oder Interessenvertreters.

Schlichtungsstellen

Im Prinzip sind zwar die Gerichte für das außerstreitige Mietrechtsverfahren zuständig, jedoch gibt es noch eine Besonderheit, die „Schlichtungsstellen“.

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind. In den Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind **Anträge in den meisten Mietrechtssachen (MRG, WGG) zuerst dort einzubringen**, in den anderen Gemeinden gleich beim Bezirksgericht.

Ist man mit der Entscheidung einer Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

Außerstreitige Angelegenheiten im Mietrecht

Im Wesentlichen sind folgende Angelegenheiten des MRG und WGG ins Außerstreitverfahren verwiesen:

- Durchsetzung der Erhaltungs- oder Verbesserungspflichten der GBV
- Durchsetzung der Änderungsrechte des Mieters
- Durchsetzung der Duldungspflichten des Mieters
- Feststellung der Höhe des Investitionsersatzes
- Überprüfung des vereinbarten Entgelts/Mietzinses hinsichtlich seiner gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit
- Durchsetzung der Abrechnungspflichten des Vermieters
- Überprüfung der verrechneten Betriebskosten hinsichtlich der gesetzlichen Zulässigkeit
- Feststellung des Betriebskostenschlüssels
- Rückzahlung von verbotenen Leistungen (Ablösen) und Entgelten
- Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages
- Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages

Zusammenfassend kann also gesagt werden: Viele der im MRG und WGG ausdrücklich genannten Angelegenheiten sind im Außerstreitverfahren abzuhandeln. Ist die Anspruchs- oder Rechtsgrundlage für eine Streitigkeit aber im ABGB zu finden, ist ein normaler Zivilprozess (streitiges Verfahren) zu führen, wie zB bei Klagen auf Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB).

ANHANG

Schlichtungs- und Parifizierungsstelle in Mietsachen in Tirol

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch, 08.00-12.00 Uhr
persönlich und telefonisch,
ansonsten nach telef. Vereinbarung
im Sekretariat Kl. 2160
Maria-Theresien-Straße 18,
6020 Innsbruck
Tel.: +43 512 5360 2160
Fax: +43 512 5360 1799

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhält man
auch bei den **Bezirksgerichten** am „Amts-
tag“. Dies ist (meist) ein (Halb-) Tag in der
Woche, an dem Richter oder juristisch ge-
schulte Personen für Rechtsauskünfte zur
Verfügung stehen.

Beratungsstellen und Mieterorganisationen

Tiroler Rechtsanwaltskammer

Meranerstraße 3, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/58 70 67 - 0
Parteienverkehr:
Montag –Freitag
09.00 – 12.00 Uhr
Achtung: Jeden Dienstag kostenlose erste
anwaltliche Auskunft von 14.00 – 17.00 Uhr,
Terminvergabe ab 13.30 Uhr,
persönliche Anwesenheit ist erforderlich!

Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg

Maximilianstraße 3/I, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/56 41 41

Mieterschutzverband Österreich

Müllerstraße 27 / 1. Stock, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/57 40 35
Montag – Freitag 09.00 – 12.00 Uhr,
Dienstag 17.00 – 19.00 Uhr

Mietervereinigung Österreichs

Adamgasse 9, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/58 24 31
Montag – Freitag, 10.00 - 12.00 Uhr,
Dienstag 17.00 - 19.00 Uhr
um telefonische Anmeldung wird gebeten

Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer

Adamgasse 7, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/57 77 57
Montag - Freitag 09.30 - 12.30 Uhr

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Burggraben 4/4, 6020 Innsbruck
ab 17:00 Uhr
Terminvoranmeldung mit Themenangabe
erforderlich, in dringenden Fällen auch
Termin nach telefonischer Vereinbarung

Verein der Haus- und Wohnungseigen- tümer Hall i.T. und Umgebung

Bundesstraße 7, 6068 Mils
Telefon: 05223/44 0512
Sprechstunden im Landhotel „Reschenhof“
in, Bundesstraße 7, 6068 Mils,
jeden 1. Montag im Monat ab 18 Uhr.

Verein der Haus- und Wohnungs- eigentümer Kufstein

Kaiserbergstraße 8, 6330 Kufstein
Telefon: 05372/62 451
Montag – Donnerstag 08.00 – 12.00
und 13.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 17.00 Uhr

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund

Landesverband Tirol
Schöpfstraße 20, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/58 43 40
Montag – Donnerstag 09.00 – 11.00 Uhr
und 13.00 – 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Nur für AK-Mitglieder!
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
Telefon: 0800/22 55 22 – 1718
Montag – Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 08.00 – 12.00 Uhr

VKI – Verein für Konsumenten- information – Landesstelle Tirol

Maximilianstraße 9, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/58 68 78
Montag – Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr

Sachverständigenliste

Landesgericht Innsbruck
Maximilianstraße 4, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/59 30 – 0

Sachverständigenverband für Tirol und Vorarlberg

Purtschellerstraße 6, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/34 65 51
Montag – Freitag 09.00 – 11.00 Uhr

Landesvolksanwalt von Tirol

(zB Räumungsklage / Delogierung)
Meraner Straße 5, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/508/30 52
Montag – Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
sowie Montag 14.00 – 16.00 Uhr

Gemeinnützige Mitglieder in Tirol

Alpenländische Heimstätte

Gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Viktor-Dankl-Straße 6, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/57 14 11

Friedenswerk Tirol

“Tiroler Friedenswerk” gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Siemensstraße 24a, 6063 Rum
Telefon: 04852/650 86

Landheim

Gemeinn. Wohnungsbau-
und Siedlungsges.m.b.H. Landheim
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/53 93 – 0

Neue Heimat Tirol

Gemeinnützige Wohnungsbau-
Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/33 30

OSG

Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- u.
Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Beda-Weber-Wasse 18, 9900 Lienz
Telefon: 04852/65 635

Siedlerbund

Gemeinnützige Hauptgenossenschaft
des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H.
Ing.-Etzel-Straße 11, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/520 61

Studentenhaus

Internationales Studentenhaus,
gemeinnützige Ges.m.b.H.
Rechengasse 7 (Innrain), 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/50 19 12

TIGEWOSI

Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft mbH
Fürstenweg 27, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/22 20

VELDIDENA

Gemeinnützige Wohnungs- und Verwal-
tungsgenossenschaft “Veldidena 1902”
in Innsbruck, reg.Gen.m.b.H.
Ing.-Etzel-Straße 11, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/520 61

Volksheim

“Volksheim”, Gemeinnützige Bau- und
Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.
Roseggerstraße 20, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/53 93 – 0

Wattenser

Wattenser gemeinnützige Wohnungs-
Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H.
Ludwig-Lassl-Straße 15, 6112 Wattens
Telefon: 05224/595

Wohnungseigentum

“Wohnungseigentum”, Tiroler gemein-
nützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Südtiroler Platz 8, 6010 Innsbruck
Telefon: 0512/53 93 - 0

STICHWORTVERZEICHNIS

Ablöse	21 ff
Abtretung der Mietrechte	48, 50, 97 ff, 104, 109
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)	6, 77
Allgemeine Teile des Hauses	83
Annuität	36 ff
– Auslaufannuität	45
Außerstreitverfahren	11, 30, 143 ff
Bagatellreparatur	84, 114
Baukostenbeitrag	19
Baurechtszins oder Bauzins	36, 41
Beendigung des Mietverhältnisses	18, 117 ff
Befristete Mietverträge	17 ff
Betriebskosten	59, 43
Duldungspflichten des Mieters	114
Ehescheidung	108 ff
Eintritt in die Mietrechte	99 f
Endabrechnung	67, 69, 71
Entgelt	33 ff, 47, 72, 75
Entschädigungsrecht des Mieters	115
Erhaltungspflicht	77, 82, 113
Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB	77
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)	36, 41, 53 ff
Finanzierungsbeitrag	19, 139 ff
– Baukostenbeitrag	19
– Grundkostenbeitrag	20
– Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages	139
Fixpreis	47
Gemeinnützige Bauvereinigung	7, 9, 14, 16
Gesetzliche Kündigungsgründe	119
Gewöhnliche Abnutzung	113, 125, 127, 128, 129
Heizkosten	66
Investitionersatz für den Mieter	90, 131 ff
Kautions	27 ff

Kostendeckung	10, 33, 35 ff, 48, 59
Kündigung	18, 117 ff
Lebensgefährte	97, 100, 109 ff
Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte	97 ff
Eintritt in die Mietrechte bei Tod des Mieters	99 ff, 102
Mietzins	33 ff
– Wiedervermietungsentgelt	48 ff, 103
– kostendeckender Mietzins	35 ff, 48
– Mietzins bei Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt	50, 102
Mietzinsüberprüfung vor der Schlichtungsstelle (vor Gericht)	75, 143
Nutzflächenschlüssel	60 ff
Räumungsexekution	124
Räumungsklage	122
Recht des Hauptmieters zur Untervermietung	93
Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung	90
Rücklage	43
Rückstellung des Mietgegenstandes	125 ff
Schlichtungsstelle	11, 71, 75
Die Endabrechnung und ihre Überprüfung	67 ff
Überprüfung des Entgelts (Mietzinses)	72
Umsatzsteuer	44
Untermietverbot	93
Verbesserung des Hauses	89 ff
Verbrauch	63
Verteilungsschlüssel	60 ff
Verwaltungskosten	41
Verwohung	44
Wohnbauförderung	7
Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz	5
Wohnungswertminderung	97 ff
Wohnungstausch	107
Zeitablauf	17, 117

Informationsbroschüren und Merkblätter der AK Tirol können Sie unter der Adresse: <http://www.ak-tirol.com> kostenlos herunterladen bzw. unter der kostenlosen Telefonnummer 0800/22 55 22 – 1731 bestellen. Die Broschüren bzw. Merkblätter werden Ihnen kostenlos zugesandt.

Wichtige Info

Liebe Leserin, lieber Leser,

bitte bedenken Sie, dass die in dieser Broschüre erklärten Ausführungen lediglich die gesetzlichen Regelungen darstellen und der allgemeinen Information dienen.

Sämtliche Inhalte unserer Druckwerke werden sorgfältig geprüft. Dennoch kann keine Garantie für Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Achten Sie bitte deshalb auf das Erscheinungsdatum dieser Broschüre im Impressum.

Unter Umständen finden Sie zu Ihrer Fragestellung auch weiterreichende Hinweise im Internet: www.ak-tirol.com.



Impressum
Medieninhaber und Verleger:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
Verfasser: AK Wien

Überarbeitet von: Mag. Susanne Preid
Foto: pikselstock/Fotolia.com

Stand: November 2017

Arbeiterkammer Tirol

Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck

www.ak-tirol.com

ak@tirol.com

AK Tirol in den Bezirken:

Imst, Rathausstraße 1, 6460 Imst

Kitzbühel, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel

Kufstein, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein

Landeck, Malsersstraße 11, 6500 Landeck

Lienz, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz

Reutte, Mühler Straße 22, 6600 Reutte

Schwaz, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz

Telfs, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

kostenlose AK Servicenummer:

Tel. 0800/22 55 22