



Mietrecht

Für Mieter:innen von
Privatwohnungen



Die Arbeiterkammer Kärnten berät und informiert ihre Mitglieder in allen Fragen des Arbeits- und Sozialrechtes, des Konsumentenschutzes, der Aus- und Weiterbildung oder bei Steuerfragen.

Viele nützliche Infos finden Sie in unseren Broschüren und Foldern sowie in unseren Online-Medien. Wünschen Sie eine persönliche Beratung, dann wenden Sie sich bitte an unsere Expert:innen.

Günther Goach

Präsident der Arbeiterkammer Kärnten

MIETRECHT

FÜR MIETER:INNEN VON
PRIVATWOHNUNGEN

Diese Broschüre gibt Mieter:innen einen Überblick über ihre wichtigsten Rechte und Pflichten. Sie finden darin auch wichtige Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist.

Inhalt

Immobilienmakler:innen	6
Mietrechtsgesetz (MRG)	9
Hauptmiete – Untermiete	11
Anmietung einer Wohnung	14
Anfangskosten	23
Mietzins	27
Hauptmietzinsabrechnung	38
Mietzinserhöhungen bei laufenden Verträgen	39
Wertbeständigkeit des Mietzinses	42
Betriebskosten	43
Befristete Mietverträge	44
Rechte und Pflichten der Mieter:innen	47
Ende des Mietverhältnisses	54
Investitionskostenersatz	60
Anhang	63
Abkürzungen	66

Immobilienmakler:innen

Ein:e Immobilienmakler:in vermittelt Miet- oder Kaufverträge. Er/sie muss seinen/ihren Kund:innen sämtliche Kosten, die durch den Abschluss des Vertrages voraussichtlich entstehen, schriftlich bekannt geben. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen. Der/die Makler:in hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss. Die Provision steht ihm/ihr erst zu, wenn der Mietvertrag abgeschlossen ist.

Maklerprovision: Bestellerprinzip seit 1. Juli 2023

Wenn ein Mietvertrag über eine Wohnung zustande kommt, dann besagt das Bestellerprinzip, dass Makler:innen die Provision nur von dem-/derjenigen verlangen dürfen, der/die sie zuerst mit der Vermittlung des Mietvertrages beauftragt hat. Das heißt: Wer Makler:innen zuerst beauftragt, zahlt. In der Regel sind das die Vermieter:innen.

Provisionshöhe

Die Höhe der Provision ist Vereinbarungssache. Nach oben hin ist sie durch die Immobilienmaklerverordnung begrenzt. Die Grundlage für die Bemessung der Provision ist der monatliche Gesamtmietzins (Haupt- oder Untermietzins plus den Betriebskosten) ohne USt.

Die in der Immobilienmaklerverordnung geregelten Provisionshöchstsätze hängen von der Dauer des vermittelten Mietverhältnisses ab. Für die Vermittlung eines auf drei oder weniger Jahre befristeten Mietverhältnisses darf mit der bestellenden Partei höchstens der einfache monatliche Bruttomietzins als Provision vereinbart werden. Für die Vermittlung eines unbefristeten oder eines länger als auf drei Jahre befristeten Mietverhältnisses darf der/die Makler:in höchstens den zweifachen monatlichen Bruttomietzins verlangen. Der/die „makelnde Hausverwalter:in“ darf der bestellenden Partei eine Bruttomonatsmiete als Provision in Rechnung stellen. Bei auf drei Jahre und kürzer befristeten Mietverträgen dürfen Hausverwalter:innen eine halbe Bruttomonatsmiete verlangen. Werden die zulässigen Provisionshöchstbeträge überschritten, so sollte man den zu viel verlangten Betrag einfach nicht bezahlen oder, sofern bereits bezahlt, innerhalb von drei Jahren zurückverlangen.

zB

Ein:e Mieter:in will einen Mietvertrag auf fünf Jahre abschließen.
Er/sie hätte monatlich folgende Zahlungen zu leisten:

Hauptmietzins	312,49 €
Betriebskosten	106,10 €
Heizkosten	45,78 €
Zwischensumme	464,38 €
+10 % USt (von Hauptmietzins und Betriebskosten)	41,86 €
+ 20 % USt (von Heizkosten)	9,16 €
Gesamt	515,40 €

Für die Provisionsberechnung dürfen nicht 515,40 € herangezogen werden, sondern nur 418,60 € (Hauptmietzins und Betriebskosten). Zusätzlich zur ermittelten Provision verrechnet der/die Makler:in die von ihm/ihr abzuführende Umsatzsteuer von 20 Prozent. Der/die Mieter:in müsste dem/der Makler:in in diesem Beispiel $418,60 \text{ €} \cdot 2 + 20 \% = 1.004,64 \text{ €}$ an Provision bezahlen.

Vorsicht, Fallen!

- Bestehen Zweifel an der Seriosität eines/einer Makler:in, sollten Sie sich einerseits erkundigen, ob er/sie überhaupt eine Gewerbeberechtigung hat und ob der/die Wohnungsabgeber:in von der Tätigkeit des/der Makler:in weiß.
- Führen Sie eine Wohnungsbesichtigung nie allein mit dem/der Makler:in durch. Im Streitfall kann ein:e Zeug:in zur Beweisführung sehr nützlich sein.
- Verlassen Sie sich niemals auf mündliche Zusagen. Lassen Sie sich von dem/der Makler:in alle Informationen, die für Sie wichtig sind, und alle mündlich getroffenen Vereinbarungen (zum Beispiel über die Provisionshöhe) schriftlich geben.
- Lassen Sie sich vom/von der Makler:in nicht unter Zeitdruck setzen. Unterschreiben Sie das Wohnungsangebot erst dann, wenn Sie wirklich sicher sind, die besichtigte Wohnung mieten zu wollen. Denn mit Ihrer Unterschrift geben Sie die verbindliche Erklärung ab, die im Angebot genannten Bedingungen zu akzeptieren.

Rücktrittsrecht

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man von Vertragserklärungen bei Immobiliengeschäften (z. B. Anbot, Kauf- oder Mietvertrag) kostenlos zurücktreten. Gibt der/die Konsument:in seine/ihre Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung der Wohnung ab, kann er/sie binnen einer Woche seinen/ihren Rücktritt schriftlich erklären. Das Rücktrittsrecht gilt nicht, wenn man erst einen Tag nach der Besichtigung das Angebot oder den Vertrag unterzeichnet. Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der/die Konsument:in eine Kopie seiner/ihrer Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein/ihr Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Mietrechtsgesetz (MRG)

Das Mietrechtsgesetz bietet dem/der Mieter:in umfassenden Schutz. Es gilt jedoch nur für einen Teil der vermieteten Wohnungen zur Gänze. Auf viele Mietverhältnisse ist das Mietrechtsgesetz entweder gar nicht oder nur teilweise anzuwenden.

Volle Anwendung

- Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. 7. 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. 5. 1945 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- Wohnungen in gefördert errichteten Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

Auf Mietverhältnisse in diesen Wohnungen sind sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden. Der/die Mieter:in hat den bestmöglichen Schutz.

Teilweise Anwendung

- Mietgegenstände in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung ohne Wohnbauförderung neu errichtet wurden
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- Mietverhältnisse über nach dem 31. 12. 2001 neu errichtete Dachwohnungen bzw. über erst auszubauende Dachbodenräumlichkeiten
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31. 12. 2001 mit der Abrede vermietet wurden/werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch die Hauptmieter:innen eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30. 9. 2006 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden

Für diese Wohnungen gelten nur einige Regeln des Mietrechtsgesetzes. Die wichtigsten betreffen die Bestimmungen über den Kündigungsschutz, den Abschluss von Zeitmietverträgen sowie das Eintrittsrecht in einen Mietvertrag nach dem Tod des/der Mieter:in. Nicht anzuwenden sind hingegen beispielsweise die Regeln über die Höhe des Mietzinses und den Umfang der Betriebskosten. Hier ist ausschlaggebend, was der/die Vermieter:in mit dem/der Mieter:in vereinbart. Bevor man als Mieter:in den Vertrag unterschreibt, sollte man ihn unbedingt von einer rechtlich kompetenten Person prüfen lassen.

Keine Anwendung

- Heime: Ledigen-, Lehrlings-, Senioren- oder Schüler- bzw. Studentenheime
- Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen
- maximal auf 6 Monate befristete Mietverträge über Zweitwohnungen, die beruflich bedingt in Anspruch genommen werden, und Geschäftsräumlichkeiten
- Ferienwohnungen
- Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (sofern der Mietvertrag nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde)

Für diese Mietverhältnisse gelten nur die Vorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Da diese sehr allgemein gehalten sind, vereinbaren Vermieter:innen und Mieter:innen Details meist erst im Mietvertrag. Es empfiehlt sich, solche Verträge besonders genau zu prüfen. Auf die speziellen Schutzvorschriften des Mietrechtsgesetzes kann man sich hier eben nicht verlassen.

Genossenschaftswohnungen

Für Mietverträge über „Genossenschaftswohnungen“ gelten die wesentlichsten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und darüber hinaus noch die speziellen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die wichtigste Abweichung vom Mietrechtsgesetz betrifft die Mietzinsgestaltung. Über diese sowie über weitere Besonderheiten informiert die AK-Broschüre „Wohnrecht – Eine Information für Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen“.

Hauptmiete – Untermiete

Hauptmiete

Hauptmiete liegt vor, wenn der/die Vermieter:in

- Eigentümer:in der Liegenschaft,
- Fruchtgenussberechtigte:r,
- Wohnungseigentumsbewerber:in,
- Mieter:in oder Pächter:in eines ganzen Hauses ist.

Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag als „Untermietvertrag“ bezeichnet wird.

Ein Wechsel des/der Vermieter:in hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Rechtsposition des/der Hauptmieter:in. Wird ein Mehrparteien-Wohnhaus beispielsweise verkauft, so ist auch der/die neue Hauseigentümer:in an die bestehenden, sprich „alten“ Mietverträge gebunden. Der/die Hauptmieter:in kann nur in ganz wenigen Ausnahmefällen erfolgreich gekündigt werden (z. B. Eigenbedarf des/der Vermieter:in). Der/die Vermieter:in muss die Kündigung in einem solchen Fall bei Gericht einbringen. Eine mündlich ausgesprochene Kündigung oder eine mittels eines eingeschriebenen Briefes von dem/der Vermieter:in dem/der Mieter:in gegenüber ausgesprochene Kündigung ist nicht rechtswirksam.

Recht des/der Hauptmieter:in zur Untervermietung

Fast in jedem Hauptmietvertrag ist vereinbart, dass die Untervermietung ein Kündigungsgrund ist. Tatsächlich kann der/die Vermieter:in dem/der Hauptmieter:in nur aus folgenden Gründen kündigen:

- bei gänzlicher Untervermietung der Wohnung, wenn also der/die Hauptmieter:in keinen Teil der Wohnung mehr selbst benützt
- Der/die Hauptmieter:in verlangt einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins.

In folgenden Fällen kann der/die Vermieter:in dem/der Mieter:in zwar nicht kündigen, jedoch auf Unterlassung der Untervermietung klagen:

- Die Anzahl der Bewohner:innen übersteigt die Anzahl der Wohnräume („Überbelag“).
- Es besteht Grund zur Annahme, dass der/die Untermieter:in den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Eine teilweise Untervermietung, vorausgesetzt, der/die Hauptmieter:in wohnt noch in der Wohnung und es liegt keiner der oben angeführten Gründe vor, kann der/die Vermieter:in nicht verbieten.

Untermiete

Mietverträge, die in keine der oben genannten Kategorien eingeordnet werden können, sind Untermietverträge.

Stellung des/der Untermieter:in

Das Mietrechtsgesetz sieht für Untermietverträge nur sehr wenige ausdrückliche Bestimmungen vor. Diese betreffen vor allem die Auflösung des Mietverhältnisses und den zulässigen Untermietzins. Der/die Untermieter:in hat prinzipiell den gleichen Kündigungsschutz wie der/die Hauptmieter:in. Lediglich „wichtige Interessen des/der Untervermieter:in“ sind im Mietrechtsgesetz als zusätzlicher Kündigungsgrund angeführt. Wenn der/die Hauptmieter:in (Untervermieter:in) sein/ihr Mietverhältnis auflöst, wird er/sie auch das Untermietverhältnis kündigen, da der/die Hauptmieter:in die Wohnung geräumt übergeben muss. Der/die Untervermieter:in muss den Untermieter:in aber von einer bevorstehenden Auflösung des Hauptmietverhältnisses unverzüglich informieren. Ein Wechsel des/der Hauseigentümer:in hat grundsätzlich keinen Einfluss auf das Untermietverhältnis. Die im Mietrechtsgesetz vorgesehenen Rechte des/der Mieter:in, betreffend die Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen, den Investitionskostenersatz usw., gelten nur für Hauptmietverträge. Als Untermieter:in ist man diesbezüglich also immer auf die Kooperation mit dem/der Untervermieter:in angewiesen. Beabsichtigt ein/eine Untermieter:in beispielsweise die Vornahme von Investitionen in der Wohnung, sollte er/sie deren Abgeltung im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses vorher unbedingt vertraglich absichern.

Scheinuntermiete

Oft versuchen Vermieter:innen, zur Umgehung der Mieterschutzbestimmungen ein Hauptmietverhältnis als Untermietverhältnis „auszugeben“. Zum Beispiel werden Familienmitglieder des/der Eigentümer:in einer Wohnung als „Hauptmieter:in“ vorgeschoben, um Untermietverträge abschließen zu können. Der/die „Scheinuntermieter:in“ kann in diesen Fällen bei den Bezirksgerichten bzw. bei der Schlichtungsstelle beantragen, als Hauptmieter:in anerkannt zu werden.

zB

Herr Kurt ist Eigentümer eines Hauses. Seine Tochter Tanja ist Hauptmieterin einer Wohnung, die an den Studenten Stefan untervermietet wurde. Tanja hat niemals in der Wohnung gewohnt. Stefan hat die Hauptmieterin nie gesehen. Die Vertragsverhandlungen hat er mit Herrn Kurt geführt, und auf ihn lauten auch die Mietzinsvorschreibungen. Dieser Sachverhalt weist stark darauf hin, dass der Hauptmietvertrag zwischen Herrn Kurt und Tanja nur abgeschlossen wurde, damit Stefan nicht die Rechte eines Hauptmieters erhält. Stefan kann in diesem Fall die Anerkennung als Hauptmieter beantragen.

Anmietung einer Wohnung

Mietvertrag

Mietverträge können nicht nur schriftlich abgeschlossen werden. Gerade bei der Vermietung von Privatwohnungen wird der Mietvertrag oft leichtfertig durch die Übernahme der Wohnungsschlüssel durch den/die Mieter:in und die gleichzeitige Bezahlung des ersten Monatsmietzins an den/die Vermieter:in abgeschlossen. Auch ein auf diese Weise abgeschlossener Mietvertrag kann, obwohl er nicht schriftlich abgeschlossen wurde, von dem/der Mieter:in nur mehr unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsbestimmungen beendet werden. Bis zum tatsächlichen Ende des Mietverhältnisses muss der/die Mieter:in den vereinbarten Mietzins weiterbezahlen. Der Vorteil eines mündlich abgeschlossenen Mietvertrages liegt für den/die Mieter:in darin, dass er zwingend unbefristet gilt. Er unterliegt – abgesehen vom Mietverhältnis in einem Ein- oder Zweifamilienhaus – den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Der/die Vermieter:in kann diesen nur unter Heranziehung eines im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgrundes gerichtlich aufkündigen. Der/die Mieter:in kann hingegen jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten kündigen – auch ohne Angabe von Gründen.

Grundsätzlich ist der-/diejenige, der/die im Mietvertrag als Vermieter:in angeführt ist, Vertragspartner:in des/der Mieter:in. Ausnahme: Der/die Vermieter:in erteilt einer anderen Person eine entsprechende Vollmacht. Der/die Mieter:in muss sich daher in allen rechtlichen Angelegenheiten ausschließlich an den/die im Mietvertrag angeführte:n Vermieter:in oder an dessen bevollmächtigte:n Vertreter:in halten. In der Praxis kommt es häufig vor, dass Personen als Vermieter:in auftreten, die weder im Mietvertrag als Vermieter:in genannt sind noch eine Vollmacht besitzen. Greifen diese Personen in die Rechtsstellung des/der Mieter:in ein, kann er/sie rechtliche Schritte gegen sie ergreifen bzw. sollte er/sie deren Anweisungen ignorieren. Andererseits muss sich der/die Mieter:in aber auch bewusst sein, dass Vereinbarungen, die er mit diesen Personen trifft, grundsätzlich nicht rechtswirksam sind. So ist etwa eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses, die der/die Mieter:in mit der nicht bevollmächtigten Person trifft, um vorzeitig aus dem Mietvertrag „aussteigen“ zu können, nicht rechtswirksam.

Sind in einem Mietvertrag mehrere Personen als Hauptmieter:in angeführt, haften sie dem/der Vermieter:in solidarisch für den Mietzins. Verlässt also einer der Mieter:innen die Wohnung und ist beispielsweise der Aufenthalt dieser Person unbekannt, so müssen die in der Wohnung verbleibenden Mieter:innen dennoch den gesamten Mietzins zahlen. Der/die Vermieter:in kann von jedem/jeder der Mieter:innen den gesamten Mietzins fordern. Wie sich die Mieter:innen die Zahlungen untereinander aufteilen, ist unwesentlich.

Hausordnung

Meist wird gemeinsam mit dem Mietvertrag auch eine Hausordnung vereinbart. Die Hausordnung legt Regeln für die Benützung der Wohnungen bzw. der gesamten Wohnhausanlage fest. Die Hausordnung gilt nur, wenn sie auch vereinbart wurde, und kann auch nicht einseitig abgeändert werden. Wenn keine Hausordnung vereinbart wurde, gelten die Regeln, die ortsüblich sind.

Mietrechtsabtretung

Zieht der/die bisherige Mieter:in aus der Wohnung aus, kann er/sie seine/ihre Mietrechte an nahe Angehörige abtreten, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

- Eine Abtretung ist nur an Ehegatt:in (nicht an Lebensgefährte:in!) und Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern), Adoptivkinder und Geschwister, nicht aber an andere Verwandte (nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante) möglich.
- Ehegatt:innen, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten zwei Jahre vor dem Auszug des/der bisherigen Mieter:in mit diesem/dieser im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Bei Geschwistern beträgt die Frist fünf Jahre. Es reicht aber auch eine kürzere Frist des gemeinsamen Haushaltes, wenn der/die bisherige Mieter:in und der/die Eintrittsberechtigte die Wohnung gemeinsam bezogen haben und seither dort gewohnt haben. Bei Ehegatt:innen würde eine kürzere Frist auch genügen, wenn sie zumindest seit der Heirat gemeinsam in der betreffenden Wohnung wohnen. Ein gemeinsamer Haushalt liegt noch nicht vor, wenn zwei oder mehrere Personen an der gleichen Adresse gemeldet sind, sondern nur dann, wenn diese tatsächlich gemeinsam in der gleichen Wohnung wohnen. Die polizeiliche Meldung und damit auch der Meldezettel sind nur ein Indiz für einen gemeinsamen Haushalt.

- Der/die bisherige Mieter:in muss nachweisbar die Wohnung tatsächlich verlassen.

Liegen alle diese Voraussetzungen vor, gehen die Mietrechte auf den/die neue:n Mieter:in über, sobald sich der/die bisherige Mieter:in mit dem/der Eintretenden auf den Mietrechtsübergang geeinigt hat. Der/die Vermieter:in muss nicht zustimmen. Es ist daher auch kein neuer Mietvertrag nötig. Dennoch ist eine schriftliche Mitteilung an den/die Vermieter:in zweckmäßig und auch im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das vom bisherigen und von dem/der eintretenden Mieter:in unterschrieben wird.

Muster – Mietrechtsabtretung



An die Hausverwaltung
bzw. den/die Hauseigentümer:in

.....
Klagenfurt, am
Betrifft.....
(Wohnungsadresse)

Mietrechtsabtretung gemäß § 12 Absatz 2 Mietrechtsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter:in bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter*), die mit mir seit im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 Abs. 2 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 Abs. 2 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete.

Ich ersuche Sie, in Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.
Mit freundlichen Grüßen****)

Anmerkungen:

*****) Hier ist zu variieren, je nachdem, wer eintrittsberechtigt ist.

*****) Hier hat der/die bisherige Mieter:in zu unterschreiben.

*****) Hier ist zu variieren, je nachdem, wer der/die bisherige Mieter:in war.

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

Mietrechtseintritt

Der Mietvertrag wird durch den Tod des/der Vermieter:in nicht aufgelöst. Auch durch den Tod des/der Mieter:in wird der Mietvertrag nicht aufgelöst. Der/die Erb:in des/der Mieter:in tritt automatisch in den Mietvertrag ein, der Mietvertrag kann jedoch von dem/der Erb:in des/der Mieter:in wie auch von dem/der Vermieter:in aufgelöst werden.

Diese Kündigungsmöglichkeit hat der/die Vermieter:in dann nicht, wenn eine eintrittsberechtigte Person (Mitbewohner:in des/der verstorbenen Mieter:in) vorhanden ist. Dann gehen die Mietrechte an der Wohnung auf diese:n Mitbewohner:in über. Der/die Vermieter:in hat keine Kündigungsmöglichkeit. Damit der/die Mitbewohner:in sein/ihr Eintrittsrecht geltend machen kann, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Eintrittsberechtigt sind der/die Ehegatt:in, die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern), Adoptivkinder und Geschwister, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem/der bisherigen Mieter:in im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Eintrittsberechtigt ist auch der/die Lebensgefährt:in, wenn er/sie mindestens die letzten drei Jahre vor dem Tod des/der Mieter:in mit diesem/dieser eine eheähnliche Haushaltsgemeinschaft geführt hat oder mit diesem/dieser die Wohnung gemeinsam bezogen und dort gewohnt hat.
- Außerdem wird auch ein dringendes Wohnbedürfnis des/der Eintretenden gefordert. Es darf keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn/sie vorhanden sein.

Liegen diese Voraussetzungen vor, gehen die Mietrechte auf den/die Eintrittsberechtigte:n über. Es ist daher auch kein neuer Mietvertrag nötig. Dennoch ist die Mitteilung an den/die Vermieter:in zweckmäßig und auch im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen.

Muster – Eintritt in das Mietrecht



An die Hausverwaltung
bzw. den/die Hauseigentümer:in

Klagenfurt, am

Betrifft:
(Wohnungsadresse)

Eintritt in das Mietrecht gemäß § 14 Absatz 3 Mietrechtsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass meine Mutter*), die bisherige Mieterin, am
....., verstorben ist. Da ich mit meiner Mutter*) zum Zeitpunkt des Todes im gemein-
samen Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 Abs. 3 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 nachdem, wer bisher Mieter:in war (Großmutter, Bruder ...).

**) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

Treffen die Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner:innen zu, treten
alle Mitbewohner:innen in den Mietvertrag ein, außer sie teilen dem/der
Vermieter:in mit, dass sie die Mietrechte nicht fortsetzen wollen.

zB Verstirbt der Vater, der den Mietvertrag abgeschlossen hat,
treten sowohl die Frau als auch die drei Kinder in den Miet-
vertrag ein, wenn alle die Voraussetzungen erfüllen und keine:r
der Eintrittsberechtigten dem/der Vermieter:in bekannt gibt,
dass er/sie nicht eintreten will (und zwar binnen 14 Tagen, wie
dies das Mietrechtsgesetz vorsieht).

Mietzins bei Mietrechtsabtretung bzw. Mietrechtseintritt

Unveränderter Mietzins

Ist der/die nachfolgende Mieter:in der/die Ehegatt:in, Lebensgefährte:in oder ein minderjähriges Kind bzw. Enkel:in (privilegierte Angehörige), bleibt der Mietzins unverändert.

Erhöhter Mietzins

Erfolgt der Eintritt in einen vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossenen Mietvertrag durch volljährige Kinder, Enkelkinder, Adoptivkinder oder durch Geschwister, kann der/die Vermieter:in maximal 4,47 €/m² verlangen. Dasselbe gilt, wenn die in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel:innen großjährig geworden sind. Bei der Berechnung des zulässigen Mietzinses ist vom Zustand der Wohnung bei Eintritt durch den/die neue:n Mieter:in auszugehen. Der/die Vermieter:in muss Investitionen des/der Vormieter:in entsprechend abgelden.

zB

Herr Müller, der den Mietvertrag 1957 abgeschlossen hat, stirbt. Zu diesem Zeitpunkt lebten seine Ehegattin, seine 36-jährige Tochter und seine 16-jährige Enkelin mit ihm im gemeinsamen Haushalt. Alle drei Personen treten in den Mietvertrag ein und teilen dies dem Hauseigentümer mit. Dieser hat kein Recht, den Mietzins zu erhöhen. Auch wenn die minderjährige Enkelin das 19. Lebensjahr vollendet, kann der Mietzins nicht angehoben werden, solange die Gattin des Verstorbenen (privilegierte Angehörige) noch in der Wohnung wohnt.

Mietrecht im Scheidungsfall

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

Antragsfrist

Wichtig ist, dass ein Antrag auf eine entsprechende gerichtliche Entscheidung spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Scheidung eingebracht wird. Kommt das Gericht zur Ansicht, dass eine Wohnung, die bisher nur von einem/einer Ehepartner:in gemietet war, in Zukunft von dem/der anderen (Ex-)Ehegatt:in benützt werden soll, kann es mit Beschluss anordnen, dass diese:r in das Mietrechtsverhältnis eintritt. Waren bisher beide Ehepartner:innen gemeinsame Mieter:innen, kann auch die Übertragung an nur eine:n (Ex-)Ehegatte:in ausgesprochen werden. Auch wenn die Auflösung der Ehe einvernehmlich erfolgt und sich die (Ex-)Ehepartner:innen einig sind, wer von ihnen die Wohnung weiter benützen soll, muss ein entsprechender Antrag bei Gericht gestellt werden, um die Übertragung der Mietrechte zu bewirken.

Anwendungsbereich

Für die gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das MRG fällt oder nicht. Es werden alle Mietverhältnisse erfasst. Eine Einschränkung gibt es nur bei Dienstwohnungen. Hier darf eine Übertragung nur mit Zustimmung des/der Dienstgeber:in erfolgen, wenn wesentliche Interessen des/der Dienstgeber:in dadurch verletzt werden können oder die Wohnung unentgeltlich oder aber als Teil des Arbeitslohns zur Verfügung gestellt wird.

Mietrecht und Lebensgefährt:innen

Wenn Lebensgefährt:innen gemeinsam in eine Wohnung investieren, empfiehlt sich bereits zum Zeitpunkt der Anmietung in einer schriftlichen Vereinbarung festzuhalten, was im Fall einer Trennung zu geschehen hat. Wer bleibt in der Wohnung? Wer erhält welche gemeinsam angeschafften Möbel? Was erhält der/die ausziehende Partner:in an Ausgleichszahlung? Die hier dargestellte Vorgangsweise ist nicht nur bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften, sondern auch bei Wohngemeinschaften zu beachten.

Wenn die Lebensgemeinschaft aufgelöst wird und man sich nicht einigen kann, wer auszieht und wer in der Wohnung verbleibt, befindet man sich in einer Pattstellung, weil beide Mieter:innen dieselben Rechte an der Wohnung haben. Aber auch wenn man sich einigt, muss man beachten: Durch einen Auszug aus der Wohnung wird nicht bewirkt, dass der/die Ausziehende nicht mehr (Mit-)Mieter:in ist. Er/sie kann von dem/der Vermieter:in weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt, trotz des Auszuges, weiter wie ursprünglich abgeschlossen mit beiden Personen als gemeinsame Mieter:innen bestehen. Die ehemaligen Lebensgefährte:innen sollten daher unbedingt mit dem/der Vermieter:in eine entsprechende „Drei-Parteien-Einigung“ darüber erzielen, dass der Mietvertrag so abgeändert wird, dass Mietvertragspartner:in des/der Vermieter:in nur mehr eine:r der ehemaligen Lebensgefährte:innen allein ist.

Ist eine Einigung zwischen dem/der Vermieter:in und den beiden Mitmieter:innen zur Änderung des Mietvertrages nicht möglich, sollten die beiden Ex-Lebensgefährte:innen zumindest Folgendes vereinbaren: Der/die Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der beiden Mieter:innen für die Zukunft auf die Ausübung seiner/ihrer Mietrechte und gibt dem/der in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Der/die in der Wohnung Verbleibende erklärt, den/die Ausziehende:n hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des/der Vermieter:in aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Lautet der Mietvertrag nur auf eine:n der beiden Lebensgefährte:innen, hat der/die andere Lebensgefährte:in im Falle der Auflösung der Lebensgemeinschaft kein Recht auf Benützung der Wohnung. Der/die im Mietvertrag als Mieter:in angeführte Lebensgefährte:in kann gegen den/die andere:n eine Räumungsklage einbringen.

Anfangskosten

Verlangt der/die Vermieter:in vor Beginn des Mietverhältnisses einen höheren Geldbetrag (Ablöse, Kautions, Mietzinsvorauszahlung), sollte man diesen immer nur gegen Erhalt des Mietvertrages und Übergabe der Schlüssel bezahlen.

Ablösen

Ablösen sind einmalige Zahlungen, die häufig im Zuge des Mietvertragsabschlusses zu leisten, aber oft unzulässig (verboten oder überhöht) sind. In jedem Fall sollte man schriftlich festhalten, was um welchen Preis abgelöst wird. Eine solche Vereinbarung sollte sowohl von dem/der, der/die ablöst, als auch von dem/der, der/die die Ablösesumme erhält, unterschrieben werden. Die Beiziehung von „Zeug:innen“ ist empfehlenswert.

Verbotene Ablösen

Unzulässig sind Ablösen, wenn dafür keine gleichwertige Gegenleistung geboten wird und die Zahlung etwa nur erfolgt, um die Wohnung überhaupt zu bekommen. Solche Zahlungen, egal an wen sie geleistet werden (Vermieter:in, Vormieter:in, Verwalter:in, Makler:in), können innerhalb von zehn Jahren zurückgefordert werden. Im Streitfall sind die Bezirksgerichte bzw. die Schlichtungsstelle zuständig. Wer eine verbotene Ablöse bezahlt, kann diese nicht von dem/der Nachmieter:in verlangen.

Berechtigte Investitionsablösen (Investitionersatz)

An den/die Vermieter:in zu zahlende Investitionsablösen

Nur wenn der/die Vermieter:in dem/der ausziehenden Mieter:in dessen/deren Investitionen tatsächlich abgegolten hat, darf er/sie diesen Betrag von dem/der nachfolgenden (neuen) Mieter:in verlangen. Diese Investitionen des/der ausziehenden Mieter:in müssen dann aber bei der Berechnung des zulässigen Mietzinses außer Betracht bleiben. Für seine/ihre eigenen Investitionen erhält der/die Vermieter:in keine Ablöse. Dafür kann er/sie aber eventuell von dem/der neuen Mieter:in eine entsprechend höhere Miete verlangen.

An den/die Vermieter:in zu zahlende Investitionsablösen

Wenn der/die Vermieter:in zustimmt, dass der/die Vermieter:in eine:n Nachmieter:in vorschlägt oder wenn der/die Vermieter:in zustimmt, dass der/die Vermieter:in mit dem/der nächsten Mieter:in in Kontakt tritt, um über die Ablöse allfälliger Investitionen und Möbel zu verhandeln, kann es zu Investitionsablösen kommen. Der/die Vermieter:in kann von dem/der Nachmieter:in den Zeitwert der von ihm/ihr durchgeführten Investitionen verlangen. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der/die Vermieter:in in der Wohnung gelassen hat, ist zulässig. Dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel. Es darf nur der Zeitwert verlangt werden. Sowohl Investitions- als auch Möbelablösen sind oft versteckte verbotene Ablösen. Meist wird weit mehr als der Zeitwert der Investitionen und Möbel verlangt.

TIPP

Machen Sie bei der Wohnungsübergabe eine Inventarliste, die von dem/der Vermieter:in/Vermieter:in unterzeichnet werden soll, oder Fotos von den abgelösten Investitionen und Möbeln.

Mietzinsvorauszahlungen

Manchmal wird von dem/der Vermieter:in auch eine Mietzinsvorauszahlung verlangt, die nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung möglich ist. Der vorausgezahlte Betrag muss klar für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sein. So bedeutet eine Vorauszahlung von 3.488,30 € für zwei Jahre, dass monatlich 145,35 € auf den vertraglich vereinbarten Mietzins angerechnet werden. „Mietzinsvorauszahlungen“, die nicht für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sind, sind in aller Regel verbotene Ablösen.

Kaution

Viele Vermieter:innen verlangen eine Kaution, damit sie bei etwaigen Schadenersatzforderungen 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 und in welcher Höhe, ist grundsätzlich reine Vereinbarungssache. Ab 1. 4. 2009 ist jedoch durch § 16 b MRG zwingend festgelegt, dass der/die Vermieter:in die erhaltene Kaution auf einem Sparsbuch gewinnbringend zu veranlagern hat. Andere Veranlagungsarten sind nur zulässig,

wenn sie eine gleich gute Verzinsung und Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des/der Vermieter:in ermöglichen. Um sich später Auseinandersetzungen zu ersparen, sollte bei Mietbeginn und auch bei Rückgabe der Wohnung der genaue Zustand der Wohnung festgehalten werden (Fotos, Übernahmeprotokoll). Die Wohnung muss von dem/der Mieter:in in den Zustand zurückgestellt werden, in dem er/sie sie angemietet hat. Die „gewöhnliche Abnutzung“ der Wohnung muss der/die Vermieter:in hinnehmen.

Beschädigungen sind jedoch von dem/der Mieter:in zu ersetzen. Dafür darf der/die Vermieter:in die Kautions heranziehen. Bei möblierten Wohnungen sollte unbedingt auch eine Liste der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände erstellt werden. Der Zustand der Möbel sollte beschrieben werden, eventuell auch Fotos davon gemacht werden.

Mieter:innen sollten darauf achten, dass ihnen bei Auszug und ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung auch die Zinsen vom Kautionsbetrag (jedenfalls der jeweilige Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen) zukommen. Eine abweichende Vereinbarung ist bei Wohnungen, die teilweise oder zur Gänze dem Mietrechtsgesetz unterliegen, ohnehin nicht zulässig. Für die Höhe der Kautions gibt es keine gesetzliche Regelung. Üblich sind Kautionsvereinbarungen in der Höhe von drei bis sechs Bruttomonatsmieten.

Vergebührungskosten

Schriftliche Verträge über Wohnungen unterliegen seit 11. 11. 2017 nicht mehr der Gebührenpflicht. Verträge über andere Mietgegenstände (Garage, Abstellplatz, Lager, Büro oder Geschäftsräumlichkeiten) müssen jedoch weiterhin beim Finanzamt angemeldet und vergibt werden. Grundsätzlich sind beide Vertragspartner:innen, Vermieter:in und Mieter:in, Gebührenschildner:innen. In der Praxis verpflichtet sich aber meist der/die Mieter:in, die Kosten für die Vergebührung des Mietvertrages zu bezahlen.

Die Gebühr ist von dem/der Vermieter:in selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen.

Bei unbefristeten Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten (oder auch Büros, Lager, Ateliers etc.) beträgt die Gebühr 1 Prozent von der Summe des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Bei befristeten Mietverträgen über derartige Objekte beträgt die Gebühr 1 Prozent des Bruttomietzinses der gesamten Vertragsdauer (also z. B. bei einem auf 10 Jahre befristeten Mietvertrag 1 Prozent des 120-fachen monatlichen Bruttomietzinses), maximal aber 1 Prozent des 18-fachen Jahresbetrages.

Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar)

Diese Beträge werden manchmal bei Abschluss des Mietvertrags für den dadurch entstehenden Aufwand von dem/der Vermieter:in oder von der Hausverwaltung verlangt. Es gibt dafür aber keine gesetzliche Grundlage. Solche Forderungen sind verboten und ungültig. Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen gehören zur ordentlichen Verwaltung eines Hauses. Der/die Hauseigentümer:in erhält dafür von den Mieter:innen ohnehin das laufende Verwaltungshonorar über die Betriebskosten. Auch wenn sich der/die Vermieter:in oder die Hausverwaltung zur Vertragserrichtung eines/einer Rechtsanwält:in bedient, ist es nicht zulässig, dem/der Mieter:in die Kosten des/der vertragserrichtenden Anwält:in zu berechnen. Wenn solche Beträge verlangt und bezahlt wurden, können sie wie verbotene Ablösen zurückgefordert werden. Allerdings nur, wenn das Mietvertragsverhältnis eine Wohnung betrifft, die in einem Gebäude gelegen ist, welches in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt (siehe Seite 9 und 10).

Mietzins

Nach den Bestimmungen des MRG setzt sich der (Brutto-)Mietzins für Hauptmietwohnungen aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Hauptmietzins (Nettomietzins)
- Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben (Müllabfuhr, Grundsteuer ...)
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen. Das sind Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (Aufzug, Waschküche).
- Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- Mehrwertsteuer in der Höhe von 10 Prozent. Wenn Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden oder der/die Vermieter:in auch für die Wärmeversorgung sorgt, ist für diese Leistungen ein Umsatzsteuersatz von 20 Prozent anzuwenden.

Der Mietzins ist, sofern nichts anderes vereinbart ist, am 5. jedes Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten.

Pauschalmietzins

Es ist auch zulässig, einen „Pauschalmietzins“ zu vereinbaren. In diesem Fall wird als Brutto-Mietzins ein Betrag eingehoben, der die oben genannten Bestandteile enthält, aber nicht weiter aufgeschlüsselt ist. Der Pauschalmietzins hat zwar den Nachteil, dass der/die Mieter:in die Höhe der Bestandteile im Einzelnen nicht so leicht überprüfen kann. Andererseits hat die Pauschale für den/die Mieter:in den Vorteil, dass der/die Vermieter:in allfällige Betriebskostenerhöhungen dem/der Mieter:in nicht weiterverrechnen darf. Der/die Vermieter:in darf den Pauschalmietzins überhaupt nur aufgrund einer zulässigen Wertsicherungsvereinbarung erhöhen. Bei Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz voll unterliegen, nicht aber bei vermieteten Eigentumswohnungen, die nach 1945 errichtet wurden, oder bei vermieteten Einfamilienhäusern, bei denen häufig Pauschalmieten vereinbart werden, besteht für Vermieter:in und Mieter:in die Möglichkeit, den Pauschalmietzins durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle in seine einzelnen Bestandteile aufgliedern zu lassen.

Ausstattungskategorien

Im Mietrechtsgesetz werden für die Beurteilung der Ausstattung von Wohnungen vier Kategorien (A bis D) unterschieden. Die Einordnung

einer Wohnung in diese Kategorien ist unter anderem für die Höhe des zulässigen Mietzinses von Bedeutung.

- **Ausstattungskategorie A:**
Eine brauchbare Wohnung mit mindestens 30 m² Nutzfläche. Mindestausstattung: Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, WC, zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische), Zentral- oder Etagenheizung bzw. gleichwertige stationäre Heizung sowie Warmwasseraufbereitung.
- **Ausstattungskategorie B:**
Eine Wohnung in brauchbarem Zustand. Mindestausstattung: Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, WC und zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum/Badenische).
- **Ausstattungskategorie C:**
Eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügt.
- **Ausstattungskategorie D:**
Eine Wohnung, die entweder über kein WC oder keine Wasserentnahmestelle im Inneren verfügt. Das gilt auch dann, wenn eine dieser Einrichtungen unbrauchbar ist und von dem/der Vermieter:in trotz Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist instandgesetzt wurde.

Beschränkungen des Mietzinses für Altverträge (vor dem 1. März 1994)

Kategoriemietzins

Das Mietrechtsgesetz sieht abgestufte Höchstmietzinse je nach Ausstattungskategorie vor, die mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert sind. Die Kategoriemietzinse gelten für viele Mietverträge, die zwischen 1. 1. 1982 und 28. 2. 1994 abgeschlossen wurden. Die Mietzinsgrenzen betragen seit August 2023:

für die Kategorie A:	4,47 €/m ²
für die Kategorie B:	3,35 €/m ²
für die Kategorie C:	2,23 €/m ²
für die Kategorie D:	1,12 €/m ²

Nachträgliche von dem/der Mieter:in in der Wohnung durchgeführte Verbesserungen berechtigen den/die Vermieter:in nicht dazu, einen höheren Zins zu verlangen.

Angemessener Mietzins

In bestimmten Fällen konnte bereits bisher statt des Kategoriemietzinses ein angemessener Mietzins verlangt werden.

Beschränkungen des Mietzinses für Neuvermietungen (ab dem 1. März 1994)

Nur wenn das Mietrechtsgesetz zur Gänze anwendbar ist, kommen die Beschränkungen des Mietrechtsgesetzes betreffend den höchstzulässigen Mietzins zur Anwendung. Diese gesetzlichen Beschränkungen gelten daher nur bei Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. 7. 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben, bei vermieteten Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. 5. 1945 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben, sowie bei Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Das Mietrechtsgesetz sieht für Mietverträge, die nach dem 1. März 1994 neu abgeschlossen wurden, je nach Wohnungsart bzw. Gebäude vier verschiedene Mietzinsarten vor:

- den angemessenen Mietzins
- den Kategorie-Mietzins (bei Substandard-Wohnungen)
- den „Richtwert“-Mietzins
- den Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

Angemessener Mietzins

Der „angemessene Hauptmietzins“ ist die für den/die Vermieter:in günstigste Form der Mietzinsbeschränkung. Das Gesetz enthält keinerlei Angaben über die konkrete Höhe des „angemessenen Mietzinses“, sondern beschreibt diesen nur als einen für die Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“. Eine Beurteilung der Angemessenheit kann nur in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle bzw. vor Gericht erfolgen.

Die Möglichkeit, einen angemessenen Mietzins zu verlangen, besteht nur in folgenden Fällen:

- für Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- für Wohnungen, die erst aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden
- unter bestimmten Voraussetzungen für Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden
- unter bestimmten Voraussetzungen für Wohnungen der Kategorie A oder B mit einer Größe von mehr als 130 m²
- Bei nachträglicher Mietzinsvereinbarung: Wenn ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt und seit der Übergabe der Wohnung mindestens ein Jahr vergangen ist, können Mieter:in und Vermieter:in schriftlich einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren.
- unter bestimmten Voraussetzungen auch bei einer Standardanhebung der Wohnung

Kategoriemietzins

Nur für Wohnungen der Ausstattungskategorie D gelten auch bei Neuabschlüssen ab dem 1. März 1994 starre „Kategoriemietzinse“. Ist die Kategorie-D-Wohnung in nichtbrauchbarem Zustand, so ist der Mietzins mit derzeit 1,12 € pro Quadratmeter und Monat begrenzt. Für eine Kategorie-D-Wohnung in brauchbarem Zustand darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von derzeit 2,23 € pro Quadratmeter und Monat vereinbart werden.

Richtwertmietzins

Liegen die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nicht vor und handelt es sich auch nicht um eine Kategorie-D-Wohnung, so richtet sich die Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung bei Mietverträgen, die ab dem 1. März 1994 abgeschlossen werden, nach dem sogenannten „Richtwert“.

Der Richtwert ist jener Betrag, der für die sogenannte „mietrechtliche Normwohnung“ festgesetzt wird. Die Normwohnung ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, die sich in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand und in durchschnittlicher Lage befindet.

Die Ermittlung des Richtwertes erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Schema und ist durch Verordnung des Justizministers für jedes Bundesland festgesetzt.

Die verlaublichen Richtwerte (Stand 1. 4. 2023) für die einzelnen Bundesländer betragen:

Burgenland	6,09 €/m ²
Niederösterreich	6,85 €/m ²
Wien	6,67 €/m ²
Oberösterreich	7,23 €/m ²
Salzburg	9,22 €/m ²
Tirol	8,14 €/m ²
Vorarlberg	10,25 €/m ²
Kärnten	7,81 €/m ²
Steiermark	9,21 €/m ²

Dieser Richtwert kann sich durch Zuschläge erhöhen oder durch Abstriche vermindern. Folgende Umstände sind für die Ermittlung von Zuschlägen oder Abstrichen zu berücksichtigen:

- Lage der Wohnung im Gebäude (Stockwerk, straßen- oder hofseitig), Grundriss, sonstige Ausstattung
- die Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, z. B. Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten, Abstellplätzen
- die Ausstattung mit bestimmten Gemeinschaftsanlagen (Hobbyraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Sauna, Waschküchen) und sonstigen Anlagen wie Aufzug, Garage u. a.
- Wenn sich der/die Vermieter:in verpflichtet, eine von ihm/ihr errichtete oder zumindest bezahlte Etagenheizung auch zu erhalten, ist ein Zuschlag zulässig.
- Da die Normwohnung eine Kategorie-A-Wohnung ist, sind für die Kategorie B und C Abschläge vorzunehmen.
- die Lage des Hauses
- der Erhaltungszustand des Hauses

Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

Grundsätzlich ist das Mietrechtsgesetz auf Neubauten dann anwendbar, wenn es sich um Mietwohnungshäuser handelt, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden. Nach den Mietzinsvorschriften des Mietrechtsgesetzes könnte hier ein angemessener, sehr hoher Zins verlangt werden. Daher sehen die verschiedenen Wohnbauförderungsgesetze eigene Mietzinsobergrenzen vor.

Auch wenn Hauseigentümer:innen für die Renovierung von Altbauwohnungen Wohnbauförderungsmittel erhalten, müssen sie unter bestimmten Voraussetzungen Mietzinsgrenzen einhalten. Für Wohnungen, die gemeinnützige Bauträger vermieten, sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Mietzinsbegrenzungen vor.

Niedrigerer Mietzins bei befristeten Verträgen

Bei allen befristeten Hauptmietverträgen, die ab dem 1. 7. 2000 abgeschlossen werden und die einer Mietzinsregelung nach dem Mietrechtsgesetz (Kategorie-D-Mietzins, Richtwertmietzins, angemessener Mietzins) unterliegen, ist im Mietrechtsgesetz ein Befristungsabschlag von 25 Prozent vorgesehen.

Bei Wohnungen, die keiner Mietzinsbeschränkung durch das MRG unterliegen, gibt es im Fall ihrer befristeten Vermietung keinerlei gesetzlich vorgesehenen Abschläge. Egal, ob solche Wohnungen unbefristet oder befristet vermietet werden, der Mietzins kann völlig frei vereinbart werden.

Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände

Wenn der/die Vermieter:in mit der Wohnung Einrichtungsgegenstände zur Verfügung stellt, darf er/sie dafür einen „angemessenen“ Betrag verlangen, der ebenfalls Bestandteil des Mietzinses ist. Diese Bestimmung betrifft insbesondere mitvermietete Möbel, aber keinesfalls Gegenstände, die Kategoriemerkmale sind, wie zum Beispiel ein Herd und eine Abwasch in der Küche.

Mietzinsüberprüfung

Eine Mietzinsvereinbarung, die den nach dem MRG höchstens zulässigen Hauptmietzins übersteigt, ist unwirksam. Stellt man einen entsprechenden Antrag, so wird der Hauptmietzins durch die Entscheidung des Gerichts bzw. der Schlichtungsstelle nicht nur für die Zukunft auf den zulässigen Betrag herabgesetzt, sondern man erhält teilweise auch den in der Vergangenheit zu viel bezahlten Mietzins verzinst zurückerstattet (Mietzinse, die vor Inkrafttreten des MRG, also vor dem 1. 1. 1982, vereinbart wurden, können nicht herabgesetzt werden).

Ist der/die Mieter:in der Auffassung, dass sein/ihr Mietzins das zulässige Maß überschreitet, so muss er/sie das bei einem unbefristeten Vertrag binnen drei Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung (bei einem befristeten Mietvertrag binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis) bei Gericht bzw. bei der Schlichtungsstelle geltend machen. Versäumt der/die Mieter:in diese Frist, hat er/sie seinen/ihren Anspruch auf Überprüfung, Herabsetzung und Rückzahlung des Mietzinses verloren!

Den in der Vergangenheit zu viel bezahlten (gesetzwidrigen) Hauptmietzins bekommt man im Fall der rechtzeitigen Mietzinsbestreitung bei einem unbefristeten Vertrag für maximal die vergangenen drei Jahre ab Antragstellung zurück. Im Fall der Mietzinsbestreitung bei befristeten Verträgen für maximal die vergangenen zehn Jahre ab Antragstellung.

Untermietzins

Im Vergleich zu den ausführlichen Bestimmungen, die das MRG im Hinblick auf den Hauptmietzins enthält, ist der/die Untermieter:in hinsichtlich der Höhe des von ihm/ihr zu zahlenden Mietzinses nur wenig geschützt. Im Fall der Untervermietung darf der Untermietzins das von dem/der Untervermieter:in zu zahlende Entgelt im Allgemeinen um nicht mehr als 50 Prozent überschreiten.

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

- höchstens 150 Prozent des zulässigen Hauptmietzinses
- anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben

- (allfällig) anteilige besondere Aufwendungen bzw. Kosten von Gemeinschaftsanlagen
- (allfällig) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- (allfällig) einen Betrag, durch den Verbesserungen, die der/die Hauptmieter:in durchgeführt hat und die für den/die Untermieter:in von objektivem Nutzen sind, angemessen berücksichtigt werden
- Mehrwertsteuer

Im Fall eines befristeten Untermietvertrages vermindert sich der für ein unbefristetes Untermietverhältnis höchstzulässige Untermietzins um 25 Prozent. Ausgenommen von der Minderung sind die von dem/der Hauptmieter:in dem/der Untermieter:in verrechneten Betriebskosten.

Genauso wie Hauptmietzinsvereinbarungen sind auch Vereinbarungen über den Untermietzins unwirksam, wenn die zulässige Höhe überschritten wird. Die Überprüfung des Untermietzinses kann bei Gericht bzw. bei der Schlichtungsstelle beantragt werden. Die Frist zur Antragstellung beträgt auch hier drei Jahre ab Vertragsabschluss. Bei befristeten Verträgen endet die Frist erst sechs Monate nach Beendigung des befristeten Untermietverhältnisses.

Seit 1. 3. 1994 können gesetzwidrig überhöhte Untermietzinse nicht nur für die Zukunft herabgesetzt werden, sondern auch die gesetzwidrigen Beträge rückwirkend bis zu drei Jahren vor Antragstellung zurückgefordert werden.

Keine Mietzinsbeschränkung

In folgenden Fällen gibt es auch weiterhin keine wirksame Beschränkung der Mietzinshöhe:

- Wohnungen, die aus dem Anwendungsbereich des MRG vollständig herausfallen (z. B. Zweitwohnungen zu Freizeit Zwecken sowie Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, sofern der Mietvertrag nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde)
- Wohnungen, auf die das MRG nur teilweise anzuwenden ist (z. B. vermietete Neubau-Eigentumswohnungen, Mietwohnungen in frei finanzierten Neubauten)

- Hat der/die Vermieter:in Förderungsmittel erhalten und hat er/sie diese nach bestimmten gesetzlichen Sonderregeln („Rückzahlungsbegünstigungsgesetz“) vorzeitig zurückgezahlt, so können auch diese Wohnungen ohne Beschränkung der Miethöhe durch das MRG vermietet werden.

Mietzinsminderungsanspruch

Kann der/die Mieter:in seine/ihre Wohnung nicht mehr so wie vereinbart gebrauchen, weil sie ganz oder teilweise mangelhaft wird, ist der/die Mieter:in 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 (inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer) zu verstehen.

Die Zinsbefreiung tritt selbst dann ein, wenn der Mangel auf kein Verschulden des/der Vermieter:in zurückzuführen ist.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung, wenn

- der/die Mieter:in die Umstände, die den Gebrauch der Wohnung hindern, akzeptiert
- der/die Mieter:in trotz und nach Kenntnis der Mietzinsbefreiungsgründe vorbehaltlos einen bestimmten Mietzins vereinbart
- der/die Mieter:in die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt hat
- der/die Mieter:in den/die Vermieter:in an der Mängelbehebung hindert

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit und der Zinsbefreiung ist nicht in jedem Fall eindeutig abschätzbar. Wenn etwa infolge eines schadhaften Kamines die Wohnung nicht beheizbar ist, ergibt sich in der kalten Jahreszeit eine Mietzinsminderung auf Null. In den Sommermonaten muss hingegen der volle Mietzins bezahlt werden, da der schadhafte Kamin in dieser Zeit die Brauchbarkeit der Wohnung nicht beeinflusst.

Natürlich kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran bemessen, welche Teile der Wohnung unbenutzbar 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 wäre eine Mietzinsminderung von 50 Prozent gerechtfertigt.

Das Instrument der Mietzinsminderung kann der/die Mieter:in auch als Druckmittel verwenden, wenn der/die Vermieter:in seiner/ihrer Erhaltungspflicht nicht nachkommt. Trifft den/die Vermieter:in noch dazu ein Verschulden an der Unbrauchbarkeit der Wohnung, so muss er/sie nicht nur die Zinsbefreiung hinnehmen, sondern auch noch Schadenersatz (Übernahme der Kosten für ein Hotelzimmer) leisten.

Wenn man als Mieter:in das Recht auf Mietzinsbefreiung in Anspruch nimmt, empfiehlt es sich, dies dem/der Vermieter:in unter Anführung der Begründung und des Ausmaßes der Mietzinsminderung schriftlich mitzuteilen.

Muster – Mietzinsbefreiung



An die Hausverwaltung bzw. den/die Hauseigentümer:in

Klagenfurt, am

Betrifft.....
(Wohnungsadresse)

Mietzinsminderung gemäß § 1096 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund des Wasserrohrgebrechens im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich bin im Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung dadurch insoferne eingeschränkt, als ich die sanitären Einrichtungen derzeit nicht benützen und Wasser nur über ein Waschbecken am Gang beziehen kann.

Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 50 Prozent mindere und nur mehr € monatlich überweisen werde.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift des/der Mieter:in bzw. der Mieter:innen

Hauptmietzinsabrechnung

Der/die Vermieter:in muss bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres eine Hauptmietzinsabrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr legen. Diese Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle im Haus (Hausbesorger:in oder am „schwarzen Brett“) zur Einsicht aufzulegen. Der/die Mieter:in kann auch in die Belege Einsicht nehmen und auf seine/ihre Kosten Kopien und Abschriften anfertigen lassen.

Nähere Informationen zur Hauptmietzinsabrechnung finden Sie in der von der Arbeiterkammer Kärnten herausgegebenen Broschüre „Betriebskosten- und Hauptmietzinsabrechnung, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung“.

Mietzinserhöhungen bei laufenden Verträgen

Wertsicherungsvereinbarungen

Die Wertsicherung von Hauptmietzinsen soll die Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung ermöglichen.

Zu unterscheiden ist zwischen der (automatischen) gesetzlichen Wertanpassung und der Wertanpassung aufgrund von vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln.

Gesetzliche Wertsicherung nach dem MRG

Kategoriemietzins

Steigt der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 Prozent, werden die Kategoriemietzinse angepasst. Die dem Index angepassten neuen Beträge werden von dem/der Bundesminister:in für Justiz kundgemacht. Die letzte Änderung der Kategoriegrenzen wurde im Juni 2023 kundgemacht. Die neuen Kategoriebeträge gelten seit 1. 7. 2023.

Richtwertmietzins

Der Richtwert wird in jährlichen Abständen mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Die letzte Anpassung erfolgte im März 2023. Seit 1. 4. 2023 beträgt der für Kärnten kundgemachte Richtwert 7,81 €/m².

Eine Erhöhung des Mietzinses durch Wertanpassung kann der/die Vermieter:in bei laufenden Verträgen nur dann vornehmen, wenn zwischen ihm/ihr und dem/der Mieter:in eine ausdrückliche Wertsicherungsvereinbarung getroffen wurde.

Vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen

Bei fast allen Mietverhältnissen wird als Grundlage der Wertsicherung der Verbraucherpreisindex vereinbart.

Indexierung bei Richtwertmietzins

Richtwertmietzinse bestehen aus dem Richtwert und eventuellen Zu- und/oder Abschlägen. Der gesamte Richtwertmietzins kann wertgesichert vereinbart werden.

Meist wird bei Wohnungen, die nach dem Richtwertsystem vermietet werden, vereinbart, dass der Richtwertmietzins immer dann und in dem Ausmaß angehoben werden kann, wenn der gesetzlich festgelegte Richtwert angehoben wird. Der Richtwert wird jedes zweite Jahr mit 1. April entsprechend der jährlichen Inflationsrate angehoben und vom Justizministerium kundgemacht. Durch die MILG (Inflationslinderungsgesetze) der vergangenen Jahre wurden die Anpassungen jedoch begrenzt bzw. ausgesetzt.

Manchmal ist bei diesen Verträgen aber vereinbart, dass der Hauptmietzins angehoben werden kann, wenn der Verbraucherpreisindex seit dem Mietvertragsabschluss bzw. seit der letzten Anpassung um 5 Prozent gestiegen ist.

Indexierung bei Mietverträgen mit angemessenem Hauptmietzins

Hier ist in der Regel eine Wertsicherung entsprechend der Inflationsrate vereinbart. Eine Anpassung des Hauptmietzinses an die Inflation könnte sogar monatlich erfolgen. Eine monatliche Steigerung um jeweils ca. 0,2 Prozent ist jedoch umständlich zu handhaben. Es wird daher meistens vereinbart, dass eine Mieterhöhung nur dann erfolgt, wenn der Verbraucherpreisindex seit dem Mietvertragsabschluss bzw. seit der letzten Anpassung um mehr als 5 Prozent (bzw. 10 Prozent) steigt.

Indexierung bei Mietverträgen mit Kategoriemietzins

Die Kategoriemietzinse sind gesetzlich festgelegt. Diese Beträge werden entsprechend der Inflation angepasst. Die Erhöhung erfolgt dann, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erhöhung um insgesamt 5 Prozent gestiegen ist. Die Anpassung erfolgt bei einer niedrigen Inflationsrate also nicht jährlich. Durch die MILG (Inflationslinderungsgesetze) der vergangenen Jahre wurden die Anpassungen jedoch begrenzt bzw. ausgesetzt.

Erhöhung des Mietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung

Der/die Vermieter:in muss dem/der Mieter:in die Erhöhung des Mietzinses spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, an dem er/sie die Erhöhung verlangen darf, bekannt geben. Die Bekanntgabe durch den/die Vermieter:in darf aber auch erst nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen. Die Erhöhung darf bei Mietverhältnissen, auf die alle Bestimmungen des MRG anzuwenden sind, nicht rückwirkend verlangt werden.

Die Werte des Verbraucherpreisindex erfahren Sie in der wirtschaftspolitischen Abteilung der Arbeiterkammer Kärnten in Klagenfurt oder auf der Website der Statistik Austria: www.statistik.at.

Wertsicherungsvereinbarungen außerhalb des MRG

Wenn das MRG gar nicht oder nur teilweise anzuwenden ist (z. B. bei Dienstwohnungen, bei vermieteten Neubau-Eigentumswohnungen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern), ist jede zivilrechtlich zulässige Art der Wertsicherungsvereinbarung möglich.

Dabei gelten auch die oben beschriebenen Vorschriften über den Zeitpunkt der Wirksamkeit nicht. Außerhalb des MRG kann die Erhöhung auch rückwirkend bis zu drei Jahren verlangt werden.

Mietzinserhöhungen in einem Verfahren gemäß § 18 MRG

Will der/die Vermieter:in eine Mietzinserhöhung vornehmen, muss er/sie einen Antrag bei Gericht bzw. der Schlichtungsstelle einbringen. Der/die Vermieter:in kann dem/der Mieter:in eine solche Mietzinserhöhung nicht ohne Entscheidung des Gerichts bzw. der Schlichtungsstelle vorschreiben. Die Mietzinserhöhung dient der Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten (z. B. Dacherneuerung), für welche die Hauptmietzinsreserve und die laufenden Mietzinseingänge keine Deckung bieten. Die Erhöhung der Mietzinse erfolgt in dem Ausmaß, als es zur Finanzierung der nicht gedeckten Erhaltungsarbeiten notwendig ist. Sie erfolgt bei Erhaltungsarbeiten üblicherweise auf 10 Jahre.

In der Verhandlung vor Gericht bzw. der Schlichtungsstelle kann jede:r Mieter:in Einwendungen gegen die Erhöhung vorbringen.

Der/die Vermieter:in kann die Erhöhung des Mietzinses vor oder nach Durchführung der Arbeiten beantragen. Die Erhöhung der Mietzinse kann unter bestimmten Voraussetzungen auch für nützliche Verbesserungsarbeiten beantragt werden. Bei diesen Arbeiten bewilligt das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle eine Erhöhung häufig auch für 15 Jahre.

Wertbeständigkeit des Mietzinses

Wurde der Hauptmietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen, kann der/die Vermieter:in den Hauptmietzins für eine Wohnung der Kategorie A auf 2,96 €, für eine Wohnung der Kategorie B auf 2,23 €, für eine Wohnung der Kategorie C und D in brauchbarem Zustand auf 1,49 € und für eine Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand auf 1,12 € jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und pro Monat anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Der/die Vermieter:in muss sein Anhebungsbegehren dem/der Hauptmieter:in spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er/sie die Anhebung fordert, schriftlich bekannt geben.

Betriebskosten

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die der/die Vermieter:in dem/der Mieter:in weiterverrechnen darf, gehören folgende Ausgaben:

- Wasserkosten
- Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses
- Feuerversicherung
- Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung
- Versicherung gegen andere Schäden
- Verwaltungskosten
- öffentliche Abgaben
- Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Hausbesorgerkosten bzw. Hausbetreuungskosten

Nähere Informationen zu den Betriebskosten, insbesondere zur Abrechnung und Aufteilung, finden Sie in der Broschüre der Arbeiterkammer Kärnten „Betriebskosten- und Hauptmietzinsabrechnung, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung“.

Befristete Mietverträge

Unbefristete Mietverträge können mündlich oder schriftlich vereinbart werden. Befristete Mietverträge müssen schriftlich vereinbart werden. Eine mündlich vereinbarte Befristung ist nicht wirksam. Prinzipiell enden wirksam befristete Mietverhältnisse mit Ablauf der vereinbarten Zeit, ohne dass eine Kündigung notwendig ist. Der/die Mieter:in zieht nach ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung an den/die Vermieter:in einfach aus der Wohnung aus. Sehr oft werden befristete Mietverträge „mit Verlängerungsmöglichkeit“ angeboten. Solche Angebote sind für den/die Mieter:in wertlos, weil sie nicht verbindlich sind. Der/die Mieter:in muss nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer trotzdem um die Vertragsverlängerung verhandeln. Will der/die Vermieter:in den Mietvertrag nicht verlängern, muss der/die Mieter:in ausziehen.

Optionsrecht

Manche Vermieter:innen begründen einen zuerst eher kurz befristeten Mietvertrag damit, dass sie sich den/die Mieter:in eine gewisse Zeit lang „anschauen möchten“. Ob er/sie pünktlich die Miete zahlt und die Wohnung nicht verkommen lässt. Bei Wohlverhalten des/der Mieter:in wird der Vertrag danach verlängert oder in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt. In einem solchen Fall kann man sich als Mieter:in entsprechend absichern, indem man sich im Mietvertrag ein Optionsrecht sichert.

zB

„Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf Jahre abgeschlossen. Es beginnt am und endet am ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Wenn der/die Mieter:in während der Dauer des Mietverhältnisses mit den monatlichen Mietzahlungen nie länger als sieben Tage säumig war und er/sie vom Mietgegenstand keinen nachteiligen Gebrauch gemacht hat, so steht dem/der Mieter:in bei Ablauf der vereinbarten Mietdauer das Recht zu, diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung um weitere Jahre zu verlängern (bzw. diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung in einen unbefristeten Mietvertrag umzuwandeln).“

Befristungsvorschriften für Wohnungen

Für alle seit dem 1. 7. 2000 befristet abgeschlossenen Wohnungsmietverträge in Haupt- bzw. Untermiete und für Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (sofern der Mietvertrag vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossen wurde) sowie in Neubau- oder Altbau Eigentumswohnungen gelten folgende Vorschriften:

- Der Mietvertrag muss eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren haben (auch Verlängerungen/Erneuerungen müssen wiederum für mindestens drei Jahre abgeschlossen werden).
- Nach oben hin gibt es keine zeitliche Obergrenze für den Mietvertrag (ein Mietvertrag kann auf beliebige Dauer abgeschlossen werden – nur die Mindestvertragsdauer von drei Jahren muss eingehalten werden).
- Der/die Mieter:in hat das Recht, den Mietvertrag nach einem Jahr unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Der Kündigungstermin ist der Monatsletzte. Der/die Mieter:in ist somit auf maximal 16 Monate an die Wohnung gebunden. Wird ein Mietvertrag verlängert, so beginnt die Jahresfrist von neuem zu laufen.

Bei befristeten Verträgen mit Vertragsbeginn ab 1. 1. 2026, die mit Konsument:innen auf Vermieterseite geschlossen wurden, gilt nach wie vor die Mindestbefristung von drei Jahren. Wurden befristete Verträge mit Vertragsbeginn ab 1. 1. 2026 mit Unternehmen auf Vermieterseite geschlossen, gilt danach eine Mindestbefristung von fünf Jahren.

Besonderheit für Verträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG

§ 33 Mietrechtsgesetz sieht vor, dass der/die Mieter:in seit 1. Oktober 2006 Mietverhältnisse gegenüber dem/der Vermieter:in – ohne Angabe von Gründen – gerichtlich oder schriftlich (eingeschrieben) aufkündigen kann.

Der/die Vermieter:in hat auch nach dem 30. September 2006 nur die Möglichkeit, mit Hilfe einer bei Gericht einzubringenden Aufkündigung, gestützt auf gesetzliche Kündigungsgründe, eine rechtswirksame Beendigung des Mietverhältnisses zu erreichen.

Das gesetzliche Kündigungsrecht des/der Mieter:in kann nicht beschränkt werden, und der/die Mieter:in kann darauf auch nicht verzichten (ein im Mietvertrag vereinbarter Kündigungsverzicht ist daher nicht wirksam). Da es sich weiters um ein gesetzliches Kündigungsrecht handelt, muss es nicht im Mietvertrag vereinbart sein.

Befristungsvorschriften für andere Mietobjekte

Diese Mietobjekte dürfen seit dem 1. 7. 2000 mit einer völlig beliebig befristeten Vertragsdauer vermietet werden. Es gibt weder eine Untergrenze noch eine Obergrenze. Befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, Ateliers, Büros, Lagerräumlichkeiten etc. können somit rechtswirksam auch auf kürzere Dauer als auf drei Jahre geschlossen werden.

Der/die Mieter:in hat bei diesen Mietobjekten kein gesetzliches Kündigungsrecht. Er/sie kann den Mietvertrag vor Ablauf der Vertragsdauer nur dann aufkündigen, wenn er/sie eine solche Möglichkeit im Mietvertrag vereinbart hat. Trifft der/die Mieter:in mit dem/der Vermieter:in keine Kündigungsvereinbarung, ist er/sie auf die volle Vertragsdauer an den Mietvertrag gebunden. Wenn man also ein Objekt beispielsweise vorwiegend als Atelier anmietet, es aber auch untergeordnet zu Wohnzwecken verwendet, so ist darauf zu achten, dass ein vorzeitiges Kündigungsrecht unbedingt im Vertrag vereinbart wird.

Seit 1. 1. 2002 können Mietverträge über Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten auf beliebige Zeit abgeschlossen werden. Befristete Mietverhältnisse kann der/die Mieter:in nicht mehr vorzeitig aufkündigen, außer es wird im Mietvertrag ein Kündigungsrecht vereinbart.

Rechte und Pflichten der Mieter:innen

Rechte der Mieter:innen

Unter Mitbestimmung sind sowohl Informations- und Kontrollrechte (z. B. die Betriebskostenabrechnung betreffend) als auch Mitentscheidungs- und Durchsetzungsmöglichkeiten (z. B. im Hinblick auf Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gemeint.

Mitbestimmung bei der Erhaltung des Hauses

Der/die Vermieter:in ist verpflichtet, das Gebäude in brauchbarem, ortsüblichem Zustand zu erhalten. Die Erhaltungspflicht umfasst:

- Die allgemeinen Teile des Hauses – dazu gehören Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge, Hausbesorgerdienstwohnung.
- die Mietgegenstände; diese allerdings nur dann, wenn ein ernstster Schaden der Baulichkeit zu befürchten ist (Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung, lebens- oder feuergefährliche Elektroleitungen) oder wenn ein freigewordener Mietgegenstand vor der Wiedervermietung brauchbar gemacht werden muss
- Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche, -sauna
- Neuerrichtungen oder Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden, z. B. der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz
- Installation von Wärmezählern oder Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude (Wärmeschutzfenster, wärmedämmende Fassade), wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse positiv ist
- Seit 1. 1. 2015 ist der/die Vermieter:in auch zu Arbeiten verpflichtet, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind.

Die Erhaltungspflicht kann der/die Vermieter:in bei Wohnungen, die dem MRG zur Gänze unterliegen, nicht von vornherein auf den/die Mieter:in überbinden. Derartige Vereinbarungen in Mietverträgen kommen zwar oft vor, sind aber nicht zulässig und daher für den/die Mieter:in auch nicht beachtlich.

Kommt der/die Vermieter:in der Erhaltungspflicht nicht nach, kann jede:r einzelne Mieter:in diese 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 die Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeit über Antrag beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle erzwungen werden.

Der/die Vermieter:in ist auch zwingend verpflichtet, erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner:innen, die vom Inneren des Mietgegenstandes ausgehen, zu beseitigen. Dem/der Vermieter:in können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung von der Schlichtungsstelle (Gericht) aber nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohner:innen des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Einstweilige Verfügung

Bei besonders dringend erforderlichen Arbeiten (bei Personengefahr und Gefahr für Sachen durch herabstürzende Dachziegel oder Fassadenteile, oder wenn auf Grund einer defekten Gasleitung Arbeiten erforderlich sind, um den Betrieb der Heizungsanlage aufrechtzuerhalten) kann außerdem eine sehr schnelle Entscheidung bei Gericht erwirkt werden. Man nennt dieses Instrument „Einstweilige Verfügung“ (EV). Auch die EV kann von jedem/jeder einzelnen Mieter:in beantragt werden.

Arbeiten im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten

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

Mitbestimmung bei der Verbesserung des Hauses

Der/die Vermieter:in ist aber nicht nur zur Erhaltung, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch zur Verbesserung des Hauses verpflichtet. Erste Voraussetzung ist, dass der Erhaltungszustand des Hauses so gut ist, dass Verbesserungsarbeiten sinnvoll und zweckmäßig sind.

Zweitens muss die Finanzierung der nützlichen Verbesserungen gewährleistet sein, Es muss entweder eine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden sein oder es muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Mehrheit der Mieter:innen (gerechnet nach Mietobjekten) und dem/der Vermieter:in über die Finanzierung getroffen werden. Dabei dürfen aber die anderen Mieter:innen, die sich an einer solchen Vereinbarung nicht beteiligen, finanziell überhaupt nicht belastet werden, und auch sonst nicht besonders beeinträchtigt werden.

zB Die Mehrheit der Mieter:innen vereinbart mit dem/der Vermieter:in die Installation einer Gegensprechanlage. Die Mieter:innen, die sich nicht an dieser Vereinbarung beteiligt haben, dürfen nicht mit den Errichtungskosten für die Gegensprechanlage belastet werden. Es darf der Zugang zu deren Wohnungen aber auch nicht wesentlich erschwert werden. Das heißt, dass zu deren Erreichbarkeit auf Kosten der Mieter:innen, die sich an der Vereinbarung beteiligen, eine Glocke oder ein Anschluss an die Gegensprechanlage installiert werden muss.

Zu den nützlichen Verbesserungen zählen:

- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen, Kanal, Zentralheizung, Sanitäranlagen
- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen, wie Lift, Waschküche, Schutzräume oder Gegensprechanlage
- schalldämmende Maßnahmen (an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken, obersten Geschossdecken)
- die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses
- die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in einer Wohnung oder die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Wohnungen.

Nützliche Verbesserungen in einer vermieteten Wohnung dürfen aber nur vorgenommen werden, wenn der/die Mieter:in zustimmt.

Verpflichtung des/der Vermieter:in zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten

Sind alle Voraussetzungen erfüllt (rechtliche, technische, wirtschaftliche Gegebenheiten und Möglichkeiten, Finanzierung, Zweckmäßigkeit im Hinblick auf den Hauszustand, keine übermäßige Beeinträchtigung der anderen Mieter:innen), ist der/die Vermieter:in zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen verpflichtet. Dies kann durch die Mehrheit der Mieter:innen auch durchgesetzt werden, indem diese die Durchführung bestimmt bezeichneter nützlicher Verbesserungsarbeiten beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle beantragen. Im Unterschied zur Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten kann ein solcher Antrag aber nicht von jedem/jeder einzelnen Mieter:in, sondern eben nur von der Mehrheit der Mieter:innen eingebracht werden.

Recht des/der Mieter:in zur Veränderung der Wohnung

Der/die Mieter:in ist berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern. Bei unwesentlichen Veränderungen (Ausmalen, Tapezieren) muss er/sie den/die Vermieter:in nicht verständigen. Beabsichtigt der/die Mieter:in wesentliche Veränderungen, besteht eine Verständigungspflicht. Lehnt der/die Vermieter:in die beabsichtigte Veränderung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Einlangen der Verständigung ab, gilt die Zustimmung als erteilt. Wenn der/die Vermieter:in die Zustimmung innerhalb der zwei Monate verweigert, ist zu prüfen, ob er/sie dazu berechtigt ist. Die Zustimmung darf nämlich nicht verweigert werden, wenn bei der geplanten Veränderung alle folgenden Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

- Die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen. Es darf also beispielsweise keine veraltete Heizung geplant sein.
- Die Veränderung muss üblich und darf nicht außergewöhnlich sein und muss einem wichtigen Interesse des/der Mieter:in dienen. Das ist etwa bei der Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Gasleitungen, Lichtleitungen, Heizungs- oder Sanitäreinrichtungen (Bad, Dusche, WC) der Fall. Aber auch bei Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster). Weiters auch bei einem Telefonanschluss sowie bei Radio- und Fernsehantennen, sofern ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist, und bei Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden.

- Die einwandfreie Ausführung muss gewährleistet sein.
- Die Veränderung darf zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des/der Vermieter:in oder anderer Mieter:innen führen. Und sie darf zu keiner Gefahr für Personen oder Sachen und auch zu keiner Schädigung des Hauses etwa durch Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes führen.
- Der/die Mieter:in muss die Kosten der Veränderung oder Verbesserung tragen.

Sind alle diese Voraussetzungen gleichzeitig gegeben, darf der/die Vermieter:in seine/ihre Zustimmung nicht verweigern. Tut er/sie es trotzdem, kann der/die Mieter:in die Zustimmung durch Antrag beim Bezirksamtsgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle erzwingen.

Sind zwar alle Voraussetzungen erfüllt und handelt es sich bei den geplanten Änderungen nicht um die oben angeführten, kann der/die Vermieter:in seine/ihre Zustimmung davon abhängig machen, ob der/die Mieter:in sich verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses, den Zustand vor Durchführung der Veränderungen wiederherzustellen. Das bedeutet aber auch, dass bei den vorher aufgezählten Veränderungen (Einbau eines Bades, Einbau von Wärmeschutzfenstern) die Wiederherstellung nicht verlangt und auch nicht wirksam vereinbart werden kann.

Veränderungen, die fix mit dem Gebäude verbunden werden, gehen damit ins Eigentum des/der Vermieter:in über. Der/die Mieter:in hat aber unter bestimmten Voraussetzungen bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf teilweise Rückerstattung der von ihm/ihr investierten Mittel (Investitionskostenersatz).

Pflichten des/der Mieter:in

Duldungspflichten

Die Duldungspflichten regeln die Bereiche, bei denen Eingriffe in die Mietrechte rechtlich zulässig sind. Der/die Mieter:in hat das Betreten des Mietgegenstands durch den/die Vermieter:in oder von diesem/dieser beauftragte Personen zu dulden, wenn wichtige Gründe vorliegen.

Beispielsweise wenn überprüft werden soll, ob ernste Schäden vorliegen, oder wenn der Wärmezähler abgelesen werden muss. Die Begehung ist, außer bei Gefahr im Verzug, entsprechend frühzeitig anzukündigen (ein bis zwei Wochen vorher).

Der/die Mieter:in hat aber auch die vorübergehende Benützung oder sogar Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies notwendig ist, um Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus durchzuführen, oder wenn ernste Schäden behoben werden müssen.

Die vorübergehende Benützung bzw. Veränderung ist aber auch zu dulden, wenn dies zur Verbesserung eines anderen Mietgegenstandes notwendig ist und dies auch zumutbar ist, das heißt, wenn die Beeinträchtigung unwesentlich oder nicht dauerhaft ist.

Alle Arbeiten sind möglichst schonungsvoll durchzuführen. Entstehen für den/die Mieter:in trotzdem wesentliche Beeinträchtigungen, hat er/sie einen Anspruch auf angemessene Entschädigung (Reinigungskosten, Hotelkosten).

Die Entschädigung hat der-/diejenige zu leisten, der/die die Arbeiten durchführen lässt. Dies kann der/die Vermieter:in, aber auch ein:e andere:r Mieter:in sein. Der/die Mieter:in hat aber auch die Neuschaffung von Mietgegenständen beispielsweise durch Aufstockung oder Dachbodenausbau zu dulden. Wenn dadurch aber in bestehende Rechte eingegriffen wird, muss entsprechender Ersatz dafür geleistet werden.

Wenn also beispielsweise durch einen Dachbodenausbau die Möglichkeit des Wäschetrocknens wegfallen würde, besteht die Duldungspflicht nur, wenn entweder eine Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen geschaffen wird oder Geldersatz geleistet wird.

Sowohl der Duldungsanspruch als auch der Anspruch auf angemessene Entschädigung können im Streitfall beim Bezirksgericht bzw. bei der Schlichtungsstelle durchgesetzt werden.

Wartungs- und Instandhaltungspflicht des/der Mieter:in

Der/die Mieter:in ist verpflichtet, die Wohnung samt Leitungen, Heizungs- und Sanitäranlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem/der Vermieter:in und den anderen Mieter:innen kein Schaden erwächst.

Das bedeutet, dass der/die Mieter:in z. B. darauf zu achten hat, dass die Wasserleitung im Winter nicht einfriert und der Warmwasserboiler zumindest im Abstand von drei Jahren entkalkt wird.

Ende des Mietverhältnisses

Beendigung durch Zeitablauf

Ablauf der Befristung

Befristete Mietverhältnisse enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung ist nicht notwendig. Der/die Vermieter:in kann zum Beendigungszeitpunkt die Übergabe der Wohnung verlangen. Zieht der/die Mieter:in nicht termingerecht aus, kann der/die Vermieter:in die Übergabe der Wohnung mit einer Räumungsklage durchsetzen. Bringt der/die Vermieter:in die Räumungsklage nicht innerhalb von 14 Tagen nach Terminablauf des befristeten Mietvertrages bei Gericht ein, sondern lässt er/sie den/die Mieter:in einfach weiterhin in der Wohnung wohnen, dann gilt der Mietvertrag einmalig als auf 3 Jahre (Vermieter:in ist Konsument:in) bzw. 5 Jahre (Vermieter:in ist Unternehmer:in) verlängert. Erst wenn der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei bzw. fünf Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst wurde und in dieser Zeit auch keine neue wirksame Befristung des Vertrages vereinbart wurde, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert. Der/die Mieter:in genießt dann wieder Kündigungsschutz.

Während der Verlängerung hat der/die Mieter:in jederzeit das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich oder gerichtlich aufzukündigen. In dieser Zeit kann auch schriftlich eine ausdrückliche Verlängerung – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre (Vermieter:in ist Konsument:in) bzw. fünf Jahre (Vermieter:in ist Unternehmer:in) – vereinbart werden.

Übergabsauftrag

Bei befristeten Mietverhältnissen kann der/die Vermieter:in schon vor Ende des Mietverhältnisses bei Gericht einen Übergabsauftrag beantragen. Darin wird dem/der Mieter:in aufgetragen, die Wohnung dem/der Vermieter:in zu einem bestimmten Zeitpunkt zu übergeben.

Das Gericht stellt dem/der Mieter:in den Übergabsauftrag zu. Diese:r kann dagegen binnen vier Wochen Einwendungen erheben. Einwendungen werden dann sinnvoll sein, wenn etwa im Übergabsauftrag von dem/der Vermieter:in ein anderer Endtermin behauptet wird, als im Mietvertrag vereinbart wurde.

Oder wenn eine Vertragsverlängerung vereinbart wurde oder das befristete Mietverhältnis bereits in ein unbefristetes übergegangen ist. Der Übergabsauftrag hat für den/die Vermieter:in den Vorteil, dass er/sie eine:n Mieter:in, der/die die Wohnung nicht termingerecht verlässt, nicht erst auf Räumung klagen muss. Mit dem Übergabsauftrag kann er/sie sofort die Exekution einleiten und den/die Mieter:in delogieren lassen.

Einvernehmliche Beendigung

Die einvernehmliche Beendigung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses ist jederzeit möglich. Dabei vereinbaren der/die Mieter:in und der/die Vermieter:in freiwillig, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet.

Es müssen dabei auch keinerlei Fristen oder Termine eingehalten werden. Die Vereinbarung kann schriftlich (aus Beweisgründen unbedingt zu empfehlen), mündlich oder schlüssig (der/die Mieter:in zieht aus und gibt die Schlüssel zurück, der/die Vermieter:in akzeptiert dies und nimmt die Wohnung zurück) erfolgen.

Vorzeitige Vertragsauflösung durch den/die Mieter:in

Mit sofortiger Wirkung kann der/die Mieter:in den Mietvertrag durch Auflösungserklärung einseitig beenden, wenn

- die Wohnung unbrauchbar übergeben wurde
- die Wohnung während der Mietvertragsdauer ohne Verschulden des/der Mieter:in unbrauchbar wurde
- die Wohnung gesundheitsschädlich ist

Der/die Mieter:in muss in diesen Fällen weder einen Kündigungstermin noch eine Kündigungsfrist einhalten.

Kündigung

Es besteht ein großer Unterschied zwischen einer Kündigung durch den/die Mieter:in und einer Kündigung durch den/die Vermieter:in. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass der/die Mieter:in ohne Angabe von Gründen kündigen kann, der/die Vermieter:in aber nur, wenn ein im MRG genannter Kündigungsgrund vorliegt.

Auch ein befristet abgeschlossenes Mietverhältnis kann gekündigt werden. Zum einen besteht seit 1. 7. 2000 für den/der Mieter:in, sofern es sich um ein kündigungsgeschütztes Mietverhältnis handelt, ein gesetzliches Kündigungsrecht. Dieses Kündigungsrecht muss nicht im Mietvertrag verankert sein. Ist jedoch ein vertragliches Kündigungsrecht vereinbart, geht dieses dem gesetzlichen dann vor, wenn es für den/die Mieter:in günstiger ist. Auch hier kann der/die Mieter:in ohne Angabe von Gründen, aber unter Einhaltung des vertraglich vereinbarten Kündigungstermins und der Kündigungsfrist, gerichtlich kündigen.

Kündigungsfrist und Kündigungstermin

Wenn Vermieter:in und Mieter:in nichts anderes vereinbart haben, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Demnach beträgt die Kündigungsfrist bei einem unbefristeten Mietverhältnis ein Monat. Der gesetzliche Kündigungstermin ist jeweils der Monatsletzte. Zum gesetzlichen Kündigungsrecht bei befristeten Mietverträgen siehe Seite 41, Kapitel „Befristete Mietverträge“.

Form der Kündigung

§ 33 Mietrechtsgesetz sieht vor, dass der/die Mieter:in seit 1. Oktober 2006 Mietverhältnisse gegenüber dem/der Vermieter:in – ohne Angabe von Gründen – gerichtlich oder schriftlich (eingeschrieben) aufkündigen kann.

zB

Mietvertragsdauer: drei Jahre;
Kündigungsfrist: drei Monate;
Kündigungstermin ist der Monatsletzte;
frühestmögliche Kündigung nach einem Jahr:

Einschreiben

Hiermit kündige ich das Mietverhältnis betreffend die Wohnung Top 2, gelegen im 1. Stock des Hauses Eckengasse 5, 9020 Klagenfurt, unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten. Dem Mietverhältnis liegt der Mietvertrag vom zugrunde.

Der/die Vermieter:in hat auch nach dem 30. September 2006 nur die Möglichkeit, mit Hilfe einer bei Gericht einzubringenden Aufkündigung, gestützt auf gesetzliche Kündigungsgründe, eine rechtswirksame Beendigung des Mietverhältnisses zu erreichen.

Eine verspätet zugehende Kündigung (egal, ob Kündigung des/der Mieter:in oder Vermieter:in) ist nicht mehr wirkungslos, sondern sie ist zum nächstmöglichen Termin wirksam, für den die Kündigungsfrist noch offen ist.

Gesetzliche Kündigungsgründe

- Nichtbezahlung der Miete. Voraussetzung ist, dass der/die Mieter:in trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist. Beahlt der/die Mieter:in den Rückstand bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, kann er/sie nicht erfolgreich gekündigt werden.
- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands. Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn die Wohnung stark vernachlässigt wird. Wenn der/die Mieter:in durch sein/ihr Verhalten den Mitbewohner:innen des Hauses das Zusammenleben unmöglich macht oder sehr erschwert oder bei gröberen strafbaren Handlungen des/der Mieter:in gegen Hausbewohner:innen oder den/die Vermieter:in.
- gänzliche Weitergabe des Mietgegenstands
- Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt (auch bei teilweiser Untervermietung)
- Tod des/der Mieter:in und Fehlen eintrittsberechtigter Personen
- Nichtbenützung der Wohnung. Dieser Kündigungsgrund ist gegeben, wenn weder der/die Mieter:in noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfs regelmäßig benützen.
- Eigenbedarf des/der Vermieter:in. Der/die Vermieter:in muss die Wohnung dringend für sich selbst oder seine/ihre Kinder bzw. Enkel:innen benötigen. Ob diese Notsituation des/der Vermieter:in tatsächlich gegeben ist, wird von den Gerichten sehr streng geprüft. Sie liegt dann vor, wenn dem/der Vermieter:in bzw. seinen/ihren Angehörigen die Obdachlosigkeit droht oder ein sonstiger sehr wichtiger Grund vorliegt (z. B. der/die betagte Vermiete:in braucht unbedingt die Wohnung im Parterre, weil er/sie nur mehr auf Krücken gehen kann). Außerdem wird geprüft, wessen Interessen mehr beeinträchtigt sind. Nur dann, wenn die Interessen des/der Vermieter:in

überwiegen, hat die Kündigung Erfolg. Bei vermieteten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wird zwar auch die Dringlichkeit des Eigenbedarfes geprüft, eine Interessenabwägung entfällt aber. Der Eigenbedarf kann als Kündigungsgrund von dem/der Vermieter:in frühestens nach 10 Jahren ab Erwerb des Hauses bzw. der Wohnung geltend gemacht werden.

- **Abbruchsfälle.** Wenn eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Hauses vorliegt, kann dem/der Mieter:in gekündigt werden. Es muss ihm/ihr jedoch eine entsprechende Ersatzwohnung beschafft werden.
- **Schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund.** Im Mietvertrag werden manchmal weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese müssen aber wichtig und bedeutsam sowie mit den obigen im Gesetz konkret angeführten Kündigungsgründen vergleichbar sein.
- **Verhinderung der Verbesserung einer Substandardwohnung.** Wenn sich der/die Hauptmieter:in einer Kategorie-D-Wohnung weigert, eine von dem/der Vermieter:in finanzierte Standardanhebung seiner/ihrer Wohnung gegen die Bezahlung des Kategorie-C-Zinses zuzulassen oder die Verbesserung selbst durchzuführen, stellt dies einen Kündigungsgrund dar. Auch in diesem Fall muss dem/der Mieter:in aber Ersatz beschafft werden. Außerdem wäre die Kündigung vom Gericht abzulehnen, wenn sich der/die Mieter:in bis zur letzten Verhandlung mit der Standardverbesserung seiner/ihrer Wohnung einverstanden erklärt.

Kündigungsverfahren

Bringt der/die Vermieter:in beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen einen/eine Mieter:in ein, muss er/sie ein oder mehrere Kündigungsgründe angeben. Das Gericht prüft zunächst, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind, ob also beispielsweise die Kündigungsfrist und der Kündigungstermin eingehalten wurden. Das Gericht prüft nicht, ob der Kündigungsgrund auch tatsächlich vorliegt. Die Kündigung wird dann dem/der Mieter:in mittels RSa-Brief und einer Belehrung zugestellt. Erhebt der/die Mieter:in innerhalb von vier Wochen Einwendungen, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt. In dieser muss der/die Vermieter:in beweisen, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist. Erhebt der/die Mieter:in aber keine oder nicht fristgerechte Einwendungen, wird die Kündigung rechtswirksam. Der/die Mieter:in kann delogiert werden.

Räumungsklage

Neben dem Kündigungsverfahren kann ein Mietverhältnis auch durch Räumungsklage beendet werden.

Eine Räumungsklage ist bei Vorliegen folgender Gründe möglich:

- bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes
- bei einem Mietzinsrückstand von mehr als einem Monat
- bei sogenannter „titelloser Benützung“, das heißt, dass es keinen aufrechten Mietvertrag gibt

zB Ein Mann und eine Frau führen eine Lebensgemeinschaft. Sie mieten gemeinsam eine Wohnung. Im Mietvertrag wird jedoch nur der Mann als Mieter angeführt. Kommt es nun zur Auflösung der Lebensgemeinschaft und zieht die Frau nicht freiwillig aus, kann der Mann gegen sie mit Räumungsklage wegen titelloser Benützung (die Frau ist im Mietvertrag nicht als Mieter:in angeführt) vorgehen.

Im Unterschied zur Kündigung findet bei der Räumungsklage jedenfalls ein Gerichtsverfahren statt, in dem der/die Vermieter:in das Vorliegen der Klagsgründe beweisen muss.

Räumungsaufschub

Ein:e Mieter:in kann bei Räumungs- sowie auch bei Kündigungsverfahren, die er/sie verliert, bei Vorliegen wichtiger Gründe (drohende Obdachlosigkeit) einen Räumungsaufschub beantragen. Das Gericht darf maximal neun bzw. zwölf Monate Aufschub gewähren.

Investitionskostenersatz

Hat ein:e Mieter:in während der Mietvertragsdauer in die Wohnung investiert, besteht dafür am Ende des Mietverhältnisses der Ersatzanspruch gegenüber dem/der Vermieter:in, wenn

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

Ersatzfähige Aufwendungen

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

Ein Ersatzanspruch des/der Mieter:in gegenüber dem/der Vermieter:in besteht grundsätzlich nicht für andere Investitionen in die Wohnung. Also beispielsweise nicht für Einbauschränke oder eine Einbauküche. Deshalb ermöglichen manchmal Vermieter, dass sich der/die Vormieter:in mit dem/der neuen Mieter:in in Verbindung setzt, um abzuklären, ob diese:r bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen einen Ersatz zu leisten („Möbelablöse“). Wesentlich ist aber, dass der/die neue Mieter:in dazu nicht verpflichtet ist. Umgekehrt ist aber auch der/die bisherige Mieter:in berechtigt, sofern es der/die Vermieter:in verlangt, sogar verpflichtet, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wand verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

Geltendmachung des Ersatzanspruches

Der Ersatzanspruch muss bei dem/bei der Vermieter:in unter Vorlage der Rechnungen schriftlich und rechtzeitig geltend gemacht werden. Rechtzeitig heißt:

- Bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrags ist dies spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung der Fall.
- Bei der Aufkündigung durch den/die Mieter:in spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung. Damit ist nicht erst die Übergabe der Wohnung gemeint, sondern der Zugang der Aufkündigung an den/die Vermieter:in.
- Bei der Aufkündigung oder Räumungsklage durch den/die Vermieter:in binnen zwei Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung oder des Urteils. Wird die Wohnung aber früher zurückgegeben, muss der Anspruch spätestens bei der Zurückstellung (Räumung) der Wohnung geltend gemacht werden.

Die Einhaltung dieser Fristen ist besonders wichtig. Wenn der/die Mieter:in seinen/ihren Investitionersatzanspruch zwar rechtzeitig, aber formal oder inhaltlich mangelhaft anzeigt, ist sein/ihr Anspruch nun nicht mehr gleich verloren. Ein solcher Mangel liegt z. B. dann vor, wenn der/die Mieter:in die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder seine/ihre Ansprüche nicht ausdrücklich beziffert oder etwa den Anspruch nur mündlich geltend gemacht hat. Der/die Vermieter:in ist in solchen Fällen verpflichtet, den/die Mieter:in zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der/die Vermieter:in ist dabei verpflichtet, dem/der Mieter:in den Mangel zu benennen, um ihm/ihr Gelegenheit zu geben, eine ordnungsgemäße vollständige Anzeige des Investitionersatzanspruches nachzuholen.

Der Verlust des Investitionersatzanspruches tritt nur dann ein, wenn der/die Mieter:in einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

Höhe des Ersatzanspruches

Die Höhe des Ersatzanspruches ist abhängig vom tatsächlich aufgewendeten Betrag. Dieser Betrag vermindert sich um eine jährliche Abschreibung (jeweils pro vollendetem Jahr) ab Durchführung der Arbeiten.

Investitionen vor dem 1. 3. 1991

- Bei Investitionen, die ohne Förderungsmittel durchgeführt wurden, beträgt die jährliche Abschreibung grundsätzlich 5 Prozent (1/20 der aufgewendeten Kosten pro Jahr).
- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung aber jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt.

zB

Bei einer Investition, die z. B. mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von 10 Jahren finanziert wurde, beträgt die Abschreibung 10 Prozent pro Jahr.

Investitionen ab dem 1. 3. 1991

- Bei der Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, bei Heizungs- oder Sanitärinstallationen und bei der Fußbodenerneuerung beträgt die jährliche Abschreibung 10 Prozent, wenn diese Arbeiten nicht gefördert wurden.
- Für sonstige wesentliche Investitionen, die nicht gefördert wurden, beträgt die Abschreibung 5 Prozent pro Jahr.
- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt.

Investitionskostenersatz

Bis 1. 3. 1997 hatte der/die Mieter:in gegenüber dem/der Vermieter:in nur Anspruch auf Investitionskostenersatz für eigene Investitionen. Seit 1. 3. 1997 hat der/die Mieter:in aber auch Anspruch auf Investitionskostenersatz für Investitionen, die er/sie seiner-/ihrerseits dem/der Vermieter:in abgelöst hat. Besonders wichtig ist es, sich in solchen Fällen die Originalrechnungen von dem/der Vermieter:in oder Vermieter:in übergeben zu lassen. Die Vorlage der Rechnungen ist schließlich Voraussetzung für den eigenen Ersatzanspruch.

Anhang

AK-Beratung

Miet- und Wohnrecht

Arbeiterkammer Klagenfurt | Bahnhofplatz 3
Montag und Mittwoch von 14.30 bis 16.30 Uhr
Terminvereinbarung: 050 477-2624

Arbeiterkammer Villach | Kaiser-Josef-Platz 1
Donnerstag von 14.30 bis 16.30 Uhr
Terminvereinbarung: 050 477-5115

Telefonische Auskunft: 050 477-2001
Montag bis Donnerstag 13 bis 16 Uhr
E-Mail: mietrecht@akktn.at

Beratungsstellen und Behörden

Mieterschutzverband Österreich

Benediktinerplatz 5/1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 513092
office@msv-kaernten.at | www.mieterschutzverband.at

Mietervereinigung Kärnten

Telefon 050 195-2003
kaernten@mietervereinigung.at | www.mietervereinigung.at

Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten

Stadthaus | Theaterplatz 3 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 537-2250
zivilrecht@klagenfurt.at | www.klagenfurt.at

Klagenfurt Wohnen

Paulitschgasse 13 | 9020 Klagenfurt | Tel. 0463 537-3320
wohnservice@klagenfurt.at

Amt der Kärntner Landesregierung

Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe (inkl. Betriebskostenunterstützung)
Mießtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536-31160
abt11.wohnbau@ktn.gv.at | www.wohnbau.ktn.gv.at

Wohnbeihilfe

Mießtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536-14538
abt4.wohnbeihilfe@ktn.gv.at | www.soziales.ktn.gv.at

Gemeinnützige Bauvereinigungen in Kärnten

Kärntner Heimstätte

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung GmbH

Ferdinand-Seeland-Straße 27 | 9022 Klagenfurt | Telefon 0463 21626
office@lwbk.at | www.lwbk.at

Neue Heimat

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges. mbH

Ferdinand-Seeland-Straße 27 | 9022 Klagenfurt | Telefon 0463 21626
office@lwbk.at | www.lwbk.at

Vorstädtische Kleinsiedlung

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft, e.Gen.m.b.H.

Pischeldorfer Straße 38 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 56320
office-vks@wohnbaugruppe.at | www.wohnbaugruppe.at

Kärntner Siedlungswerk

Gemeinnützige GmbH

Karnerstraße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 56819
ksw@ksw-wohn.at | www.ksw-wohn.at

Kärntnerland

Gemeinnützige Kleinsiedlungs- und Wohnbaugenossenschaft für Kärnten reg.Gen.m.b.H.

Bahnhofstraße 38c/II | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 513068
office@kaernterland-gbv.at | www.kaerntnerland-gbv.at

meine Heimat

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.

Zeno-Goeß-Straße 13a | 9500 Villach | Telefon 04242 54042
mitgliederservice@heimat-villach.at | www.heimat-villach.at

Kärntner Friedenswerk Gemeinnützige Wohnungsgen. mbH.

Pischeldorfer Straße 38 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 56320
office.vks@wohnbaugruppe.at | www.wohnbaugruppe.at

Fortschritt

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten reg.Gen.m.b.H.

Kinoplatz 6/1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 3199180
wohnbau@fortschritt.at | www.fortschritt.at

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der KELAG GmbH

Arnulfplatz 2 | 9021 Klagenfurt | Telefon 0463 525-0
kundenservice@heimat-villach.at | www.heimat-villach.at

DrauWohnbau

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

Karnerstraße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463 56819
service@ksw-wohn.at | www.dw-wohn.at

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach

Neue Heimat 13 | 9500 Villach | Telefon 04242 216260
office@lwbk.at | www.lwbk.at

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhalten Sie auch bei den Bezirksgerichten am „Amtstag“. Meistens ist das ein Tag oder Halbttag, an dem Ihnen Richter:innen oder juristisch geschulte Personen Rechtsauskünfte geben.

Abkürzungen

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWF	Wohnhauswiederaufbaufonds

Impressum

Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Kärnten,
Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Michael Tschamer, AK Kärnten

Titelfoto: drazen_zigic – stock.adobe.com

Fotos: AK Kärnten/Jost&Bayer

Grafik: Werk1 Werbegraphik GmbH, www.werk1.at

Druck: AK Poststelle

Stand: Februar 2026

Arbeiterkammer Kärnten 050 477

Arbeits- und Sozialrecht	050 477-1000
Konsumentenschutz	050 477-2000
Steuerrecht	050 477-3000
Förderungen	050 477-4000
Bibliotheken	050 477-5000
Gesundheit und Pflege	050 477-8000

arbeiterkammer@akktn.at
kaernten.arbeiterkammer.at